

V U O S I K E R T O M U S
1 9 9 4



Päättynyt tilikausi oli Hartela-konsernin 52. toimintavuosi. Kotimaan rakentamista jatkettiin entisissä puitteissa, Rakennusosakeyhtiö Hartelan osalta Etelä-Suomessa ja Hartela Oy:n osalta Lounais-Suomessa. Rakennuttaja- ja markkinointiyhtiöt, Hartela Kiinteistömarkkinointi Oy (Helsinki) ja Hartela Kiinteistömyynti Oy (Turku) jatkoivat toimintaansa Etelä- ja Lounais-Suomessa. Itäviettiin erikoistunut tytäryhtiö O. Salonen Oy laajensi toiminta-alueitaan perustamalla uudet toimipisteet Almatyyn ja Tashkentiin. Vanhoissa toimipisteissä (Moskova, Kiova ja Riika) jatkoi O. Salonen Oy rakentamista ja rakennustarvikkeiden myyntiä entiseen tapaan. Muut konserniin kuuluvat huomattavimmat tytäryhtiöt olivat Rakennus- ja maalausliike Risto Laine Oy, Turun Valo ja Voima Oy sekä Turun Alumiini- ja Teräsrakenne Oy. Konsernin tilikausi oli 14 kuukauden mittainen.

Kotimaan rakennusmarkkinoilla ohitettiin päättyneellä tilikaudella pitkään jatkuneen lamakauden pohja. Tämä ilmeni muun muassa asuntokaupan vilkastumisena ja hintatason lievänä kohoamisena. Urakkakilpailu pysyi kuitenkin edelleen erittäin kireänä. Konsernissa suunnattiin kotimaan rakentamisen painopistettä asuntorakentamisesta teollisuusrakentamiseen ja saneeraukseen. Viennin osuutta kasvatettiin myös voimakkaasti.

Hartela-konsernin liikevaihto oli 521 (edellisellä tilikaudella 623) ja laskutus 547 (428) miljoonaa markkaa. Liikevaihdosta oli vuokratuottojen osuus 34 (18),

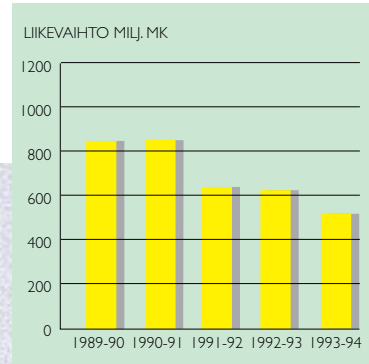
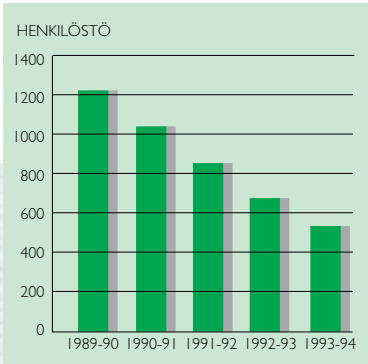
osakemyynnin osuus 70 (53) ja ulkomaantoimintojen osuus 93 (35) milj. markkaa. Laskutuksesta oli ulkomaantoimintojen osuus 99 (44) milj. markkaa. Konsernin kokonaistulos verojen jälkeen oli 11 milj. markkaa tappiollinen. Konserniyhtiöistä O. Salonen Oy saavutti hyvän tuloksen. Konsernitilinpäätökseen sisällytettiin Helsingin ja Turun konttorikiinteistöt omistavat yhtiöt sekä lisäksi uudistetun kirjanpitolainsäädännön vuoksi kuusi asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä, joiden omistamat tilat ovat vuokratut pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla. Tilinpäätöskäytännön muutoksen takia käyttöomaisuuden ja pitkäaikaisen lainojen määrä kasvoi konsernitaseessa. Konsernitilinpäätökseen sisältyvissä yhtiöissä, asunto- ja kiinteistöyhtiöitä lukuunottamatta, tehtiin käyttöomaisuudesta EVL:n mukaiset enimmäispoistot. Konsernin nettokorot olivat 4,9 % liikevaihdosta. Maksuvalmius ja omavaraisuusaste (48%) säilyivät hyvällä tasolla.

Tilikauden valmistunut tuotanto oli Rakennusosakeyhtiö Hartelassa ja Hartela Oy:ssä 318.922 (447.379) m³, josta asuntorakentamisen osuus oli 38 %, liike- ja teollisuusrakentamisen 18 %, julkisen rakentamisen 26 % ja saneerausrakentamisen 18 %. Asuntoja valmistui kaikkiaan 588 kpl, joista 84 kpl oli saneerauskohteissa ja 504 kpl uudiskohteissa. Valmiita asuntoja oli konsernilla myynnissä tilikauden päätyessä 94 kpl ja keskeneräistä aloitettua tuotantoa 396.410 m³. Tilauskanta vahvistui tilikauden loppupuolella. Konsernin laskuttamaton tilauskanta oli tilikauden vaihteessa n. 320 milj. markkaa.

Hartela-konsernin budjetoitu liikevaihto tilikaudella 1994 - 95 on n. 600 milj. markkaa, josta viennin osuus on n. 90 milj. markkaa. Konsernin tuloksen ennakoidaan olevan kaikilla toiminta-alueilla voitollinen ja nettokorkojen osuus liikevaihdosta pienenee merkittävästi.

Kiitän lämpimästi konsernin henkilöstöä hyvästä työsuorituksesta sekä asiakkaita ja muita yhteistyökumppaneita pitkäaikaisesta yhteistyöstä.

Jaakko Hartela
Hallituksen puheenjohtaja





RAKENNUSOSAKE YHTIÖ HARTELA
HARTELA KIINTEISTÖMARKKINOINTI OY
O. SALONEN OY

Tilikauden laskutus nousi kaikilla toimialoilla, kotimaan rakentamisessa, viennin tavara kaupassa ja rakentamisessa, asuntokaupassa ja vuokraustoiminnassa. Hyvään kannattavuuteen ylsi kuitenkin vain vienti ja vuokraustoiminta. Asuntokaupassa hinnat nousivat kohtuullisesti ja myynnissä olevien asuntojen määrä supistui niin, että uudella tilikaudella on mahdollista käynnistää va-paarahoitteisia asuntokohteita.

Viennissä perustettiin uudet toimipaikat Ka-zakhstaniin ja Uzbekistaniin, joiden toiminta käynnistyi odotettua vilkkaammin.

Uudella tilikaudella volyy mi kasvaa kotimaan rakentamisessa ja viennissä ja kiinteiden kulujen säilyessä nykytasolla myös kannattavuus paranee kaikilla osa-alueilla. Urakkahintatason pysyessä edelleen liian alhaisena kotimaan kannattavuuden parantamisen on perustuttava tonttivarannon hyödyntämiseen, jolloin tuotannon omalla suunnittelulla voidaan tuottavuutta nostaa.

Viennin kannattavuus voitaneen ylläpitää huolimatta markan vahvistumisesta perustettujen myynti-kanavien tehokkaalla hyödyntämisellä ja tavara kaupan osuutta lisäämällä.

Lasse Johansson
Toimitusjohtaja

JOHTO

Lasse Johansson, toimitusjohtaja

OMA TUOTANTO

Tuomo Vänskä, johtaja
Kimmo Aspholm, osastonjohtaja, KVR-rakentaminen
Kari Varkki, rakennuspäällikkö, asuntorakentaminen
Paul Björkqvist, työpäällikkö

URAKKATUOTANTO

Kari Noponen, tuotantojohtaja
Ari Koskenoja, työpäällikkö

ULKOMAANTOIMINTA

Vesa Lahti, Moskova
Hannu Räikkönen, Moskova
Reijo Vesanen, Kiova
Harri Rinne, Almaty
Jari Hjerppe, Tashkent

TEKNINEN TOIMISTO

Jouko Granqvist, konepäällikkö
Markku Utriainen, työsuunnittelupäällikkö

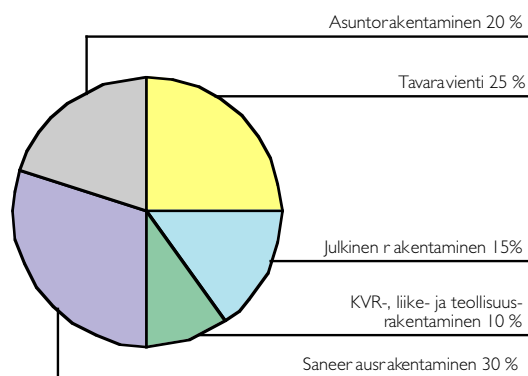
TARJOUSLASKENTA

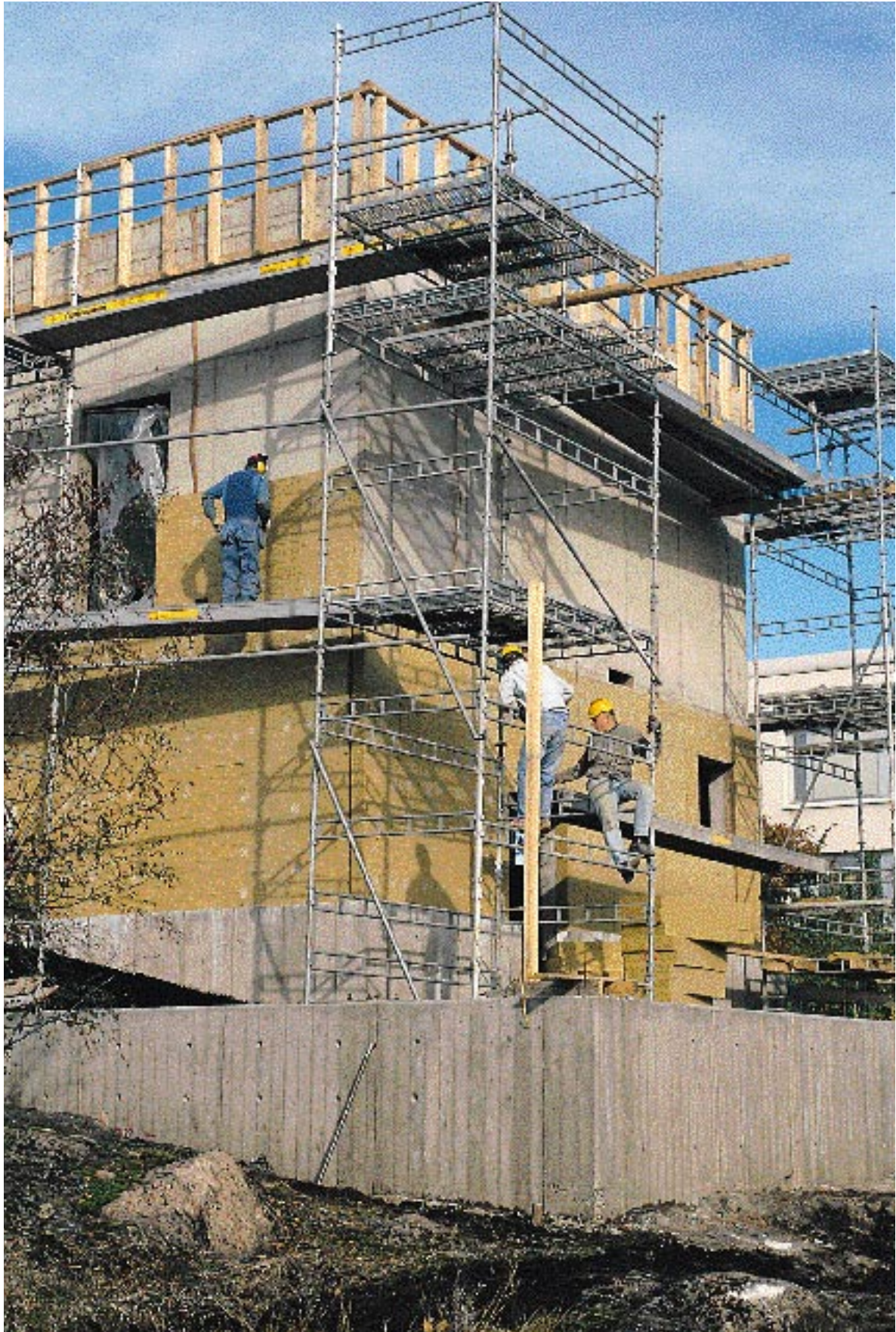
Pertti Miettinen, apulaisjohtaja

TALOUSOSASTO

Kauko Finne, talousjohtaja
Heikki Ilveskoski, ATK-päällikkö
Pentti Uutela, laskentapäällikkö

TUOTANTORAKENTEEN JAKA UTUMA





Yleisradio Oyn rakennuttama Euroopan yleisradioliiton, EBU:n, maa-asema Helsingissä. Sopimus solmittiin elokuussa 1994.



Vatro Oy:lle Helsingin Vuosaaren rakennettavan Leikosaarentie 12:n rakennustyöt käynnistyivät keväällä -94. Rakennuksen tilavuus on 37.000 m³ ja asuntoja siihen tulee 110.



As. Oy Helsingin Laivapoika on Helsingin kaupungin asunto-toimistolle rakennettava kohde, jonka 127 asunnon rakentamistyöt jatkuivat tilivuoden päättyessä



Kivipuiston Palvelukotisäitiön vanhusten ja vammaisten monipalvelukeskus Järvenpäässä.



Salpa-asumisoikeus Oy:lle KVR-urakkana Espoon Leppävaaraan rakennettu 18 asunnon Kiinteistö Oy Peukaloisenpolku valmistui kesällä -94.



Kansikuassammekin esiintyvän Aleksanterinkatu 17 toimisto- ja liikerakennuksen saneerauksessa muutetaan mm. rakennuksen tilajärjestelyt ja uusitaan kiinteistön tekniset järjestelmät. Työn valmistuttua tiloissa aloittaa toimintansa World Trade Center – Helsinki.



Merimieseläkekassalle Helsingin Ruoholahteen rakennettavan Asunto Oy Helsingin Seiloriin rakennustyöt käynnistyivät keväällä -94. Rakennuksen tilavuus on 15.500 m³ ja siinä on 50 asuntoa.



O. Salonen Oy saneerasi kansainvälisen "Press Centerin" tilat Moskovassa.



O. Salonen Oy on saneerannut ja kalustanut kymmenien ulkomaisten yritysten toimistoja.



Liiketilasanerauskohde Kiovassa. Varastotiloista rakennettu edustava autokauppa.



O. Salonen Oy saneerasi ja kalusti kymmeniä asuntoja toimialueillaan.



Moskovan "Valkoisen talon" konserttitalo O. Salonen Oy:n kalustamana.



Asuntosaneeraukset IVY-maissa vaativat länsimaisenkin mittapuun mukaan korkeatasoista suunnittelua ja toteutusta detaljeineen.



HARTELA OY
HARTELA KIINTEISTÖMYYNNTI OY

Yhtiöiden toimialue käsittää Varsinais-Suomen, Satakunnan sekä läntisen Uudenmaan. Toimialueen laajentamista itäänpäin on tunnusteltu.

Tilikauden liikevaihto ja laskutus olivat edellisen, 10 kuukauden pituisen tilikauden laskutuksen tasolla. Myös asuntotuotannon määrä pysyi aikaisemmalla tasolla ja uusia asuntoja valmistui 442 kpl. Lisäksi peruskorjattiin 84 asuntoa. Asuntojen peruskorjaukseen kehiteltiin nopea työmenetelmä, joka ei edellytä asukkaiden poismuuttoa peruskorjauksen ajaksi. Menetelmällä on käynnistynyt lisäksi jo 187 seuraavan asunnon kohteet.

Tilikauden aikana käynnistyi omaan tonttivarantoon ja suunnittelunohjaukseen perustuvan arava-asuntotuotannon lisäksi huomattava määrä teollisuuskohteita Raumalla, Hangossa ja Salossa, jotka valmistuvat pääosin alkaneella tilikaudella. Siten työkanta on suurempi kuin vuotta aikaisemmin. Suurimmat työkohteet ovat Finnyards Oy:n telakkalaajennus Raumalla ja Ruusukorttelin palvelukeskus Turussa.

Juhani Rantanen
Toimitusjohtaja

JOHTO

Juhani Rantanen, toimitusjohtaja

KAUPALLISET TOIMINNOT JA
ERIKOISOSASTOT

Reijo Ylismäki, kaupallinen johtaja
Teuvo Lahdelma, LV-osaston päällikkö
Auno Heininen, maalausosaston päällikkö
Guy Karlsson, valmistuspäällikkö
Lasse Lindh, ostopäällikkö

RAKENNUSTUOTANTO

Ilkka Kiviranta, rakennusjohtaja
Pekka Kallio, työpäällikkö
Ahti Kontto, työpäällikkö
Onni Kuusisto, työpäällikkö
Ahti Reiman, työpäällikkö

SUUNNITTELUOSASTO

Heikki Rajaniemi, suunnittelupäällikkö

TARJOUSLASKENTA

Torsti Mäkelä, laskentapäällikkö

TALOUS- JA KONTTORITOIMINNOT

Ilkka Vähätalo, talouspäällikkö
Simo Aarnio, toimistopäällikkö

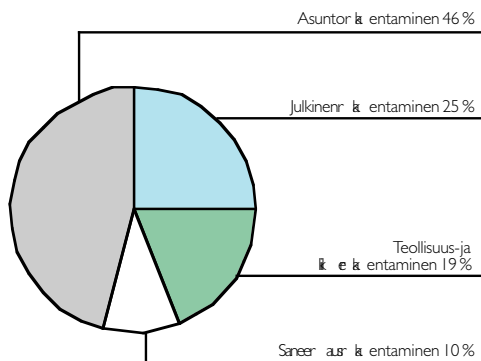
RAUMAN ALUETOIMISTO

Timo Lundstedt, aluejohtaja
Hannu Kivikkola, työpäällikkö

SALON-TAMMISAAREN ALUETOIMISTO

Juhani Elo, aluejohtaja
Tapani Laine, työpäällikkö

TUOTANTORAKENTEEJAKA UTUMA





Arvokkaaseen, 1800-luvulla valmistuneeseen Wicander & Larssonin vanhaan korkkitehdasrakennukseen Linnankatu 43:een tehtiin vaativa peruskorjaus- ja saneeraustyö. Saneerattu tehdas on 1. vaihe uutta Turun Oikeustaloa. Rakennuttaja Rakennushallitus.



Turun Kristillisen Opiston säätiölle rakennettiin auditorio ja majoitustiloja mm. kirkolliskokousten käyttöön. Myös vanhat sauna- ja uima-allastilat korjattiin. Tilavuus on 11.700 m³.



Ruusukorttelin palvelutalo Turun keskustassa tarjoaa asuntoja ja monipuolista palvelua vanhusväestölle. Kohteen rakennuttaa Turun kaupunki. Tilavuus on 51.500 m³.



Turun Stockmann sai uuden sisäänkäynnin ja uudistetut tyylikkäätkatutason tilat mm. trendikkäille vaateosastoille. Rakennuttajana Yritys-Sampo.



Ceiko Oy:n rakennuttama konepajahalli toimisto- ja sosiaalitiloineen on tilavuudeltaan 29.189 m³.



Leiras Oy:n rakennuttama "Toimisto -93" projekti. Tilavuus on 8.130 m³.



Kemira Pigments Oy:n Porin ferrisulfaattilaitoksen valmistuminen aloitushetkestä asennusvalmiiksi kesti vain 2 kk.



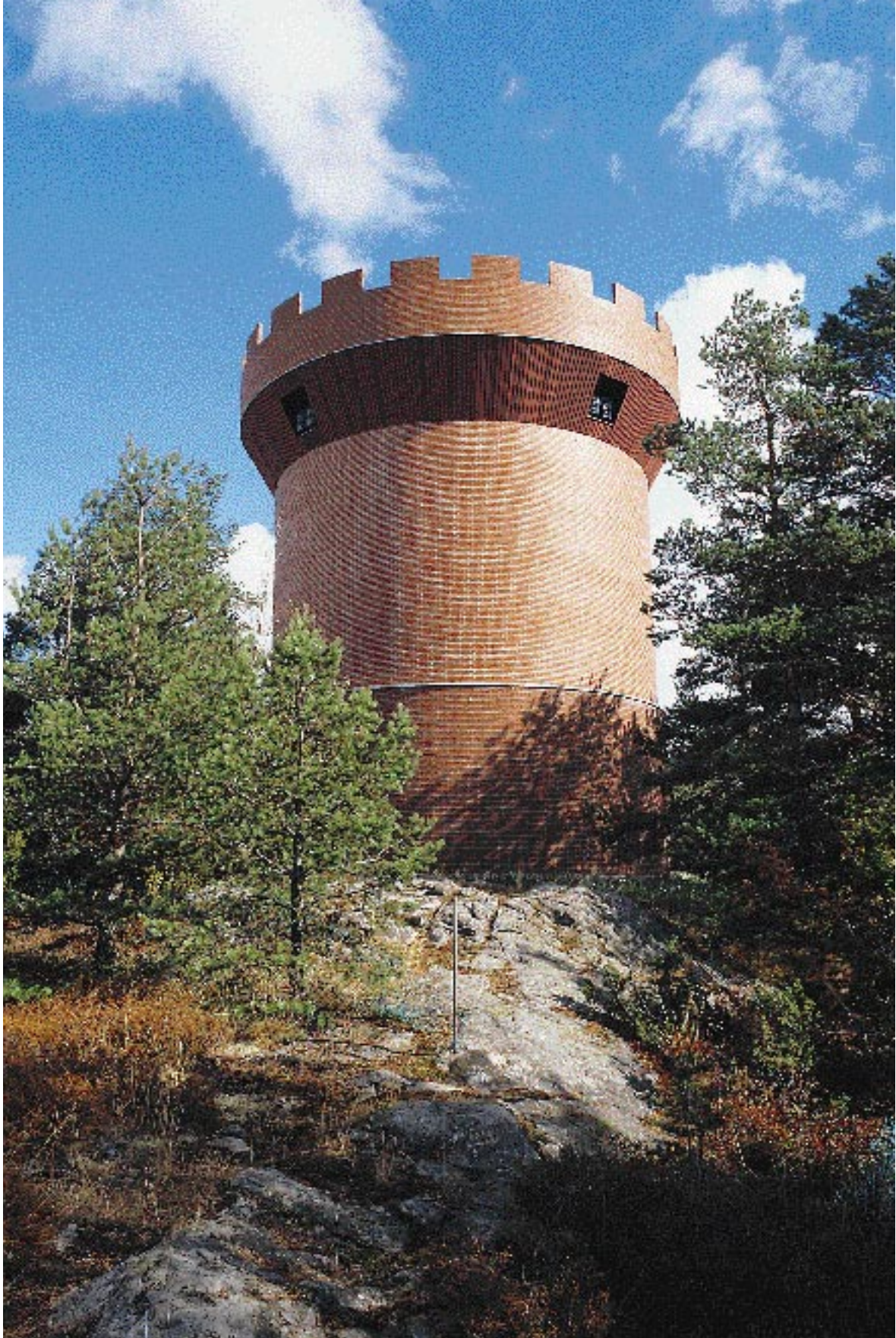
Genecor Internationalin uudet tehdastilat Hangossa ovat hyvä esimerkki Länsi-Uudenmaan aluetöimiston toteuttamista vaativista teollisuusrakentamiskohteista. Vaihe I:n tilavuus on 20.500 m³ ja granulointiyksikön 11.800 m³.



Oy Metsä-Rauma Ab:n Rauman sellutehdas on Suomen suurin rakennustyömaa. Hartela Oy on mukana rakentamassa massatehdasta, voimalaitosta ja käyttökotkia.



Finnyards Oy:n allastelakka on massiivinen rakennusprojekti, jonka A-vaihe valmistui touko-kesäkuun vaihteessa ja B-vaihe marraskuussa 1994. Betonia kului noin 25.000 m³ eli 5.000 autokuormallista. Altaan pohjan pinta-ala on lähes 2,5 ha.



Hartelan rakentama tyylikääs vesitorni vartioi Halikon keskustaa. Tornin näköalatasanteelta, noin 85 m:n korkeudesta, avautuu hieno näköala yli Halikonlahden.

HARTELA-KONSERNI

TULOSLASKELMA

I.000 mk	26.06.93-31.08.94		01.09.92-25.06.93	
LIKEVAIHTO		521.122		622.778
Valmisteverastojen vähennys		- 33.679		- 218.388
Liiketoiminnan muut tuotot		780		-
 MUUTTUVAT KULUT				
Aineet ja tarvikkeet				
Ostot tilikauden aikana	128.430		71.635	
Maa-alueet ja tontit	5.295		- 4.428	
Varastojen muutos	- 10.119		+ 8.780	
Ulkopuoliset palvelut	199.208		129.327	
Henkilöstökulut	85.796		76.878	
Muut muuttuvat kulut	22.425	413.035	63.218	345.410
 MYYNTIKATE		57.188		58.980
 KIINTEÄT KULUT				
Henkilöstökulut	27.961		24.246	
Vuokrat	1.600		2.656	
Muut kiinteät kulut	9.836	39.397	7.593	34.495
 KÄYTTÖKATE		17.791		24.485
 POISTOT				
Rakennuksista ja rakennelmista	3.846		456	
Koneista ja kalustoista	4.070		4.422	
Muista pitkävaikutteisista menoista	683		328	
Konserniliiketoiminnasta	580	9.179	580	5.786
 LIKEVOITTO		8.612		18.699
 RAHOITUSTUOTOT JA KULUT				
Osinkotuoto	3		-	
Korkotuotot	2.623		3.140	
Muut rahoitustuotot	528		237	
Korkokulut	- 25.694		- 22.509	
Muut rahoituskulut	- 3.046	- 25.586	- 6.157	- 25.289
 TAPPIO ENNEN SATUNNAISERÄÄ, VARAUKSIA JA VEROJA		- 16.974		- 6.590
 SATUNNAISET TUOTOT JA KULUT				
Satunnaiset tuotot	234		1.416	
Satunnaiset kulut	- 294	- 60	- 18.898	- 17.482
 TAPPIO ENNEN VARAUKSIA JA VEROJA		- 17.034		- 24.072
 VAPAAEHTOISTEN VARAUSTEN MUUTOS				
Luottotappiovaraus	-		+ 6.180	
Takuuvaraus	-		+ 15.291	
Toimintavaraus	-		+ 31.961	
Varastovaraus	-		+ 188.738	
Siirtymävaraus	+ 3.176	+ 3.176	- 147.918	+ 94.252
 VÄLITTÖMÄT VEROT		+ 6.162		- 19.421
 TILIKAUDEN TAPPIO/ VOITTO		<u>- 7.696</u>		<u>50.759</u>

HARTELA-KONSERNI

TASE

1.000 mk	31.08.94	25.06.93		
VASTAAVAA				
KÄYTTÖMAISUUS				
Aineettomat hyödykkeet				
Konsemiliikearvo	779		1.359	
Muut pitkävaikutteiset menot	4.311	5.090	1.201	2.560
	<u> </u>		<u> </u>	
Aineelliset hyödykkeet				
Maa-alueet	26.915		11.076	
Rakennukset ja rakennelmat	161.530		4.857	
Koneet ja kalusto	12.554		10.563	
Muut aineelliset hyödykkeet	126		42	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	268	201.393	140	26.678
	<u> </u>		<u> </u>	
Käyttöomaisuusarvopaperit				
Tytäryhtiöosakkeet	24.349		38.434	
Muut osakkeet ja osuudet	46.648	70.997	13.559	51.993
	<u> </u>		<u> </u>	
VAIHTO- JA RAHOITUSMAISUUS				
Vaihto-omaisuus				
Aineet ja tarvikkeet	5.741		4.242	
Keskeneräiset rakennustyöt	168.511		127.957	
Maa-alueet ja tontit	75.729		70.228	
Osakkeet	246.776		430.887	
Ennakkomaksut	2.520	499.277	3.550	636.864
	<u> </u>		<u> </u>	
Saamiset				
Myyntisaamiset				
konsemiyhtiöiltä	574		143	
muilta	71.826		62.830	
Lainasaamiset				
konsemiyhtiöiltä	370		370	
muilta	14.856		8.101	
Siirtosaamiset	23.450		20.950	
Muut saamiset	2.322	113.398	-	92.394
	<u> </u>		<u> </u>	
Rahat ja pankkisaamiset		20.334		17.172
		<u> </u>		<u> </u>
		<u>910.489</u>		<u>827.661</u>
VASTATTAVAA				
OMA PÄÄOMA				
Sidottu oma pääoma				
Osakepääoma				
ulkona	2.322		2.322	
lunastettu	1.638		1.638	
	<u> </u>		<u> </u>	
Arvonkorotusrahasasto	15.930	19.890	15.930	19.890
	<u> </u>		<u> </u>	
Vapaa oma pääoma				
Voittovarot	130.029		80.590	
Tilikauden tappio/ voitto	- 7.696	122.333	50.759	131.349
	<u> </u>		<u> </u>	
VARAUKSET				
Vapaaehtoiset varaukset				
Investointivaraus	2.290		2.290	
Siirtymävaraus	211.290	213.580	214.466	216.756
	<u> </u>		<u> </u>	
Pakolliset varaukset		1.316		2.920
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	219.689		159.621	
Eläkelainat	40.336	260.025	34.076	193.697
	<u> </u>		<u> </u>	
Lyhytaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	26.836		19.648	
Eläkelainat	3.209		2.254	
Saadut ennakot	164.468		137.323	
Ostovelat	35.293		17.960	
Siirtovelat	54.707		77.526	
Muut lyhytaikaiset velat	8.832	293.345	8.338	263.049
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
		<u>910.489</u>		<u>827.661</u>

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA

VAROJEN HANKINTA

1000 mk	26.06.93 - 31.08.94	01.09.92 - 25.06.93
Tulorahoitus		
Nettovoitto	- 7.635	68.241
Poistot	9.179	5.786
Varausten muutos	- 3.176	- 94.252
Satunnaiset erät	- 61	- 17.482
Tulorahoitus yhteensä	- 1.693	- 37.707
Käyttöomaisuuden myynnistä	979	2.046
Pitkäaikaisten velkojen lisäyksestä	58.149	44.488
	<u>57.435</u>	<u>8.827</u>

VAROJEN KÄYTTÖ

Investointeihin	8.766	1.676
Pitkäaikaisten velkojen vähennykseen	31.323	57.563
Osingon jako	581	581
	<u>40.670</u>	<u>59.820</u>
Nettokäyttöpääoman muutos	+ 16.765	- 50.993
	<u>57.435</u>	<u>8.827</u>
Nettokäyttöpääoman muutos		
Rahat ja pankkisaamiset	+ 2.687	+ 1.163
Lyhytaikainen rahoitusomaisuus	+ 19.633	- 22.043
Vaihto-omaisuus	+ 13.682	- 208.111
Lyhytaikainen vieras pääoma	- 19.237	+ 177.998
	<u>+ 16.765</u>	<u>- 50.993</u>
Nettokäyttöpääoma tilikauden alussa	502.363	553.356
+ konsermirakenteen muutos	4.913	
	<u>507.276</u>	
Nettokäyttöpääoma tilikauden lopussa	524.041	502.363
./ siirrot käyttöomaisuuteen	- 155.647	
	<u>368.394</u>	

KONSERNIN LIITETIEDOT

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

1. Konsernitilinpäätös

Konsernin emoyhtiö on Rakennusosakeyhtiö Hartela. Konsernitilinpäätökseen sisältyy uusina konserniyhtiöinä Hartecon Oy ja seitsemän merkittävintä asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt on yhdistetty konsernituloslaskelmaan siten, että ajalta 1.1.- 31.08. 1994 tehty välitilinpäätös ja puolet tilikauden 1.1.- 31.12. 1993 luvuista on laskettu yhteen. Edellisen vuoden vertailulukuihin ei sisälly asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöitä. Konsernitaseen rakenne on kyseisestä syystä muuttunut edellisvuodesta siten, että kiinteistöyhtiöiden käyttöomaisuutena olevat maa-alueet, rakennukset, koneet ja kalusto sekä liittymismaksut ovat konsernitaseessa niiden vaihto- ja käyttöomaisuusosakkeiden sijasta, joiden hankintameno on konsernitilinpäätöksessä eliminoitu. Konsernituloslaskelman rakenne on muuttunut siten, että aikaisemmin muuttuvina kuluina esitettyjen hoito- ja rahoitusvastikkeiden sijasta ovat konsernituloslaskelmassa kiinteistöyhtiöiden hoitokulut (muut muuttuvat kulut), poistot ja korkokulut.

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintameno menetelmällä. Kahden kiinteistöyhtiön osakkeista maksettu oman pääoman ylittävä hinta on kohdistettu käyttöomaisuusrakennuksiin. Konsernilikearvosta on tehty 10 vuodelle jaksotetut tasapoistot. Konsernin sisäiset liiketapahtumat, sisäiset saamiset ja velat samoin kuin sisäinen voitonjako on eliminoitu.

2. Projektien tuloutus

Rakennusurakat on entisiin perustein tuloutettu valmistumishetken mukaan.

3. Poistoperiaatteet

Tilinpäätöksessä on noudatettu EVL:n poistosäännöksiä. Suunnitelman mukaisin poistoihin siirrytään tilikauden 1994 - 1995 tilinpäätöksessä.

TULOSLASKELMAN JA TASEEN LIITETIEDOT

1. Suoriteperusteiset henkilöstökulut

	Konserni		Konserni
Palkat ja luontoisedut	85.626.192	Henkilökunnan keskimääräinen lukumäärä:	1989-90 1.203
Henkilösivukulut	29.237.336		1990-91 1.058
	114.863.528		1991-92 850
			1992-93 684
			1993-94 540

2. Käyttöomaisuus ja muut pitkävaikutteiset menot

Aineettomat hyödykkeet		vähennykset	-	939.199
Konsernilikearvo	Konserni	poistot	-	4.070.340
26.06.1993	1.358.803	31.08.1994		12.554.169
poistot	- 580.153	Muut aineelliset hyödykkeet 26.06.1993		41.837
31.08.1994	778.650	lisäykset	-	83.860
Muut pitkävaikutteiset menot 26.06.1993	1.200.814	31.08.1994		125.697
konsermirakenteen muutos	+ 2.942.721	Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat 26.06.1993		140.045
lisäykset	849.867	lisäykset	-	127.905
poistot	- 682.455	31.08.1994		267.950
31.08.1994	4.310.947	Käyttöomaisuusarvopaperit		
Aineelliset hyödykkeet		Tytäryhtiöosakkeet 26.06.1993	-	38.434.496
Maa-alueet 26.06.1993	11.075.557	konsermirakenteen muutos	-	14.076.802
konsermirakenteen muutos	+ 15.864.984	lisäykset		6.508
vähennykset	- 25.508	vähennykset	-	15.000
31.08.1994	26.915.033	31.08.1994		24.349.202
Rakennukset ja rakennelmat 26.06.1993	4.857.246	Muut osakkeet ja osuudet 26.06.1993		13.559.468
konsermirakenteen muutos	+ 156.343.410	konsermirakenteen muutos	+	14.002.897
lisäykset	4.174.893	siirto vaihto-omaisuudesta		18.146.303
poistot	- 3.845.887	lisäykset	-	939.555
31.08.1994	161.529.662	31.08.1994		46.648.223
Koneet ja kalusto 26.06.1993	10.563.236	3. Käyttöomaisuuden arvonorotukset		Konserni
konsermirakenteen muutos	+ 4.348.095	Maa-alueet 26.06.93 ja 31.08.94		1.000.000
lisäykset	2.652.377	Tytäryhtiöosakkeet 26.06.93 ja 31.08.94		19.000.000
				<u>20.000.000</u>

4. Osakeomistus

Konsermitilinpäätökseen sisällytetyt tytäryhtiöt:	lukumäärä	omistusosuus %	nimellisarvo mk	kirjanpitoarvo
Käyttöomaisuusosakkeet				
Hartela Oy	20.000	100,0	20.000.000	120.046.586
- Hartela Kiinteistömyynti Oy	1.000	100,0	1.000.000	68.935.954
- Hartecon Oy	30	100,0	30.000	1
Hartela Kiinteistömarkkinointi Oy	1.000	100,0	1.000.000	117.757.000
Rakennus- ja maalausliike Risto Laine Oy	120	100,0	120.000	120.000
Turun Valo ja Voima Oy	9.000	100,0	900.000	3.455.420
Turun Alumiini- ja Teräsrakenne Oy	10.000	100,0	1.000.000	1.000.000
O.Salonen Oy	1.230	100,0	1.230.000	3.962.500
Pääomatuki Oy	210	100,0	210.000	211.132
Contexim Oy	150	100,0	150.000	15.012
Etnin Oy	300	100,0	300.000	300.000
Kiinteistö Oy Sorvaajanalue	7.422	100,0	30.019.021	21.013.351
Asunto Oy Sydänkäpy	17.665	100,0	353.300	11.780.367
				<u>348.597.323</u>
Vaihto-omaisuusosakkeet				
Kiinteistö Oy Sorvaajankatu 13	4.000	100,0	4.000.000	26.239.520
Kiinteistö Oy Galaxy	500.000	100,0	9.000.000	23.228.526
Kiinteistö Oy Vallikallionpolku	33.740	100,0	33.980	34.236.680
Kiinteistö Oy Vallikallion toimistotalo	1.000	100,0	15.000	11.438.025
Kiinteistö Oy Oskarinpiha	1.500	100,0	15.000	1.498.297
				<u>96.641.048</u>
Konsermitilinpäätöksen ulkopuolelle jätetyt käyttöomaisuuteen kuuluvat tytäryhtiöt:				
Rakennusosakeyhtiö Hartelan omistamat				
- Kiinteistö Oy Skatantie 25	15	100,0	15.000	4.850.780
- Kiinteistö Oy Vasaraharju	136	100,0	136.000	9.217.254
- Kiinteistö Oy Hovirinnanketo	10.589	90,0	105.890	3.000.015
- Kiinteistö Oy Tuuvantupa	1.378	99,8	13.780	7.274.645
O.Salonen Oy:n omistama				
- O.Salonen Ltd, Moskova		100,0		6.508
				<u>24.349.202</u>

O.Salonen Ltd on jätetty pois konsermitilinpäätöksestä, koska se ei ollut vielä aloittanut toimintaansa. Mainittujen tytäryhtiöiden ja osakkuusyhtiöiden poisjättämisellä ei ole olennaista merkitystä konsernin vapaaseen omaan pääomaan.

5. Muu osakeomistus

As Oy Siltavuodintie	251	15,5	12.550	1.930.704
Helsingin Puhelin Oy	78			174.256
Golfsarvik Oy	3	0,4	75.000	408.350
As Oy Kaiwokolmio	2.380	6,0	23.800	324.200
As Oy Nahkurinkartano	181	2,0	90.500	155.200
As Oy Klasimberä	1.695	3,0	33.900	328.537
As Oy Gröndalungsgatan 8	515	4,8	15.450	265.225
As Oy Salon Ainonpuisto	524	5,2	1.048	466.357
Laatuasuntojen Maailma Oy	10	14,3	70.000	1
As Oy Espoon Puistonkulma	460	1,3	6.900	562.622
Ki Oy Yhdeksän	234.575	47,8	2.345.750	12.966.628
Ki Oy Petikontie 1	530	9,8	5.300	1.919.451
Ki Oy Hiidenvartti	6.335	8,0	63.350	906.000
As Oy Oltava	2	8,7	10	65.968
As Oy Laaksola	1		1	86.020
As Oy Bärparken	5.327	52,6	52.570	5.184.178
As Oy Tavastinmäen isäntä	3.540	35,4	35.400	5.764.903
As Oy Raision Kuuapuisto	4.618	46,2	46.180	4.373.401
As Oy Liedon Helminhovi	4.382	43,8	43.820	4.404.529
As Oy Piikkiön Mattilanrivi	3.252	32,5	32.520	1.905.294
As Oy Juliuksenrati	3.186	31,9	31.900	2.516.428
Ki Oy Valliparkki	31	31,3	4.805	1.554.120
S.K.A. yhteisyriys, Riika, Latvia		50,0		103.275
Muut yhtiöt				282.576
				<u>46.648.223</u>

6. Oman pääoman muutokset

Konserni	Sidottu oma pääoma		Arvonkorotusrahasto	Vapaa oma pääoma
	Osakepääoma ulkona	lunastettu		
26.06.1993	2.322.000	1.638.000	15.930.000	131.348.769,20
Osingonjako				- 580.500,00
Konsermirakenteen muutos				- 738.786,90
Tilikauden tappio				- 7.695.930,46
31.08.1994	2.322.000	1.638.000	15.930.000	122.333.551,84

7. Annetut pantit, kiinnitykset ja vastuut

	31.08.1994	25.6.1993
Omien sitoumusten ja konserniyhtiöiden puolesta annetut		
- pantit	192.953.711	182.686.432
- kiinnitykset	125.260.000	54.900.000
	<u>318.213.711</u>	<u>237.586.432</u>
Takaukset ja vastuut		
- omat takauksit	81.098.434	77.920.720
- muiden puolesta annetut	3.001.260	-
	<u>84.099.694</u>	<u>77.920.720</u>

8. Pakolliset varaukset

Tilikauden aikana päättyneille rakennustyömaille kohdistuvat takuuvaraukset	Konserni	1.315.841
---	----------	-----------

9. Vieras pääoma

Velat jotka erääntyvät viiden vuoden tai sitä pitemmän ajan kuluttua	Konserni	133.873.087
--	----------	-------------

10. Käyttöomaisuuden verotusarvot

	31.8.1994	25.6.1993
Maa-alueet	9.138.132	2.245.980
Rakennukset ja rakennelmat	65.592.323	3.814.691
Osakkeet ja osuudet	232.725.747	172.064.519
	<u>307.456.202</u>	<u>178.125.190</u>

HALLITUKSEN ESITYS TULOKSEN KÄSITTELEMISESTÄ

Yhtiön vapaa oma pääoma on taseen 31.8.1994 mukaan 78.821.429,25 markkaa. Konsernin vapaa oma pääoma on 122.333.551,84 markkaa.

Hallitus ehdottaa, että taseen mukaisista voittovaroista jaetaan osinkoa 250,- markkaa/osake, yhteensä 580.500,- markkaa ja että loppuosa vapaasta omasta pääomasta jätetään voittovarojen tilille.

HALLITUKSEN ALLEKIRJOITUS

Helsingissä 30. marraskuuta 1994

Jaakko Hartela

Ritva Hartela

Heikki Hartela

Lasse Johansson

Juhani Rantanen

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Olemme tarkastaneet Rakennusosakeyhtiö Hartelan tilinpäätöksen, konsernitilinpäätöksen ja kirjanpidon sekä hallinnon tilikaudelta 26.6.1993 - 31.8.1994 hyvän tilintarkastustavan edellyttämässä laajuudessa.

EMOYHTIÖ

Tilinpäätös, joka osoittaa tilikaudelta voittoa 17.554.693,03 markkaa, on laadittu voimassa olevien säännösten mukaisesti.

Puollamme

- tuloslaskelman ja taseen vahvistamista,
- vahvistetun taseen mukaisten voittovarojen käyttämistä hallituksen ehdotuksen mukaisesti, sekä
- vastuuvapauden myöntämistä hallitukselle ja toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta.

KONSERNI

Konsernitilinpäätös on laadittu voimassa olevien säännösten mukaisesti. Konsernin vapaa oma pääoma on esitetty konsernitaseessa osakeyhtiölain edellyttämällä tavalla.

Puollamme konsernituloslaskelman ja konsernitaseen vahvistamista.

Turku 29.12.1994

KPMG WIDERI OY AB

Thor Nyroos

KHT

	KONSERNI		
	1993-94	1992-93	1991-92
Käyttökate 1.000 mk	17.791	24.485	35.744
Käyttökate, % liikevaihdosta	3,4	3,9	5,6
Tulos rahoituserien jälkeen, 1.000 mk	- 16.974	- 6.590	6.183
Tulos rahoituserien jälkeen, % liikevaihdosta	- 3,3	- 1,1	1,0
Nettokorot, 1.000 mk	- 25.589	- 25.289	- 21.589
Nettokorot, % liikevaihdosta	4,9	4,1	3,4
Sijoitetun pääoman tuotto -%	2,5	0,5	5,5
Omavaraisuusaste, %	47,7	53,3	56,9
Quick ratio	1,0	0,9	1,0



Hartela on rakentanut yhteensä 9 JET-asemaa Du Pont JET Oy:lle. Asemat rakennettiin tehokkaasti 6 viikossa, mm. Poriin, Raumalle, Turkuun ja Hyvinkäälle.



Kiint. Oy Vasaraharju on osana ympäristöministeriön REMONTTI-ohjelmaa "Toistuva tilakorjaus -menetelmällä toteutettu 58 asunnon korjausrakentamisen kokeiluprojekti.



Näyttönä vaativasta erikoisrakentamisesta on Finnyardsin telakan uusi varustelulaituri 4, jonka pituus on 170 m ja syvyys 10 m. Urakka sisälsi mm. vedenalaisia Contractors-menetelmällä tehtyjä betonivalutöitä.

Etukannessa:

World Trade Center -Helsingin urakkasopimus allekirjoitettiin maaliskuussa 1994. Tämän tilavuudeltaan 76.000 m³:n ja kerrosalaltaan 21.100 m²:n saneerauskohteen rakennuttaa Suomen Yhdyspankki Oy.



Meren rannalle, Turun Kaistamiemeen, KVR-tuotantona kohonnut Rantakoti on Lounais-Suomen Saattohoitosäätiön rakennuttama saattohoitokoti, tilavuudeltaan 5.500 m³.

Takakannessa:

Rakennusosakeyhtiö Hartela muutti uusiin omiin toimitiloihinsa Helsingin Herttoniemeen vuoden -93 lopussa.



HARTELA - YHTIÖT

RAKENNUSOSAKEYHTIÖ HARTELA

Sorvaajankatu 15, PL 94, 00811 HELSINKI
Puhelin (90) 755 4100
Telefax (90) 755 4174

HARTELA KIINTEISTÖMARKKINOINTI OY

Sorvaajankatu 15, PL 94, 00811 HELSINKI
Puhelin (90) 755 4100
Telefax (90) 755 4174
Asuntomyynti, puhelin (90) 517 544

O. SALONEN OY

Sorvaajankatu 15, PL 94, 00811 HELSINKI
Puhelin (90) 755 4100
Telefax (90) 755 4409

HARTELA OY

Humalistonkatu 9, PL 623,
20101 TURKU
Puhelin (921) 2512 400
Telefax (921) 233 2509

RAUMAN TOIMISTO

Kalliokatu 17 A, 26100 RAUMA
Puhelin (938) 822 1322
Telefax (938) 822 1141

SALON TOIMISTO

Salonkatu 4, 24100 SALO
Puhelin (924) 334 212
Telefax (924) 333 661

TAMMISAAREN TOIMISTO

Viherlehdonkatu 8,
10600 TAMMISAARI
Puhelin (911) 2462 300
Telefax (911) 2462 334

HARTELA KIINTEISTÖMYNTI OY

Humalistonkatu 9, PL 623, 20101 TURKU
Puhelin (921) 2512 400
Telefax (921) 233 6671

TURUN VALO JA VOIMA OY

Hiiidenkatu 9, 20360 TURKU
Puhelin (921) 2539 000
Telefax (921) 389 370

TURUN ALUMIINI JA

TERÄRAKENNE OY

Kalevantie 29, 20520 TURKU
Puhelin (921) 371 200
Telefax (921) 378 840



HARTELA

T A I T O M U U T T U U T A L O K S I