



V U O S I K E R T O M U S
1 9 9 5



HALLITUKSEN PUHEENJOHTAJAN KATSAUS

Päättynyt tilikausi oli Hartela-konsernin 53. toimintavuosi. Rakentamista, kiinteistöliike-toimintaa ja rakennusvientiä jatkettiin entisissä puitteissa sekä Helsingin että Turun yksiköissä. Myöskin konsernirakenne säilyi entisellään, konsernitilinpäätökseen sisältyy yhteensä 19 yhtiötä, joista kahdeksan on asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä. Kotimaan rakentamisen volyyymi kasvoi edellisestä tilikaudesta ja viennin osuus supistui.



Kotimaassa toiminta laajeni Tampereen talousalueelle. Viennissä toiminta jatkui entisissä kohdemaissa Venäjällä, Ukrainassa, Uzbekistanissa ja Kazahstanissa.

Vaikka markkina-alueillamme rakentamisen volyyymi ei enää merkittävästi laskenut, rakennusurakoiden hintataso oli edelleen epätydyttävä. Asuntokauppa kävi kohtuullisesti, mutta hintatason alhaisuus ei mahdollistanut merkittävää uudistuotannon aloittamista. Korkotason alentuminen ja valtiovallan asuntorahoitukseen harkitsemat uudet rahoitusjärjestelyt saattavat mahdollistaa myös vapaarahoitteisen uudistuotannon lisäämisen ensi vuonna.

Hartela-konsernin liikevaihto oli 671 (edellisellä 14 kuukauden tilikaudella 521) ja laskutus 675 (547) miljoonaa markkaa. Liikevaihdosta oli vuokratuottojen osuus 25 (34), osakemyynnin osuus 62 (70) ja ulkomaantoimintojen osuus 81 (93) milj. mk. Laskutuksesta oli ulkomaantoimintojen osuus 77 (99) milj. mk. Konsernin tulos rahoituserien jälkeen oli 11 milj. mk tappiollinen. Tulos oli ennakoitua huonompi, mikä kotimaan osalta aiheutui asuntourakoinnin jossain määrin arvioitua heikommasta katetasosta. Viennin osalta laskutuksen päävaluuttana olevan dollarin kurssin jatkuva aleneminen pakotti pudottamaan toiminnan volyyymiä, jolloin myös tulos muodostui ennakoitua huonommaksi, vaikkakin säilyi edelleen voitollisena. Muilta osin ennakoitua heikompi tulos johtui muutamista kertaluonteisista menokirjauksista. Tilinpäätöksessä noudatettiin entistä käytäntöä töiden tulouttamisesta valmistumisen ja luovuttamisen mukaan, joka käsityksemme mukaan antaa varimman kuvan tuloksesta.

Konsernitilinpäätökseen sisältyvissä yhtiöissä, asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöitä lukuunottamatta, tehtiin käytöomaisuudesta ensimmäistä kertaa suunnitelman mukaiset poistot. Edellisen vuoden tilinpäätöslukuja muutettiin poistojen ja kertyneen poistoeron osalta. Konsernin rahoitus- asema vahvistui edellisestä tilikaudesta, sillä korollisten velkojen määrä

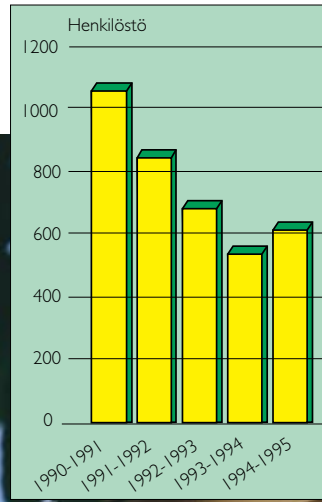
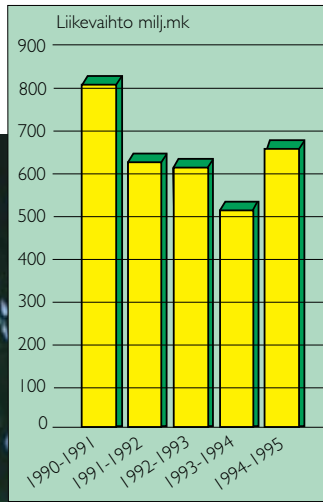
väheni seitsemällä milj.markalla, nettokorot olivat 2,8 % (4,9 %) liikevaihdosta ja omavaraisuusaste 50 % (48 %). Myöskin maksuvalmius säilyi koko tilikauden hyvänä.

Tilikauden valmistunut tuotanto kotimaassa oli 501.415 m³ (318.922 m³), josta asuntorakentamisen osuus oli 58 %, liike-, teollisuus- ja saneerausrakentamisen 36 % ja julkisen rakentamisen 6 %. Asuntoja valmistui kaikkiaan 905 kpl, joista 130 kpl oli saneerauskohteissa ja 775 kpl uudiskohteissa. Valmiita asuntoja oli konsernilla myynnissä tilikauden päättyessä 47 kpl (94 kpl). Konsernin laskuttamaton tilauskanta oli tilikauden vaihteessa n. 345 milj.markkaa.

Alkaneella tilikaudella ei kotimaan rakentaminen elpyne. Asuntokauppa saattaa loppuvuodesta mahdollisten uusien rahoitusmuotojen myötä piristyä, mikä mahdollistaisi ensi syksynä myös vapaarahoitteisen tuotannon käynnistämisen. Viennin osalta laskutus tulee kasvamaan, mutta päälaskutusvaluuttana dollariin liittyvä epävarmuus ei mahdollista viennin merkittävää lisäämistä ilman kohtuutonta riskinottoa. Konsernin alkaneen tilikauden laskutus tulee olemaan vajaat 500 miljoonaa markkaa ja tuloksen ennakoidaan paranevan kaikilla toimialoilla.

Kiitän lämpimästi konsernin henkilöstöä hyvin suoritetusta työstä sekä asiakkaita ja muita sidosryhmiä luottamuksesta Hartela-konsermia kohtaan kuluneena tilivuonna.

Jaakko Hartela
Hallituksen puheenjohtaja



Kansikuva: Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimistolle rakennettu Asunto Oy Helsingin Laivapoika valmistui keväällä 1995 Helsingin Ruoholahteen. Rakennuksen tilavuus on 41,000 m³ ja siinä on 129 asuntoa. Tämä edustava rakennus on Rakennustuoteteollisuus ry:n palkitsema "Vuoden betonirakenne 1995".

Kiinteistö Oy Jarmiehenkatu 5 Turku. Sampo-Ryhmälle rakennettu 30 asunnon kirkotukikohde. Tilavuus 7.840 m³.

RAKENNUSOSAKE YHTIÖ HARTELA HARTELA KIINTEISTÖ- MARKKINOINTI OY VIEN TI

Kotimaan liikevaihto nousi ja viennin las-
kutusosuus aleni. Asuntoja valmistui 312
kappaletta. Asuntokauppa elpyi jonkin
verran, mutta uusia vapaarahoitteisia
kohteita aloitettiin vain yksi Espooseen.

Tilikauden vaihteessa myymättömiä

asuntoja oli yhteensä 21 kappaletta Helsingissä, Espoos-
sa ja Hyvinkäällä. Merkittävin valmistunut kohde oli
Suomen ensimmäinen World Trade Center Helsingin
keskustassa.

Viennissä jatkui tavara kaupan osuuden lisääntymi-
nen saneerausurakoinnin osuuden vähentyessä edelleen.
Uudisrakentamista viennissä tehtiin vain Suomen ja
Venäjän rajalla Vaalimaalla, jonne alkoivat uuden autotul-
liaseman rakennustyöt. Vienti jatkui kaikissa kohdemaissa
eli Venäjällä, Ukrainassa, Kazahstanissa ja Uzbekistanissa.
Merkittävin valmistunut saneerauskohde oli vakuutusyh-
tiö Ingosstrahin konttorin saneeraus Moskovassa.

Uuden tilikauden alun työkanta vastasi n. 7 kuu-
kauden laskutusta. Hintataso kääntyi laskuun kotimaan
urakoissa. Volyymi tulee kotimaassa laskemaan, koska
nykyisillä urakkahinnoilla ei kannattavaa rakentamista ole
saatavissa.

Viennin laskutusarvo nousee Vaalimaalle rakennet-
tavan autotulliaseman rakentamisen myötä. Vapaarahoit-
teista asuntotuotantoa voitaneen ensi kesänä aloittaa,
mutta se ei volyymiltaan korvaa urakkatuotannon voi-
makasta laskua.

Lasse Johansson
Toimitusjohtaja



JOHTO

Lasse Johansson, toimitusjohtaja

OMATUOTANTO

Tuomo Vänskä, johtaja

Kimmo Aspholm, osastonjohtaja,
KVR-rakentaminen

Kari Varkki, rakennuspäällikkö,
asuntorakentaminen

URAKKATUOTANTO

Kari Noponen, tuotantojohtaja

Ari Koskenoja, työpäällikkö

VIEN TI

Pertti Mannari, vientipäällikkö

Vesa Lahti, Moskova

Hannu Räikkönen, Moskova

Reijo Vesanen, Kiova

Harri Rinne, Almaty

Jari Hjerppe, Tashkent

TEKNISET PALVELUT

Jouko Granqvist, konepäällikkö

Markku Utriainen, työsuunnittelupäällikkö

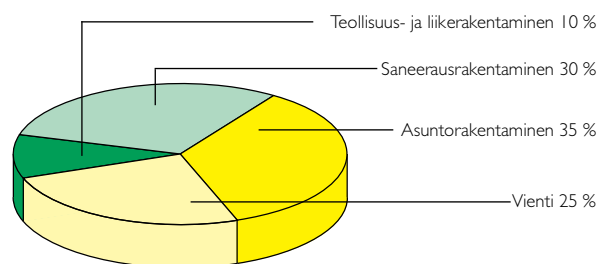
TALOUSOSASTO

Kauko Finne, talousjohtaja

Pentti Uutela, laskentapäällikkö

Heikki Ilveskoski, atk-päällikkö

TUOTANTORAKENTEEN JAKAUTUMA





Aleksanterinkatu 17 toimisto- ja liikerakennuksen vaativa saneeraustyö luovutettiin Merita Kiinteistöt Oy:lle. Tiloissa on aloittanut toimintansa World Trade Center - Helsinki. Kuvassa näkymä WTC-klubin tiloista, jotka on rakennettu vanhaan pankkiholviin. Kohteen tilavuus on 76.600 m³ ja bruttoala 22.000 m².



Martis Oy:n Vitikka 2 kiinteistön laajennus- ja peruskorjaushanke luovutettiin rakennuttajalle tilivuoden alkupuolella. Kohteen tilavuus on 16.800 m³ ja bruttoala 4.000 m².



Vaparaahoitteista omaa asuntotuotantoa edustavan Asunto Oy Espoon Ruutikellarintie 11:n rakentaminen jatkui tilivuoden lopussa Espoon Leppävaarassa. Rakennuksen tilavuus on 8.500 m³ ja siinä on 24 asuntoa.



Helsingin Herttoniemessä sijaitsevan Kiinteistö Oy Sorvaajan alueen tiloissa toteutettiin keväällä 1995 mittavien muutostöiden I.-vaihe talon pääkäyttäjäksi samana kesänä muuttaneelle Labsystems Oy:lle.



O. Salonen Oy Kiovan toimiston toteuttama asuntosaneerauskohte.



O. Salonen Oy:n Moskovassa saneeraama ja kalustama asuntokohte.



O. Salonen Oy:n Alma-Atassa saneeraaman hotellin kerrosaulatilat.



Helsingin Ruoholahteen valmistui keväällä 1995 Merimieseläkekassalle rakennettu Asunto Oy Helsingin Seilori, jossa on 50 asuntoa.



Sentra Oy:lle KVR-urakkana toteutetun pääkaupunkiseudun ensimmäisen Eurospar-myyvälän rakennustyöt käynnistettiin Espoon Kivenlahdessa vuoden 1995 alussa. Kauppapaikka avattiin lokakuussa 1995. Rakennuksen bruttoala on 3.000 m² ja tilavuus on 20.000 m³.



Vatro Oy:lle Helsingin Vuosaaren rakennettu Leikosaarentie 12 valmistui keväällä 1995. Rakennuksen tilavuus on 37.000 m³ ja siinä on 110 asuntoa.

HARTELA OY
HARTELA KIINTEISTÖMYYNTI OY
Yhtiön toimialue laajeni tilikauden aikana käsittämään Varsinais-Suomen, Satakunnan ja läntisen Uudenmaan lisäksi myös Tampereen talousalueen.

Tilikauden liikevaihto oli 10 % ja laskutus 16 % suurempi kuin edellisellä tilikaudella. Myös asuntotuotannon määrä nousi ja uusia asuntoja valmistui

463 kpl. Lisäksi peruskorjattiin 130 asuntoa. Muusta tuotannosta merkittävimmät kohteet olivat Finnyards Oy:n telakkalaajennukset ja Oy Metsä-Rauma Ab:n sellutehtaan osaurakat Raumalla sekä Genecor Oy:n tuotantolaitosten laajennukset Hangossa.

Uuden tilikauden alkaessa työkanta vastaa noin puolen vuoden liikevaihtoa. Omaan tonttivarantoon ja suunnittelunohjaukseen perustuvan uudistuotannon lisäksi on käynnissä useita peruskorjauskohteita, joiden osuus tuotannosta tulee edelleen nousemaan. Suurin työkohte on Turun kirurgisen sairaalan uudisrakennus.

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

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

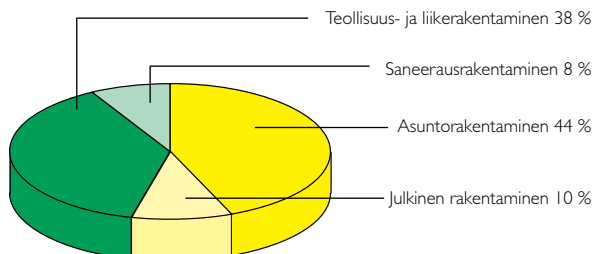
Hannu Kivikkola, työpäällikkö

SALON-TAMMISAAREN ALUETOIMISTO

Juhani Elo, aluejohtaja

Tapani Laine, työpäällikkö

TUOTANTORAKENTEEN JAKAUTUMA



Vuoden Betonirakenne 1995:ksi valittuun As Oy Helsingin Laivapoikaan julkisivuelementit toimitti Hartela Oy:n Paraisten elementtitehdas, joka sai runsaasti kiitosta vaikean kohteen elementtien suunnittelusta ja onnistuneesta toteutuksesta.



Keväällä 1995 valmistui Raumalla sotainvalidien palvelutalo Iltatuulen 1.-vaihe. Heti kesäloman jälkeen aloitettiin palvelutalon 2.-vaihe. Rakennuttamisen hoitaa Turun Ylioppilaskyläsäätiö. Kohteessa on yhteensä 41 asuntoa sekä täydelliset yhteiset tilat ruokailuun ja vapaa-ajan viettoon.



Maskun MS-keskuksen laajennus käsittää 1.345 m² korkealuokkaisia hoito- ja asuintiloja.



Turun kirurgisen sairaalan laajennusosan runkotyö käynnissä. Laajennuksen tilavuus on 48.697 m³.



ASO Haritun Tamminne Turussa käsittää 10 asuntoa, tilavuus 3.115 m³. Tilaajana TA-Asumisoikeus Oy.



ASO Olavintytär on 16 asunnon asumisoikeuskohde Kaarinassa, tilavuus 4.860 m³. Rakennuttajana YH-Rakennuttajat.



Lehtikuusi, asumisoikeusasuntoja Kirkkonummen Veikkolassa. Tilaajana Etelä-Suomen Sato Oy.



Raision Opiskelija-asunnot Oy:lle valmistunut 32 asunnon Sarkalanhoivi Raision keskustassa. Tilavuus 4.990 m³.



Taustalla näkyvän Metsä-Rauman sellutehtaan rakentamisessa Rauman Hartela on ollut vahvasti mukana mm. valaen 25.000 m³ paikallavalurakenteita. Etualalla näkyvä YPT:n rakennuttama kuljetin kuljettaa sellun paperitehtaalle. Kuljettimen vedenalaiset perusrakenteet kuuluivat Hartelan urakkaan. Perustukset toteutettiin kasuuniteknikalla ja perustettiin 610 mm teräspaalujen varaan syvimmillään 25 metrin syvyyteen.



Kesällä 1995 allekirjoitettiin Du Pont JET Oy:n kanssa Pansion bensiinin tuontivaraston urakkasopimus. Hartelan toimitukseen rakentamisen ja rakennesuunnittelun lisäksi kuuluvat putkisto-, sähkö- ja säiliötyöt. JET-asemia valmistui päätyneenä tilikautena Helsinkiin ja Hyvinkäälle ja kuluvana tilikautena valmistuvat Seinäjoen, Vaasan ja Helsingin asemat.



Ammattitaitoinen työvoima on edellytys laadukkaalle lopputulokselle.



Mäntynummen koulun saneeraus on jatkoa julkisten rakennushankkeitten sarjassa Lohjalla.



Kärkullan palvelutalo edustaa täydennysrakentamista Hangon vanhassa puutalomiljöössä.



Perusparannus- ja korjausrakentamisen määrä on kasvussa ja Hartelassa on panostettu mm. asuntojen korjauksen nopeaan läpivientiin. Nopeus perustuu huolelliseen työsuunnitteluun, työntekijöiden valmennukseen

ja työryhmätuotantoon. Turussa perusparannuskohteita olivat mm. Kärpännousun ja Mäntysolan kiinteistöt, joissa on yhteensä 187 asuntoa.

HARTELA-KONSERNI TULOSLASKELMA

1000 mk	01.09.94 - 31.08.95	26.06.93 - 31.08.94
LIKEVAIHTO	671 418	521 122
Valmisteverastojen muutokset	- 44 116	- 33 679
Valmistus omaan käyttöön	+ 60	-
Liiketoiminnan muut tuotot	2 833	780
Muuttuvat kulut		
Aineet ja tarvikkeet		
Ostot tilikauden aikana	128 127	128 430
Maa-alueet ja tontit	- 14 435	5 295
Varastojen muutos	13 287	- 10 119
Ulkopuoliset palvelut	285 566	199 208
Henkilöstökulut	90 328	85 796
Muut muuttuvat kulut	78 524	22 425
	<u>581 397</u>	<u>431 035</u>
MYYNNTIKATE	48 798	57 188
Kiinteät kulut		
Henkilöstökulut	23 874	27 961
Vuokrat	337	1 600
Muut kiinteät kulut	9 833	9 836
	<u>34 044</u>	<u>39 397</u>
KÄYTTÖKATE	14 754	17 791
Poistot käyttöomaisuudesta ja muista pitkä- vaikutteisista menoista	6 505	10 758
Konserniliiketoiminnasta	389	580
	<u>6 894</u>	<u>11 338</u>
LIKEVOITTO	7 860	6 453
Rahoitustuotot ja kulut		
Osinkotuotot	-	3
Korkotuotot	1 554	2 623
Muut rahoitustuotot	1 576	528
Korkokulut	- 20 073	- 25 694
Muut rahoituskulut	- 2 117	- 3 046
	<u>- 19 060</u>	<u>- 25 586</u>
TAPPIO ENNEN SATUNNAISERIÄ, VARAUKSIA JA VEROJA	- 11 200	- 19 133
Satunnaiset tuotot ja kulut		
Satunnaiset tuotot	119	234
Satunnaiset kulut	- 4 806	- 294
	<u>- 4 687</u>	<u>- 60</u>
TAPPIO ENNEN VARAUKSIA JA VEROJA	- 15 887	- 19 193
Poistoeron muutos	- 1 307	+ 2 159
Vapaaehtoisten varausten muutos		
Investointivaraus	+ 2 290	-
Siirtymävaraus	+ 21 808	+ 3 176
	<u>+ 24 098</u>	<u>+ 3 176</u>
Välittömät verot	- 1 788	+ 6 162
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	<u>5 116</u>	<u>- 7 696</u>

HARTELA-KONSERNI TASE

1000 mk	3 1 . 8 . 9 5		3 1 . 8 . 9 4	
VASTAAVAA				
KÄYTTÖOMAISUUS				
Aineettomat hyödykkeet				
Konserniliikearvo	389		779	
Muut pitkävaikutteiset menot	<u>4 265</u>	4 654	<u>4 311</u>	5 090
Aineelliset hyödykkeet				
Maa-alueet	27 306		26 915	
Rakennukset ja rakennelmat	166 778		162 712	
Koneet ja kalusto	15 033		17 647	
Muut aineelliset hyödykkeet	132		126	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	<u>2 124</u>	211 373	<u>268</u>	207 668
Käyttöomaisuusarvopaperit				
Tytäryhtiöosakkeet	24 349		24 349	
Muut osakkeet ja osuudet	<u>46 642</u>	70 991	<u>46 648</u>	70 997
VAIHTO JA RAHOITUSOMAISUUS				
Vaihto-omaisuus				
Aineet ja tarvikkeet	7 861		5 741	
Keskeneräiset rakennustyöt	137 904		168 511	
Maa-alueet ja tontit	60 322		75 729	
Osakkeet	232 846		246 776	
Ennakkomaksut	<u>2 510</u>	441 443	<u>2 520</u>	499 277
Saamiset				
Myyntisaamiset				
konserniyhtiöiltä	222		574	
muilta	96 781		71 826	
Lainasaamiset				
konserniyhtiöiltä	370		370	
muilta	24 797		14 856	
Siirtosaamiset	18 562		23 450	
Muut saamiset	<u>1 146</u>	141 878	<u>2 322</u>	113 398
Rahat ja pankkisaamiset		<u>46 429</u>		<u>20 334</u>
		<u>916 768</u>		<u>916 764</u>
 VASTATTAVAA				
3 1 . 8 . 9 5				
3 1 . 8 . 9 4				
OMA PÄÄOMA				
Sidottu oma pääoma				
Osakepääoma				
ulkona	2 322		2 322	
lunastettu	<u>1 638</u>		<u>1 638</u>	
	3 960		3 960	
Arvonkorotusrahasto	<u>15 930</u>	19 890	<u>15 930</u>	19 890
Vapaa oma pääoma				
Voittovarot	121 782		130 029	
Tilikauden voitto/tappio	<u>5 116</u>	126 898	<u>- 7 696</u>	122 333
VARAUKSET				
Kertynyt poistoero		7 582		6 275
Vapaaehtoiset varaukset				
Investointivaraus	-		2 290	
Siirtymävaraus	<u>189 482</u>	189 482	<u>211 290</u>	213 580
Pakolliset varaukset				
		1 864		1 316
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	215 515		219 689	
Eläkelainat	<u>41 165</u>	256 680	<u>40 336</u>	260 025
Lyhytaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	22 952		26 836	
Eläkelainat	3 193		3 209	
Saadut ennakot	224 293		164 468	
Ostovelat	26 355		35 293	
Siirtovelat	34 016		54 707	
Muut lyhytaikaiset velat	<u>3 563</u>	<u>314 372</u>	<u>8 832</u>	<u>293 345</u>
		<u>916 768</u>		<u>916 764</u>

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA

1000 mk		1.9.94-31.8.95	26.6.93-31.8.94
VAROJEN HANKINTA			
Tulorahoitus			
Nettovoitto	9 803		- 7 635
Poistot	6 894		11 337
Varausten muutos	- 22 791		- 5 334
Satunnaiset erät	- 4 687		- 61
Tulorahoitus yhteensä	<u>- 10 781</u>		<u>- 1 693</u>
Käyttöomaisuuden myynnistä	395		979
Pitkäaikaisten velkojen lisäyksestä	28 496		58 149
	<u>18 110</u>		<u>57 435</u>
VAROJEN KÄYTTÖ			
Investointeihin	7 212		8 766
Pitkäaikaisten velkojen vähennyksiin	35 741		31 323
Osingonjako	882		581
	<u>43 835</u>		<u>40 670</u>
Nettokäyttöpääoman muutos	<u>- 25 725</u>		<u>+ 16 765</u>
	<u>18 110</u>		<u>57 435</u>
Nettokäyttöpääoman muutos			
Rahat ja pankkisaamiset	+ 26 095		+ 2 687
Lyhytaikainen rahoitusomaisuus	+ 28 480		+ 19 633
Vaihto-omaisuus	- 54 766		+ 13 682
Lyhytaikainen vieras pääoma	- 25 534		- 19 237
	<u>- 25 725</u>		<u>+ 16 765</u>
Nettokäyttöpääoma tilikauden alussa	368 394		502 363
+ konsernirakenteen muutos	59		4 913
	<u>368 453</u>		<u>507 276</u>
Nettokäyttöpääoma tilikauden lopussa	342 728		524 041
./.. siirrot käyttöomaisuuteen	- 3 070		- 155 647
	<u>339 658</u>		<u>368 394</u>

KONSERNIN LIITETIEDOT

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Konsernitilinpäätös

Konsernin emoyhtiö on Rakennusosakeyhtiö Hartela. Konsernitilinpäätökseen sisältyy uutena konserniyhtiönä Kiinteistö Oy Rihvelikuja, joka on yhdistetty konsernitilinpäätökseen 31.8.1995 laaditun välitilinpäätöksen perusteella. Muiden jo edellisessä konsernitilinpäätöksessä mukana olleiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden (7 kpl) tilikausi muutettiin päättyväksi 31.8.

Konsernitilinpäätöksessä ovat mukana ne merkittävimmät asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt, joiden omistamat tilat ovat vuokratut pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt on yhdistetty konsernituloslaskelmaan siten, että ajalta 1.1.-31.8.1995 tehty tilinpäätös ja jaksolla 1.9.-31.12.1994 tilikauden 1.1.-31.12.1994 luvuista on laskettu yhteen. Konserniyhtiöistä Contexim Oyn koko osakekanta myytiin tilikauden aikana.

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmällä. Kahden kiinteistöyhtiön osakkeista maksettu oman pääoman ylittävä hinta on kohdistettu käyttöomaisuusrakennuksiin. Konserniliiketoimintataseesta on tehty 10 vuodelle jaksotetut tasapoistot. Konsernin sisäiset liiketapahtumat, sisäiset saamiset ja velat samoin kuin konsernirakenteen muutoksista aiheutuneet erät on eliminoitu.

Projektien tuloutus

Rakennusurakat on entisin perustein tuloutettu valmistumishetken mukaan.

TULOSLASKELMAN JA TASEEN LIITETIEDOT

1. Suoriteperusteiset henkilöstökulut

	Konserni		Henkilökunnan keskimääräinen lukumäärä	
	1994-1995	1993-1994	Konserni	
Palkat	85 491 571	84 191 909	1990-1991	1 058
Luontaisedut	1 242 061	1 415 283	1991-1992	850
Henkilösivukulut	28 655 450	29 256 336	1992-1993	684
	<u>115 389 082</u>	<u>114 863 528</u>	1993-1994	540
			1994-1995	616

2. Suunnitelman mukaiset poistot

	Konserni	
	1994-1995	1993-1994
Muut pitkävaikutteiset menot	650 228	682 455
Rakennukset ja rakennelmat	1 107 537	3 999 736
Koneet ja kalusto	4 747 044	6 075 068
Yhteensä	<u>6 504 809</u>	<u>10 757 259</u>
Konserniliiketoimintataseesta	389 325	580 153
Yhteensä	<u>6 894 134</u>	<u>11 337 412</u>
Poistoeron muutos (lisäys +, vähennys-):		
Muut pitkävaikutteiset menot	+ 46 709	-
Rakennukset ja rakennelmat	- 57 801	- 153 848
Koneet ja kalusto	- 335 641	- 2 004 728
Keskenkäynteihin	+ 1 653 504	-
	<u>+ 1 306 771</u>	<u>- 2 158 576</u>

Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu konsernissa yhdenmukaisin periaattein käyttöomaisuushyödykkeiden taloudellisen käyttöajan mukaisina tasapoistoina alkuperäisestä hankintahinnasta. Konserniin kuuluvissa asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä on tehty tarpeen mukaan menojäännöspoistot ilman ennalta laadittua poistosuunnitelmaa. Poistoero keskenkäynteihin hankinnoista aiheutuu siirtymävarauksen käytöstä rakennusinvestointiin. Poistoajat uuden käyttöomaisuuden osalta:

Muut pitkävaikutteiset menot	3 - 10 vuotta
Rakennukset	15 - 40 vuotta
Rakennelmat	5 - 10 vuotta
Raskaat koneet ja laitteet	12 - 15 vuotta
Muut koneet ja kalusto	5 - 8 vuotta
Konsemiliikearvo	10 vuotta

Käytettyinä ostettujen käyttöomaisuushyödykkeiden osalta on käytetty lyhyempiä poistoajoja.

3. Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet

	1994 - 1995	Konserni 1993 - 1994
<u>Aineettomat hyödykkeet</u>		
<u>Konsemiliikearvo</u>		
Hankintameno tilikauden alussa	2 692 262	4 600 544
Lisäykset	—	—
Hankintameno 31.8.	2 692 262	4 600 544
Kertyneet sumu-poistot 31.8.	- 2 302 937	- 3 821 894
Kirjanpitoarvo 31.8.	389 325	778 650
<u>Muut pitkävaikutteiset menot</u>		
Hankintameno tilikauden alussa	5 770 776	1 888 958
Konsemirakenteen muutos	—	+ 2 915 269
Lisäykset	600 406	933 548
Hankintameno 31.8.	6 371 182	5 737 775
Kertyneet sumu-poistot 31.8.	- 2 105 916	- 1 426 828
Kirjanpitoarvo 31.8.	4 265 266	4 310 947
Kokonais- ja suunnitelmajoistojen kertynyt erotus tilikauden alussa	—	—
Poistoeron lisäys	46 709	—
Kertynyt poistoero 31.8.	46 709	—
<u>Aineelliset hyödykkeet</u>		
<u>Maa-alueet</u>		
Hankintameno tilikauden alussa	26 915 033	11 075 557
Konsemirakenteen muutos	391 014	+ 15 864 984
Vähennykset	—	- 25 508
Kirjanpitoarvo 31.8.	27 306 047	26 915 033
<u>Rakennukset ja rakennelmat</u>		
Hankintameno tilikauden alussa	178 571 526	9 451 220
Konsemirakenteen muutos	+ 1 401 087	+ 164 946 513
Lisäykset	3 772 491	4 173 793
Hankintameno 31.8.	183 745 104	178 571 526
Kertyneet sumu-poistot 31.8.	- 16 967 348	- 15 859 811
Kirjanpitoarvo 31.8.	166 777 756	162 711 715
Kokonais- ja suunnitelmajoistojen kertynyt erotus tilikauden alussa	1 182 053	1 335 901
Poistoeron vähennys	- 57 801	- 153 848
Kertynyt poistoero 31.8.	1 124 252	1 182 053
<u>Koneet ja kalusto</u>		
Hankintameno tilikauden alussa	42 977 249	35 741 997
Konsemirakenteen muutos	—	+ 5 652 316
Lisäykset	2 495 098	2 210 687
Vähennykset	- 365 487	- 597 502
Hankintameno 31.8.	45 106 860	43 007 498
Kertyneet sumu-poistot 31.8.	- 30 073 705	- 25 360 412
Kirjanpitoarvo 31.8.	15 033 155	17 647 086
Kokonais- ja suunnitelmajoistojen kertynyt erotus tilikauden alussa	5 092 916	7 097 643
Poistoeron vähennys	- 335 641	- 2 004 727
Kertynyt poistoero 31.8.	4 757 275	5 092 916
<u>Muut aineelliset hyödykkeet</u>		
Hankintameno tilikauden alussa	125 697	41 837
Lisäykset	5 861	83 860
Kirjanpitoarvo 31.8.	131 558	125 697
<u>Keskeneräiset hankinnat</u>		
Hankintameno tilikauden alussa	267 950	140 045
Lisäykset	1 856 417	127 905
Hankintameno 31.8.	2 124 367	267 950
Kertyneet sumu-poistot 31.8.	—	—
Kirjanpitoarvo 31.8.	2 124 367	267 950
Kokonais- ja suunnitelmajoistojen kertynyt erotus tilikauden alussa	—	—
Poistoeron lisäys	1 653 504	—
Kertynyt poistoero 31.8.	1 653 504	—

4. Käyttöomaisuuden arvonorotukset

	Konserni
Maa-alueet 1.9.94 ja 31.8.95	1 000 000
Tytäryhtiöosakkeet 1.9.94 ja 31.8.95	19 000 000
	20 000 000

5. Osakeomistus

Konsemilitilinpäätökseen sisällytetyt tytäryhtiöt:

Käyttöomaisuusosakkeet:	lukumäärä	omistus- osuus %	nimellisarvo mk	kirjanpitoarvo
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	—
Hartela Kiinteistömarkkinointi Oy	1 000	100,0	1 000 000	117 757 000
Rakennusliike Hartela 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
Etnin Oy	300	100,0	300 000	300 000
Kiinteistö Oy Sorvaajanalue	7 422	100,0	30 019 021	21 772 602
Asunto Oy Sydänkäpy	17 665	100,0	353 300	11 780 367
				<u>349 341 562</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	19 785	11 442 810
Kiinteistö Oy Oskarinpiha	1 500	100,0	15 000	1 498 297
Kiinteistö Oy Rihvelikuja	1 500	100,0	15 000	367 881
				<u>97 013 714</u>

Konsernitilinpäätöksen ulkopuolelle jätetyt käyttöomaisuuteen kuuluvat tytäryhtiöt:
Rakennusosakeyhtiö Hartelan omistamat:

	lukumäärä	omistus- osuus %	nimellisarvo mk	kirjanpitoarvo
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 Oyn omistama: O.Salonen Ltd. Moskova		100,0		6 508
				<u>24 349 202</u>

O.Salonen Ltd. on jätetty pois konsernitilinpäätöksestä, koska sen toiminta tilikaudella oli vähäistä ja koska sen kirjanpitoikäntö poikkeaa suomalaisesta käytännöstä. Mainittujen tytäryhtiöiden ja osakkuusyhtiöiden poisjättämisellä ei ole olennaista merkitystä konsernin vapaaseen omaan pääomaan.

Muu osakeomistus Emoyhtiö	lukumäärä	omistus- osuus %	nimellisarvo mk	kirjanpitoarvo
As Oy Siltavoudintie 3	251	15,5	12 550	1 930 704
Helsingin Puhelin Oy	82			187 959
Golfsarvik Oy	3	0,4	75 000	408 350
Muut yhtiöt				5 506
				<u>2 532 519</u>
Konserni				
As Oy Kaivokolmio	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 Grönalundsgatan 8	515	4,8	15 450	265 225
As Oy Salon Aionpuisto	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 Bärpärken	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 Kuanpuisto	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	13 900	2 516 428
Ki Oy Valliparkki	31	31,3	4 805	1 553 120
S.K.A. yhteisyritys, Riika, Latvia		50,0		103 275
Muut yhtiöt				258 404
				<u>46 642 260</u>

6. Oman pääoman muutokset

Konserni	Sidottu oma pääoma			Vapaa oma pääoma
	Osakepääoma ulkona	Lunastettu	Arvonkorotus- rahasto	
1.9.1994	2 322 000,00	1 638 000,00	15 930 000,00	122 333 551,84
Osingonjako	-	-	-	- 882 360,00
Konsermirakenteen muutos	-	-	-	+ 330 508,76
Tilikauden voitto	-	-	-	5 116 333,09
31.8.1995	<u>2 322 000,00</u>	<u>1 638 000,00</u>	<u>15 930 000,00</u>	<u>126 898 033,69</u>

7. Annetut pantit, kiinnitykset ja vastuut

	31.8.1995	Konserni 31.8.1994
Omien sitoumusten ja konserniyhtiöiden puolesta annetut		
- pantit	193 557 690	192 953 711
- kiinnitykset	134 910 000	125 260 000
	<u>328 467 690</u>	<u>318 213 711</u>
Takaukset ja vastuut		
- omat takaussitoumukset	127 321 958	81 098 434
- muiden puolesta annetut	4 276 667	3 001 260
	<u>131 598 625</u>	<u>84 099 694</u>

8. Pakolliset varaukset

	31.8.1995	Konserni 31.8.1994
Tilikauden aikana päättyneille rakennustyömaille kohdistuvat takuuvaukset	1 864 608	1 315 841

9. Käyttöomaisuuden verotusarvot

	31.8.1995	Konserni 31.8.1994
Maa-alueet	10 677 582	9 138 132
Rakennukset ja rakennelmat	69 707 477	65 592 323
Osakkeet ja osuudet	311 263 830	232 725 747
	<u>391 648 889</u>	<u>307 456 202</u>

HALLITUKSEN ESITYS TULOKSEN KÄSITTELEMISESTÄ

Yhtiön vapaa oma pääoma on taseen 31.8.1995 mukaan 77.980.309,04 markkaa. Konsernin vapaa oma pääoma on 126.898.033,69 markkaa.

Hallitus ehdottaa, että taseen mukaisista voittovaroista jaetaan osinkoa 380,- markkaa/osake, yhteensä 882.360,- markkaa, ja että loppuosa vapaasta omasta pääomasta jätetään voittovarojen tilille.

HALLITUKSEN ALLEKIRJOITUS

Helsingissä 30. marraskuuta 1995

Jaakko Hartela

Ritva Hartela

Heikki Hartela

Lasse Johansson

Juhani Rantanen

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Olemme tarkastaneet Rakennusosakeyhtiö Hartelan kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.9.1994 - 31.8.1995. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen sekä konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä ja hallinnosta.

Tilintarkastus on suoritettu hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Kirjanpitoa sekä tilinpäätöksen laatimisperiaatteita, sisältöä ja esittämistapaa on tällöin tarkastettu riittävässä laajuudessa sen toteamiseksi, ettei tilinpäätös sisällä olennaisia virheitä tai puutteita. Hallinnon tarkastuksessa on selvitetty hallituksen jäsenten sekä toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain säännösten perusteella.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös, joka tilikaudelta osoittaa 41.239,79 markan voittoa, on laadittu kirjanpitolain sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpitolain tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tilinpäätös konsernitalinpäätöksineen voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys taseen mukaisen vapaan pääoman käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Turku 29.12.1995

KPMG WIDERI OY AB

Thor Nyroos, KHT

TUNNUSLUKUJA

	1994-95	1993-94	1992-93	1991-92
Käyttökate, 1000 mk	14 754	17 791	24 485	35 744
Käyttökate, % liikevaihdosta	2,2	3,4	3,9	5,6
Tulos rahoituserien jälkeen, 1000 mk	- 11 200	- 19 133	- 6 590	6 183
Tulos rahoituserien jälkeen, % liikevaihdosta	-1,7	-3,7	-1,1	1,0
Nettokorot	- 19 060	- 25 589	- 25 289	- 21 589
Nettokorot, % liikevaihdosta	2,8	4,9	4,1	3,4
Sijoitetun pääoman tuotto-%	1,4	2,2	0,5	5,5
Omavaraisuusaste, %	49,7	48,1	53,3	56,9
Quick ratio	2,1	1,0	0,9	1,0



Kuudensadan Hartelan R-Asuntokiinteistöille rakentaman asunnon raja ylittyi kun Asunto Oy Sepänkallio valmistui Raumalla kesällä 1995. Yhtiön 16 asuntoa ovat osuomistusasuntoja.

HARTELA - YHTIÖT

RAKENNUSOSAKEYHTIÖ HARTELA

Sorvaajankatu 15, PL 94, 00811 HELSINKI
Puhelin (90) 755 990
Telefax (90) 755 4174

HARTELA KIIINTEISTÖMARKKINOINTI OY

Sorvaajankatu 15, PL 94, 00811 HELSINKI
Puhelin (90) 755 990
Telefax (90) 755 4174
Asuntomyynti, puhelin (90) 517 544

O. SALONEN OY

Sorvaajankatu 15, PL 94, 00811 HELSINKI
Puhelin (90) 755 990
Telefax (90) 755 4409

Helsingin yhtiöiden osoite 1.5.1996 alkaen:

Kaupintie 2, 00440 HELSINKI
Puhelinnumero säilyy ennallaan.
Uusi telefax (90) 755 99121.

HARTELA OY

Humalistonkatu 9, PL 623
20101 TURKU
Puhelin (921) 251 2400
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) 733 4212
Telefax (924) 733 3661

TAMMISAAREN TOIMISTO

Viherlehdonkatu 8
10600 TAMMISAARI
Puhelin (911) 246 2300
Telefax (911) 246 2334

HARTELA KIIINTEISTÖMYynti OY

Humalistonkatu 9, PL 623, 20101 TURKU
Puhelin (921) 251 2400
Telefax (921) 233 6671

TURUN VALO JAVOIMA OY

Hiidenkatu 9, 20360 TURKU
Puhelin (921) 253 9000
Telefax (921) 238 9370



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