



## Sisällysluettelo

Toimitusjohtajan katsaus .....	3
Hallituksen kertomus .....	4
Tuloslaskelma .....	5
Tase .....	6
Rahoituslaskelma .....	7
Liitetiedot .....	8
Hallituksen ehdotus voittovarojen käytöstä .....	10
Tilintarkastuskertomus .....	11
Tunnusluvut .....	11
Talous ja hallinto .....	12
Siivouspalvelut .....	13
Kiinteistöpalvelut .....	14
Turvapalvelut .....	15
Rakennuttamispalvelut .....	16
Organisaatio .....	18
Resultaträkning .....	19
Balansräkning .....	20
Svensk resumé .....	21
Organisation .....	22
Consolidated profit and loss account .....	23
Consolidated balance sheet .....	24
English summary .....	25
Organization .....	26
Engel-yhtymän toimipisteet .....	27

## Avaintietoja Engel-yhtymästä 1996

LIKEVAIHTO Milj. mk	TASEEN LOPPU- SUMMA Milj. mk	OMAVARAISUUS- ASTE (%)	HENKILÖMÄÄRÄ
434	205	50	2 775

	LASKUTUS Milj. mk	HENKILÖMÄÄRÄ
SIIVOUSPALVELUT	209	1 829
KIINTEISTÖPALVELUT	164	632
TURVAPALVELUT	15	174
RAKENNUTTAMISPALVELUT	48	105
YHTYMÄHALLINTO		35



Pekka Linnainmaa  
toimitusjohtaja

## Toimitusjohtajan katsaus

Engel-yhtymän kaksi ensimmäistä toimintavuotta ovat täyttyneet. Vuosi 1995 oli liiketoimintojen aloittamisen, organisaation rakentamisen ja järjestelmien toimivuuden varmistamisen aikaa.

Kuluneena vuonna siirryttiin perustamisvaiheesta vakiinnuttamisvaiheeseen. Hyvä asiakaspalaute, henkilöstön innostuneisuus ja vuoden 1995 taloudellinen onnistuminen osoittivat, että Engelistä oli tullut merkittävä palvelutuottaja kaikilla toimialoillaan. Tästä oli helppo jatkaa.

Vuoden 1996 tulokset, jotka ilmenevät oheisesta tilinpäätöksestä, ovat myös hyviä. Volyymeilla mitattuna Engel-yhtymä on tällä hetkellä kiinteistöpalveluissa ja rakennuttamispalveluissa maamme suurin, siivouspalveluissa toiseksi suurin ja turvapalveluissa kolmanneksi suurin yritys. Markkina-aseman vahvistumista kuvaa omalta osaltaan henkilöstön määrän kasvu vuoden aikana 515 henkilöllä. Vuoden vaihtuessa engeliläisiä oli 2 775.

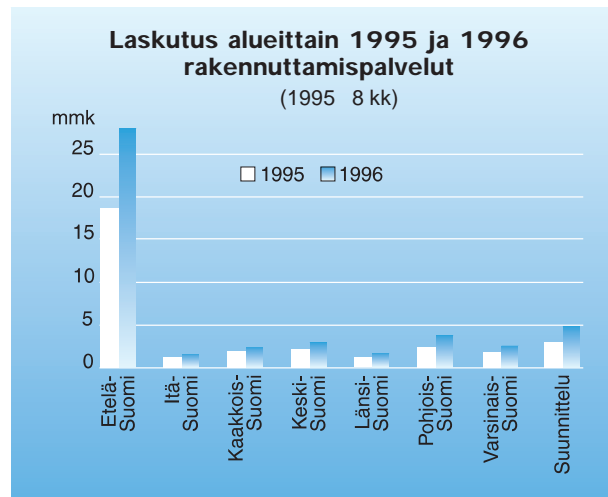
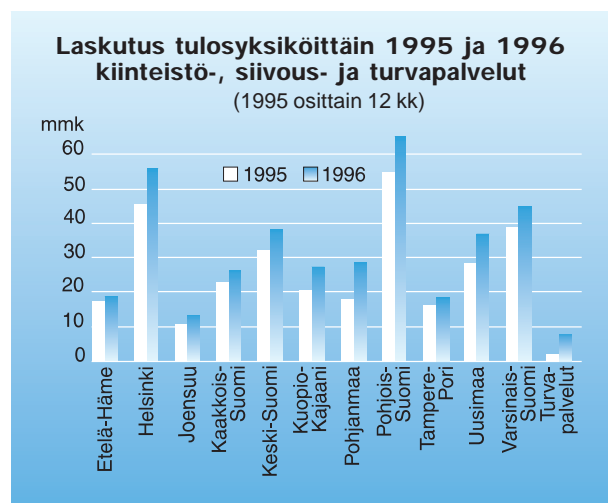
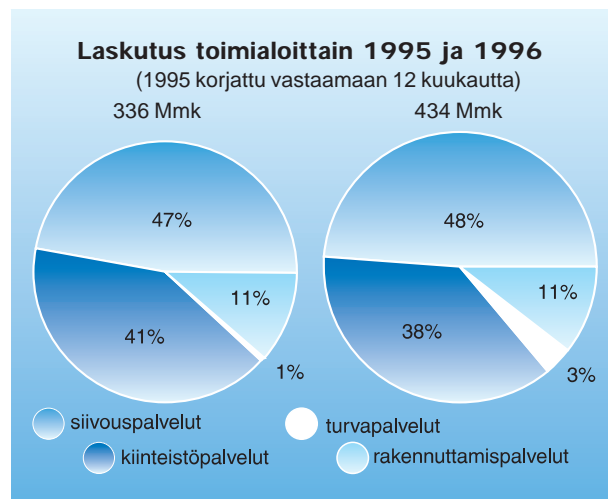
Engel-yhtymän menestyksen peruspilareita ovat henkilöstö ja johtamisjärjestelmä. Henkilöstön ammattiosaavuus ja motivoituneisuus tuottavat hyviä palvelusuoritteita ja luovat perustan luotettavalle toiminnalle.

Johtamisjärjestelmässä perinteisen osan muodostaa strateginen suunnittelu, tavoitteiden asetanta, toimintasuunnitelman laadinta ja sen toteutus. Engelissä on tämän ohessa kiinnitetty erityistä huomiota yhteisesti hyväksytyjen arvojen hyödyntämiseen päivittäisessä työskentelyssä samoin kuin Engel-laadun, ketjuajattelun ja koko henkilöstön kattavien tulokokousten systemaattiseen soveltamiseen. Eräs osa-alue, minkä avulla olemme oppineet ymmärtämään asiakkaitamme ja heidän tarpeitaan yhä paremmin, ovat olleet yhteiset kehityskokoukset.

Alkaneena vuonna jatkamme toimintamme kehittämistä. Tavoitteenamme on, että asiakkaamme entistä helpommin ja vakuuttuneemmin tiedostavat palvelujemme erinomaisuuden ja niiden heille tuottamat lisäarvot. Keinomme tavoitteemme toteuttamiseksi kohdistuvat henkilöstön ja johtamisjärjestelmän kehittämisen lisäksi entistäkin aktiivisempaan tuotteistukseen.

Uskon, että Engel-yhtymällä on kaikki edellytykset hyvän tuloksen tekemiseen myös vuonna 1997.

Kiitän sekä asiakkaitamme että Engelin henkilöstöä vuodesta 1996 ja toivon rakentavan yhteistyön saavan entistä säännöllisemmät muodot.



# Hallituksen toimintakertomus vuodelta 1996

## Yleistä

Engel kiinteistöpalveluyhtymä Oy on Engel-yhtymän emoyhtiö, jonka osakkeet omistaa 100 %:sti Suomen valtio. Konserniin kuuluvat lisäksi 100 %:sti omistetut, liiketoimintaa harjoittavat tytäryhtiöt Engel kiinteistö- ja siivouspalvelut Oy, Engel rakennuttamispalvelut Oy, Engel suunnittelupalvelut Oy, sekä Porin Huoltopojat Oy, jonka osakekanta ostettiin 4.12.1996. Yhtymä perustettiin vuonna 1994.

Yhtymän eläkkeet on osittain järjestetty Engel-Yhtymän Eläkesäätiö s.r:n kautta.

## Liikevaihto, tulos ja arvio alkaneesta tilikaudesta

Alkaneen tilikauden liiketoiminnan arvioidaan säilyvän kannattavana ja liikevaihdon nousevan n. 450 milj. markkaan. Liikevaihto ja tulos alla taulukossa.

Vuoden 1995 luvut sisältävät liiketoimintaa osittain vain 8 kuukaudelta.

## Rahoitus

Konsernin maksuvalmius oli koko tilikauden hyvä. Nettorahoitustuotot olivat 4,6 Mmk.

## Henkilöstö

Yhtiöllä on ollut palveluksessaan keskimäärin 34 henkilöä ja konsernilla 2 616 henkilöä. Vuoden 1996 lopussa yhtiön palveluksessa oli 35 henkilöä ja konsernin palveluksessa 2 775 henkilöä.

Palkkoja ja palkkioita on maksettu seuraavasti (1000 mk):

	Konserni	Emoyhtiö
Toimitusjohtajat ja hallituksen jäsenet	1 598	869
Muut palkat ja palkkiot	227 308	5 636
Toimitusjohtajalle ja hallituksen jäsenille maksetut osapalkkiot	87	87

## Yhtiön hallitus ja tilintarkastajat

### Hallitus

**Teuvo Metsäpelto**, puheenjohtaja  
**Lauri Komulainen**  
**Seppo Anttila** (25.3.1996 alkaen)  
**Mirjami Laitinen**  
**Aulis Salin**  
**Pekka Linnainmaa**, toimitusjohtaja

### Tilintarkastajat

**Mauri Palvi**, TTM, KHT  
**Jorma Heikkinen**, ylitarkastaja, KHT

### Varamiehet

**Tilintarkastusyhteisö KPMG Wideri Oy Ab**  
**Erkki Mäki-Ranta**, tarkastusneuvos, HTM, JHTT

## Konsernin liikevaihto ja tulos (1000 mk):

	Liikevaihto	Tulos ennen satunnaiseriä, varauksia ja veroja
Engel kiinteistöpalveluyhtymä Oy .....	22 015 .....	620 .....
Engel kiinteistö- ja siivouspalvelut Oy .....	388 726 .....	51 229 .....
Engel rakennuttamispalvelut Oy .....	46 545 .....	6 682 .....
Engel suunnittelupalvelut Oy .....	1 767 .....	252 .....
- konsernierät .....	-24 586 .....	11 .....
Konserni .....	434 467 <sup>*)</sup> .....	58 794 .....

<sup>\*)</sup> Luku ei sisällä Porin Huoltopojat Oy:n osuutta.



Kuvassa oikealta Aulis Salin, Mirjami Laitinen, Lauri Komulainen, Teuvo Metsäpelto (hallituksen puheenjohtaja), Pekka Linnainmaa, Seppo Anttila, ja Bo Hintze (hallituksen sihteeri).



# Tuloslaskelma

1000 MK

	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1.1.-31.12. 1996	1.1.-31.12. 1995	1.1.-31.12 1996	1.1.-31.12. 1995
LIIKEVAIHTO	434 467	336 049	22 015	22 919
Valmisteverastojen lisäys (+) tai vähennys (-)	576	1 335		
Valmistus omaan käyttöön (+)	289	348		
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	21			
Liiketoiminnan muut tuotot	951	476	904	616
Kulut:				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat:				
Ostot tilikauden aikana	26 919	22 833		
Varastojen lisäys (-) tai vähennys (+)	68	-211		
Ulkopuoliset palvelut	22 791	17 017	109	66
Henkilöstökulut	281 075	231 741	8 729	7 428
Vuokrat	7 719	5 189	1 828	1 227
Muut kulut	33 752	23 572	11 804	8 409
	-372 324	-300 141	-22 470	-17 129
KÄYTTÖKATE	63 981	38 068	448	6 406
Poistot käyttöomaisuudesta ja muista pitkävaikutteisista menoista	-9 793	-5 228	-1 489	-752
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	54 188	32 840	-1 041	5 654
Rahoitustuotot ja -kulut:				
Korkotuotot	4 719	2 391	2 440	372
Korkokulut	-113	-153	-779	-270
	4 606	2 238	1 661	102
VOITTO ENNEN SATUNNAISERIÄ, VARAUKSIA JA VEROJA	58 794	35 078	620	5 756
Satunnaiset tuotot ja kulut:				
Saadut konserniavustukset			15 000	10 000
VOITTO ENNEN VARAUKSIA JA VEROJA	58 794	35 078	15 620	15 756
Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)	-3 375	-5 247	-453	-960
Välittömät verot	-15 635	-7 125	-4 273	-3 360
TILIKAUDEN VOITTO	39 784	22 706	10 894	11 436

# Tase

1000 MK

	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	31.12.1996	31.12.1995	31.12.1996	31.12.1995
<b>VASTAAVAA</b>				
<b>KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SIOITUKSET</b>				
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet	2 374	2 485	1 602	1 872
Konserniliikearvo	1 139			
Muut pitkävaikutteiset menot	361	401	283	303
	3 874	2 886	1 886	2 175
Aineelliset hyödykkeet				
Rakennukset ja rakennelmat	6 701	4 955	4 843	4 955
Koneet ja kalusto	36 748	27 288	3 874	2 876
	43 448	32 242	8 717	7 831
Käyttöomaisuusarvopaperit ja muut pitkäaikaiset sijoitukset				
Osakkeet ja osuudet	8 258	8 913	16 250	16 930
Muut sijoitukset	10 000		10 000	
	18 258	8 913	26 250	16 930
<b>VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS</b>				
Vaihto-omaisuus				
Aineet ja tarvikkeet	143	211		
Keskeneräiset työt	1 912	1 335		
	2 055	1 547		
Saamiset				
Myyntisaamiset	22 526	19 736	396	383
Siirtosaamiset	7 917	4 726	3 162	138
Muut saamiset			1 830	15 334
	30 443	24 462	5 388	15 855
Rahoitusomaisuusarvopaperit	89 891	64 693	50 615	16 480
Rahat ja pankkisaamiset	16 689	22 319	1 058	10 761
	204 659	157 062	93 913	70 031
<b>VASTATTAVAA</b>				
<b>OMA PÄÄOMA</b>				
Sidottu oma pääoma				
Osakepääoma	12 000	12 000	12 000	12 000
Vararahasto	25 500	25 500	25 500	25 500
	37 500	37 500	37 500	37 500
Vapaa oma pääoma				
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	14 098	-1 607	3 018	-1 418
Tilikauden voitto	39 784	22 706	10 894	11 436
	53 882	21 098	13 911	10 018
	91 382	58 598	51 411	47 518
<b>VARAUKSET</b>				
Kertynyt poistoero	8 622	5 247	1 413	960
Vapaaehtoiset varaukset				
Siirtymävaraus	265			
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>				
Pitkäaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	778	1 576	727	1 576
Muut pitkäaikaiset velat	8 889	10 000	8 889	10 000
	9 667	11 576	9 616	11 576
Lyhytaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	848	424	848	424
Saadut ennakot	2 811	2 337		
Ostovelat	12 107	13 617	1 258	2 017
Siirtovelat	77 384	65 263	4 335	5 601
Muut lyhytaikaiset velat	1 572		25 031	1 935
	94 723	81 641	31 472	9 978
	204 659	157 062	93 913	70 031

# Rahoituslaskelma

1000 MK

	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1996	1995	1996	1995
<b>LIIKETOIMINTA</b>				
Tulorahoitus				
Käyttökate	63 981	38 068	448	6 406
Rahoitustuotot ja -kulut	4 606	2 238	1 661	102
Satunnaiset tuotot			15 000	10 000
Välittömät verot	-15 635	-7 125	-4 273	-3 360
<b>KÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOS</b>				
Vaihto-omaisuus, lisäys (-), vähennys (+)	-508	-1 547		
Lyhytaikaiset liikesaamiset, lisäys (-), vähennys(+)	-5 981	-23 374	10 467	-15 587
Korottomat lyhytaikaiset velat, lisäys (+), vähennys (-)	11 546	79 363	-2 026	7 003
<b>Liiketoiminnan kassavirta</b>	<b>58 008</b>	<b>87 623</b>	<b>21 278</b>	<b>4 563</b>
<b>INVESTOINNIT</b>				
Käyttöomaisuusinvestoinnit	-21 067	-48 761	-1 406	-27 189
Muut sijoitukset	-10 000		-10 000	
<b>Kassavirta ennen rahoitusta</b>	<b>26 941</b>	<b>38 862</b>	<b>9 872</b>	<b>-22 626</b>
<b>RAHOITUS</b>				
Pitkäaikaiset lainat, lisäys (+), vähennys (-)	-1 909	9 576	-1 960	9 576
Lyhytaikaiset lainat, lisäys (+), vähennys (-)	1 535	424	23 520	2 360
Osingot	-7 000		-7 000	
Osakeanti		37 000		37 000
<b>Laskelman mukainen likvidien varojen lisäys (+), vähennys (-)</b>	<b>19 568</b>	<b>85 862</b>	<b>24 432</b>	<b>26 310</b>
Taseen mukainen likvidien varojen lisäys (+), vähennys (-)	19 568	85 862	24 432	26 310
<b>LIKVIDIT VARAT 31.12.</b>				
Rahat ja pankkisaamiset	16 689	22 319	1 058	10 761
Rahoitusomaisuusarvopaperit	89 891	64 693	50 615	16 480
	106 580	87 012	51 673	27 240

## Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

### KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAAJUUS

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty kaikki konserni- ja osakkuusyrietykset. Porin Huolto pojat Oy:n osakekanta on ostettu 4.12.1996, joten yhtiöstä ja sen tytäryhtiöstä Porin Siivoustytöt Oy:stä on konsernitilinpäätökseen yhdistetty ainoastaan tase. Tarkemmat tiedot konserniin kuuluvista yrityksistä ja osakkuusyrietyksestä annetaan jäljempänä liitetietojen kohdissa "Konserniyritykset" ja "Osakkuusyrietykset".

### KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

#### Keskinäinen osakkeenomistus

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmällä. Vanhat tytäryhtiöt ovat itse perustettuja. Ostettujen tytäryhtiöiden osakkeista maksettu oman pääoman ylittävä hinta on esitetty konserniliikearvona.

#### Sisäiset liiketapahtumat ja katteet

Konsernin sisäiset liiketapahtumat sekä sisäiset saamiset ja velat on eliminoitu. Merkittäviä eliminoitavia konsernin sisäisiä katteita ei ole syntynyt.

#### Osakkuusyrietyt

Osakkuusyrietyt on yhdistelty pääomaosuusmenetelmällä.

### KÄYTTÖ- JA VAIHTO-OMAISUUDEN ARVOSTUS

Käyttö- ja vaihto-omaisuus on aktivoitu välittömään hankintamenuon. Konsernitaseen mukaiset keskeneräiset työt koostuvat rakentamisprojektien kertyneistä kuluista. Rakennuttamisprojekteihin liittyvät erät on tuloutettu laskutuksen perusteella.

# Liitetiedot

TULOSLASKELMAN JA TASEEN LIITETIEDOT

KONSERNI

EMOYHTIÖ

## LIIVEVAIHTO (1000 mk)

	1996	1995	1996	1995
<b>Toimialoitain</b>				
Siivouspalvelut	209 428	192 179		
Kiinteistönhoito- ja korjauspalvelut	163 079	*) 110 424		
Turvapalvelut	14 842	*) 2 039		
Rakennuttamis- ja suunnittelupalvelut	48 312	*) 31 108		
Muut palvelut	23 392	25 057	22 015	22 919
Konsernin sisäinen liikevaihto	-24 586	-24 758		
<b>Yhteensä</b>	<b>434 467</b>	<b>336 049</b>	<b>22 015</b>	<b>22 919</b>
*) 8 kk				
<b>Markkina-alueittain</b>				
Kotimaa	431 132	333 735	22 015	22 919
Vienti	3 335	2 314		
<b>Yhteensä</b>	<b>434 467</b>	<b>336 049</b>	<b>22 015</b>	<b>22 919</b>
Viennin kohdemaita	13	11		
<b>HENKILÖSTÖKULUT</b>				
Palkat	229 323	179 477	6 783	5 444
Luontoisedut	2 326	973	127	131
Eläkekulut	27 854	28 177	998	919
Muut henkilösivukulut	23 898	24 086	947	1 064
<b>Yhteensä</b>	<b>283 401</b>	<b>232 714</b>	<b>8 856</b>	<b>7 558</b>

## SUUNNITELMAN MUKAISET POISTOT

Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu käyttöomaisuushyödykkeiden taloudellisen käyttöiän mukaisina tasapoistoina alkuperäisestä hankintahinnasta. Rakennusten ja rakennelmien poistoajat ovat 20 - 25 vuotta ja muun kuluvan käyttöomaisuuden sekä aineettomien hyödykkeiden 5 - 10 vuotta. Käytettynä hankitun käyttöomaisuuden poistoajat ovat pääsääntöisesti puolet edellä mainituista uuden omaisuuden poistoajoista.

	1996	1995	1996	1995
<b>Suunnitelman mukaiset poistot</b>				
Aineettomat oikeudet	588	298	425	221
Muut pitkävaikuttiset menot	79	44	70	29
Rakennukset ja rakennelmat	223	130	223	130
Koneet ja kalusto	8 903	4 756	772	372
<b>Yhteensä</b>	<b>9 793</b>	<b>5 228</b>	<b>1 489</b>	<b>752</b>
<b>Poistoeron muutos</b>				
Aineettomat oikeudet	61	258	25	198
Muut pitkävaikuttiset menot		45	6	38
Rakennukset ja rakennelmat	21	122	21	122
Koneet ja kalusto	3 294	4 821	402	602
<b>Yhteensä</b>	<b>3 375</b>	<b>5 247</b>	<b>453</b>	<b>960</b>
<b>KONSERNIN SISÄISET RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT</b>				
Korkotuotot			45	248
Korkokulut			678	124

## KONSERNIN JA EMOYHTIÖN OMISTAMAT YRITYKSET

	Konsernin omistus- ja äänivalta-osuus-%	Konsernin osuus omasta pääomasta	Viimeksi laaditun tilinpäätöksen voitto (tappio)
<b>Konserniyritykset</b>			
Engel kiinteistö- ja siivouspalvelut Oy	100	40 518	25 349
Engel rakennuttamispalvelut Oy	100	7 312	3 371
Engel suunnittelupalvelut Oy	100	259	159
Kiinteistö Oy Taurotupa	100	5	-10
Porin Huoltoajat Oy	100	98	-1
Porin Siivoustyöt Oy	100	55	1
<b>Osakkuusyrietykset</b>			
Engel-Arritas Ab	50	46	43

## EMOYHTIÖN OMISTAMAT TYTÄRYHTIÖOSAKKEET

	Omistusosuus-%	Kpl	Nimellisarvo	Kirjanpitoarvo
Engel kiinteistö- ja siivouspalvelut Oy	100	3000	3 000	7 030
Engel rakennuttamispalvelut Oy	100	1000	1 000	1 000
Kiinteistö Oy Taurotupa	100	3	15	15
<b>Yhteensä</b>				<b>8 045</b>

## EMOYHTIÖN OMISTAMAT MUUT OSAKKEET JA OSUUDET

Asunto-osakkeet	8 148
Puhelinosaakkeet ja -osuudet	57
<b>Yhteensä</b>	<b>8 205</b>

Emoyhtiön omistamat osakkeet ja osuudet yhteensä

16 250



# Liitetiedot

## AINEETTOMAT JA AINEELLISET HYÖDYKKEET

	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1996	1995	1996	1995
Aineettomat oikeudet				
Hankintameno 1.1.	2 783	415	2 093	415
Lisäykset 1.1.-31.12.	681	2 368	155	1 678
Vähennykset 1.1.-31.12.	-206			
Hankintameno 31.12.	3 258	2 783	2 248	2 093
Kertyneet sumu-poistot 1.1.	-298		-221	
Vähennysten kertyneet sumu-poistot 1.1.-31.12.	8			
Sumu-poistot 1.1.-31.12.	-594	-298	-425	-221
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 374	2 485	1 602	1 872
Kokonais- ja sumu-poistojen kertynyt erotus 1.1.	258		198	
Poistoeron lisäys 1.1.-31.12.	77	258	25	198
Poistoeron vähennys 1.1.-31.12.	-16			
Kokonais- ja sumu-poistojen kertynyt erotus 31.12.	319	258	222	198
Konserniliikearvo				
Hankintameno 1.1.				
Lisäykset 1.1.-31.12.	1 139			
Hankintameno 31.12.	1 139			
Kertyneet sumu-poistot 1.1.				
Sumu-poistot 1.1.-31.12.				
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 139			
Muut pitkävaikutteiset menot				
Hankintameno 1.1.	445		332	
Lisäykset 1.1.-31.12.	119	445	50	332
Vähennykset 1.1.-31.12.	-100			
Hankintameno 31.12.	464	445	382	332
Kertyneet sumu-poistot 1.1.	-44		-29	
Vähennysten kertyneet sumu-poistot 1.1.-31.12.	37		17	
Sumu-poistot 1.1.-31.12.	-96	-44	-87	-29
Kirjanpitoarvo 31.12.	361	401	283	303
Kokonais- ja sumu-poistojen kertynyt erotus 1.1.	45		38	
Poistoeron lisäys 1.1.-31.12.	6	45	6	38
Poistoeron vähennys 1.1.-31.12.	-7			
Kokonais- ja sumu-poistojen kertynyt erotus 31.12.	45	45	44	38
Rakennukset ja rakennelmat				
Hankintameno 1.1.	5 085		5 085	
Lisäykset 1.1.-31.12.	1 969	5 085	111	5 085
Hankintameno 31.12.	7 053	5 085	5 196	5 085
Kertyneet sumu-poistot 1.1.	-130		-130	
Sumu-poistot 1.1.-31.12.	-223	-130	-223	-130
Kirjanpitoarvo 31.12.	6 701	4 955	4 843	4 955
Kokonais- ja sumu-poistojen kertynyt erotus 1.1.	122		122	
Poistoeron lisäys 1.1.-31.12.	21	122	21	122
Kokonais- ja sumu-poistojen kertynyt erotus 31.12.	143	122	143	122
neet ja kalusto				
Hankintameno 1.1.	32 029	93	3 248	54
Lisäykset 1.1.-31.12.	19 880	32 109	1 923	3 195
Vähennykset 1.1.-31.12.	-1 888	-173	-210	
Hankintameno 31.12.	50 021	32 029	4 961	3 248
Kertyneet sumu-poistot 1.1.	-4 741		-372	
Vähennysten kertyneet sumu-poistot 1.1.-31.12.	425	15	58	
Sumu-poistot 1.1.-31.12.	-8 957	-4 756	-774	-372
Kirjanpitoarvo 31.12.	36 748	27 288	3 874	2 876
Kokonais- ja sumu-poistojen kertynyt erotus 1.1.	4 821		602	
Poistoeron lisäys 1.1.-31.12.	3 471	4 821	434	602
Poistoeron vähennys 1.1.-31.12.	-177		-32	
Kokonais- ja sumu-poistojen kertynyt erotus 31.12.	8 115	4 821	1 004	602
Kirjanpitoarvosta 31.12. koneiden ja laitteiden osuus	31 547	23 341	2 343	1 795

## Liitetiedot

	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1996	1995	1996	1995
KÄYTTÖOMAISUUDEN VEROTUSARVOT				
Osakkeet ja osuudet	8 258	8 913	16 470	16 930

Niiltä osin kuin verotusarvoja ei ole ollut käytettävissä, on osakkeista ja osuuksista esitetty kirjanpitoarvo.

### RAHOITUSOMAISUUS

Rahoitusomaisuus, joka erääntyy maksettavaksi vuoden tai sitä pitemmän ajan kuluttua.

Rahoitusomaisuusarvopaperit	28 000		28 000	
<b>KONSERNIN SISÄISET SAAMISET JA VELAT</b>				
Myyntisaamiset			367	383
Siirtosaamiset				12
Muut saamiset			1 830	15 334
Ostovelat			102	224
Siirtovelat				18
Muut lyhytaikaiset velat			23 920	1 935
<b>OMA PÄÄOMA</b>				
Osakepääoma 1.1.	12 000	500	12 000	500
Uusmerkintä		11 500		11 500
Osakepääoma 31.12.	12 000	12 000	12 000	12 000
Vararahasto 1.1.	25 500		25 500	
Emissiovoitto		25 500		25 500
Vararahasto 31.12.	25 500	25 500	25 500	25 500
Vapaa oma pääoma 1.1.	21 098	-1 607	10 018	-1 418
Osingonjako	-7 000		-7 000	
Tilikauden tulos	39 784	22 706	10 894	11 436
Vapaa oma pääoma 31.12.	53 882	21 098	13 911	10 018
<b>VARAUKSET</b>				
Vapaaehtoisia varauksia vastaavat verovelat				
Kertynyt poistoero	2 414	1 469	396	269
Siirtymävaraus	74			
Yhteensä	2 488	1 469	396	269
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>				
Velat, jotka erääntyvät viiden vuoden tai sitä pitemmän ajan kuluttua				
Muut pitkäaikaiset velat	4 444	5 555	4 444	5 555
<b>VASTUUSITOUMUKSET</b>				
Pantit omien sitoumusten vakuudeksi	849	661	797	661
Takaukset tytäryhtiöiden puolesta	751	231	751	231
Eläkesäätiön vastuuvela		22 748		481

## Hallituksen esitys voittovarojen käytöstä

Konsernin vapaa oma pääoma on 53 882 056,26 mk ja emoyhtiön 13 911 477,56 mk.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että kertyneet voittovarot käytetään seuraavasti:

- osinkona omistajalle maksetaan .....	13 000 000,00 mk
- voittovarojen tilille jätetään .....	911 477,56 mk

Yhteensä 13 911 477,56 mk

Helsingissä helmikuun 19. päivänä 1997

**Teuvo Metsäpelto**  
puheenjohtaja

**Seppo Anttila**

**Lauri Komulainen**

**Mirjami Laitinen**

**Aulis Salin**

**Pekka Linnainmaa**  
toimitusjohtaja

# Tilintarkastuskertomus

## Engel kiinteistöpalveluyhtymä Oy:n yhtiökokoukselle

Olemme tarkastaneet Engel kiinteistöpalveluyhtymä Oy:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilivuodelta 1996. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen sekä konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä ja emoyhtiön hallinnosta.

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen 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 ja toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain säännösten perusteella.

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

Helsinki 3. maaliskuuta 1997

**Mauri Palvi**  
KHT

**Jorma Heikkinen**  
KHT

## Tunnuslukuja

	1996	1995		1996	1995
Liikevaihto, Mmk	434	336	Välittömät verot, Mmk	16	7
Käyttökate, Mmk	64	38	Vieras pääoma, Mmk	104	93
liikevaihdosta, %	14,7	11,3	Oma pääoma + varaukset, Mmk	100	64
Suunnitelman mukaiset poistot, Mmk	10	5	Taseen loppusumma, Mmk	205	157
Liikevoitto, Mmk	54	33	Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	62,8	46,4
liikevaihdosta, %	12,5	9,8	Oman pääoman tuotto (ROE), %	52,6	43,8
Rahoitustuotot, netto, Mmk	5	2	Omavaraisuusaste, %	49,7	41,3
Tulos ennen varauksia ja veroja, Mmk	59	35	Velkaantumisaste	0,12	0,19
liikevaihdosta, %	13,5	10,4	Current ratio	1,46	1,38
Tilikauden voitto, Mmk	40	23	Henkilöstön määrä keskimäärin	2 616	1 936
liikevaihdosta, %	9,2	6,8	vuoden lopussa	2 775	2 260
Investoinnit, Mmk	21	49			

## Tunnuslukujen laskentaperusteet

$$\text{Sijoitetun pääoman tuotto (ROI)} = \frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä + korko- ja muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma - korottomat velat } ^*)}$$

$$\text{Oman pääoman tuotto (ROE)} = \frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä - tilikauden verot}}{\text{Oma pääoma + varaukset } ^*)}$$

$$\text{Omavaraisuusaste} = \frac{\text{Oma pääoma + varaukset}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$$

$$\text{Velkaantumisaste} = \frac{\text{Korolliset nettovelat}}{\text{Oma pääoma + varaukset}}$$

$$\text{Current ratio} = \frac{\text{Vaihto- ja rahoitusomaisuus}}{\text{Lyhytaikainen vieras pääoma}}$$

<sup>\*)</sup>keskiarvo



## Talous ja hallinto

**Bo Hintze**  
talous- ja hallintojohtaja

### Koulutukseen ja informaatiojärjestelmiin panostettiin voimakkaasti

Vuoden 1996 kehitystä hallinnon alalla leimasi nopea kasvu. Henkilöstömäärä kasvoi 22 prosenttia ja oli vuoden lopussa 2 775 henkilöä. Myös sopimusten määrä kasvoi huomattavasti, samoin siihen liittyvät toiminnot, kuten laskutus ja reskontrahoito.

Henkilökunnan kehittämiseen ja koulutukseen on panostettu voimakkaasti. Viime vuonna palkattiin myös koulutuspäällikkö.

Toiminta on ollut taloudellisesti menestyksellistä, ja kulut on onnistuttu pitämään kurissa. Kustannusten valvominen on jatkossakin yksi taloushallinnon päätehtävistä. Likviditeetti on ollut hyvä, mistä johtuen nettokorkotuotot olivat yli neljä miljoonaa markkaa.

Nousseesta volyymistä ja keskitetyistä hallintojärjestelmistä huolimatta emoyhtiön talous- ja hallintoyksikön henkilökunta oli vuoden lopussa vain 30 henkilöä.

### Tietoliikennejärjestelmät

Yhtymän atk- ja informaatiojärjestelmiä on kehitetty voimakkaasti. Haasteenamme on ollut henkilökunnan kouluttaminen järjestelmien hyödyntämiseen suunnitellulla tavalla.

Suurin muutos oli Leonardo-informaatiojärjestelmän käyttöönotto. Kysymyksessä on johdon järjestelmä, joka on uuden aikainen ja joustava, ja mahdollistaa asioiden analysoimisen asteittain alaspäin jopa tilitasolle "porautuen".

Leonardon tietokantaan siirretään kuukausittain tiedot yhtymän laskennasta ja henkilöstöhallinnosta. Se antaa jokaiselle henkilölle mahdollisuuden seurata oman vastualueensa toimintaa.

Järjestelmä mahdollistaa myös vertailun muiden yksiköiden tuloksiin. Tämä ns. benchmarking on osoittautunut erittäin hyödylliseksi työvälineeksi Engel-yhtymässä.

Vuoden 1996 aikana on suunniteltu ja valmisteltu Vineyard-asiakastietojärjestelmän käyttöönottoa, mikä tapahtuu asteittain vuoden 1997 aikana.

### Toimitilat

Yhtymän nopea kasvu on johtanut toimitilojen laajennuksiin niin pääkonttorissa kuin kentälläkin. Uudet toimipisteet on perustettu Poriin ja Lahteen.

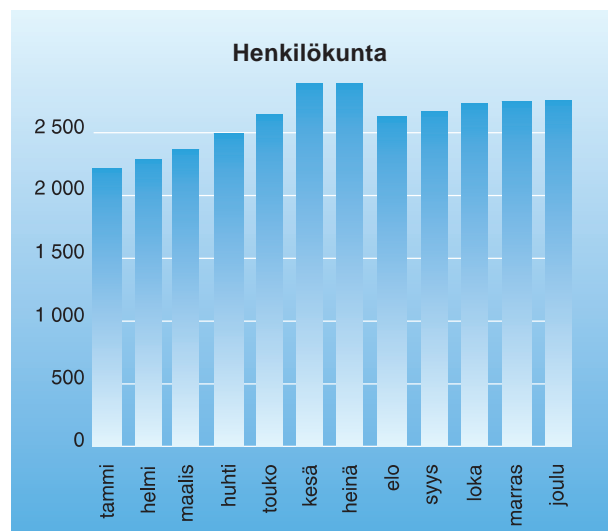
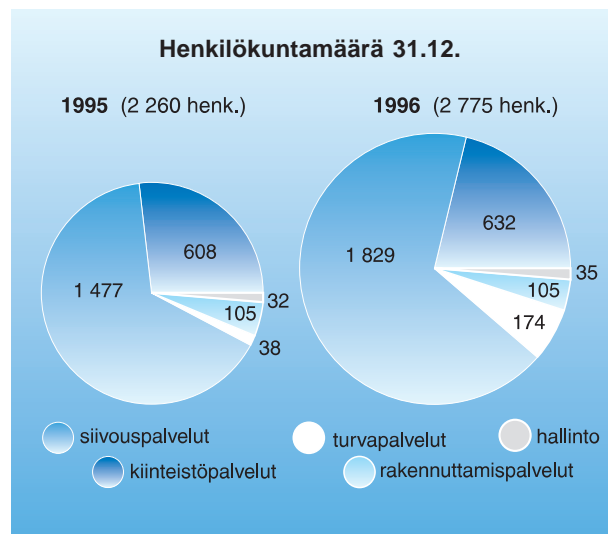
### Tulevaisuudennäkymät

Tulevan vuoden aikana toiminnan pääpiste on jo päätetyn strategian toteuttaminen. Tärkeimpänä tavoitteena on henkilökunnan osaamisen kehittäminen, joten panostamme voimakkaasti koulutukseen.

Myös raportointijärjestelmien edelleen kehittäminen on jatkossa tärkeää.



*Henkilökunnan sisäänajoa uusiin informaatiojärjestelmiin on auttanut oma atk-luokka pääkonttorin yhteydessä.*





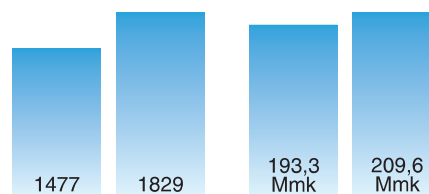


## Siivouspalvelut

**Tuija Lehtonen**  
johtaja, Engel siivouspalvelut

Henkilöstö  
1995 ja 1996

Laskutus  
1995 ja 1996



### Kasvua ja uusia haasteita

Engel siivouspalvelut vakiinnutti vuonna 1996 asemansa markkinoilla luotettavana ja osaavana siivouspalvelujen tuottajana. Liikevaihtomme kasvoi ennakoitua enemmän, ja oli vuoden lopussa lähes 210 miljoonaa markkaa.

Asiakaskuntamme monipuolistui merkittävästi ja siivouspalvelu laajensi osaamistaan uusille sektoreille, erityisesti yksityisiin yrityksiin. Vaativimpia kehittämishaasteita ovat olleet Atria lihanjalostustehtaat Nurmossa ja Kuopiossa sekä myymälät, leipomot ja marketit eri tulosyksiköissämme.

Vuoden aikana panostettiin asiakaslähtöiseen toimintatapaan ja kehityskokouksiin, tavoitteenamme palvelun jatkuva kehittäminen yhteistyössä asiakkaamme kanssa. Onnistuimme työsämme ja pääosin säilytimme vanhat, hyvät asiakassuhteet. Myös asiakaskyselyn tulokset osoittivat, että asiakkaat ovat olleet tyytyväisiä palveluumme.

### Kestävää kehitystä

Asiakkaidemme lisääntynyt kiinnostus toimia ympäristömyötäisesti on ollut meille haaste kehittää palveluamme vastaavasti. Erityisesti Helsingin ja Keski-Suomen tulosyksiköissä on laadittu asiakkaille ympäristösuunnitelmia ja viety ne käytännön toteutukseen. Perinteisen paperinlajittelun rinnalle on tullut uusia palveluina jätteiden monipuolinen lajittelu, paikoin myös kompostointi. Syksyllä aloitettiin kiinteistö- ja turvapalvelujen kanssa yhteinen ympäristöohjelman kehitystyö.

Ympäristöasiat ovat osa Engel-laatua, jonka tärkeänä painopistealueena on ollut siivouspalvelun oikean hintalaatu - suhteen kehittäminen. Ensimmäiset asiakaskohtaiset laatusopimukset tehtiin Telecom Finland Oy:n ja Atria Oy:n kanssa. Aloitettiin myös Engel-laadun konkretisointi ja hiominen osaksi jokapäiväistä toimintaamme.

### Vuoden tulos

Siivouspalvelun tulos oli edellisen vuoden hyvällä tasolla. Tämän on mahdollistanut osaava ja sitoutunut henkilöstömme. Voimakkaan laajentumisen vuoksi panostimme erityisesti uusin työntekijöiden ja palveluesimiesten perehdyttämiseen ja tiedon kulun varmistamiseen tuloskokousten avulla. Vuoden lopussa meitä ammattilaisia oli yhteensä 1 829 henkilöä.

Engel siivouspalvelut aloittaa luottavaisesti vuoden 1997. Viime syksyn onnistunut myynti on tuonut runsaasti uusia asiakkaita ja haasteita. Hyvän asiakaskumppanuuden saavuttaminen on edelleen tärkein painopistealueemme. Olemme valmiit lunastamaan lupauksemme joka päivä.



*Helena Konttila osaa erilaisten pintojen puhdistuksen ja hoidon.*



*Elintarviketeollisuus asettaa siivoukselle korkeat hygieniavaatimukset.*



#### SIIVOUSPALVELUT

- kokonaispalvelut • ylläpitosiivous • perussiivous

#### KALUSTEIDEN JA LAITTEIDEN PUHDISTUSPALVELUT

- atk-laitteiden puhdistus • verhojen ja mattojen puhdistus
- huonekalujen puhdistus • taide-esineiden puhdistus
- valaisimien puhdistus • ikkunoiden pesu

#### MUUT PALVELUT

- viherkasvien hoito • saunatekstiilien huolto • paperien ja jätteiden lajittelu • kompostointi • homesiivous

#### VAHVOJA OSAAMISALUEITAMME

- toimistot • oppilaitokset • majoitustilat • museot
- tutkimuslaitokset • laboratoriot • lentoasemat
- lääketeollisuus • marketit • elintarviketeollisuus

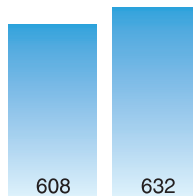




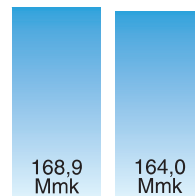
## Kiinteistöpalvelut

**Harri Lehto**  
johtaja, Engel kiinteistöpalvelut

Henkilöstö  
1995 ja 1996



Laskutus  
1995 ja 1996



(1995 korjattu vastaamaan 12 kuukautta)

### Vahvoilla myös kauppakeskuksissa ja marketeissa

Kiinteistöpalveluiden toimintavuoden -96 tärkeimpiä painopistealueita olivat palvelun mitoittaminen ja toiminnan rationalisointi. Näissä onnistuttiin, sillä vaikka kilpailukentässä veloitus kuutiometriä kohden laski selvästi, säilyi kiinteistöpalvelun tulosta so vähintäänkin tyydyttävänä.

Myyntivolyymi nousi vuoden -95 tasosta jonkin verran. Merkittävänä voidaan pitää Engel kiinteistöpalveluiden saavuttamaa asemaa kauppakeskusten ja markettien hoidossa. Tässä asiakassegmentissä vahvuutena kiinteistöpalvelun osaamisen lisäksi on ollut siivous- ja turvapalveluiden kanssa tehty yhteistyö.

Uutena asiakasryhmänä voidaan pitää myös asuntokiinteistökokonaisuuksia, joiden suhteen ollaan onnistuttu erityisesti Helsingissä, Lahdessa ja Lappeenrannassa. Merkittäviä asiakasmenetyksiä ei vuonna 1996 ollut.

Vuorovaikutussuhteet asiakaskentässä ja niitä kuvaava asiakastytyväisyyden taso ovat säilyneet hyvinä.

Koko yhtymän käyttämä johtamisjärjestelmä tuloskokouksiin on juurruttanut asemansa osaksi kiinteistöpalvelutoimialan yrityskulttuuria.

### Kiinteistöpalveluiden ympäristön muutostrendejä

- Kiinteistöjohtamisen luonne muuttuu. Sekä omistajien että käyttäjien vaatimukset kiinteistöpalveluiden hinta/laatu -tason suhteen kasvavat. Sekä omistajien että käyttäjien huomio keskittyy kustannuksiin ja palveluista saataviin lisähyötyihin.
- Rakentamiseen käytettävä, jossain määrin lähivuosina kasvava investointipanos käytetään enenevässä määrin korjausrakentamiseen.
- Ympäristö ja viihtyvyys saavat lisääntyvää huomiota; mm. viherrakentaminen kasvaa voimakkaasti ja energiakulutukseen puututaan entistä tiukemmin.
- Asiakassuhteiden hoidossa pitkäjänteinen yhteistyökumppanuus tulee korvaamaan nykyisen "kylmän" alihankkijasuhteen. Engel kiinteistöpalveluille vuosi -97 tulee olemaan jo hyviksi koettujen painopistealueiden edelleen kehittämistä, voimakasta panostamista kasvuun ja tuotteistamiseen; Engel-osaamisen "paketoimista" sellaiseksi tavaksi toimia, josta asiakas saa ylivoimaisen lisäarvon omalle toiminnalleen.



*Kiinteistöpalvelujen monipuolisuutta kuvaa Engel energia-analyysi, jota kampanjoitiin joulukuussa.*



*Kiinteistöjen hoitoon erikoistuneet työkoneet kehittyvät, esimerkkinä Otaniemen monitoiminen Ladog.*



*Jotta homevauriot voidaan torjua, on ne paikallistettava. Uusi tapa on parivaljakko Wolf ja Tomas Häggblom.*



#### KIINTEISTÖNHOITO

- ulkoalueet, katualueet, viheralueet ● talotekniset laitteet, tekninen hallinta, energiatalous

#### KIINTEISTÖVALVONTA

- LVI- ja sähkölaitteiden ohjaus ja valvonta ● päivystyshälytys

#### HUOLTO

- huoltosuunnitelmat laitehuolto
- vikakorjaukset
- valaisinhuolto

#### JÄTEHUOLTO

- syntypaikkalajittelu jätehuolto-suunnitelmat

#### KUNNOSSAPITO JA KORJAUKSET

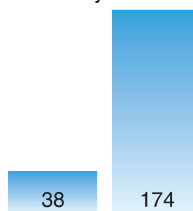
- kuntoarviot kunnossapitosuunnitelmat
- LVI- ja sähköasennukset
- tilamuutokset ● remonttipalvelu



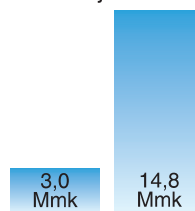
## Turvapalvelut

**Jouni Mononen**  
tulosyksikön johtaja, Engel turvapalvelut

Henkilöstö  
1995 ja 1996



Laskutus  
1995 ja 1996



(1995 korjattu  
vastaamaan 12 kuukautta)

### Turvapalvelut

#### - sekä valtakunnallinen että paikallinen vaihtoehto

Vuoden 1996 aikana Engelin turvapalvelut laajeni valtakunnalliseksi ja lunasti paikkansa turvapalvelujen toimialalla, jossa kilpailu on kovaa. Meihin luotetaan ja meistä ollaan kiinnostuneita. Toiminnan laajentuessa ja asiakaskunnan kasvaessa myös odotukset ovat lisääntyneet. Katsomme luottavaisina vuoteen 1997 ja valmistaudumme vastaamaan asiakkaidemme odotuksiin.

Turvapalvelujen toiminta laajeni asiakkaiden toivomuksesta valtakunnalliseksi. Laajenemisen aiheuttamien panoskustannusten johdosta toiminta oli lievästi tappiollista.

#### Yli 1 000 asiakaskohdetta ympäri Suomen

Engel turvapalvelujen laskutus moninkertaistui kertomusvuoden aikana ja oli jo joulukuussa vuositasolla laskien yli 25 miljoonaa markkaa. Asiakaskohteita on yli 1 000 ympäri Suomen.

Asiakaskuntaamme kuuluu niin suuria teollisuusyrityksiä kuin yksityiskotejakin. Vuoden 1996 aikana teimme sopimuksia suomalaisen suuryritysten kanssa ja saimme lisää jalansijaa teollisuudessa ja palveluyrityksissä. Kauppakohteiden määrä on lisääntynyt ja kodinturvapalvelujen kysyntä kasvanut. Kiitos luottamuksesta kuuluu asiakkaillemme.

#### Laadun aineksia ovat ammattiosaaminen ja hyvä motivaatio

Kun Engel turvapalvelut aloitti toimintansa kaksi vuotta sitten uutena yksikkönä, alusta alkaen oli mahdollista hankkia alan kehittyneintä tekniikkaa. Viimeisintä tekniikkaa hyödynnettiin jo rakennettaessa Helsinkiin ensimmäistä hälytys- ja palvelukeskusta. Hälytyskeskuksia on nyt kaksi, toinen sijaitsee Jyväskylässä.

Kehitämme "Engelin turvaa" ja vastaamme haasteisiin panostamalla entistä voimakkaammin palvelun laatuun ja varmuuteen. Laatuun kuuluu huipputekniikka, mutta käytännössä laadun tekee osaava henkilökunta. Pidämme tärkeänä ammattiosaamista ja haluamme yhdistää siihen hyvän työmotivaation. Edellytämme kaikilta meille työhön tulevilta kokemusta, ja koulutamme edelleen.

Toimimme kiinteässä yhteistyössä viranomaisten ja muiden tärkeiden sidosryhmien kanssa. Olemme tyytyväisiä, että meidän on otettu hyvin vastaan, ja että yhteistyö toimii. Kiitos siitä.

#### Tarpeet muuttuvat, markkinat kasvavat

Tulevaisuus on mielenkiintoinen. Varmaa on, että turvapalvelujen markkinat kasvavat. Meillä Suomessa on monta ihmistä, yritystä ja yhteisöä, jotka ovat turvapalvelujen kuluttajia vuoden - parin päästä, ja myös monia, joiden turvapalvelujen tarve muuttuu oleellisesti.

Tavoitteenamme on, että asiakkaamme, sekä nykyiset että tulevat, kokevat ja mieltävät Engel turvapalvelut nykyaikaisena, luotettavana ja hyvin toimivana yksikkönä.



*Turvapalvelusopimuksia solmittiin niin suurten teollisuusyritysten kuin yksityiskotienkin kanssa. Jalansijaa saatiin lisää myös kauppakesuksista. Kuvassa ylivartija Antti Nissi.*



*Uusitut vartijoiden asut ja uuden ilmeen saaneet ajoneuvot otettiin käyttöön. Kuvassa raportoimassa työnjohtaja Rauno Pakarinen.*



- Paikallisvartiointi • Vahtimestaripalvelut • Piirivartiointi
- Hälytys- ja palvelukeskuspalvelut päivystyspalvelu 24 h/vrk
- Varovaksi-palvelu uusimpaan tekniikkaan perustuva murto- suojausjärjestelmä • Myymäläturvallisuus • Turvallisuussuunnittelu

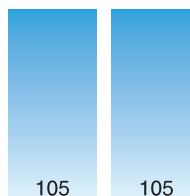




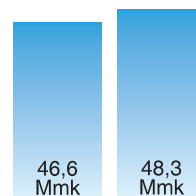
## Rakennuttamispalvelut

**Jorma Yrjö-Koskinen**  
Toimitusjohtaja,  
Engel rakennuttamispalvelut Oy

Henkilöstö  
1995 ja 1996



Laskutus  
1995 ja 1996



(1995 korjattu  
vastaamaan 12 kuukautta)

### Maamme suurin rakennuttajakonsultti, hankkeita 12 maassa

Engel rakennuttamispalvelut Oy on vuoden aikana vakiinnuttanut asemansa rakennus- ja kiinteistöalan osajana ja asiantuntijana. Engel on maamme suurin rakennuttajakonsultti. Vuoden 1996 laskutus ylitti 48 Mmk henkilömäärän ollessa 105. Vuosilaskutus henkeä kohti oli 460 000 mk.

Vuoden aikana panostettiin menettelytapojen ja valmiuksien edelleen kehittämiseen; laatujärjestelmä otettiin käyttöön, samoin projektinhallintaan kehitetyt uudet ohjelmat ja työkalut. Kestävän kehityksen ohjelma ja toimintaperiaatteet valmistuivat loppuvuodesta. Tuotekehityksessä panostettiin erityisesti kiinteistökehityksen, työympäristön ja kuntokartoitusten tuotteistamiseen.

### Kotimaan työkanta

Merkittäviä vuoden aikana valmistuneita hankkeita olivat Helsinki-Vantaan lentoaseman keskiterminaalin 1. vaihe, Valtioneuvoston linnan peruskorjaus ja Svenska Handelshögskolanin päärakennuksen peruskorjaus, jolle myönnettiin Rakentamisen ruusu 1996. Samoin valmistuivat Vaasan Palosaaren yrityskeskus Technobotnia sekä Vaasan oikeustalo, joka toteutettiin Design and Contract -hankkeena.

Kertomusvuonna käynnissä olleita hankkeita olivat Helsingin tuomiokirkon restaurointi ja peruskorjaus, Teknillisen korkeakoulun tietotekniikan talo, Jyväskylän oikeus- ja poliisitalo, Kansallismuseon peruskorjaus ja restaurointi sekä Hotelli Helsingin muutos- ja peruskorjaus. Samoin Turun oikeustalo, Helsingin kauppakorkeakoulun peruskorjaus, VTT:n sähkötalo 2 ja Järvenpään virastotalo etenivät aikataulun mukaisesti.

Uusia käynnistyneitä hankkeita olivat sosiaali- ja terveysministeriön toimitalon uudisrakennus Kirkkokatu 4, Turun yliopiston päärakennuksen ja luonnontieteiden talon peruskorjaukset sekä Oulun yliopiston päärakennuksen uudisrakennus. Samoin käynnistyi Unioninkatu 38:n korttelin vanhojen sairaalarakennusten peruskorjaus Helsingin yliopiston opetus- ja laitospäätöön. Lääkelaitoksen, Eläinlääkintä- ja elintarvikelaitoksen laboratorion laajennuksen sekä Jyväskylän teknologiakeskuksen soveltavan kemian laitoksen hankkeet käynnistyivät. Edelleen käynnistyivät Martinin puukotehtaan ja Vasa Yrkesinstitutin peruskorjaushankkeet. Joulupukin Kammari -hanke käynnistyi ja valmistui vuoden aikana. Shellin Laajasalon öljyvalmistetehdasalueen kiinteistö- ja prosessilämmitysjärjestelmä uusittiin ja kunnostettiin.

Engel vastasi vuoden aikana neljän arkkitehtikilpailun läpiviennistä: Oulun yliopiston päärakennus, Suomen Berliinin suurlähetystö, sosiaali- ja terveysministeriön toimitalo ja Tapiolan kirkkotarhan muistolehto ja uurnahautausmaa. Parhaillaan on käynnissä arkkitehtikilpailu Suomen Canberran suurlähetystöstä.



*Yksi merkittävimmistä vuoden 1996 aikana valmistuneista hankkeista oli Helsinki-Vantaan lentoaseman keskiterminaalin 1. vaihe.*



*Tutkimuskeskus Technobotnian tilat on sijoitettu vanhaan teollisuuskiinteistöön Vaasan Palosaareissa. Valtion kiinteistölaitos valitsi hankkeen vuoden 1996 rakennushankkeeksi.*

## Ulkomaan hankkeet

Kuluneen vuoden aikana hankkeita oli käynnissä 12 maassa. Moskovan suurlähetystön peruskorjaus ja lisärakennus valmistuivat, samoin Tallinnan ja Riian suurlähetystöjen peruskorjaukset. Suomen Kööpenhaminan suurlähettilään virka-asunnon peruskorjaushanke jatkui aikataulun mukaisesti. Lähialueilla jatkettiin vanhusten palvelutalojen rakentamista inkeriläisille vanhuksille. Vuoden aikana tehtiin kiinteistöselvitys koskien Centre International Rogier -kiinteistöä Brysselissä. Uutena merkittävänä hankkeena käynnistyi Suomen Tukholman suurlähetystön uudisrakennushanke.

## Suunnittelupalvelut

Toimenkuvien ja roolien selkeyttämiseksi tarkistettiin Engelin organisaatiota siten, että suunnitteluyksikkö eriytettiin omaksi yhtiökseen, Engel suunnittelupalvelut Oy:ksi.

Peruskorjausten osuus suunnittelukohteissa on ollut vallitseva. Merkittävin arkkitehti- ja sisustussuunnittelukohteiden oli Valtioneuvoston linnan viimeiseen vaiheeseen ehtinyt korjaustyö. Muita peruskorjauskohteita olivat Punkaharjun kuntoutussairaala, Hvitträskin museo ja ilmatieteen laitoksen toimitilat Helsingin Vuorikatu 24:ssä, joissa arkkitehti- ja sisustussuunnittelun ohella Engel suunnittelupalvelut vastaa rakennesuunnittelusta. Rakennesuunnittelun muista toimeksiannoista voi mainita Helsingin yliopiston kirjaston muutos- ja korjaustyöt. Uudisrakennushankkeista mainittakoon Eläinlääkintä- ja elintarvikelaitoksen laboratoriolisärakennus ja syksyllä käynnistynyt VTT:n bio- ja elintarviketekniikan laajennus.

## Vuoden 1996 tulos

Vuoden 1996 tulos oli hyvä. Se antaa erinomaiset lähtökohdat valmiuksien edelleen kehittämiseksi.



*Kuvassa fotomontaasi sosiaali- ja terveysministeriön tulevan toimitalon uudisrakennuksesta Helsingin Kirkkokadulla. Suunnitelma on Arkkitehtitoimisto Helin & Siitosen käsialaa.*



**ENGEL**  
**RAKENUTTAMISPALVELUT**

**RAKENUTTAMISPALVELUT**

- rakennuttaminen • projektinjohto • työmaavalvonta • kustannussuunnittelu • EU-palvelut • pienten hankkeiden rakennuttamispalvelut • hankintapalvelut • kriisivalmiushankkeet

**ASiantuntijapalvelut**

- kiinteistöjohtamisen palvelut • tilapalvelut • asiakkaan edunvalvonta/asiantuntija-apu • erillispalvelut

**SUUNNITTELUPALVELUT**

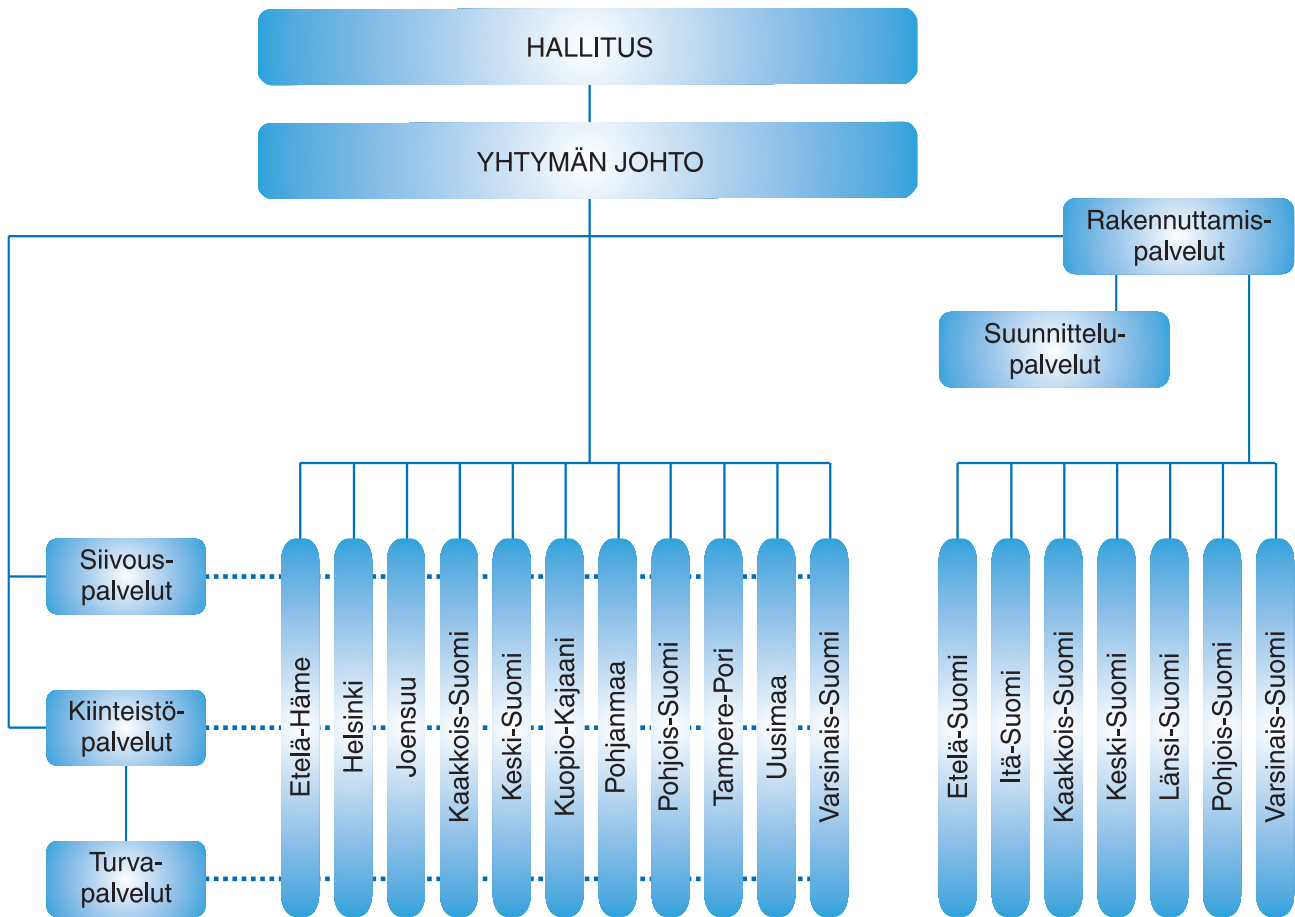
- suunnittelupalvelut • arkkitehtisuunnittelu • sisustussuunnittelu • tekninen suunnittelu • "avaimet käteen" -kokonaistoimitukset



*Vuoden 1996 aikana oli käynnissä hankkeita 12 maassa. Kuva peruskorjatusta Suomen suurlähetystöstä Tallinnassa.*



# Organisaatio



## Engel kiinteistöpalveluyhtiö Oy

Hallitus:

Teuvo Metsäpelto,  
puheenjohtaja  
Seppo Anttila  
(24.3.1996 alkaen)  
Lauri Komulainen  
Mirjami Laitinen  
Aulis Salin  
Pekka Linnainmaa,  
toimitusjohtaja

Talous- ja hallintojohtaja  
Bo Hintze

## Engel kiinteistö- ja siivouspalvelut Oy

Hallitus:

Antti Mälkönen,  
puheenjohtaja  
Harri Lehto, johtaja,  
kiinteistöpalvelut  
Tuija Lehtonen, johtaja  
siivouspalvelut  
Ulla Myöhänen  
(2.4.1996 saakka)  
Soile Ruhanen  
(2.4.1996 alkaen)  
Pekka Linnainmaa,  
toimitusjohtaja

Tulosyksiköiden johtajat:

Kyösti Kekkonen  
Reijo Kousa  
Jouni Mononen  
Marjatta Ojala  
Liisa Paatelainen  
Marjatta Pehkonen  
Antero Pöytäkiivi  
Aila Ranta  
Marja Salmelin  
Anne Torvinen  
Pentti Upla  
Pirjo Valsti

Aluejohtajat:

Veijo Rossi,  
varatoimitusjohtaja  
Esa Jääskeläinen  
Isto Kautiainen  
Reijo Kousa  
Pertti Kuusisto  
Heikki Lahti  
Juha Säkkinen

## Engel rakennuttamis- ja suunnittelupalvelut Oy

Hallitus:

Pekka Linnainmaa,  
puheenjohtaja  
Arto Palo  
Veijo Rossi  
Seppo Sipola  
Jorma Yrjö-Koskinen,  
toimitusjohtaja

Tuotantojohtaja  
Matti Järvinen

Markkinointijohtaja  
Tuire Kujala

## Engel suunnittelupalvelut Oy

Hallitus:

Jorma Yrjö-Koskinen,  
puheenjohtaja  
Bo Hintze  
Veijo Rossi  
Vesa Tiilikka,  
toimitusjohtaja



# Resultaträkning

1000 MK

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	1.1.-31.12. 1996	1.1.-31.12. 1995	1.1.-31.12. 1996	1.1.-31.12. 1995
OMSÄTTNING	434 467	336 049	22 015	22 919
Ökning (+) eller minskning (-) av produktlager	576	1 335		
Tillverkning för eget bruk (+)	289	348		
Andel av intressebolagens resultat	21			
Rörelsens övriga intäkter	951	476	904	616
Kostnader:				
Material, förnödenheter och varor:				
Inköp under räkenskapsperioden	26 919	22 833		
Ökning (-) eller minskning (+) av lager	68	-211		
Tjänster av utomstående	22 791	17 017	109	66
Personalkostnader	281 075	231 741	8 729	7 428
Hyror	7 719	5 189	1 828	1 227
Övriga kostnader	33 752	23 572	11 804	8 409
	-372 324	-300 141	-22 470	-17 129
DRIFTSBIDRAG	63 981	38 068	448	6 406
Avskrivningar på anläggningstillgångar och övriga utgifter med lång verkningstid	-9 793	-5 228	-1 489	-752
RÖRELSEVINST (-FÖRLUST)	54 188	32 840	-1041	5 654
Finansiella intäkter och kostnader:				
Ränteintäkter	4 719	2 391	2 440	372
Räntekostnader	-113	-153	-779	-270
	4 606	2 238	1 661	102
VINST FÖRE EXTRAORDINÄRA POSTER, RESERVERINGAR OCH SKATTER	58 794	35 078	620	5 756
Extraordinära intäkter och kostnader: Erhållna koncernbidrag			15 000	10 000
VINST FÖRE RESERVERINGAR OCH SKATTER	58 794	35 078	15 620	15 756
Ökning (-) eller minskning (+) av avskrivningsdifferens	-3 375	-5 247	-453	-960
Direkta skatter	-15 635	-7 125	-4 273	-3 360
RÄKENSKAPSPERIODENS VINST	39 784	22 706	10 894	11 436

# Balansräkning

1000 MK

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	31.12.1996	31.12.1995	31.12.1996	31.12.1995
<b>AKTIVA</b>				
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR OCH ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA PLACERINGAR</b>				
Immateriella tillgångar				
Immateriella rättigheter	2 374	2 485	1 602	1 872
Affärsvärde i koncernen	1 139			
Övriga utgifter med lång verkningstid	361	401	283	303
	<u>3 874</u>	<u>2 886</u>	<u>1 886</u>	<u>2 175</u>
Materiella tillgångar				
Byggnader och konstruktioner	6 701	4 955	4 843	4 955
Maskiner och inventarier	36 748	27 288	3 874	2 876
	<u>43 448</u>	<u>32 242</u>	<u>8 717</u>	<u>7 831</u>
Värdepapper ingående i anläggningstillgångar och övriga långfristiga placeringar				
Aktier och andelar	8 258	8 913	16 250	16 930
Övriga placeringar	10 000		10 000	
	<u>18 258</u>	<u>8 913</u>	<u>26 250</u>	<u>16 930</u>
<b>OMSÄTTNINGS- OCH FINANSIERINGSTILLGÅNGAR</b>				
Omsättningstillgångar				
Material och förnödenheter	143	211		
Halvfärdiga produkter	1 912	1 335		
	<u>2 055</u>	<u>1 547</u>		
Fordringar				
Försäljningsfordringar	22 526	19 736	396	383
Resultatregleringar	7 917	4 726	3 162	138
Övriga fordringar			1 830	15 334
	<u>30 443</u>	<u>24 462</u>	<u>5 388</u>	<u>15 855</u>
Värdepapper ingående i finansieringstillgångarna	89 891	64 693	50 615	16 480
Kassa och banktillgodohavanden	16 689	22 319	1 058	10 761
	<u>204 659</u>	<u>157 062</u>	<u>93 913</u>	<u>70 031</u>
<b>PASSIVA</b>				
<b>EGET KAPITAL</b>				
Bundet eget kapital				
Aktiekapital	12 000	12 000	12 000	12 000
Reservfond	25 500	25 500	25 500	25 500
	<u>37 500</u>	<u>37 500</u>	<u>37 500</u>	<u>37 500</u>
Fritt eget kapital				
Vinst (förlust) från tidigare räkenskapsperioder	14 098	-1 607	3 018	-1 418
Räkenskapsperiodens vinst	39 784	22 706	10 894	11 436
	<u>53 882</u>	<u>21 098</u>	<u>13 911</u>	<u>10 018</u>
	<u>91 382</u>	<u>58 598</u>	<u>51 411</u>	<u>47 518</u>
<b>RESERVERINGAR</b>				
Akkumulerad avskrivningsdifferens	8 622	5 247	1 413	960
Frivilliga reserveringar				
Övergångsreservering	265			
	<u>8 887</u>	<u>5 247</u>	<u>1 413</u>	<u>960</u>
<b>FRÄMMANDE KAPITAL</b>				
Långfristigt				
Lån från penninginrättningar	778	1 576	727	1 576
Övriga långfristiga skulder	8 889	10 000	8 889	10 000
	<u>9 667</u>	<u>11 576</u>	<u>9 616</u>	<u>11 576</u>
Kortfristigt				
Lån från penninginrättningar	848	424	848	424
Erhållna förskott	2 811	2 337		
Leverantörsskulder	12 107	13 617	1 258	2 017
Resultatregleringar	77 384	65 263	4 335	5 601
Övriga kortfristiga skulder	1 572		25 031	1 935
	<u>94 723</u>	<u>81 641</u>	<u>31 472</u>	<u>9 978</u>
	<u>204 659</u>	<u>157 062</u>	<u>93 913</u>	<u>70 031</u>

## Svensk resumé

Efter det första verksamhetsårets hektiska inledningsperiod, innebar Engelkoncernens andra verksamhetsår självfallet en stabilisering av verksamheten. Nöjda kunder, en entusiastisk personal och ett gott ekonomiskt resultat år 1995 visar att Engel redan i början av år 1996 hade blivit ett av de ledande företagen inom alla sina branscher.

I dag är Engel med volymen som måttstock störst i landet när det gäller fastighets- och bygglidningstjänster, näst störst i fråga om städtjänster och tredje störst i säkerhetstjänster.

Under året ökade Engelkoncernens personal med 515 personer och uppgick vid årsskiftet till 2775 personer. Företaget har satsat kraftigt på att utveckla och utbilda sin personal.

Kundkretsen för **Engel städtjänster** har blivit mera heterogen och verksamheten har utvidgats till nya branscher, i synnerhet inom den privata sektorn. Till de största framgångarna kan räknas Atrias charkuterifabriker i Nurmo och Kuopio samt butiker, bagerier och stormarknader på olika håll i landet. Till våra starka områden hör fortfarande städningen av kontor, läroanstalter och forskningsinstitut.

Ett av det viktigaste målen för vår verksamhet är uppnå rätt relation mellan pris och kvalitet. De första kundspecifika kvalitetsavtalen ingicks med Telecom Finland Ab och Atria Oy. Vi började införa begreppet Engel-kvalitet, som en del av den dagliga verksamheten.

Kundernas ökade intresse för miljövänlig verksamhet har också inneburit att vi strävat till att utveckla våra tjänster i samma riktning, och i höstas inledde vi därför arbetet på att skapa ett eget miljöprogram.

I fråga om **Engel fastighetstjänster** koncentrerade vi oss på att di-

mensionera tjänsterna på rätt sätt och att rationalisera verksamheten. Den ställning på marknaden som vi år 1996 uppnådde när det gäller skötseln av shoppingcentra och stormarknader, måste anses vara synnerligen betydelsefull. Inom detta kundsegment beror våra framgångar inte endast på vårt speciella bransch-kunnande, utan också på våra möjligheter att koordinera fastighetstjänsterna med städ- och säkerhetstjänster. En stor kundgrupp utgörs numera av helhetsavtal för bostadsfastigheter, särskilt i Helsingfors, Lahtis och Villmanstrand.

**Engel säkerhetstjänster** stärkte avsevärt sina positioner inom sitt verksamhetsområde. Antalet kontrakt ökade till mer än det dubbla jämfört med året innan. Under året togs nya servicformer i bruk, bl.a. kontroll av fraktgods med genomlysningsskanning.

Genom att utvidga verksamheten att omfatta så gott som hela landet ville vi uppfylla de önskemål som ställts av våra kunder. Våra tjänster fick ett gott mottagande på de nya orterna, och samtidigt stärktes vår trovärdighet på marknaden ytterligare.

Alarmcentralernas effektivitet utvecklades genom investeringar i den allra nyaste tekniken. Som en ny serviceform inledde vi även kameraövervakning av kundernas egna lokaler.

**Engel projekteringstjänster** som är landets största bygglidningskonsult, inledde under året flera stora projekt. Av dem kan nämnas första etappen av Helsingfors-Vanda flygplats mellanterminal, ombyggnaden av statsrådsborgen samt ombyggnaden av Svenska Handelshögskolan, som erhöll utmärkelsen "Rosen för årets bygge 1996".

Projekt som påbörjats redan tidigare var bl.a. restaureringen och ombyggnaden av Helsingfors dom-

kyrka, Tekniska högskolans data-teknikhus, tings- och polishuset i Jyväskylä, restaureringen och ombyggnaden av Nationalmuseet samt ombyggnaden och renoveringen av Hotell Helsinki. Under året färdigställdes även ett företagscentrum i Brändö i Vasa och tingshuset i Vasa, som genomfördes som ett Design and Contract-projekt.

Även många andra betydande projekt inleddes under året, från grundrenoveringen av Marttiinis knivfabrik, till ombyggnaden av de gamla universitetsklinikerna i kvarteret Unionsgatan 38, som kommer att användas av Helsingfors universitet.

Engel ansvarade under året för genomförandet av fyra arkitekttävlingar och hade utomlands verksamhet i 12 länder, bl.a. projekteringen av Finlands ambassad i Stockholm. I syfte att renodla arbetsfördelningen och rollerna avskildes planeringsenheten under året till ett separat bolag, Engel suunnittelupalvelut Oy (Engel Studio).

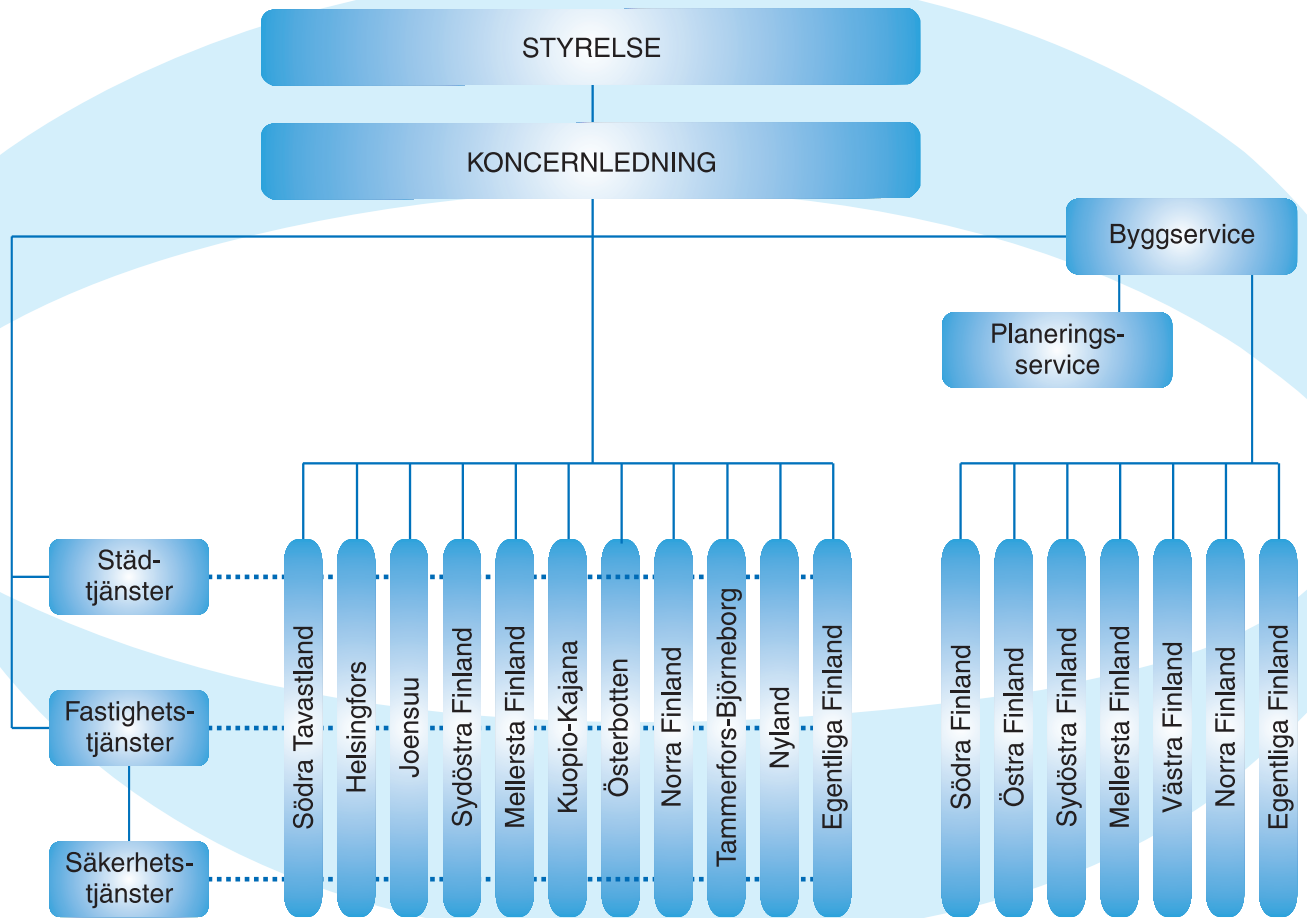
**Engelkoncernens** verksamhet har varit lönsam och kostnaderna har kunnat hållas i styr. Omsättningen steg till 434 miljoner mark och vinsten efter skatt var 59 miljoner mark. Likviditeten har under hela året varit god och nettoränteintäkterna uppgick till över fyra miljoner mark.

Ett av målen under innevarande år är att göra våra kunder ännu mer medvetna och övertygade om att vi kan erbjuda dem kvalitetsmässiga tjänster som producerar mervärde för dem. Målet kommer vi att uppnå genom att fortsätta att koncentrera oss på de viktigaste förutsättningarna för Engelkoncernens framgångar: en effektiv utbildning och skolning av vår personal, en fortsatt utveckling av våra ledningsmetoder samt en aktiv och fortgående produktutveckling och profilering.

## Nyckeltal

	1996	1995	1996	1995
Omsättning, Mmk	434	336		
Driftsbidrag, Mmk	64	38		
av omsättningen, %	14,7	11,3		
Planmässig avskrivning, Mmk	10	5		
Rörelsevinst, Mmk	54	33		
av omsättningen, %	12,5	9,8		
Ränteintäkter netto, Mmk	5	2		
Vinst före reserveringar och skatter, Mmk	59	35		
av omsättningen, %	13,5	10,4		
Periodens vinst, Mmk	40	23		
av omsättningen, %	9,2	6,8		
Investeringar, Mmk	21	49		
Direkta skatter, Mmk	16	7		
Främmande kapital, Mmk	104	93		
Eget kapital + reserveringar, Mmk	100	64		
Balansens slutsumma, Mmk	205	157		
Avkastning på totalt kapital (ROI), %	62,8	46,4		
Avkastning på eget kapital (ROE), %	52,6	43,8		
Soliditet, %	49,7	41,3		
Belåningsgrad	0,12	0,19		
Current ratio	1,46	1,38		
Personal i medeltal vid slutet av året	2 616	1 936		
	2 775	2 260		

# Organisation



## Engel fastighetservicekoncern Ab

Styrelse:

Teuvo Metsäpelto (ordförande),  
Seppo Anttila (från 24.3.1996),  
Lauri Komulainen,  
Mirjami Laitinen,  
Aulis Salin,  
Pekka Linnainmaa (VD),

Bo Hintze (ekonomi- och administrationsdirektör)

## Engel fastighets- och städtjänst Ab

Styrelse:

Antti Mälkönen (ordförande),  
Harri Lehto (direktör för fastighetstjänster)  
Tuija Lehtonen (direktör för städtjänster)  
Ulla Myöhänen (till 2.4.1996),  
Soile Ruhanen (från 2.4.1996),  
Pekka Linnainmaa (VD)

Direktörer för resultatenheterna:

Kyösti Kekkonen,  
Reijo Kousa,  
Jouni Mononen,  
Marjatta Ojala,  
Liisa Paatelainen,  
Marjatta Pehkonen,  
Antero Pöytäkiivi,  
Aila Ranta,  
Marja Salmelin,  
Anne Torvinen,  
Pentti Upla,  
Pirjo Valsti

## Engel byggprojekteringservice Ab

Styrelse:

Pekka Linnainmaa (ordförande),  
Arto Palo,  
Veijo Rossi,  
Seppo Sipola,  
Jorma Yrjö-Koskinen (VD),

Matti Järvinen (produktionsdirektör),  
Tuire Kujala (marknadsföringsdirektör)

Regiondirektörer:

Veijo Rossi (viceVD),  
Esa Jääskeläinen,  
Isto Kautiainen,  
Reijo Kousa,  
Pertti Kuusisto,  
Heikki Lahti,  
Juha Säkkinen

## Engel Studio (Engel suunnittelupalvelut Oy)

Styrelse:

Jorma Yrjö-Koskinen (ordförande),  
Bo Hintze,  
Veijo Rossi,  
Vesa Tiilikka (VD)

## Consolidated profit and loss account

FIM 1000	GROUP		COMPANY	
	1.1.-31.12. 1996	1.1.-31.12. 1995	1.1.-31.12 1996	1.1.-31.12. 1995
NET TURNOVER	434 467	336 049	22 015	22 919
Increase (+) or decrease (-) in stocks of finished goods	576	1 335		
Production for own use (+)	289	348		
Share of the profit of associated undertakings	21			
Other operating income	951	476	904	616
Costs:				
Raw materials and consumables:				
Purchases during the financial period	26 919	22 833		
Increase (-) or decrease (+) in inventories	68	-211		
External charges	22 791	17 017	109	66
Staff costs	281 075	231 741	8 729	7 428
Rents	7 719	5 189	1 828	1 227
Other costs	33 752	23 572	11 804	8 409
	- 372 324	-300 141	-22 470	- 17 129
PROFIT (LOSS) FROM OPERATIONS BEFORE DEPRECIATION	63 981	38 068	448	6 406
Depreciation on fixed assets and other long-term expenditure	-9 793	-5 228	-1 489	-752
OPERATING PROFIT (LOSS)	54 188	32 840	- 1041	5 654
Financial income and expenses:				
Interest income	4 719	2 391	2440	372
Interest expenses	-113	-153	-779	-270
	4 606	2 238	1 661	102
PROFIT BEFORE EXTRAORDINARY ITEMS, PROVISIONS AND INCOME TAXES	58 794	35 078	620	5 756
Extraordinary income and charges:				
Contributions from group undertakings			15 000	10 000
PROFIT BEFORE PROVISIONS AND INCOME TAXES	58 794	35 078	15 620	15 756
Increase (-)/ decrease (+) in accelerated depreciations	-3 375	-5 247	-453	-960
Income taxes	-15 635	-7 125	-4 273	-3 360
PROFIT FOR THE PERIOD	39 784	22 706	10 894	11 436



## Consolidated balance sheet

FIM 1000	GROUP		COMPANY	
	31.12.1996	31.12.1995	31.12.1996	31.12.1995
<b>ASSETS</b>				
FIXED ASSETS AND OTHER LONG-TERM FINANCIAL ASSETS				
Intangible assets				
Intangible rights	2 374	2 485	1 602	1 872
Consolidated goodwill	1 139			
Other long-term expenditure	361	401	283	303
	<u>3 874</u>	<u>2 886</u>	<u>1 886</u>	<u>2 175</u>
Tangible assets				
Buildings	6 701	4 955	4 843	4 955
Machinery and equipment	36 748	27 288	3 874	2 876
	<u>43 448</u>	<u>32 242</u>	<u>8 717</u>	<u>7 831</u>
Financial assets				
Shares and securities	8 258	8 913	16 250	16 930
Other investments	10 000		10 000	
	<u>18 258</u>	<u>8 913</u>	<u>25 250</u>	<u>16 930</u>
<b>CURRENT ASSETS</b>				
Stocks				
Raw materials and consumables	143	211		
Work in progress	1 912	1 335		
	<u>2 055</u>	<u>1 547</u>		
Receivables				
Trade receivables	22 526	19 736	396	383
Accrued income	7 917	4 726	3 162	138
Other receivables			1 830	15 334
	<u>30 443</u>	<u>24 462</u>	<u>5 388</u>	<u>15 855</u>
Shares and securities	89 891	64 693	50 615	16 480
Cash in hand and at banks	16 689	22 319	1 058	10 761
	<u>204 659</u>	<u>157 062</u>	<u>93 913</u>	<u>70 031</u>
<b>LIABILITIES</b>				
<b>EQUITY CAPITAL</b>				
Restricted capital				
Share capital	12 000	12 000	12 000	12 000
Reserve fund	25 500	25 500	25 500	25 500
	<u>37 500</u>	<u>37 500</u>	<u>37 500</u>	<u>37 500</u>
Unrestricted capital				
Retained earnings/surplus (accumulated losses/ deficit)	14 098	-1 607	3 018	-1 418
Profit for the financial year	39 784	22 706	10 894	11 436
	<u>53 882</u>	<u>21 098</u>	<u>13 911</u>	<u>10 018</u>
	91 382	58 598	51 411	47 518
<b>PROVISIONS</b>				
Accelerated depreciation difference	8 622	5 247	1 413	960
Voluntary provisions				
Transitional provision	265			
<b>CREDITORS</b>				
Non-current				
Loans from credit institutions	778	1 576	727	1 576
Other non-current liabilities	8 889	10 000	8 889	10 000
	<u>9 667</u>	<u>11 576</u>	<u>9 616</u>	<u>11 576</u>
Current				
Loans from credit institutions	848	424	848	424
Deferred income	2 811	2 337		
Trade payables	12 107	13 617	1 258	2 017
Accrued expenses	77 384	65 263	4 335	5 601
Other current liabilities	1 572		25 031	1 935
	<u>94 723</u>	<u>81 641</u>	<u>31 472</u>	<u>9 978</u>
	<u>204 659</u>	<u>157 062</u>	<u>93 913</u>	<u>70 031</u>

## English summary

After a hectic first year of business, the second year saw the Engel Group consolidate its activities. Satisfied customers, an enthusiastic staff and good financial performance showed that Engel had already in 1995 become a leading company in all its business sectors.

In terms of volume, Engel is currently Finland's largest company in real estate and building management services, the second largest in cleaning services and the third largest in security services.

In 1996, the Engel Group took on an extra 515 people, to bring the number of employees to 2,775 at the end of the year. Engel has invested heavily in human resources development and training.

**Engel Cleaning Services** saw a diversification of its customer base, with the company extending its expertise to new sectors, especially among private companies. Our greatest successes included Atria's meat processing factories in Nurmo and Kuopio, and shops, bakeries and supermarkets throughout Finland. Cleaning offices, educational establishments and research institutions remain our strong areas of expertise.

Priority was given to achieving the right price/quality ratio for our services. The first customised quality agreements were concluded with Telecom Finland Ltd and Atria Oy. We began to introduce the Engel quality concept as an integral part of our everyday business.

Increasing customer interest in environmental awareness spurred us to improve our services accordingly. Autumn saw us begin work on developing our own environmental programme.

**Engel Real Estate Services** focused on dimensioning services correctly and rationalising activities. In 1996, we achieved an especially

significant position in the management of shopping centres and markets. Our progress in this customer segment depends not only on our expertise, but also on our ability to coordinate real estate services with cleaning and security services. Comprehensive agreements for residential property now constitute a new customer group, especially in Helsinki, Lahti and Lappeenranta.

**Engel Security Services** significantly consolidated its position in the security sector, winning more than double the number of contracts compared to the previous year. New services introduced during the year included the control of goods using scanners.

We expanded nationwide in response to customer requirements. Our services were warmly welcomed in our new places of business, and we further strengthened our credibility on the market.

Investment in the latest technology improved alarm centre effectiveness. We also introduced a new service in the form of camera surveillance of customers' premises.

**Engel Construction Management** is Finland's largest building management consultant company. Major projects during the year included phase 1 of the new middle terminal at Helsinki-Vantaa airport, restoration of the Council of State building and restoration of the main building of the Swedish School of Economics and Business Administration in Helsinki, which was awarded the "Building Rose for 1996".

Projects started earlier included restoration and refurbishment of the Lutheran Cathedral in Helsinki, an information technology building at Helsinki University of Technology, a courthouse and police station in Jyväskylä, restoration and refurbishment of the National Museum,

and refurbishment and renovation of the Hotel Helsinki. We also completed a business centre in Palo-Saari, Vaasa and the court house in Vaasa, which was carried out as a Design and Contract project.

Several new major projects were commenced during the year. These ranged from full renovation of the Marttiini knife factory in Rovaniemi, to conversion of old university hospital departments in block 38, Unioninkatu in Helsinki for use by the University of Helsinki.

Engel was responsible for carrying out four architectural competitions during the year, and had international activities in 12 countries, including the planning project of the Finnish Embassy in Stockholm. In order to streamline job division and roles, the planning unit was demerged to become a separate company, **Engel Studio**.

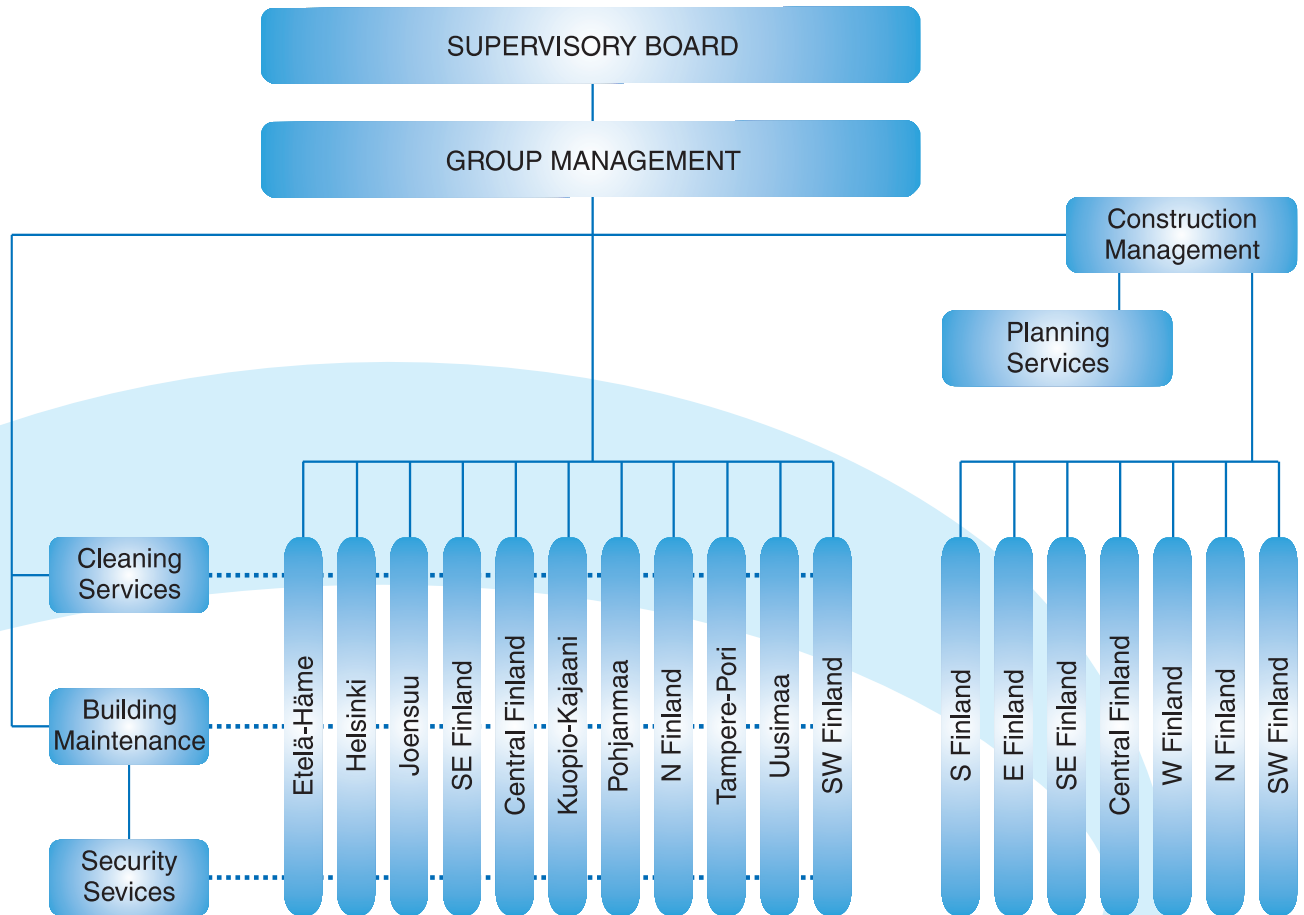
**Engel Group** activities were profitable, and the group successfully managed to keep costs under control. Liquidity was good throughout the year and net interest income amounted to over four million Finnish marks.

One of our goals during the present year is to make Engel Group customers even more aware and convinced that the group can offer them quality services which generate added value for them. We will achieve this goal by continuing to focus on the cornerstones of Engel's success: continued improvement of our management system, and ongoing active product development and profiling.

## Key figures

	1996	1995	1996	1995
Net turnover, Mmk	434	336		
Gross margin, Mmk	64	33		
% of net turnover	14,7	11,3		
Planned depreciation, Mmk	10	5		
Operating profit, Mmk	54	33		
% of net turnover	12,5	9,8		
Financial income, net., Mmk	5	2		
Profit before provisions and taxes, Mmk	59	35		
% of net turnover	13,5	10,4		
Profit for the period, Mmk	40	23		
% of net turnover	9,2	6,8		
Investments, Mmk	21	49		
Taxes, Mmk			16	7
Creditors, Mmk			104	93
Equity capital and reserves, Mmk			100	64
Balance sheet total, Mmk			205	157
Return on capital invested (ROI), %			62,8	46,4
Return on equity (ROE), %			52,6	43,8
Equity/total assets ratio, %			49,7	41,3
Capital adequacy ratio			0,12	0,19
Current ratio			1,46	1,38
Number of staff, average			2 616	1 936
at year end			2 775	2 260

# Organization



## Engel

### Facility Services Group Ltd.

Supervisory Board:

Teuvo Metsäpelto (Chairman),  
Seppo Anttila (from 24th March 1996),  
Lauri Komulainen,  
Mirjami Laitinen,  
Aulis Salin,  
Pekka Linnainmaa (Managing Director),

Bo Hintze (Director of Finance and Administration)

### Engel Building Maintenance and Cleaning Services Group Ltd.

Supervisory Board:

Antti Mälkönen (Chairman),  
Harri Lehto (Director of Building Maintenance),  
Tuija Lehtonen (Director of Cleaning Services),  
Ulla Myöhänen (to 2nd April 1996),  
Soile Ruhanen (from 2nd April 1996),  
Pekka Linnainmaa (Managing Director)

Business Unit Directors:

Kyösti Kekkonen,  
Reijo Kousa,  
Jouni Mononen,  
Marjatta Ojala,  
Liisa Paatelainen,  
Marjatta Pehkonen,  
Antero Pöytäkiivi,  
Aila Ranta,  
Marja Salmelin,  
Anne Torvinen,  
Pentti Upla,  
Pirjo Valsti

## Engel

### Construction Management Services Ltd.

Supervisory Board:

Pekka Linnainmaa (Chairman),  
Arto Palo,  
Veijo Rossi,  
Seppo Sipola  
Jorma Yrjö-Koskinen (Managing Director),

Matti Järvinen (Production Director),  
Tuire Kujala (Marketing Director)

Regional Directors:

Veijo Rossi (Vice President),  
Esa Jääskeläinen,  
Isto Kautiainen,  
Reijo Kousa,  
Pertti Kuusisto,  
Heikki Lahti,  
Juha Säkkinen

### Engel Studio (Engel suunnittelupalvelut Oy)

Supervisory Board:

Jorma Yrjö-Koskinen (Chairman),  
Bo Hintze,  
Veijo Rossi,  
Vesa Tiilikka (Managing Director)

# Engel-yhtymän toimipisteet

Valtakunnallinen vaihe 020 4241

## Kiinteistö- ja siivouspalvelut

### ESPOO

Sähkömiehentie 3, PL 14, 02151 ESPOO  
Faksi 020 424 2870  
Tulosyksikön joht. Marja Salmelin  
020 424 2850  
Siivouspääll. Marja Virtala-Kantola  
020 424 2852  
Kiinteistöpääll. Martti Reinikainen  
020 424 2856  
Palvelupääll. (korj.rak.) Jukka Aalto  
020 424 2858  
Myyntineuvott. Irma Tapaninen  
020 424 2881

### HAMINA

Pikkuympyräkatu 3, 49400 HAMINA  
Faksi 020 424 2468

### HELSINKI

Lintulahdenkatu 10,  
PL 17, 00501 HELSINKI  
Faksi 020 424 2343  
Tulosyksikön joht. Marjatta Pehkonen  
020 424 2300  
Siivouspääll. Liisa Lankinen  
020 424 2308  
Siivouspääll. Aulikki Vasko  
020 424 2301  
Kiinteistöpääll. Reijo Jokinen  
020 424 2335  
Myyntineuvott. Marketta Hietakari  
020 424 2323  
Myyntineuvott. Keijo Pehkonen  
020 424 2336  
Myyntineuvott. Marja Sampपाल-Lampinen  
020 424 2319

### HÄMEENLINNA

Koulukatu 12, 13100 HÄMEENLINNA  
Faksi 020 424 2391  
Tulosyksikön joht. Anne Torvinen  
020 424 2350  
Kiinteistöpääll. Esko Salonen  
020 424 2370  
Palvelupääll. (turva) Esko Paloniitty  
020 424 2385  
Myyntineuvott. Päivi Rantala  
020 424 2361

### JOENSUU

Kauppakatu 40,  
PL 253, 80101 JOENSUU  
Faksi 020 424 2424  
Tulosyksikön joht. Pentti Upla  
020 424 2400  
Palvelupääll. (turva) Hannu Korva  
020 424 2420  
Myyntineuvott. Tarja Harjula  
020 424 2402  
Myyntineuvott. Tarja Karttunen  
020 424 2412

### JYVÄSKYLÄ

Vapaudenkatu 8,  
PL 590, 40101 JYVÄSKYLÄ  
Faksi 020 424 2505  
Tulosyksikön joht. Reijo Kousa  
020 424 2500  
Siivouspääll. Marjo Tiilikainen  
020 424 2510  
Kiinteistöpääll. Hannu Kraft  
020 424 2530  
Palvelupääll. (turva) Mikko Hyvärinen  
020 424 2535  
Myyntineuvott. Risto Hokkanen  
020 424 2567  
Myyntineuvott. Tapani Toivanen  
020 424 2531

### KAJAANI

Kalliokatu 2, PL 169, 87101 KAJAANI  
Faksi 020 424 3022

### KEMI

Lapintie 11-13, 94100 KEMI  
Faksi 016-275 569

### KOTKA

Vuorikatu 5 C, 48100 KOTKA  
Faksi 020 424 3101

### KOUVOLA

Käsityöläiskatu 4, 45100 KOUVOLA  
Faksi 020 424 2468  
Tulosyksikön joht. Pirjo Valsti  
020 424 2450

Kiinteistöpääll. Kari Pekkanen

020 424 2451  
Palvelupääll. (turva) Sakari Perkiömäki  
020 424 2456  
Myyntineuvott. Aila Leo  
020 424 3010

### KUOPIO

Puijonkatu 22,  
PL 1055, 70101 KUOPIO  
Faksi 020 424 2626  
Tulosyksikön joht. Liisa Paatelainen  
020 424 2600  
Siivouspääll. Laila Mujunen  
020 424 2601  
Kiinteistöpääll. Pentti Toivanen  
020 424 2621  
Palvelupääll. (turva) Hannu Korva  
0210 424 2610  
Myyntineuvott. Mika Luomala  
020 424 3834  
Myyntineuvott. Jari Vepsäläinen  
020 424 2620

### LAHTI

Karjalankatu 26, 15150 LAHTI  
Faksi 020 424 2432  
Aluepääll. Seppo Malinen 020 424 2430  
Myyntineuvott. Petri Lankinen  
020 424 2438

### LAPPEENRANTA

Villimiehenkatu 2,  
53100 LAPPEENRANTA  
Faksi 020 424 3042

### MIKKELI

Jääkärintie 10, PL 40, 50101 MIKKELI  
Faksi 020 424 3053  
Myyntineuvott. Anne Putkinen  
020 424 3056

### OULU

Vanhantullinkatu 4, PL 135, 90101 OULU  
Faksi 020 424 2707  
Tulosyksikön joht. Kyösti Kekkonen  
020 424 2700  
Siivouspääll. Marja Lämsä 020 424 2710  
Kiinteistöpääll. 020 424 2720  
Palvelupääll. (turva) Jari Kröger  
020 424 2726  
Myyntineuvott. Jukka Alin  
020 424 2721  
Myyntineuvott. Taina Pirkola  
020 424 2714

### PORI

Yrjönkatu 22 B, 3. krs., 28100 PORI  
Faksi 020 424 2848

### RAUMA

Seminaarinkatu 1, 26100 RAUMA  
Faksi 020 424 3072

### ROVANIEMI

Urheilukatu 5 - 7,  
PL 8017, 96101 ROVANIEMI  
Faksi 020 424 2680  
Aluepääll. Risto Ruokamo  
020 424 2660  
Myyntineuvott. Jari Nuutinen  
020 424 2673  
Myyntineuvott. Tarja Vasara  
020 424 2654

### SAVONLINNA

Olavinkatu 22-24, 57130 SAVONLINNA  
Faksi 020 424 3111

### SEINÄJOKI

Kirkkokatu 8 E, 60100 SEINÄJOKI  
Faksi 020 424 3081

### TAMPERE

Sumeliuksenkatu 18 A, 33100 TAMPERE  
Faksi 020 424 2828  
Tulosyksikön joht. Antero Pöytäkiivi  
020 424 2800  
Palvelupääll. (turva) Petri Peltomaa  
020 424 2820  
Myyntipääll. Jarmo Lindqvist  
020 424 2802

### TURKU

Läntinen Pitkätie 33,  
PL 861, 20101 TURKU  
Faksi 020 424 2992

Tulosyksikön joht. Marjatta Ojala

020 442 2910  
Siivouspääll. Salme Rekola  
020 424 2906  
Kiinteistöpääll. Jarmo Lehti  
020 424 2930  
Palvelupääll. (turva) Arto Parviainen  
020 424 2940  
Myyntipääll. Juha Jäppinen  
020 424 2936  
Myyntipääll. Tarja Ketola  
020 424 2929

### VAASA

Kauppapuistikko 20 B, 65100 VAASA  
Faksi 020 424 2750  
Tulosyksikön joht. Aila Ranta  
020 424 2751  
Kiinteistöpääll. Sven Nyqvist  
020 424 2755  
Palvelupääll. (turva) Heikki Grönholm  
020 424 2770  
Myyntineuvott. Maria Storgård  
020 424 2763  
Myyntineuvott. Sisko Valkiala  
020 424 2762

### VANTAA

Kuriiritie 32, 01300 VANTAA  
Faksi 020 424 2870

## Turvapalvelut/Helsinki

Lintulahdenkatu 10,  
PL 17, 00501 HELSINKI  
Faksi 020 424 2242  
Tulosyksikön joht. Jouni Mononen  
020 424 2250

## Rakennuttamispalvelut

### HELSINKI

Lintulahdenkatu 10,  
PL 17, 00501 HELSINKI  
Faksi 020 424 2216  
Varatoim. joht. Veijo Rossi 020 424 2160

### JYVÄSKYLÄ

Vapaudenkatu 8,  
PL 590, 40101 JYVÄSKYLÄ  
Faksi 020 424 2505  
Aluejoht. Reijo Kousa 020 424 2500

### KOUVOLA

Käsityöläiskatu 4, 45100 KOUVOLA  
Faksi 020 424 2468  
Aluejoht. Heikki Lahti 020 424 2491

### KUOPIO

Puijonkatu 22,  
PL 1055, 70101 KUOPIO  
Faksi 020 424 2626  
Aluejoht. Esa Jääskeläinen 020 424 2640

### OULU

Vanhantullinkatu 4,  
PL 135, 90101 OULU  
Faksi 020 424 2707  
Aluejoht. Juha Säkkinen 020 424 2730

### ROVANIEMI

Urheilukatu 5-7,  
PL 8017, 96101 ROVANIEMI  
Faksi 020 424 2680  
Projektipääll. Taavi Viitala 020 424 2670

### TAMPERE

Sumeliuksenkatu 18 A, 33100 TAMPERE  
Faksi 020 424 2828  
Aluejoht. Isto Kautiainen 020 424 2830

### TURKU

Läntinen Pitkätie 33,  
PL 861, 20101 TURKU  
Faksi 020 424 2992  
Aluejoht. Pertti Kuusisto 020 424 2980

## Suunnittelupalvelut

Lintulahdenkatu 10,  
PL 17, 00501 HELSINKI  
Faksi 020 424 2218  
Toimitusjoht. Vesa Tiilikka 020 424 2220

## Engel-Arritas Ab

Hamngatan 8, 22100 MARIEHAMN  
Faksi 018-15633  
Toimitusjoht. Kjell Mattsson 018-12100





LINTULAHDENKATU 10  
PL 17, 00501 HELSINKI  
PUH 020 4241, FAX 020 424 2115

FÅGELVIKSGATAN 10  
PB 17, 00501 HELSINGFORS  
TFN 020 4241, FAX 020 424 2115