



V U O S I K E R T O M U S
1 9 9 6

HALLITUKSEN PUHEENJOHTAJAN KATSAUS

Päättynyt tilikausi oli Hartela-konsernin 54. toimintavuosi. Toiminnallisesti Helsingin ja Turun yksiköt jatkoivat rakentamista ja kiinteistöliiketoimintaa entisissä puitteissa. Myöskin konsernirakenne säilyi suurin piirtein entisellään. Helsingin kaikki yhtiöt muuttivat keväällä itse rakennettuun uuteen konttoriin Lassilaan.

Kotimaan rakentamisen volyyymi

supistui edellisvuodesta, viennin osuus sen sijaan kasvoi Torfanovkan autotulliaseman urakan takia. Valmistuttuun tulliasema on Venäjän suurin. Urakka oli tilikauden päättyessä keskeneräinen, joten se ei sisälly vielä liikevaihtoon. Turun yksikössä asuntojen peruskorjaustoiminnan osuus lisääntyi merkittävästi päättyneellä tilikaudella.

Urakkakilpailutilanne säilyi edelleen kireänä, joskin alkaneella tilikaudella oli nähtävissä tarjoustilanteen järjestyntä. Asuntokauppaa tehtiin edellisvuotta vilkkaammin, mutta vanhojen ja uusien asuntojen suuri hintaero piti uustuotannon aloitukset edelleen alhaisella tasolla. Syksyllä oli kotimaan rakentamisessa nähtävissä lievää elpymistä, joka on edelleen jatkunut alkaneella tilikaudella. Sekä liike- ja toimistotilojen että vapaarahoitteisten asuntojen kysyntä kasvoi.

Hartela-konsernin liikevaihto oli 489 (edellisellä tilikaudella 671) ja laskutus 578 (675) miljoonaa markkaa. Liikevaihdosta oli vuokratuottojen osuus 26 (25), osakemyynnin osuus 36 (62) ja ulkomaantoimintojen osuus 45 (81) milj. mk. Laskutuksesta oli ulkomaantoimintojen osuus 147 (77) milj. mk. Konsernissa tehtiin vaihto-omaisuuden arvonalennuksia yhteensä 12 milj. mk. Konsernin käyttökate oli 33 milj. mk (7 % liikevaihdosta) ja tulos rahoituserien jälkeen osoitti voittoa 5 milj. mk. Siirtymävarausta käytettiin investointeihin yhteensä 12 milj. mk.



Konsernin rahoitusasema säilyi edelleen vahvana. Oman pääoman ja varausten yhteissumma oli tilikauden päättyessä 333 (346) milj. mk ja korollisten velkojen määrä 277 (283) milj. mk. Nettokorot olivat 3,2 % (2,8 %) laskutuksesta, omavaraisuusaste 49 % (50 %) sekä maksuvalmiutta kuvaava quick ratio 2,1 (2,1).

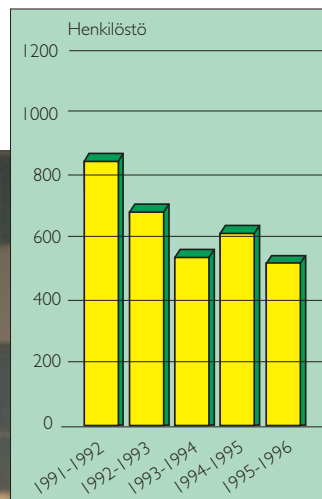
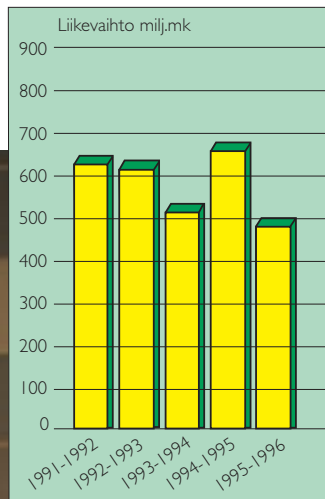
Tilikauden valmistunut tuotanto kotimaassa oli 396.039 m³ (501.415 m³), josta asuntorakentamisen osuus oli 73 %, liike-, teollisuus- ja saneerausrakentamisen osuus 26 % ja julkisen rakentamisen 1 %. Asuntoja valmistui kaikkiaan 1.171 kpl, joista 539 kpl oli saneerauskohteissa ja 632 kpl uudiskohteissa. Valmiita asuntoja oli konsernilla myynnissä tilikauden päättyessä 52 kpl (47 kpl). Konsernin laskuttamaton tilauskanta oli tilikauden vaihteessa 394 (345) milj. markkaa.

Alkaneen tilikauden näkymät ovat suhteellisen valoisat vahvan tilauskannan, elpyneen liikerakentamisen ja kasvaneen asuntojen kysynnän ansiosta. Konsernin budjetoitu liikevaihto tilikaudelle 1996-97 on noin 700 milj. mk, josta viennin osuus on noin 200 milj. mk. Tuloksen ennakoidaan olevan parempi kuin päättyneellä tilikaudella.

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

Jaakko Hartela

Hallituksen puheenjohtaja



Kansikuva: Kesällä 1996 valmistui Du Pont JET Oy:lle Pansioon bensiinin tuontiterminaali. Hartelan toimitukseen kuuluivat rakentamisen ja rakennesuunnittelun lisäksi putkisto-, sähkö- ja säiliötyöt. Myös JET-jakeluasemien rakentaminen jatkui. Tilikauden aikana valmistuivat asemat Vaasaan, Seinäjoelle, Vantaalle, Helsinkiin, Lohjalle ja Kouvolaan.

Raision vanhainkodissa, Kerttula-kodissa tehtiin laaja peruseränus. Työ suoritettiin 3-vaiheisena eli yhtä osaa korjattiin kahden muun osan ollessa koko ajan toiminnassa. Tilavuus 12.910 m³.

RAKENNUSOSAKEYHTIÖ HARTELA
HARTELA KIINTEISTÖ-
MARKKINOINTI OY
VIENTI

Kotimaan rakentamisen käänne tapahtui tilikauden jälkipuoliskolla. Asuntokauppa vilkastui ja kiinteistöliiketoiminnan edellytykset paranivat, jolloin useita pitkään valmisteltuja KVR-hankkeita voitiin käynnistää. Samalla toiminta-alueemme laajeni Tampereelle ja Lahteen.

Viennissä Torfjanovkan raja-aseman rakennustyöt etenivät ennakoidusti, lukuunottamatta lyhyttä tilaajan rahoitusviiveestä johtunutta seisokkia. Työ valmistui sovituksen mukaisesti vuoden 1997 alussa. O.Salonen Oy jatkoi toimintaansa vakinaisissa toimipisteissään Moskovassa, Kioovassa, Almatyssa ja Tashkentissa. Uutena merkittävänä tavaratoimituskohteena mukaan tuli Novosibirsk.

Tilikauden vaihtuessa työkanta oli merkittävästi suurempi kuin edellisellä vuonna. Laskutusvolyymi ja kannattavuus tulevat paranemaan 1997. Syksyn 1996 asuntokaupan myynnin perusteella tullaan myös aloittamaan uusia vapaarahoitteisia kohteita sekä lisäämään tonttivarantoa.

Urakkamarkkinoilla ei hintatason paranemisesta vielä ole varmuutta eikä kasvua ja kannattavuutta voi edelleenkin perustaa vain urakkakilpailujen varaan. Vuokraus- ja kiinteistömarkkinoilla jatkunee positiivinen kehitys, mikä mahdollistaa myös uusien hankkeiden käynnistämisen.

Viennissä Torfjanovkan raja-aseman valmistuminen supistaa laskutusvolyymia lähialueiden rakentamisen osalta, mutta ulkomaisten toimipisteiden laskutus kääntyy nousuun loppuvuodesta toiminnan monipuolistumisen myötä.

Lasse Johansson
Toimitusjohtaja



JOHTO

Lasse Johansson, toimitusjohtaja

OMATUOTANTO

Tuomo Vänskä, johtaja

Kimmo Aspholm, johtaja,

KVR-rakentaminen

Kari Varkki, rakennuspäällikkö,

asuntorakentaminen

URAKKATUOTANTO

Kari Noponen, tuotantojohtaja

Ari Koskenoja, työpäällikkö

VIENTI

Pertti Mannari, vientipäällikkö

Jorma Heinonen, Moskova

Aki Kosonen, Moskova

Ari Koivunen, Kiova

Jukka Rantala, Kiova

Harri Rinne, Almaty

Jari Hjerppe, Tashkent

TEKNISET PALVELUT

Jouko Granqvist, konepäällikkö

Markku Utrainen, työsuunnittelupäällikkö

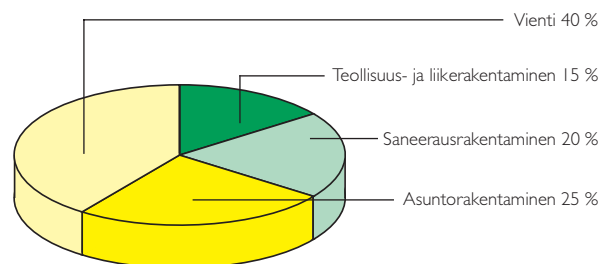
TALOUSOSASTO

Kauko Finne, talousjohtaja

Pentti Uutela, laskentapäällikkö

Heikki Ilveskoski, atk-päällikkö

TUOTANTORAKENTEEN JAKAUTUMA





Torfjanovkan autotulliase-
ma valmistui tammikuussa
1997 Venäjän länsiliiken-
teen suurimmaksi ja tär-
keimmäksi raja-asemaks.



EMC-Testauslaboratorion rakennustyöt aloitettiin kesäkuussa 1996. Rakennuttajana on Telecom Finland Oy:n tytäryhtiö EMCEC Oy. Rakennuksen bruttoala on 2.947 m² ja tilavuus 17.100 m³.



VantaanVuokra-asunnot Oy:lle KVR-urakkana toteutettu Kiinteistö Oy Räckhalsinpuisto valmistui tammikuussa 1996. Rakennusten tilavuus on 8.330 m³ ja niissä on yhteensä 31 asuntoa.



Ruoholahteen valmistui joulukuussa 1995 Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimistolle rakennettu Asunto Oy Helsingin Jaalapuisto, jossa on 52 asuntoa.



Helsingin Kulosaaren toteutettavan, vapaarahoitteisen Asunto Oy Kulosaarenrannan rakennustyöt käynnistyivät huhtikuussa 1996. Rakennuksessa on 23 asuntoa, joiden yhteispinta-ala on 2.556 m². Yhtiöllä on myös oma autohalli ja venelaituri.



O. Salonen Oy:n asuinrakennuskohde Moskovassa.



O. Salonen Oy:n saneerauskohte Kiovassa.



Toimisto- ja liikeyritys Plaza-Keskuskatu 7:n saneeraustyö luovutettiin Merita Kiinteistöt Oy:lle keuhällä 1996. Kohteen tilavuus on 33.000 m³ ja bruttoala 10.800 m².



Sentra Oy:lle rakennettiin KVR-urakkana Eurospar-mymmä Vantaan Koivukylään. Kauppapaikka avattiin lokakuussa 1996. Rakennuksen bruttoala on 2.900 m² ja tilavuus on 18.000 m³.



Wihuri Oy:lle Tampereelle KVR-urakkana toteutettavan Eurospar-mymmäen rakennustyöt käynnistyivät kesällä 1996. Rakennuksen tilavuus on 36.400 m³.

HARTELA OY
HARTELA KIINTEISTÖMYYNTI OY
Yhtiöiden toimialueena on Varsinais-Suomi, Satakunta, läntinen Uusimaa sekä Tampereen talousalue.

Tilikauden liikevaihto ja laskutus olivat 15 % pienemmät kuin edellisellä tilikaudella. Pienenemisen syynä oli huoneistojen myynnin väheneminen valmistuneiden kohteiden tultua myydyiksi.

Asuntotuotannon määrä nousi ja uusia asuntoja valmistui 501 kpl. Lisäksi peruskorjattiin 539 asuntoa. Vapaarahoitteista asuntotuotantoa ei aloitettu. Muusta tuotannosta merkittävimmät kohteet olivat UPM-Kymmenen paperitehtaan valutyöt Raumalla, Turun kirurgisen sairaalan uudisrakennus sekä Turun taiteen ja viestinnän oppilaitoksen saneeraus ja uudisrakentaminen, jotka kaikki valmistuvat vuonna 1997.

Tilikauden vaihtuessa työkantha oli kolmanneksen suurempi kuin vuotta aikaisemmin. Vuokra-, asumisoikeus- ja osaomistusasuntohankkeiden lisäksi käynnistyneenä myös vapaarahoitteinen asuntotuotanto. Myös useita asuntojen peruskorjauskohteita on meneillään sekä alkamassa – esimerkkinä Raision vuoden 1997 asuntomessuille valmistuva Hartelan peruskorjaama kerrostalo.

Juhani Rantanen
Toimitusjohtaja



JOHTO

Juhani Rantanen, toimitusjohtaja

KAUPALLISET TOIMINNOT JA ERIKOISOSASTOT

Reijo Ylismäki, kaupallinen johtaja
Hanna Kuusniemi, markkinontipäällikkö
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

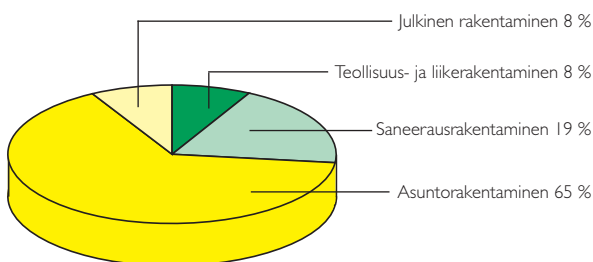
RAUMAN ALUETOIMISTO

Timo Lundstedt, aluejohtaja
Hannu Kivikkola, työpäällikkö

TAMMISAAREN ALUETOIMISTO

Juhani Elo, aluejohtaja
Tapani Laine, työpäällikkö

TUOTANTORAKENTEEN JAKAUTUMA





Metsäteollisuuden suuret investoinnit jatkuivat Raumalla UPM Rauma 400-projektin merkeissä. Rauman aluetoimistomme on suorittamassa projektin suurinta yksittäistä urakkaa, joka käsittää TMP-laitoksen, paperikonealueen ja jälkikäsittelyalueen paikallavalutyöt. Näiden yhteinen betonimenekki on 35.000 m³.



Halikon kunnalle valmistunut 21 asunnon Kiinteistö Oy Putolan Kiikku. Tilavuus 4.450 m³.



Salon keskustan tuntumaan valmistunut 10 asumisoikeusasunnon Umpi-aidanpuisto. Rakennuttaja TA-Asumisoikeus Oy.



Edellisellä tilikaudella alkanut rakentaminen Tampereella jatkui. Hartelan ensimmäisenä kohteena valmistui TA-Asumisoikeus Oy:lle Metsäniitynkatu 17. Kuvassa Tampereen kaupungin tilakeskuksen Vuokratulosäätiölle rakennuttama VTS-Oikokatu 5, 7 ja 9. Kohde valmistui syksyllä 1996. Tilavuus 4.985 m³. Asuntoja 24.



Rauman Seurakunnan palvelutalohankkeen rakentaminen jatkui. Kuvasa etualalla 1994 valmistunut A-talo ja taustalla korkeampana B-talo, joka valmistui syksyllä 1996. Hankkeen laajuus oli 9.530 m³. Palveluasuntoja 49 kpl.



Hartela on Raumalla vakiinnuttanut asemansa vaativien teollisuuskohteiden saneeraajana. Tilikaudella toteutettiin UPM-Kymmene Oy:lle paperikoneen viiraosan uusinta seisokkityönä minuuttiaikataulua noudattaen.



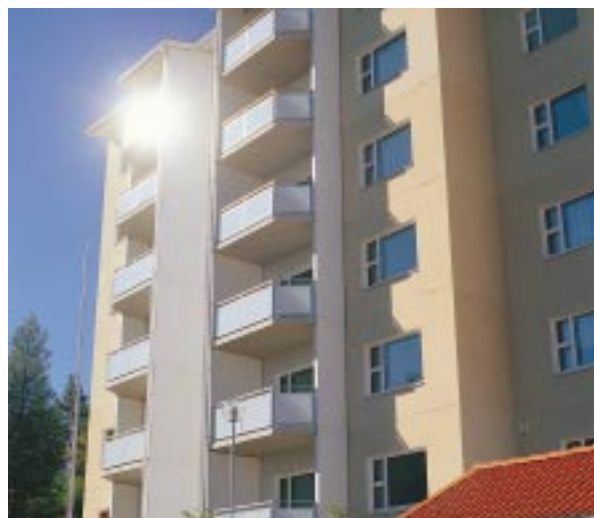
Kemira Pigments Oy:lle Poriin tehtiin Spin Flash -kuivaamo. Laajennus edellytti rakenteiden vahvistamista ja perustusten uusimista toimivan tehtaan sisällä.



Turun kaupungin uusi kirurginen sairaala valmistuu maaliskuussa 1997. Rakennus on vaativa, runsaasti teknillisiä erikoisratkaisuja käsittävä kohde, jossa on käytetty viimeisintä sairaalatekniikkaa. Rakennuksen runko on tehty paikallavalutekniikalla. Julkisivut ovat paikallamuurattuja ja rapattuja. Sairaalan tilavuus on n. 49.000 m³ ja bruttoala n. 11.200 m².



Tammistonpiika -niminen asumisoikeusyhtiö Naantalissa oli kysyntä- lähtöisen tuotantotavan koerakentamiskohde. Talot rakennettiin ensin runkovalmiiksi. Kaupan synnyttyä ja asukkaan valittua ennalta laadituista vaihtoehtoista mieltymystensä mukaiset tilajärjestelyt ja pintamateriaalit ns. solutyöryhmä rakensi asunnon kahdessa viikossa valmiiksi. Rakennuttaja TA-Asumisoikeus Oy. Tilavuus 3.760 m³, asuntoja 13 kpl.



Turun Vuokratolat Oy:lle ja Kiinteistö Oy Lehtolaaksolle valmistui tilikauden aikana 133 uutta asuntoa. Kuvassa Länsinummeen kesällä 1996 valmistunut 36 asunnon kerrostalo, Ragnari. Tilavuus 7.300 m³, kerrosala 2.450 m².



Keväällä 1996 valmistunut viiden rivitalon kohde, Verkamestari, kauniilla tammia kasvavalla etelärinteellä Littoisissa, Kaarinassa. Rakennuttajana toimi Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy. Rakennuttamistehdät hoiti Sato-Taso Oy. Tilavuus 5.874 m³, kerrosala 1.858 m².



Naantalin valmistunut Kiinteistö Oy Naantalin Torinkulma sijaitsee torin laidalla kaupungintalon vieressä. Rakennuttaja Sato-Taso Oy. Tilavuus 20.800 m³. 72 asunnon lisäksi kiinteistöön tuli liiketiloja.



Turun yliopiston luonnontieteiden talo I ja Juslenian päätyjulkisivujen julkisivuelementit uusittiin ja rakennusten lämpöeristystä parannettiin. Uusi julkisivu tehtiin ulkonäöltään täysin alkuperäisen mukaiseksi. Rakennuttaja Valtion Kiinteistölaitos. Rakennuttamistehdät Engel. Laattapintaisia elementtejä asennettiin noin 2.300 m².



Vuoden 1997 asuromessuille valmistuu Neste Oy:lle täydellisesti peruskorjattu asuinkerrostalo. Vuonna 1956 valmistuneesta rakennuksesta jäivät jäljelle vain runko, huoneistojen väliset seinät ja vesikatto. Ranskalaiset parvekkeet korvattiin erkkeritomeilla, jolloin keittiöihin saatiin lisää tilaa ja julkisivuun ilmeikkyyttä. Kellarikerroksen tiloja, mm. autotallit muutettiin asuintiloiksi siten, että alakerran asunnoista tuli kaksikerroksisia. Tilavuus 9.700 m³, kerrosala 3.443 m². Asuntoja 35 kpl.



Rakennustöiden sujuminen ja laadukas lopputulos on yhteistyön tulosta.



Turun kaupungin omistamien Pernon Lumikonkadun alueen 8-kerroksisten pistetalojen peruskorjaustyö jatkuu. Kaikkiaan Hartela saneeraa 515 asuntoa. Kärpännousu II-vaiheen kolmen talon 103 huoneistoa valmistuivat julkisivutöineen syksyllä 1996. Tilavuus 26.017 m³, kerrosala 7.677 m².



Vaisaaren yläasteen peruskorjaus ja lisärakennus (1-vaihe) on esimerkki erittäin nopeatempoisesta saneeraustyöstä, joka toteutettiin pääosin koulujen kesäloman aikana. Kuva sisäpihan tilalle tehdystä lasikatteellisesta juhlasalitulasta, "murkkumetsästä".



Vanhan köysitehtaan 300 metriä pitkä köysirata ja 30-luvulla rakennettu telakkahalli Aurajoen rannalla saneerataan Turun taiteen ja viestinnän oppilaitoksen käyttöön opetus- ja näyttelytiloiksi. Vanhasta telakkahallista jäävät jäljelle vain tiili- ja teräsrunkopilarit. Uusi runko rakennetaan näiden sisäpuolelle. Varasto- ja sosiaalirakennuksesta saneerataan tilat Turun Piirustuskoulun käyttöön. Köysiradan ja sosiaalirakennuksen väliin tulee 5.500 m³ uudisrakennus. Kohteen koko tilavuus on 41.000 m³.



Lounais-Suomen Syöpäyhdistyksen omistama Hotelli Karina. Rakennuksen hotelli- ja toimistohuoneiden saneeraus tehtiin siten, että toiminta talossa jatkui koko ajan. Kuva hotellihuoneesta, joita talossa on 60 kpl.

HARTELA-KONSERNI TULOSLASKELMA

1000 mk	1.9.1995-31.8.1996	1.9.1994-31.8.1995
LIIVEVAIHTO.....	489 128	671 418
Valmisteverastojen muutos	71 908	- 44 116
Valmistus omaan käyttöön	-	60
Liiketoiminnan muut tuotot	803	2 833
Muuttuvat kulut		
Aineet ja tarvikkeet		
Ostot tilikauden aikana	99 495	128 127
Maa-alueet ja tontit	1 443	- 14 435
Varastojen muutos	2 050	13 287
Ulkopuoliset palvelut	226 309	285 566
Henkilöstökulut	75 819	90 328
Muut muuttuvat kulut	89 255	78 524
	<u>494 371</u>	<u>581 397</u>
MYYNTIKATE	67 468	48 798
Kiinteät kulut		
Henkilöstökulut.....	24 085	23 874
Vuokrat	414	337
Muut kiinteät kulut	9 547	9 833
	<u>34 046</u>	<u>34 044</u>
KÄYTTÖKATE	33 422	14 754
Poistot käyttöomaisuudesta ja muista pitkävaikutteisista menoista	9 558	6 505
Konserniliikearvosta	389	389
	<u>9 947</u>	<u>6 894</u>
LIIVEVOITTO	23 475	7 860
Rahoitustuotot ja -kulut		
Osinkotuotot	1	-
Korkotuotot	1 572	1 554
Muut rahoitustuotot	-	1 576
Korkokulut	- 17 092	- 20 073
Muut rahoituskulut	- 3 208	- 2 117
	<u>- 18 727</u>	<u>- 19 060</u>
VOITTO/TAPPIO ENNEN SATUNNAISERIA, VARAUKSIA JA VEROJA	4 748	- 11 200
Satunnaiset tuotot ja kulut		
Satunnaiset tuotot	1 069	119
Satunnaiset kulut	- 813	- 4 806
	<u>256</u>	<u>- 4 687</u>
VOITTO/TAPPIO ENNEN VARAUKSIA JA VEROJA	5 004	- 15 887
Poistoeron muutos	- 9 956	- 1 307
Vapaaehtoisten varausten muutos		
Investointivaraus	-	2 290
Siirtymävaraus.....	14 655	21 808
	<u>14 655</u>	<u>24 098</u>
Välittömät verot	- 3 194	- 1 788
TILIKAUDEN VOITTO	<u>6 509</u>	<u>5 116</u>

HARTELA-KONSERNI TASE

1000 mk

VASTAAVAA		31.8.1996		31.8.1995
KÄYTTÖOMAISUUS				
Aineettomat hyödykkeet				
Konserniliikearvo.....	–		389	
Muut pitkävaikutteiset menot.....	4 310	4 310	4 265	4 654
Aineelliset hyödykkeet				
Maa-alueet.....	27 806		27 306	
Rakennukset ja rakennelmat.....	178 508		166 778	
Koneet ja kalusto.....	13 571		15 033	
Muut aineelliset hyödykkeet		158		132
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat.....	–	220 043	2 124	211 373
Käyttöomaisuusarvopaperit				
Tytäryhtiöosakkeet.....	24 369		24 349	
Muut osakkeet ja osuudet.....	45 986	70 355	46 642	70 991
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS				
Vaihto-omaisuus				
Aineet ja tarvikkeet.....	6 697		7 861	
Keskeneräiset rakennustyöt.....	213 631		137 904	
Maa-alueet ja tontit.....	59 436		60 322	
Osakkeet.....	229 026		232 846	
Ennakkomaksut.....	2 500	511 290	2 510	441 443
Saamiset				
Myyntisaamiset				
konserniyhtiöiltä.....	372		222	
muilta.....	90 726		96 781	
Lainasaamiset				
konserniyhtiöiltä.....	734		370	
muilta.....	25 709		24 797	
Siirtosaamiset.....	4 852		18 562	
Muut saamiset.....	1	122 394	1 146	141 878
Rahat ja pankkisaamiset.....		39 325		46 429
		967 717	916 768	
VASTATTAVAA				
31.8.1996				
31.8.1995				
OMA PÄÄOMA				
Sidottu oma pääoma				
Osakepääoma				
ulkona.....	2 322		2 322	
lunastettu.....	1 638		1 638	
	3 960		3 960	
Arvonkorotusrahasto.....	15 930	19 890	15 930	19 890
Vapaa oma pääoma				
Voittovarot.....	159 385		121 782	
Tilikauden voitto.....	6 509	165 894	5 116	126 898
VARAUKSET				
Kertynyt poistoero.....		17 538		7 582
Vapaaehtoiset varaukset				
Siirtymävaraus.....		128 419		189 482
Pakolliset varaukset.....		1 295		1 864
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta.....	214 142		215 515	
Eläkelainat.....	41 148		41 165	
Velat konserniyhtiöille.....	1 063		–	
Muut pitkäaikaiset velat.....	12 994	269 347	–	256 680
Lyhytaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta.....	16 890		22 952	
Eläkelainat.....	3 352		3 193	
Saadut ennakot.....	289 222		224 293	
Ostovelat.....	27 823		26 355	
Siirtovelat.....	25 178		34 016	
Muut lyhytaikaiset velat.....	2 869	365 334	3 563	314 372
		967 717	916 768	

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA

1000 mk	1.9.95-31.8.96	1.9.94-31.8.95
VAROJEN HANKINTA		
Tulorahoitus		
Nettovoitto	6 254	9 803
Poistot	9 948	6 894
Varausten muutos	- 4 699	- 22 791
Satunnaiset erät	256	- 4 687
Tulorahoitus yhteensä	<u>11 759</u>	<u>- 10 781</u>
Käyttöomaisuuden myynnistä	613	395
Pitkäaikaisten velkojen lisäyksestä	<u>39 888</u>	<u>28 496</u>
	<u>52 260</u>	<u>18 110</u>
VAROJEN KÄYTTÖ		
	1.9.95-31.8.96	1.9.94-31.8.95
Investointeihin	16 719	7 212
Pitkäaikaisten velkojen vähennyksiin	46 119	35 741
Osingonjako	882	882
	<u>63 720</u>	<u>43 835</u>
Nettokäyttöpääoman muutos	<u>- 11 460</u>	<u>- 25 725</u>
	<u>52 260</u>	<u>18 110</u>
Nettokäyttöpääoman muutos		
Rahat ja pankkisaamiset	- 7 111	26 095
Lyhytaikainen rahoitusomaisuus	- 19 636	28 480
Vaihto-omaisuus	72 045	- 54 766
Lyhytaikainen vieras pääoma	<u>- 56 758</u>	<u>- 25 534</u>
	<u>- 11 460</u>	<u>- 25 725</u>
Nettokäyttöpääoma tilikauden alussa	339 658	368 394
+ konsernirakenteen muutos	<u>622</u>	<u>59</u>
	<u>340 280</u>	<u>368 453</u>
Nettokäyttöpääoma tilikauden lopussa	328 820	342 728
./ siirto käyttöomaisuuteen	<u>- 2 198</u>	<u>- 3 070</u>
	<u>326 622</u>	<u>339 658</u>

KONSERNIN LIITETIEDOT

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Konsernitilinpäätös

Konsernin emoyhtiö on Rakennusosakeyhtiö Hartela. Konsernitilinpäätökseen sisältyy uutena konserniyhtiönä Kiinteistö Oy Paraisten Norma. Turun Alumiini- ja Teräsrakenne on fuusioitu emoyhtiöön, sulautuminen rekisteröitiin 5.9.1996. Yhdistely emoyhtiön tilinpäätökseen tehtiin fuusiotilinpäätöksen 5.9.1996 perusteella. Fuusiovoitto 1,1 milj. markkaa, sisältyy emoyhtiön satunnaisiin tuottoihin.

Konsernitilinpäätöksessä ovat mukana ne merkittävimmät asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt (9 kpl), joiden omistamat tilat ovat vuokratut pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla.

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmällä. Konserniliikarvosta on tehty tilikaudella viimeinen tasapoisto. Kahden kiinteistöyhtiön osakkeista maksettu oman pääoman ylittävä hinta on kohdistettu käyttöomaisuusrakennuksiin. Konsernin sisäiset liiketapahtumat, sisäiset saamiset ja velat samoin kuin fuusiovoitto on eliminoitu. Aikaisempien vuosien konsernirakenteen muutoksista aiheutunut, jäljellä oleva ero yhtiö- ja konsernitason vaihto- ja käyttöomaisuuden kirjanpitoarvoissa, 46,4 milj. markkaa, joka aikaisempina vuosina on sisällytetty tase-erään siirtämävaraus, on siirretty vapaaseen omaan pääomaan verovelalla (muut pitkäaikaiset velat) vähennettyinä.

Projektien tuloutus

Rakennusurakat on entisin perustein tuloutettu valmistumishetken mukaan.

1. Suoriteperusteiset henkilöstökulut

	Konserni		Henkilökunnan keskimääräinen lukumäärä	
	1995-1996	1994-1995	1991-1992	Konserni
Palkat	75 455 387	85 491 571	1992-1993	684
Luontoisedut	1 262 014	1 242 061	1993-1994	540
Henkilösivukulut	24 447 768	28 655 450	1994-1995	616
	<u>101 165 169</u>	<u>115 389 082</u>	1995-1996	522

2. Suunnitelman mukaiset poistot

	Konserni	
	1995-1996	1994-1995
Muut pitkävaikutteiset menot	626 201	650 228
Rakennukset ja rakennelmat	4 852 978	1 107 537
Koneet ja kalusto	4 079 095	4 747 044
Yhteensä	<u>9 558 274</u>	<u>6 504 809</u>
Konserniliikarvo	389 325	389 325
Yhteensä	<u>9 947 599</u>	<u>6 894 134</u>
Poistoeron muutos (lisäys +, vähennys-):		
Muut pitkävaikutteiset menot	200 825	46 709
Rakennukset ja rakennelmat	9 090 360	- 57 801
Koneet ja kalusto	664 761	- 335 641
Keskeneräiset hankinnat	-	1 653 504
	<u>9 955 946</u>	<u>1 306 771</u>

Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu konsernissa yhdenmukaisin periaatteen käyttöomaisuushyödykkeiden taloudellisen käyttöiän mukaisina tasapoistoina alkuperäisestä hankintahinnasta. Konserniin kuuluvissa asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä on tehty tarpeen mukaan menojäätöspoistot ilman ennalta laadittua poistosuunnitelmaa.

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
 Konserniliiketoiminta 10 vuotta
 Käytettyinä ostettujen käyttöomaisuushyödykkeiden osalta on käytetty lyhyempiä poistoajoja.

3. Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet

	Konserni 1995-1996	1994-1995
<u>Aineettomat hyödykkeet</u>		
<u>Konserniliiketoiminta</u>		
Hankintameno tilikauden alussa	2 692 262	2 692 262
Lisäykset	—	—
Hankintameno 31.8.	2 692 262	2 692 262
Kertyneet sumu-poistot 31.8.	-2 692 262	-2 302 937
Kirjanpitoarvo 31.8.	0	389 325
<u>Muut pitkävaikutteiset menot</u>		
Hankintameno tilikauden alussa	6 103 809	5 770 776
Konsernirakenteen muutos	55 550	—
Lisäykset	786 135	600 406
Hankintameno 31.8.	6 945 494	6 371 182
Kertyneet sumu-poistot 31.8.	-2 635 760	-2 105 760
Kirjanpitoarvo 31.8.	4 309 734	4 265 266
Kokonais- ja suunnitelmajoistojen kertynyt erotus tilikauden alussa	46 709	—
Poistoeron lisäys	200 826	46 709
Kertynyt poistoero 31.8.	247 535	46 709
<u>Aineelliset hyödykkeet</u>		
<u>Maa-alueet</u>		
Hankintameno tilikauden alussa	26 306 047	25 915 033
Konsernirakenteen muutos	500 000	391 014
Kirjanpitoarvo 31.8.	26 806 047	26 306 047
<u>Rakennukset ja rakennelmat</u>		
Hankintameno tilikauden alussa	183 745 104	178 571 526
Keskeneräiset hankinnat	2 124 367	—
Konsernirakenteen muutos	1 581 000	1 401 087
Lisäykset	12 890 410	3 772 491
Hankintameno 31.8.	200 340 881	183 745 104
Kertyneet sumu-poistot 31.8.	-21 833 326	-16 967 348
Kirjanpitoarvo 31.8.	178 507 555	166 777 756
Kokonais- ja suunnitelmajoistojen kertynyt erotus tilikauden alussa	1 124 252	1 182 053
Keskeneräiset hankinnat	1 653 504	—
Poistoeron muutos	9 090 360	-57 801
Kertynyt poistoero 31.8.	11 868 116	1 124 252
<u>Koneet ja kalusto</u>		
Hankintameno tilikauden alussa	44 826 029	42 977 249
Konsernirakenteen muutos	89 940	—
Lisäykset	3 136 685	2 495 098
Vähennykset	-659 669	-365 487
Hankintameno 31.8.	47 392 985	45 106 860
Kertyneet sumu-poistot 31.8.	-33 821 848	-30 073 705
Kirjanpitoarvo 31.8.	13 571 137	15 033 155
Kokonais- ja suunnitelmajoistojen kertynyt erotus tilikauden alussa	4 757 275	5 092 916
Poistoeron muutos	664 761	-335 641
Kertynyt poistoero 31.8.	5 422 036	4 757 275
<u>Muut aineelliset hyödykkeet</u>		
Hankintameno tilikauden alussa	131 558	125 697
Lisäykset	26 903	5 861
Kirjanpitoarvo 31.8.	158 461	131 558
<u>Keskeneräiset hankinnat</u>		
Hankintameno tilikauden alussa	2 124 367	267 950
Lisäykset	—	1 856 417
Siirto rakennuksiin	-2 124 367	—
Hankintameno 31.8.	—	2 124 367
Kertyneet sumu-poistot 31.8.	—	—
Kirjanpitoarvo 31.8.	—	2 124 367
Kokonais- ja suunnitelmajoistojen kertynyt erotus tilikauden alussa	1 653 504	—
Poistoeron lisäys	—	1 653 504
Siirto rakennuksiin	-1 653 504	—
Kertynyt poistoero 31.8.	—	1 653 504

4. Käyttöomaisuuden arvonorotukset

	Konserni
Maa-alueet 1.9.95 ja 31.8.96	1 000 000
Tytäryhtiöosakkeet 1.9.95 ja 31.8.96	19 000 000
	20 000 000

5. Osakeomistus

Konsernitiilinpäätökseen 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	1
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
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
Asunto Oy Sydänkäpy	17 665	100,0	353 300	11 780 367
				<u>326 568 960</u>

Vaihto-omaisuusosakkeet:				
Kiinteistö Oy Sorvaajanalue	7 422	100,0	30 019 021	21 772 602
Kiinteistö Oy Sorvaajankatu	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 Paraisten Norma	5 000	100,0	50 000	2 573 561
Kiinteistö Oy Rihvelikuja	1 500	100,0	15 000	367 881
				<u>121 359 877</u>

Konsernitilinpäätöksen ulkopuolelle jätetyt käyttöomaisuuteen kuuluvat tytäryhtiöt:				
<u>Rakennusosakeyhtiö Hartelan omistamat:</u>	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 Hovinrannaketo	10 589	90,0	105 890	3 000 015
Kiinteistö Oy Tuuvantupa	1 378	99,8	13 780	7 274 645

<u>O.Salonen Oy:n omistamat:</u>				
O.Salonen Ltd. Moskova		100,0		8 927
Salonen Ukraina Ltd.		100,0		17 856
				<u>24 369 477</u>

Mainittujen tytäryhtiöiden ja osakkuusyhtiöiden poisjättämisellä ei ole olennaista merkitystä konsernin vapaaseen omaan pääomaan.

Muu osakeomistus				
<u>Emoyhtiö</u>	lukumäärä	omistus- osuus %	nimellisarvo mk	kirjanpitoarvo
Asunto Oy Siltavoudintie 3	251	15,5	12 550	1 930 704
Helsingin Puhelin Oy	84			187 959
Golfsarfvik Oy	3	0,4	75 000	408 350
Muut yhtiöt				19 605
				<u>2 546 618</u>

<u>Konserni</u>				
Asunto Oy Kaivokolmio	2 380	6,0	23 800	324 200
Asunto Oy Nahkurinkartano	181	2,0	90 500	155 200
Asunto Oy Klasimberä	1 695	3,0	33 900	328 537
Asunto Oy Grönlundsgatan	515	4,8	15 450	265 225
Asunto Oy Salon Ainonpuisto	524	5,2	1 048	466 357
Kiinteistö Oy Yhdeksän	234 575	47,8	2 345 750	12 966 628
Kiinteistö Oy Petikontie 1	530	9,8	5 300	1 919 451
Kiinteistö Oy Hiidenvartti	6 335	8,0	63 350	906 000
Asunto Oy Oltava	2	8,7	10	65 968
Asunto Oy Laaksola	1		1	86 020
Asunto Oy Bärparken	5 327	52,6	52 570	5 184 178
Asunto Oy Tavastinmäen Isäntä	3 540	35,4	35 400	5 764 903
Asunto Oy Raision Kuuapuisto	4 618	46,2	46 180	4 373 401
Asunto Oy Liedon Helminhovi	4 382	43,8	43 820	4 404 529
Asunto Oy Piikkiön Mattilanrivi	3 252	32,5	32 520	1 905 294
Asunto Oy Juliuksenrati	3 186	31,9	13 900	2 516 428
Kiinteistö Oy Valliparkki	31	31,3	4 805	1 553 120
S.K.A. yhteisyritys, Riika, Latvia		50,0		103 275
Muut yhtiöt				150 326
				<u>45 985 658</u>

6. Vapaaehtoisia varauksia vastaavat verovelat

Konsernin vapaaehtoisia varauksia vastaavat verovelat olivat 31.8.1996 35.957.000 markkaa.

7. Oman pääoman muutokset

<u>Konserni</u>	Sidottu oma pääoma			Vapaa oma pääoma
	Osakepääoma ulkona	Arvonkorotus- rahasto	Arvonkorotus- rahasto	
1.9.1995	2 322 000,00	1 638 000,00	15 930 000,00	126 898 033,69
Osingonjako	-	-	-	- 882 360,00
Konsernirakenteen muutos	-	-	-	- 43 876,62
Siirto vapaaeht. varauksista	-	-	-	33 413 040,00
Tilikauden voitto	-	-	-	6 509 666,21
31.8.1996	<u>2 322 000,00</u>	<u>1 638 000,00</u>	<u>15 930 000,00</u>	<u>165 894 503,28</u>

8. Annetut pantit, kiinnitykset ja vastuut

	Konserni	
	31.8.1996	31.8.1995
Omien sitoumusten ja konsernityhtiöiden puolesta annetut		
- pantit	177 148 750	193 557 690
- kiinnitykset	143 031 000	134 910 000
	<u>320 179 750</u>	<u>328 467 690</u>

Takaukset ja vastuut		
- omat takaussitoumukset	104 258 909	127 321 958
- muiden puolesta annetut	1 753 226	4 276 667
	<u>106 012 135</u>	<u>131 598 625</u>

9. Pakolliset varaukset

Tilikauden aikana päättyneille rakennustyömaille kohdistuvat takuuvaraukset	Konserni	
	31.8.1996	31.8.1995
	1 294 992	1 864 608

10. Käyttöomaisuuden verotusarvot

	Konserni	
	1995-1996	1994-1995
Maa-alueet	11 171 695	10 677 582
Rakennukset ja rakennelmat	67 577 670	69 707 477
Osakkeet ja osuudet	396 416 244	311 263 830
	<u>475 165 609</u>	<u>391 648 889</u>

HALLITUKSEN ESITYS TULOKSEN KÄSITTELEMISESTÄ

Yhtiön vapaa oma pääoma on taseen 31.8.1996 mukaan 81.474.099,92 markkaa. Konsernin vapaa oma pääoma on 165.894.503,28 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 24. tammikuuta 1997

Jaakko Hartela

Ritva Hartela

Heikki Hartela

Lasse Johansson

Juhani Rantanen

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Rakennusosakeyhtiö Hartelan osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet Rakennusosakeyhtiö Hartelan kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.9.1995-31.8.1996. 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 tilikaudella osoittaa voittoa 4.376.150,88 mk, on laadittu kirjanpitolain sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpitolaissa 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 oman pääoman käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Helsingissä 29. tammikuuta 1997

KPMG WIDERI OY AB

Thor Nyroos, KHT

TUNNUSLUKUJA

	1995-96	1994-95	1993-94	1992-93
Käyttökate, 1000 mk	33 422	14 754	17 791	24 485
Käyttökate, % liikevaihdosta	6,8	2,2	3,4	3,9
Tulos rahoituserien jälkeen, 1000 mk	4 748	- 11 200	- 19 133	- 6 590
Tulos rahoituserien jälkeen, % liikevaihdosta	1,0	- 1,7	- 3,7	- 1,1
Nettokorot	- 18 727	- 19 060	- 25 589	- 25 289
Nettokorot, % liikevaihdosta	3,8	2,8	4,9	4,1
Sijoitetun pääoman tuotto-%	4,0	1,7	1,3	4,3
Omavaraisuusaste, %	48,9	49,7	48,1	53,3
Quick ratio	2,1	2,1	1,0	0,9



Espoon Leppävaaraan toteutettiin KVR-urakkana Henkivakuutusyhtiö Verdandille Asunto Oy Espoon Ruutikellarintie 9. Kohde valmistui tammikuussa 1996 ja tilavuus on 18.000 m³.

HARTELA - YHTIÖT

RAKENNUSOSAKEYHTIÖ HARTELA

Kaupintie 2, PL 32, 00441 HELSINKI
Puhelin (09) 755 990
Telefax (09) 7559 9121

HARTELA KIIINTEISTÖMARKKINOINTI OY

Kaupintie 2, PL 32, 00441 HELSINKI
Puhelin (09) 755 990
Telefax (09) 7559 9121

O. SALONEN OY

Kaupintie 2, PL 32, 00441 HELSINKI
Puhelin (09) 755 990
Telefax (09) 7559 9125

HARTELA OY

Humalistonkatu 9, PL 623
20101 TURKU
Puhelin (02) 282 400
Telefax (02) 282 4200

RAUMAN TOIMISTO

Kalliokatu 17 A, 26100 RAUMA
Puhelin (02) 822 1322
Telefax (02) 822 1141

TAMMISAAREN TOIMISTO

Vierherlehdonkatu 8
10600 TAMMISAARI
Puhelin (019) 246 2300
Telefax (019) 246 2334

HARTELA KIIINTEISTÖMYNNYNTI OY

Humalistonkatu 9, PL 623, 20101 TURKU
Puhelin (02) 282 4100
Telefax (02) 282 4203

TURUN VALO JAVOIMA OY

Hiidenkatu 9, 20360 TURKU
Puhelin (02) 253 9000
Telefax (02) 238 9370



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