

VUOSIKERTOMUS 1998



 **ENGEL**

Avaintietoja

	1998	1997	1996	1995
Liikevaihto Mmk	530	485	434	336
Taseen loppusumma Mmk	237	209	205	157
Omavaraisuusaste %	48,4	55,3	49,7	41,3
Liikevoitto Mmk	28	33	54	33
Tilikauden voitto Mmk	21	27	40	23
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI) %	26,3	33,6	62,8	46,4

	Laskutus Mmk		Henkilömäärä	
	1998	1997	1998	1997
Siivouspalvelut	265	234	2488	2209
Kiinteistöpalvelut	166	164	670	616
Turvapalvelut	57	40	439	377
Rakennuttamispalvelut	43	46	109	111
Yhtymähallinto	-	-	39	36
Pallassiivous Oy	49	-	440	-
Yhteensä	580	484	4 185	3 349

Sisällysluettelo

Engel-yhtymä vuonna 1998	2
Liiketoiminta	3
Toimitusjohtajan katsaus	4
Konsernin rakenne ja organisaatio	5
Siivouspalvelut	6
Kiinteistöpalvelut	8
Turvapalvelut	10
Rakennuttamispalvelut	12
Ympäristökatsaus	16
Tilinpäätös 1998	17
Hallituksen toimintakertomus	18
Hallituksen voitonjakoehdotus	20
Tuloslaskelmat	21
Taseet	22
Rahoituslaskelmat	24
Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet	24
Liitetiedot	25
Tilintarkastuskertomus	29
Tunnuslukuja 1997-1998	30
Tunnuslukujen laskentakaavat	31
Svensk resumé	31
English summary	34
Toimipisteet	36

Engel-yhtymä vuonna 1998

Tammikuu	<ul style="list-style-type: none">Engelin organisaatiouudistus astui voimaan 1.1.1998.Engel kiinteistö- ja siivouspalvelujen ympäristökäsikirja valmistui.		päätös -kilpailussa osallistuessaan kilpailuun "ulkojäsenenä".
Helmikuu	<ul style="list-style-type: none">Palveluesimiesseminaariin Espoon Serena Korpilammella osallistui 180 engelinläistä.Engel kiinteistö- ja siivouspalvelujen laadun itsearviointikierrokset käynnistyivät. Tämän vuoden kuluessa kaikki engelinläiset osallistuivat laadun itsearviointiin.	Heinäkuu	<ul style="list-style-type: none">Engel kiinteistö- ja siivouspalvelut Oy osti Vakka-Suomen Huoltotyö Oy:n koko osakekannan 1.7.1998.
Maaliskuu	<ul style="list-style-type: none">TSS eli tietokoneavusteinen työajan suunnittelu- ja seurantajärjestelmä otettiin tuotantokäyttöön pilottikohteissa Kaakkois-Suomessa ja Etelä-Hämeessä.Nykytaiteen museo eli Kiasma palkittiin Vuoden betonirakenteena. Kiasman rakentamisen asiantuntija-tehtävistä vastasi Engel rakennuttamispalvelut Oy.Valtion kiinteistölaitos valitsi Vuoden rakennushankkeeksi VTT:n Mikroelektroniikkakeskuksen, jonka rakennuttajakonsulttina toimi Engel rakennuttamispalvelut Oy.	Elokuu	<ul style="list-style-type: none">Vahinkovakuutusyhtiö Pohjola ja Engel kiinteistöpalvelut tekivät 11.8. yhteistyösopimuksen rakennusvirhevakuutukseen liittyvien kuntotarkastusten tekemisestä.
Huhtikuu	<ul style="list-style-type: none">Engelin ensimmäinen - ja samalla koko toimialan ensimmäinen Suomessa - henkilöstötilinpäätös valmistui.	Syyskuu	<ul style="list-style-type: none">Talouspoliittinen ministerivaliokunta teki 22.9. päätöksen Engel-yhtymän omistuspohjan laajentamisesta.
Toukokuu	<ul style="list-style-type: none">Engel kiinteistö- ja siivouspalvelujen Etelä-Suomen alueyksiköt muuttivat yhteisiin toimitiloihin Lintulahdenkadulta Helsingin Ilmalaan.	Lokakuu	<ul style="list-style-type: none">Engelin ensimmäiset ESBI- eli Engel Spirit of Business-palkinnot jaettiin 13.10.TSS otettu käyttöön kaikissa Engel kiinteistö- ja siivouspalvelujen toimipisteissä.
Kesäkuu	<ul style="list-style-type: none">Engelin henkilöstötilinpäätös sai kunniainannon Vuoden henkilöstötilin-	Marraskuu	<ul style="list-style-type: none">Engel kiinteistö- ja siivouspalvelut Oy osti Pallassiivous Oy:n koko osakekannan 13.11.1998.Otaniemen Teknillisen korkeakoulun tietotekniikan talo valmistui ja palkittiin Vuoden Teräsrakennepalkinnolla. Rakennuttajakonsulttina toimi Engel rakennuttamispalvelut Oy.Sitran tulevan 16-kerroksisen toimistotalon alkupaukku ammuttiin Helsingin Ruoholahdessa. Hankkeen rakennuttajakonsulttina toimii Engel rakennuttamispalvelut Oy.
		Joulukuu	<ul style="list-style-type: none">Engel kiinteistö- ja siivouspalvelut Oy osti Kuopion Turvapalvelu Guard Company Oy:n liiketoiminnan 7.12.Engel kiinteistö- ja siivouspalvelut Oy muutti nimensä Engel Palvelut Oy:ksi.



Liiketoiminta



SIIVOUSPALVELUT

- 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 ja laboratoriot
- lentoasemat
- lääketeollisuus
- marketit
- elintarviketeollisuus

	1998	1997
Henkilöstö	2488	2209
Pallassiivous Oy	425	
	1998	1997
Laskutus Mmk	265	234
Pallassiivous Oy	47	



KIINTEISTÖNHOITO

- ulko- katu- ja viheralueet
- talotekniset laitteet, tekninen hallinta ja energiatalous

KIINTEISTÖVALVONTA

- LVI- ja sähkölaitteiden ohjaus ja valvonta

HUOLTO

- huoltosuunnitelmat
- laitehuolto
- vikakorjaukset
- valaisinhuolto

JÄTEHUOLTO

- syntypaikkalajittelu
- jätehuoltosuunnitelmat

KUNNOSSAPITO JA KORJAUKSET

- kuntoarvot
- kunnossapitosuunnitelmat
- LVI- ja sähköasennukset
- tilamuutokset
- remonttipalvelu

	1998	1997
Henkilöstö	670	616
Pallassiivous Oy	15	
	1998	1997
Laskutus Mmk	166	164
Pallassiivous Oy	2	



TURVAPALVELUT

- paikallisvartiointi
- vahtimestaripalvelut
- piirivartiointi
- arvokuljetukset
- hälytys- ja palvelukeskuspalvelut
- päivystyspalvelu 24h/vrk
- myymäläturvallisuus
- sairaaloiden turvallisuuspalvelut
- aula- ja vastaanottopalvelut
- turvallisuussuunnittelu

	1998	1997
Henkilöstö	439	377
	1998	1997
Laskutus Mmk	57	40



RAKENNUTTAMISPALVELUT

- rakennuttaminen/projektinjohto
- työmaavalvonta
- kustannusarviot ja kustannussuunnittelu
- talotekniikka rakennuttaminen
- elinkaari- ja ympäristöasiat
- pienten hankkeiden rakennuttamispalvelut
- hankintapalvelut

OMISTAJAN/VUOKRALAISEN ASiantuntijapalvelut

- kiinteistöjen kehittäminen ja liikeideat
- tilatarveselvitykset
- hankeselvitykset ja hankesuunnitelmat
- arkkitehtikilpailujen järjestäminen
- kuntoarvioinnit/kuntotutkimukset
- investointi-, ylläpito ja kannattavuuslaskelmat

- toimistotyöympäristön kehittäminen
- edunvalvonta rakennushankkeissa

SUUNNITTELUPALVELUT

- arkkitehtisuunnittelu
- rakennesuunnittelu
- sisustussuunnittelu
- kaava-, alue- ja tilaselvitykset

	1998	1997
Henkilöstö	109	111
	1998	1997
Laskutus Mmk	43	46

Toimitusjohtajan katsaus

Sana muutos kuvaa parhaiten kulunutta vuotta. Ulkoisista muutostekijöistä merkittävimmät olivat kiinteistöpalveluiden keskittyminen, palvelukysynnän monimuotoutuminen ja henkilöstöpulan konkretisoituminen. Sisäisistä muutostekijöistä nousivat esille uusi organisaatio, omistusohjan laajennus, yritysostot, laatuksoulutus ja TSS.

Engel-yhtymän edustamia toimialoja värittivät lukuisat yritysostot. Alan suuret toimijat ostivat keskiuuria ja pieniä kilpailijoita. Tunnusomaista tulevalle kehitykselle näyttääkin olevan se, että alan kärkiyrityksiksi nousevat organisaatiot, jotka pystyvät rationaalisesti yhdistämään suuruuden ekonomian ja pienuuden joustavuuden.

Asiakkaiden keskittyminen omiin osaamisalueisiinsa jatkui. Tukipalvelujen ulkoistaminen johtaa tilanteeseen, missä asiakkaat haluavat ostaa yhdestä ”osoitteesta” mahdollisimman monimuotoisen palvelupaketin. Palvelutuottajina voittajia tulevat olemaan Engelin kaltaiset organisaatiot, jotka pystyvät verkottumalla muodostamaan laaja-alaisia kokonaispalvelukonsepteja.

Henkilöstön saatavuus on kiinteistöpalvelualalla suuri uhka. Erityisesti pääkaupunkiseudulla on huutava työvoimapula. Uudessa tilanteessa selviävät parhaiten ne organisaatiot, jotka tarjoavat houkuttelevan työpaikan ja henkilöstöpolitiikallaan onnistuvat lisäämään henkilöstön pysyvyyttä. Henkilöstöjohtamisen osaaminen muodostuu kiinteistöpalvelualalla kriittiseksi menestystekijäksi.

Tammikuun alussa Engelin alueyksiköiden lukumäärää supistettiin. Samalla matriisiorganisaatiossa vahvistettiin toimialaosuamista. Sisäänajovaiheen jälkeen organisaatio osoittautui tuloksenteoedellytyksiltään aiempaa paremmaksi. Organisaation kehittämisessä pääpaino tulee olemaan voimakkaan kasvun hallinnassa.

Valtion vuoden 1998 talousarvion sisältyneen Engel-yhtymän omistusohjan laajentamispäätöksen valmistelua lähdettiin toteuttamaan alkuvuodesta. Talouspoliittinen ministerivaliokunta teki päätöksen uudesta omistusrakenteesta 22.9.1998. Valtion osuus on, omistusrakenteen toteuduttua, 42 prosenttia, Leonia MB Groupin isännöimien rahastojen 45 prosenttia, johdon 10 prosenttia ja henkilöstön 3 prosenttia. Uusiutunut omistusrakenne tarjoaa entistä paremman pohjan yhtiön jatkuvalla kehittämiselle.

Operatiivisen kasvun lisäksi kasvua toteutettiin myös yritysostoin. Merkittävin oli Pallassiivous Oy:n koko osakekannan hankinta 13.11.1998. Pallassiivouksen toimintojen yhdistäminen Engelin liiketoi-

mintaan toteutettiin välittömästi ilman henkilöstön irtisanomisia. Vuoden aikana ostettiin lisäksi Vakka-Suomen Huoltotyö Oy:n koko osakekanta ja Kuopion Turvapalvelu Quard Company Oy:n liiketoiminnot. Yrityskauppojen seurauksena Engel-yhtymän proforma-laskutus oli kuluvan vuoden aikana 580 miljoonaa markkaa ja henkilöstön määrä vuoden lopussa 4.185.

Kehittääksemme toimintaamme entistä asiakaslähtöisemmäksi toteutettiin vuoden aikana koko esimies- ja päällikkötasoa koskeva laatuksoulutus. Koulutukseen osallistui kaikkiaan 344 engelinläistä.

Engel-yhtymän suurimmassa järjestelmäinvestoinnissa, tuotannon suunnittelu- ja seuranta-järjestelmässä (TSS), jonka kehittämiskustannukset olivat runsaat 3 miljoonaa markkaa, päästiin käyttöönotto-vaiheeseen. Uusi loistotyökalu tarkoituksenmukaisesti palvelutuotantomme hallintaa.

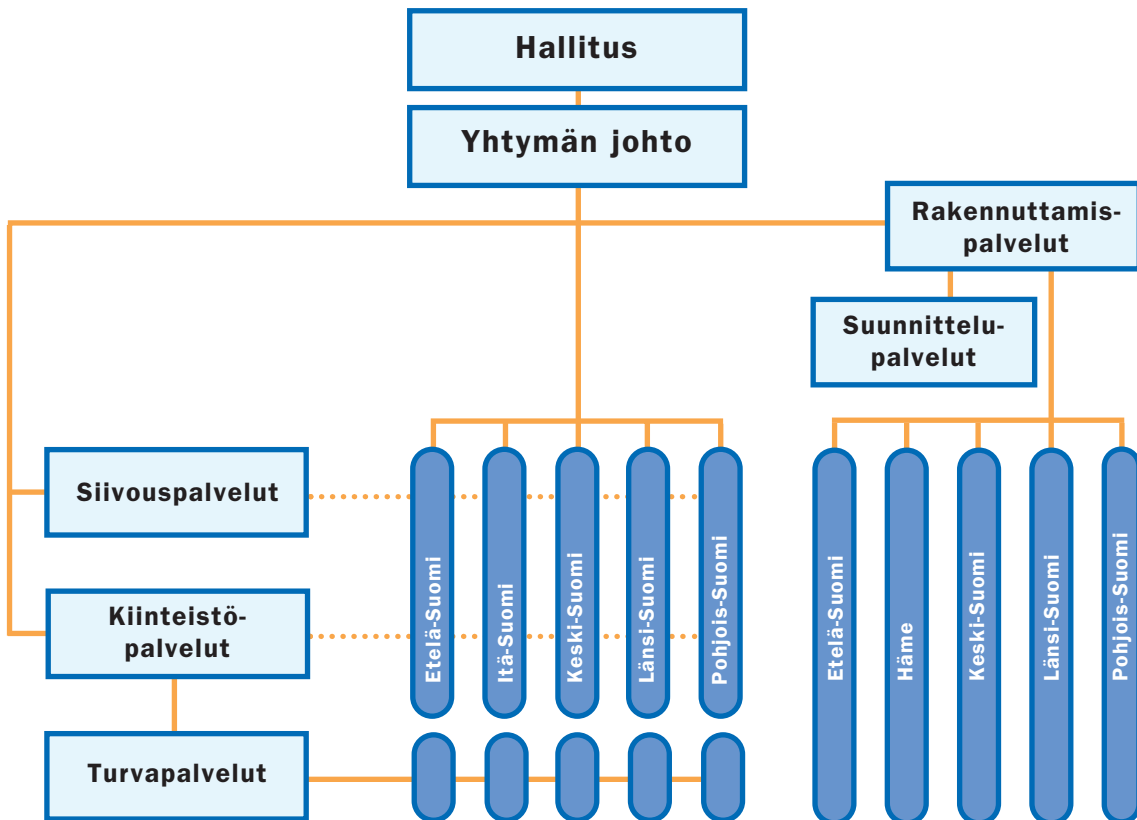
Kuluneen vuoden tuloksiin heijastuu sekä edelleen kiristynyt hintakilpailu että Engel-yhtymän panostus lähivuosien toiminnan kehittämiseen. Vaikka asetettuja tulostavoitteita ei kaikin osin saavutettu, haluan esittää parhaat kiitokset sekä vaativalle asiakaskunnalle että osaavalle henkilöstölle.

Alkaneen vuoden strategisina painopistealueina ovat voimakas kasvu ja keskimääräistä parempi kannattavuus. Toteuttamalla vuoden teemaamme ”palvelu pitää”, tulemme nostamaan asiakastytyvyyden tasoa entistä korkeammalle. Onnistuminen heijastuu myös vuoden 1999 tulokseen.



Pekka Linnainmaa
toimitusjohtaja

Konsernin rakenne ja organisaatio



Engel-Yhtymä Oy

Hallitus 31.12.1998 saakka:
 Teuvo Metsäpelto, puheenjohtaja
 Seppo Anttila, kiinteistönhoitaja, henkilöstön edustaja
 Lauri Komulainen, 2.3.1998 saakka
 Mirjami Laitinen
 Aulis Salin
 Tuija Soanjärvi, 2.3.1998 alkaen
 Pekka Linnainmaa, toimitusjohtaja

Engel Palvelut Oy

Hallitus:
 Antti Mälkönen, puheenjohtaja
 Bo Hintze, 2.3.1998 alkaen
 Harri Lehto, johtaja, kiinteistöpalvelut
 Tuija Lehtonen, johtaja, siivouspalvelut
 Rita Läspä, palveluesimies, henkilöstön edustaja, 2.3.1998 alkaen
 Soili Ruhanen, siivospäällikkö, henkilöstön edustaja, 2.3.1998 saakka
 Pekka Linnainmaa, toimitusjohtaja

Markkinointi
 Markku Örn, johtaja

Aluejohtajat:
 Kyösti Kekkonen
 Marjatta Pehkonen
 Antero Pöytäkiivi
 Aila Ranta
 Pirjo Valsti

Pohjois-Suomi
 Etelä-Suomi
 Länsi-Suomi
 Keski-Suomi
 Itä-Suomi

Turvapalvelut:

Jouni Mononen, johtaja, 1.6. saakka
 Asko Snäkin, toimialajohtaja, 1.6. alkaen

Engel rakennuttamispalvelut Oy

Hallitus:
 Pekka Linnainmaa, puheenjohtaja
 Bo Hintze, 2.3.1998 alkaen
 Arto Palo, projektipäällikkö, henkilöstön edustaja
 Veijo Rossi, aluejohtaja
 Seppo Sipola
 Jorma Yrjö-Koskinen, toimitusjohtaja

Kiinteistökehitys ja markkinointi
 Tuire Kujala, johtaja

Aluejohtajat:

Veijo Rossi, toimitusjohtajan varamies
 Pertti Kuusisto
 Juha Säkkinen
 Juhani Uotila
 Tapani Väänänen

Etelä-Suomi
 Länsi-Suomi
 Pohjois-Suomi
 Häme
 Keski-Suomi

Engel suunnittelupalvelut Oy

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

Siivouspalvelut

	1998	1997
Henkilöstö	2488	2209
Pallassiivius Oy	425	-

	1998	1997
Laskutus Mmk	265	234
Pallassiivius Oy	47	-

Engel siivouspalvelujen toiminta jatkui menestyksekkäänä. Laskutus kasvoi edellisvuodesta yli 13 prosenttia 265 miljoonaan markkaan. Kasvua tapahtui erityisesti yksityisellä sektorilla. Myös kannattavuus säilyi hyvänä.

Vuoden alussa toteutunut organisaatiomuutos vahvisti siivouspalvelun asiakaspalvelua sekä palvelutuotannon johtamista ja kehittämistä.

Laadun ja ympäristöasioiden merkitys voimistui

Engel siivouspalvelujen toiminnassa kiinnitettiin entistä enemmän huomiota laatu- ja ympäristöasioiden hallintaan ja osaamiseen. Vuoden alussa valmistui Engel kiinteistö- ja siivouspalvelujen ympäristökäsikirja, jonka avulla on voitu lisätä koko henkilöstön tietoutta ympäristöasioista.

Laatujärjestelmän kehittämistä jatkettiin erityisesti käytännön tasolla. Jokaista asiakaskohdetta varten laadittiin tärkeimmät toimintamallit sisältävät "Palvelu pitää"-kansiot, joiden mukaisesti työ tehdään käytännössä. Toimihenkilöt osallistuivat lisäksi laadun itsearviointikoulutukseen, jossa omaa toimintaa arvioitiin laatupalkintokriteerin mukaisesti.

Tärkeä osa Engel-laatua olivat toimintavuoden aikana myös asiakkaan kanssa pidettävät aidot, säännölliset kehityskokoukset, joissa toiminnan laatua ja kehitysnäkymiä tarkasteltiin kriittisesti yhteistyössä asiakkaan kanssa. Asiakastytyväisyys säilyikin edelleen hyvällä tasolla huolimatta etenkin Etelä-Suomessa vallitsevasta työvoimapulasta, joka toi lisähaasteita toiminnallisen laadun ylläpitämiseen.

Asiakaskunta laajeni ja monipuolistui

Siivouspalvelujen asiakaskunta laajeni ja monipuolistui entisestään. Erityisinä uusina haasteina mainittakoon Nokia elektroniikka Oulussa, TKK:n tietotekniikan talo Otaniemessä, Leonia Pankki

Oyj:n toimitilat Helsingissä ja Oy Sokos Ab:n tavaratalot koko maassa.

Henkilöstön koulutus jatkuvana haasteena

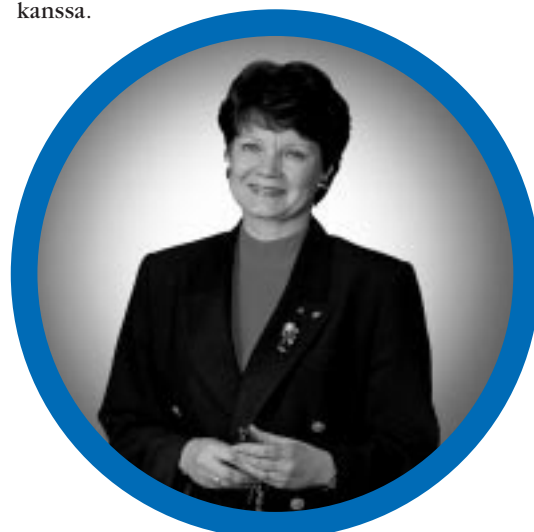
Voimakas kasvu asettaa vaatimuksia henkilöstön ammatillisen tason ylläpitämiseksi ja jatkuvalla kehittämiselle. Engel siivouspalvelut panostikin erityisesti siivoojien perehdytykseen ja koulutukseen muun muassa palkkaamalla kouluttajan ja tuottamalla perehdytysmateriaalia ja Engel siivouspalvelujen toimintatapoja kuvaavan videon koulutuskäyttöön. Vuoden aikana otettiin käyttöön tehokas työajan suunnittelu- ja seurantajärjestelmä (TSS), jonka avulla toimintaa voidaan entisestään tehostaa.

Siivouspalvelujen henkilömäärä kasvoi 33 prosenttia ja oli vuoden lopussa 2913 henkilöä sisältäen Pallassiiviuksen henkilöstön.

Markkinanäkymät valoisat

Siivouspalvelujen kokonaismarkkinoiden arvelaan kasvavan noin 10 prosenttia vuoden 1999 aikana. Erityisesti kunnat purkavat omia organisaatioitaan ja ulkoistavat palveluitaan. Engel siivouspalvelut tulee kasvattamaan markkinaosuuttaan entisestään. Tähän antavat merkittävää tukea koko Engel-Yhtymän uudet omistusjärjestelyt ja vuoden 1998 lopussa tapahtunut Pallassiivius Oy:n ostaminen.

Engel siivouspalvelujen kilpailukykyä lisäsi merkittävästi mahdollisuus rakentaa kokonaisvaltaisia palvelupaketteja muiden Engel Palveluiden kanssa.



Tuija Lehtonen, johtaja
Engel siivouspalvelut

Engel siivouspalvelut

SIIVOUSPALVELUT

- Ylläpitosiivous
- Perussiivous

KALUSTEIDEN JA LAITTEIDEN PUHDISTUS PALVELUT

- Atk-laitteet
- Verhot ja matot
- Huonekalut
- Taide-esineet
- Valaisimet
- Ikkunat

MUUT PALVELUT

- Viherkasvien hoito
- Saunatekstiilien huolto
- Paperien ja jätteiden lajittelu
- Kompostointi
- Honesiivous

VAHVOJA OSAA- MISALUEITAMME

- Toimistot
- Oppilaitokset
- Majoitustilat
- Museot
- Tutkimuslaitokset ja laboratoriot
- Lentoasemat
- Lääketeollisuus
- Marketit
- Elintarvike-
teollisuus

Päivi Kyrön mielestä on elämys tulla Kiasmaan siivoamaan.

Engel kiinteistöpalvelut

KIINTEISTÖHOITO

- Ulko- katu- ja viheralueet
- Talotekniset laitteet, tekninen hallinta ja energiatalous

KIINTEISTÖ-VALVONTA

- LVI- ja sähkö-laitteiden ohjaus ja valvonta

HUOLTO

- Huolto-suunnitelmat
- Laitahuolto
- Vikakorjaukset
- Valaisinhuolto

JÄTEHUOLTO

- Syntypaikkalajittelu
- Jätehuolto-suunnitelmat

KUNNOSSAPITO JA

KORJAUKSET

- Kuntoarviot
- Kunnossapito-suunnitelmat
- LVI- ja sähkö-asennukset
- Tilamuutokset
- Korjauspalvelut

Kiinteistöammattilainen huolehtimassa käyttäjäviihtyvyydestä ja ilmastoinnin kulujen kurissapitamisestä.

Kiinteistöpalvelut

	1998	1997
Henkilöstö	670	616
Pallassiivous Oy	15	-

	1998	1997
Laskutus Mmk	166	164
Pallassiivous Oy	2	-

Engel kiinteistöpalvelujen laskutus vuonna 1998 pysyi lähes edellisvuoden tasolla ollen 166 miljoonaa markkaa. Kannattavuutta voidaan edelleen pitää tyydyttävänä. Palvelusopimusten määrä kasvoi noin 15 prosenttia. Myös asiakaskunnan rakenne on toimintavuoden aikana muuttunut: yksityisten asiakkaiden osuus koko asiakaskunnasta kohosi 42 prosenttiin ja valtionhallinnon osuus oli 40 prosenttia. Henkilöstön määrä kasvoi 616:sta 670 henkilöön.

Alaa leimasi kiristynyt kilpailutilanne ja keskittyminen

Engel kiinteistöpalvelujen vuosi 1998 oli erittäin vaativa johtuen lähinnä alan kiristyneestä kilpailutilanteesta sekä Valtion kiinteistölaitoksen vuosien 1996 - 1998 aikana päätökseen viedystä kilpailutuksesta, jossa Engel säilytti hoidossaan noin 80 prosenttia alkuperäisistä kiinteistölaitoksen kanssa tekemistään sopimuksista.

Samanaikaisesti kilpailutilanteen kiristymisen kanssa alalla tapahtui voimakasta keskittymistä. Alan markkinahinnat laskivat toimintavuoden aikana tasolle, joka saattaa jo uhata kiinteistöjen arvon säilymistä.

Palvelu pitää

Engel kiinteistöpalvelut on jatkanut liiketoiminnan johtamista ja toimialan kehittämistä tukevaa tulos- ja kehityskokouskäytäntöään. Asiakkaiden kanssa pidettyihin kehityskokouksiin osallistuivat toimintavuoden aikana entistä useammin myös Engelin työntekijät. Uusi käytäntö paransi tiedonkulkua sekä tehosti toimintaa entisestään.

Vuoden 1998 aikana toimialalla otettiin käyttöön työajan suunnittelu- ja seurantajärjestelmä (TSS).

Konekannan uudistaminen ja kehittäminen jatkui voimakkaana, ja uusia koneinvestointeja tehtiin yhteensä 12 miljoonalla markalla.

Asiakaspalvelussamme lisääntyi perinteisten avainosaamisalueiden ohella etenkin asiakaskumppanuus eli yhteistyö asiakkaan kanssa.

Asiakaskumppanuuteen on sisältynyt myös verkottuminen muiden lähellä toimialaamme olevien yritysten kanssa.

Merkittävimmät uudet sopimukset solmittiin Ratahallintokeskuksen, Rajavartiolaitoksen sekä Omaisuudenhoidtoyhtiö Arsenal Oyj:n uusien kiinteistöjen kanssa. Valtion kiinteistölaitos säilytti edelleen asemansa suurimpana asiakkaana ja toiseksi suurin asiakas Arsenal Oyj kasvatti reilusti osuuttaan. Vuoden aikana käynnistettiin yhteistyö mahdollisesti muun muassa Nokia Oyj:n kanssa.

Mielenkiintoinen esimerkki asiakaskumppanuudesta ja avainosaamisalueiden laajenemisesta oli Maalahden seurakunnan kanssa tehty uussopimus, jonka mukaisesti Engelin palvelusopimukseen sisältyvät perinteisten osaamisalueiden lisäksi kirkkovahtimestarin työt.

Monipalvelukysynnän kasvuun on varauduttu

Engel varautuu monipalvelukysynnän kasvuun ja asiakkaiden lisääntyviin palveluvaatimuksiin muun muassa panostamalla henkilöstön jatkuvaan koulutukseen sekä työntekijöiden ammattitaidon syventämiseen. Operatiivisia toimintoja kehitetään edelleen: tehokkuuden lisäämisen ohella jatketaan jo vuoden 1997 loppupuolella tapahtunutta toimialajakoa. Korjauspalvelut voimakkaasti kasvavana liiketoimintana eriytetään strategisesti omaksi toimialakseen.

Engel kiinteistöpalvelujen kilpailukykyä sekä kokonaisedullista asiakaspalvelua lisää mahdollisuus hyödyntää siivous-, turva- ja kiinteistöpalvelujen yhteishallintaa.



Harri Lehto, johtaja
Engel kiinteistöpalvelut

Turvapalvelut

	1998	1997
Henkilöstö	439	377

	1998	1997
Laskutus Mmk	57	40

Engel turvapalvelut organisoitui 1.1.1998 omaksi toimialakseen. Kolmen aiemman toimintavuotensa aikana turvapalvelun palvelualueet olivat tulosyksiköjä kussakin Engel siivous- ja kiinteistöpalvelun palveluyksikössä, nyt turvapalveluilla on viisi omaa alueyksikköä. Näkyvin muutos turvapalveluiden toiminnassa onkin ollut toimialan oman esikuntatoiminnon ja omien alueyksiköiden perustaminen. Ratkaisu on osoittautunut onnistuneeksi niin toimialan, koko yhtymän kuin asiakkaidenkin kannalta.

Turvapalvelujen eriyttäminen omaksi toimialakseen on toiminut hyvin myös liiketaloudellisesti. Turvapalvelujen liikevaihto kasvoi kertomusvuonna 40 miljoonasta markasta 57 miljoonaan markkaan. Henkilöstön määrä oli 439.

Merkittäviä kehityshankkeita

Toiminnan kehittämiseksi edelleen Engel turvapalveluissa käynnistettiin ja toteutettiin toimintavuoden aikana useita uudistuksia ja kehityshankkeita. Merkittävimpiä kehityshankkeita on ollut Engel turvapalvelujen hälytyspalvelutoiminnan ohjelmistojen ja toiminnan kehitystyö, jonka tuloksena turvapalveluilla on nyt käytössään kaksi kapasiteetiltaan ja ominaisuuksiltaan ensiluokkaista hälytyskeskusta.

Turvatekniikan myynti aloitettiin oman tuotannon ja alihankinnan osalta eri alueyksiköiden erillisinä palvelualueina. Tämän palvelumuodon odotetaan kasvavan voimakkaasti lähivuosien aikana.

Turvapalvelujen ammatillisen osaamisen kehittämiseksi toimialalle vahvistettiin oma koulutusjärjestelmä, johon sisältyy lakisääteinen peruskoulutus, ammattitutkintoon tähtäävä oppisopimuskoulutus sekä esimiestason koulutus.

Turvapalvelujen muita kehityshankkeita olivat mm. turvapalvelun kustannuslaskenta- ja hinnoitteluperusteiden, materiaalihallinnon, varsiointitarpeiston ja raportointijärjestelmien kehittäminen. Hankkeiden tavoitteena on selkeyttää entisestään turvapalvelujen tapaa toimia alallaan sekä vahvistaa monipuolisesti Engel turvapalvelujen toimintaa.

Vahvasti mukana alan kasvussa

Turvapalvelujen käyttäjäkunta laajenee lähivuosina ja tärkeitä kasvualueita ovat esimerkiksi kauppa ja yksityistaloudet. Etenkin yksityistalouksien osuuden hälytyspalvelujen käyttäjinä arvioidaan kasvavan voimakkaasti.

Engel turvapalvelut on noussut muutamassa vuodessa kolmen suurimman turvapalveluja Suomessa tarjoavan yrityksen joukkoon ja sen tavoitteena on kasvattaa lähivuosien aikana edelleen markkinaosuuttaan. Kasvutavoitteiden perustana on toimialan organisaation joustavuus ja toimivuus, ammattitaito sekä toimialan ja koko yhtymän resurssit.



**Asko Snäkin, toimialajohtaja
Engel turvapalvelut**

Engel turvapalvelut

TURVAPALVELUT

- Paikallisvartiointi
- Vahtimestari-palvelut
- Piirivartiointi
- Hälytys- ja palvelukeskuspalvelut
- Päivystyspalvelut 24h/vrk
- Myymälä-turvallisuus
- Turvallisuus-suunnittelu

Engel turvapalvelujen vahvuuksia ovat ammattiosaaminen, valtakunnallisuus ja kotimaisuus.

Engel rakennuttamispalvelut

RAKENUTTAMIS- PALVELUT

- Rakennuttaminen/
projektinjohto
- Työmaavalvonta
- Kustannusarviot
ja kustannus-
suunnittelu
- Talotekniikka-
rakennuttaminen
- Elinkaari- ja
ympäristöasiat
- Pienten
hankkeiden
rakennuttamis-
palvelut
- Hankintapalvelut
- EU-palvelut

OMISTAJAN/ VUOKRALAISEN ASiantuntija- PALVELUT

- Kiinteistöjen
kehittäminen
ja liikeideat
- Tilatarve-
selvitykset
- Hankeselvitykset
ja hankesuun-
nitelmat
- Arkkitehti-
kilpailujen
järjestäminen
- Kuntoarviot/
kuntotutkimukset
- Investointi-,
ylläpito- ja
kannattavuus-
laskelmat
- Toimistotyö-
ympäristön
kehittäminen
- Edunvalvonta
rakennus-
hankkeissa

SUUNNITTELU- PALVELUT

- Arkkitehti-
suunnittelu
- Rakenne-
suunnittelu
- Sisustus-
suunnittelu
- Kaava-, alue- ja
tilaselvitykset

*Nykytaiteen museo eli Kiasma palkittiin Vuoden betoni-
rakenteena. Kiasman rakentamisen asiantuntijatehtä-
vistä vastasi Engel rakennuttamispalvelut Oy.*

Rakennuttamispalvelut

	1998	1997
Henkilöstö	109	111

Laskutus	1998	1997
Mmk	43	46

Kiinteistö- ja rakennusala elää voimakkaan rakenteellisen muutoksen aikaa. Kiinteistöalan pörssi-yhtiöt rakentavat alalle aitoja sijoitusmarkkinoita ja keskeisten pankkien ja vakuutusyhtiöiden kiinteistöomistus on organisoitu uudelleen. Valtion kiinteistöomaisuuden hallinta on perusteellisesti uudistettu. Kiinteistöjohtamisen terävöitymisen myötä rakentaminen on muuttumassa tuottolähtöisestä asiakaslähtöiseksi ja ala on voimakkaasti panostamassa rakentamisprosessien ja yhteistyöhön kannustavien toteutusmuotojen kehittämiseen.

Engel rakennuttamispalvelut Oy on kuluneen vuoden aikana vakiinnuttanut asemansa alansa markkinajohtajana. Engelin 43 miljoonan markan laskutus vastaa suuruusluokaltaan vajaan kolmen miljardin markan rakennus- ja peruskorjaustuotantoa. Valtionhallinnon osuus laskutuksesta oli 60 prosenttia. Yksityissektorin laskutusosuus nousi 29 prosenttiin.

Engel on vuoden aikana panostanut palvelujensa ja osaamisensa kehittämiseen vastaamaan alan ja asiakkaiden muuttuvia tarpeita. Rakennuttajien kannalta keskeisiä asioita ovat rakennusprojektin hallittu läpivienti, kiinteistön tuottavuus ja arvo pitkällä tähtäimellä, kiinteistön haluttavuus ja toiminnallinen joustavuus sekä elinkaarikustannusten hallinta. Vuokralaiset puolestaan ovat kiinnostuneita tilojen toimivuudesta, viihtyisyydestä ja kustannuksista.

Projektitoiminta

Vuoden aikana valmistui useita merkittäviä hankkeita. Eräs näkyvimmistä oli Helsingin tuomiokirkko, jonka vihkiäisjumalanpalvelus pidettiin ensimmäisenä adventtisunnuntaina.

Kuva: Petri Virtanen Kuvataiteen keskusarkisto.

Tieto Corporation Oyj on rakennuttamis- palvelujen suurimpia asiakkaita. Heidän Otaniemen toimitalonsa lisärakennus ja peruskorjauksen 1. vaihe valmistuivat vuodenvaihteessa. Haagan uudisrakennus valmistui loppuvuodesta ja Tietokarhu sai uudet peruskorjatut tilat Helsingissä. Metra Oy Ab:n toimistotalo Dimensio valmistui Ruoholahdessa päävuokralaisenaan Andersen Consulting.

Teknillisen korkeakoulun tietotekniikan talo valmistui syksyllä ja palkittiin vuoden 1998

Oyj:n Kilon toimitalon lisärakentaminen ja peruskorjaaminen.

Yliopisto- ja korkeakouluhankkeista mainitakoon Helsingin yliopiston kirjaston peruskorjaus ja Turun yliopiston luonnontieteiden talon peruskorjaus.

Sosiaali- ja terveysministeriön toimitalon ja Työterveyslaitoksen uudisrakennushankkeet jatkuivat aikataulun mukaisesti, samoin Suomen Postin Vantaan postikeskus ja Vaalimaan rekka-röntgenrakennus.



Lahden puurakenteinen konsertti- ja kongressitalo.

teräsrakennepalkinnolla. Kiinteistölaitos valitsi Oulun yliopiston päärakennuksen vuoden 1998 rakennushankkeeksi. Helsingin kauppakorkeakoulun peruskorjauksen vihkiäisjuhlia vietettiin syyslukukauden avajaisien yhteydessä. Vuoden aikana valmistuivat myös Jyväskylän oikeus- ja poliisitalo sekä Järvenpään virastotalo.

Santa Park napapiirillä valmistui erittäin kireän aikataulun mukaisesti joulusesongin alkuun; juhlalliset avajaiset vietettiin Syväsenvaarassa marraskuun lopulla. Keskon KVR-hanke Anttilan Kodin Ykkönen valmistui loppuvuodesta Ouluun.

Käynnissä olevia merkittäviä hankkeita olivat Merita Kiinteistöjen Kokos-projekti, jossa Kokoksen teollisuuskiinteistöä peruskorjataan Teatterikorkeakoululle, sekä Tieto Corporation

Merkittäviä peruskorjauskohteita olivat Kansallismuseo ja Päävartion kortteli Helsingissä sekä Läänin virastotalo ja Arkkipiispantalo Turussa.

Uusista projekteista varmasti näkyvin on Sitran toimistotalo, joka tulee kohoamaan 16-kerroksisena maamerkinä Ruoholahteen. Tieto Corporation Oyj:n Otaniemen toimitalon peruskorjauksen 2. vaiheen ja Jyväskylän uusien toimitilojen peruskorjauksen suunnittelut käynnistyivät, samoin Soneran Vallilan toimistotalohanke sekä Hermia 10:n uudisrakennus Tampereen Hervannassa.

Kampin terminaali-alueen suunnittelu käynnistyi Helsingin kaupungin toimeksiantona. Työ luo perustan ja periaatteet pääkaupungin keskeisen keskusta-alueen rakentamiselle.

Lahden konsertti- ja kongressitalon uudisrakennushanke käynnistyi kesällä. Puurakenteisen konserttisalin akustiikka on hankittu Yhdysvalloista ja puurakenteiden erikoisosaaminen Sveitsistä.

Helsingissä käynnistyi kuluneen vuoden aikana maamme merkittävin lääketieteen tutkimuskeskushanke Biomedicum, jossa Engelillä on asiantuntijatehtäviä. Loppuvuodesta käynnistyi HYKSin leikkaussalisiiven uudisrakennushanke, jossa rakennuttajana on Kiinteistö-HYKS Oy.

Kansallisteatteri saavuttaa 100 vuoden iän vuonna 2002. Teatterin useille vuosille jakautuva peruskorjaushanke käynnistyi loppuvuodesta.

Porin entisen Puuvillatehtaan ensimmäinen korjausvaihe käynnistyi Asko Kiinteistöjen toimeksiannosta. Edelleen käynnistyivät Olkahisen kirkon ja Jyllin säätiön vanhainkodin uudisrakennushankkeet, Ikaalisten Kylpylän ravintoloiden saneeraus sekä lääninhallituksen virastotalon peruskorjaushanke Rovaniemellä. Teollisuuden rakennushankkeista mainittakoon Valmet Voimansiirto Oy ja GWS Systems Oy Jyväskylässä sekä Carrus Oy Delta Liedossa.

Pään avaus Kiinaan

Ulkomaanhankkeet ovat luonnollinen osa Engelin toimintaa. Uutena haastavana projektina käynnistyi Nokian Kiinassa olevien tuotanto- ja toimistokiinteistöjen kiinteistönhoidon systematisointi, organisointi ja tarvittavan hallintajärjestelmän luominen. Villa Lanten peruskorjaustyöt käynnistyivät syksyllä Roomassa ja Ateenan-instituutin asuntolan peruskorjaus valmistui. Suomen Tukholman-suurlähetystön uudisrakennushankkeen rakennustyöt ovat alkamassa alkuvuodesta 1999. Tilajärjestelykohteita olivat mm. Kairo, Teheran, Tel Aviv ja Beijing.

Suunnittelupalvelut

Korjausrakentaminen muodosti kertomusvuonna Engel suunnittelupalvelut Oy:n työkanunan rungon. Valtion kiinteistölaitoksen osuus laskutuksesta oli 47 prosenttia, muun valtionhallinnon osuus oli 31 prosenttia ja yksityissektorin osuus 21 prosenttia. Myös kuntasektorille tehtiin päänavaus.

Arkkitehtisuunnittelun osalta arvorakennusten korjaustöistä olivat käynnissä Päävartion

kortteli, Valtioneuvoston linnan katujulkisivut ja Punkaharjun kuntoutussairaala. Pasilan virastokeskuksen perusparannus Uudenmaan veroviraston käyttöön ja Opetushallituksen virastotalon peruskorjaus jatkuivat kertomusvuonna. Salon virastotalon peruskorjaus valmistui.

Eläin- ja elintarvikelaitoksen laboratoriolisärakennus valmistui ja VTT:n bio- ja elintarviketekniikan laajennus ehti kertomusvuonna rakennusvaiheeseen.

Rakennesuunnittelun merkittävin työ oli Helsingin yliopiston kirjastokorttelin muutos- ja perusparannustyö. Sisustussuunnittelu- ja irtokalustehankinnat liittyivät yleensä arkkitehtisuunnittelutoimeksiantoihin, kuten Päävartion korttelin ja VTT:n hankkeiden suunnitteluun. Mittavin sisustussuunnittelutyö tehtiin Helsingin tuomiokirkossa.

Kilpailukykyisesti tulevaisuuteen

Engel rakennuttamispalvelut Oy elää tiukassa kilpailutilanteessa. Engelin kilpailuvaltteja ovat monipuolinen osaaminen ja toimiva laatu järjestelmä. Tehokkaat työkalut yhdistettynä kovatoimiseen ammattitaitoon ja elinkaariosaamiseen takaavat Engelin asiakkaille luotettavan ja laadukkaan palvelun.



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

Ympäristökatsaus

Vuosi 1998 oli Engelissä systemaattisen, ympäristön huomioon ottavan toiminnan käynnistymisen vuosi. Oman henkilöstön käyttöön tammikuussa valmistuneessa ympäristökäsikirjassa esitetään kiteytetysti ympäristöpolitiikka ja ympäristötavoitteet vuoteen 2000 mennessä sekä käytännön toimintamalleja. Ympäristökäsikirja jaettiin kaikille työntekijöille ja sen sisältöä on käsitelty tulokokouksissa.

Alustavan ympäristökatselmuksen mukaan kiinteistö-, siivous-, turva- ja rakennuttamispalvelujen tuotantoprosessit eivät itsessään vaikuta kovin haitallisesti ympäristöön. Voimme kuitenkin vaikuttaa ympäristöä kuormittaviin tekijöihin omilla työtavoillamme. Yhteistyökumppaneiltamme edellytämme ympäristöarvot huomioon ottavaa toimintaa ja pidämme ympäristöasiat esillä sidosryhmäyhteyksissämme. Ympäristöosaaminen on osa Engel-laatua.

Engel-yhtymä oli monien muiden yritysten tavoin tukemassa Maailman Luonnon Säätiön työtä luonnon ja ympäristön hyväksi.

Engel Palvelut

Kaikissa palvelutuotannon prosessikuvauksissa on painotettu ympäristönäkökohtia; kerrottu lyhyesti toiminnan ympäristövaikutuksista ja annettu ohjeita ympäristöhaittojen vähentämiseksi.

Vuoden ympäristöteemana siivouspalveluissa oli siivousaineiden oikea annostelu. Erilaisia annostelijoita hankimme käyttöpulloihin aikaisempia vuosia enemmän ja perehdytyksessä painotimme oikean annostelun tärkeyttä työn laadun ja ympäristön kannalta. Pakkausten materiaaleissa tapahtunut kehitys kohti ultrakevyitä, poltettavia tai uusiokäyttöön kelpaavia muoviastioita on hyödyttänyt myös Engeliä.

Kiinteistöpalveluissa vaikutimme asiakaskiinteistöjen energian- ja vedenkäyttöön yhdessä asiakkaan kanssa asetettujen tavoitteiden mukaisesti. Menekkiä seurattiin kuukausitasolla ja poikkeamiin reagoitiin välittömästi. Käyttö- ja hoitotoimenpitein varmistettiin tavoitteenmukaiset sisäilmaolosuhteet turvaava laitteen toiminta.

Henkilöstövalmennuksen aiheita olivat taloudellisen ja reittisuunnitelman mukaisen ajotavan noudattaminen ja kiinteistöhoitokoneiden käytön tehostaminen. Ajoseurantalaitteet hankittiin koneiden käytön jatkuvaa tehostamista varten.



Jätteiden syntypaikkalajittelua kehitettiin vuoden aikana omissa toimipisteissä ja yhdessä asiakkaiden kanssa asiakaskohteissa.

Vuonna 1998 siivous-, kiinteistö- ja turvapalveluissa määriteltiin ensimmäisen kerran ympäristövaikutukset ja kerättiin kvantitatiivista tietoa toiminnan ympäristökuormituksesta. Näiden pohjalta asetetaan seuraavien vuosien yksityiskohtaiset tavoitteet ja tarvittavan koulutuksen ja opastuksen painopistealueet.

Rakennuttamispalvelut

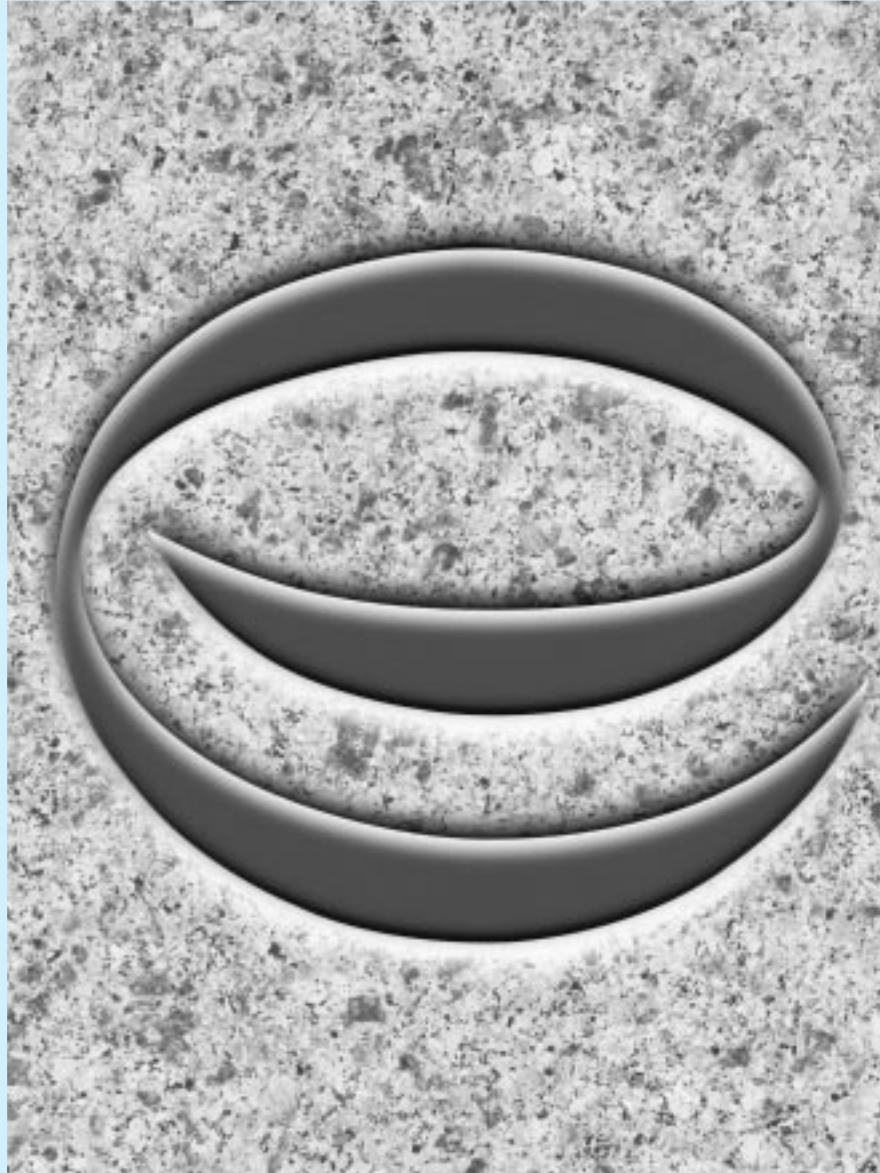
Engel rakennuttamispalvelut Oy on vienyt ympäristönäkökulmaa hankkeisiin tilaajien ympäristöarvojen, rakennuspaikan olosuhteiden ja toimintojen luonteen perusteella.

Hankkeiden ohjauksessa ja päätöksenteossa otettiin perinteisten toiminnallisten ja taloudellisten tavoitteiden ohella huomioon ekologiset ja yhdyskunnan kestävään kehitykseen liittyvät tavoitteet ympäristövaikutuksineen, joita ovat olleet:

- kiinteistön ja sen osien elinkaaritarkoituksenmukaisuus ja -taloudellisuus
- terveelliset sisäolosuhteet
- ainetta ja energiaa säästävä rakentaminen ja ylläpito
- kiinteistö lähiympäristöineen ja alueen osana

Ympäristömyötäisen rakennuttamisen vaikutukset olivat vain osin ja tapauskohtaisesti mitattavia. Päävaikutukset tulostuvat kiinteistötaloudellisina hyötyinä ja ympäristökuormitusten vähenemisenä kiinteistöjen käytössä, ylläpidossa ja tulevaisuudessa kehittämissivaiheissa pitkällä aikajänteellä, vuosikymmenien, jopa vuosisatojen aikana.

TILINPÄÄTÖS 1998



Hallituksen toimintakertomus vuodelta 1998

Yleistä

Engel-Yhtymä Oy on Engel-konsernin emoyhtiö. Sen omistus pohjaa laajennettiin 31.12.1998. Ennen omistus pohjan laajennusta Suomen valtio omisti Engel-Yhtymä Oy:n osakkeet 100 %:sesti. Tilikauden päättyessä omistus jakautui holding-yhtiön kautta seuraavasti: MB Rahastot 46,4 %, Suomen valtio 43,3 % ja yhtymän johto 10,3 %.

Konserniin kuuluvat lisäksi 100 %:sesti omistettut, liiketoimintaa harjoittavat tytäryhtiöt Engel Palvelut Oy, Engel rakennuttamispalvelut Oy, Engel suunnittelupalvelut Oy, Turun Hälytysvalvonta Oy sekä Vakka-Suomen Huoltotyö Oy, jonka koko osakekanta ostettiin 1.7.1998 ja Pallassiivous Oy, jonka koko osakekanta ostettiin 13.11.1998.

Liikevaihto, tulos ja arvio alkaneesta tilikaudesta

Konsernin liikevaihto ja tulos muodostuivat seuraavasti (tmk):

	Liikevaihto	Tulos ennen satunnaiseriä, varauksia ja veroja
Engel-Yhtymä Oy	25 667	3 454
Engel Palvelut Oy, konserni	489 909	27 542
Engel rakennuttamispalvelut Oy, konserni	43 105	2 984
-konsernierät	-28 362	
Konserni	530 319	33 980

Alkaneen tilikauden liiketoiminnan kannattavuuden arvioidaan säilyvän vähintään edellisvuoden tasolla ja liikevaihdon nousevan noin 650 miljoonaan markkaan.

Rahoitus

Konsernin maksuvalmius oli koko tilikauden hyvä. Nettorahoitustuotot olivat 5,7 Mmk.

Henkilöstö

Yhtiöllä on ollut palveluksessaan keskimäärin 38 henkilöä ja konsernilla 3 662 henkilöä. Vuoden 1998 lopussa yhtiön palveluksessa oli 39 henkilöä ja konsernin palveluksessa 4 185 henkilöä. Vuonna 1997 konsernilla oli palveluksessaan keskimäärin 3 266 ja vuoden lopussa 3 349 henkilöä.

Yhtiön hallitus ja tilintarkastajat

Hallitus

Teuvo Metsäpelto, puheenjohtaja
Seppo Anttila
Lauri Komulainen, 2.3.1998 saakka
Mirjami Laitinen
Aulis Salin
Tuija Soanjärvi, 2.3.1998 alkaen
Pekka Linnainmaa, toimitusjohtaja

Tilintarkastajat

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

Varamiehet

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

Tilikauden päättymisen jälkeen yhtiön hallitus on omistusjärjestelyihin liittyen muuttunut.



Hallitus 1.1.1999 alkaen

Vasemmalta; Kari Kolu, Pekka Linnainmaa toimitusjohtaja, Juhani Suomela hallituksen puheenjohtaja, Helena Tarkka, Heikki Euramo (12.2. alkaen), Hannu Puhakka, Bo Hintze hallituksen sihteeri.

Hallituksen esitys voittovarojen käytöstä

Konsernin vapaa oma pääoma on 62 722 026,90 mk ja emoyhtiön 41 263 906,20 mk. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että kertyneet voittovarot käytetään seuraavasti:

Osinkona omistajalle maksetaan	20 000 000,00 mk
Voittovarojen tilille jätetään	21 263 906,20 mk
Yhteensä	41 263 906,20 mk

Helsingissä helmikuun 18. päivänä 1999

Juhani Suomela
puheenjohtaja

Heikki Euramo

Kari Kolu

Helena Tarkka

Hannu Puhakka

Pekka Linnainmaa
toimitusjohtaja

Tuloslaskelmat

1000 mk	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1.1.-31.12. 1998	1.1.-31.12. 1997	1.1.-31.12. 1998	1.1.-31.12. 1997
LIIKEVAIHTO	530 319	485 048	25 667	21 013
Valmisteverastojen lisäys (+) tai vähennys(-)	- 355	- 970	-	-
Valmistus omaan käyttöön (+)	1 376	40	-	-
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	-	1	-	-
Liiketoiminnan muut tuotot	848	668	1 198	1 074
Kulut				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat:				
Ostot tilikauden aikana	31 864	28 612	-	-
Varastojen lisäys (-) tai vähennys (+)	52	97	-	-
Ulkopuoliset palvelut	28 827	29 153	204	9
Henkilöstökulut	368 131	328 909	9 785	9 807
Vuokrat	9 800	8 906	1 804	1 627
Muut kulut	48 047	41 512	13 784	9 546
	- 486 721	- 437 189	- 25 577	- 20 990
KÄYTTÖKATE	45 467	47 599	1 287	1 098
Poistot				
Käyttöomaisuudesta ja muista pitkävaikutteisista menoista	- 16 086	- 14 020	- 2 279	- 1 970
Konserniliikearvosta	- 1 125	- 774	-	-
	- 17 211	- 14 794	- 2 279	- 1 970
LIIKEVOITTO (- TAPPIO)	28 256	32 804	- 992	- 872
Rahoitustuotot ja -kulut				
Osinkotuotot	-	-	-	32 000
Korkotuotot	3 506	3 278	2 533	1 908
Muut rahoitustuotot	2 851	3 804	2 851	16 248
Korkokulut	- 633	- 676	- 938	- 1 496
	5 724	6 406	- 4 446	48 660
VOITTO ENNEN SATUNNAISERIÄ, VARAUKSIA JA VEROJA	33 980	39 210	3 454	47 788
Satunnaiset tuotot ja kulut				
Satunnaiset kulut	-	- 443	-	-
Saadut konserniavustukset	-	-	25 500	16 000
VOITTO ENNEN VARAUKSIA JA VEROJA	33 980	38 767	28 954	63 788
Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)	- 4 130	- 1 099	- 210	- 207
Vapaaehtoisten varausten lisäys (-) tai vähennys (+)	-	265	-	-
Välittömät verot	- 8 837	- 11 110	- 8 109	- 17 863
TILIKAUDEN VOITTO ENNEN VÄHEMMISTÖOSUUTTA	21 013	26 823	20 634	45 718
Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta	3	-	-	-
TILIKAUDEN VOITTO	21 016	26 824	20 634	45 718

Taseet

1000 mk VASTAAVAA	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	31.12.1998	31.12.1997	31.12.1998	31.12.1997
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SIOITUKSET				
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet	3 430	3 327	1 783	1 719
Liikearvo	4 764	682	–	–
Konserniliikearvo	27 634	8 342	–	–
Muut pitkävaikutteiset menot	1 820	634	130	207
	<u>37 648</u>	<u>12 986</u>	<u>1 914</u>	<u>1 926</u>
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet	2 018	717	–	–
Rakennukset ja rakennelmat	11 386	7 668	4 395	4 619
Koneet ja kalusto	58 424	41 669	5 338	4 529
Muut aineelliset hyödykkeet	30	22	–	–
	<u>71 859</u>	<u>50 076</u>	<u>9 733</u>	<u>9 148</u>
Käyttöomaisuusarvopaperit ja muut pitkäaikaiset sijoitukset				
Osakkeet ja osuudet	8 963	8 854	17 395	17 395
Muut sijoitukset	20 700	18 900	20 700	18 900
	<u>29 663</u>	<u>27 754</u>	<u>38 095</u>	<u>36 295</u>
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS				
Vaihto-omaisuus				
Aineet ja tarvikkeet	111	163	–	–
Keskeneräiset työt	587	942	–	–
	<u>699</u>	<u>1 105</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
Saamiset				
Myyntisaamiset	28 807	21 959	536	729
Siirtosaamiset	11 433	7 405	2 205	3 256
Muut saamiset	–	–	26 873	2 457
	<u>40 240</u>	<u>29 365</u>	<u>29 614</u>	<u>6 442</u>
Rahoitusomaisuusarvopaperit	39 776	77 254	18 000	59 089
Rahat ja pankkisaamiset	16 684	10 549	824	902
VASTAAVAA YHTEENSÄ	236 569	209 089	98 180	113 801

1000 mk VASTATTAVAA	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	31.12.1998	31.12.1997	31.12.1998	31.12.1997
OMA PÄÄOMA				
Sidottu oma pääoma				
Osakepääoma	12 000	12 000	12 000	12 000
Vararahasto	25 500	25 500	25 500	25 500
	<u>37 500</u>	<u>37 500</u>	<u>37 500</u>	<u>37 500</u>
Vapaa oma pääoma				
Edellisten tilikausien voitto	41 706	40 882	20 629	911
Tilikauden voitto	21 016	26 824	20 634	45 718
	<u>62 722</u>	<u>67 706</u>	<u>41 264</u>	<u>46 629</u>
	100 222	105 206	78 764	84 129
VÄHEMMISTÖOSUUS	1	4	-	-
VARAUKSET				
Kertynyt poistoero	13 852	9 721	1 830	1 620
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	7 491	225	-	-
Eläkelainat	7 067	433	-	-
Muut pitkäaikaiset velat	6 722	7 901	6 666	7 778
	<u>21 280</u>	<u>8 559</u>	<u>6 666</u>	<u>7 778</u>
Lyhytaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	860	872	-	727
Eläkelainat	88	33	-	-
Saadut ennakot	640	1 180	-	-
Ostovelat	10 100	7 321	1 268	824
Siirtovelat	88 415	75 067	4 585	4 413
Muut lyhytaikaiset velat	1 111	1 126	5 066	14 311
	<u>101 214</u>	<u>85 599</u>	<u>10 920</u>	<u>20 275</u>
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	236 569	209 089	98 180	113 801

Rahoituslaskelmat

1000 mk	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1998	1997	1998	1997
LIIKETOIMINTA				
Tulorahoitus				
Käyttökate	45 467	47 599	1 287	1 098
Rahoitustuotot ja -kulut	5 724	6 406	4 446	48 660
Satunnaiset tuotot ja kulut	–	– 443	25 500	16 000
Välittömät verot	– 8 837	– 11 110	– 8 109	– 17 863
KÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOS				
Vaihto-omaisuus, lisäys(-), vähennys(+)	407	950	–	–
Lyhytaikaiset liikesaamiset, lisäys(-), vähennys(+)	– 10 875	1 079	– 23 172	– 1 054
Korottomat lyhytaikaiset velat, lisäys(+), vähennys(-)	15 586	– 9 195	617	– 356
LIIKETOIMINNAN KASSAVIRTA	47 472	35 285	570	46 484
INVESTOINNIT				
Käyttöomaisuusinvestoinnit	– 63 766	– 31 125	– 2 852	– 3 586
Muut sijoitukset	– 1 800	– 8 900	– 1 800	– 8 900
KASSAVIRTA ENNEN RAHOITUSTA	– 18 094	– 4 740	– 4 083	33 998
RAHOITUS				
Pitkäaikaiset lainat, lisäys(+), vähennys(-)	12 721	– 1 108	– 1 111	– 1 838
Lyhytaikaiset lainat, lisäys(+), vähennys(-)	29	71	– 9 972	– 10 841
Osingot	– 26 000	– 13 000	– 26 000	– 13 000
LASKELMAN MUKAINEN LIKVIDIEN VAROJEN LISÄYS(+), VÄHENNYS(-)	– 31 344	– 18 777	– 41 166	8 318
TASEEN MUKAINEN LIKVIDIEN VAROJEN LISÄYS(+), VÄHENNYS(-)	– 31 344	– 18 777	– 41 166	8 318
LIKVIDIT VARAT 31.12.				
Rahat ja pankkisaamiset	16 684	10 549	824	902
Rahoitusomaisuusarvopaperit	39 776	77 254	18 000	59 089
	56 460	87 803	18 824	59 991

Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAAJUUS

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty kaikki konserniyritykset. Pallassiivous Oy:n osakekanta on ostettu 13.11.1998, joten yhtiöstä ja sen tytäryhtiöstä Kiinteistö Oy Kouvolan Askadusta on konsernitilinpäätökseen yhdistetty ainoastaan tase. Tarkemmat tiedot konserniin kuuluvista yrityksistä annetaan jäljempänä liitetietojen kohdassa "Konserniyritykset".

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, merkittävät konsernin sisäiset realisoitumattomat katteet, sisäiset saamiset ja velat samoin kuin sisäinen voitonjako on eliminoitu.

Vähemmistöosuus

Vähemmistöosuus on erotettu konsernin omasta pääomasta ja tuloksesta sekä esitetty omana eräänään.

KÄYTTÖ- JA VAIHTO-OMAISUUDEN ARVOSTUS

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

Tuloslaskelman ja taseen liitetiedot

1000 mk	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1998	1997	1998	1997
LIKEVAIHTO				
Toimialoittain				
Siivouspalvelut	264 640	234 254	-	-
Kiinteistöpalvelut	168 147	166 454	-	-
Turvapalvelut	57 122	40 634	-	-
Rakennuttamispalvelut	43 105	45 728	-	-
Muut palvelut	25 667	21 013	25 667	21 013
Konsernin sisäinen liikevaihto	- 28 362	- 23 035	-	-
Yhteensä	530 319	485 048	25 667	21 013
Markkina-alueittain				
Kotimaa	528 625	482 194	25 667	21 013
Vienti	1 694	2 854	-	-
Yhteensä	530 319	485 048	25 667	21 013
Viennin kohdemaita	16	16	-	-
HENKILÖSTÖKULUT				
Palkat	295 492	263 203	7 559	7 491
Luontoisedut	2 285	1 873	182	125
Eläkekulut	40 373	36 868	1 195	1 213
Muut henkilösivukulut	32 266	28 839	1 031	1 102
Yhteensä	370 416	330 782	9 967	9 932
Hallitusten jäsenille ja toimitusjohtajille maksetut palkat ja palkkiot	2 556	2 200	1 195	1 048
Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin	3 662	3 266	38	37
SUUNNITELMAN MUKAISET POISTOT				
Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu käyttöomaisuushyödykkeiden taloudellisen käyttöiän mukaisina tasapoistoina alkuperäisestä hankintahinnasta. Rakennusten ja rakennelmien poistoajat ovat 20 - 50 vuotta ja muun kuluvan käyttöomaisuuden sekä aineettomien hyödykkeiden 5 - 10 vuotta. Käytettynä hankitun käyttöomaisuuden poistoajat ovat pääsää-				
ntöisesti puolet edellä mainituista uuden omaisuuden poistoajoina.				
Konserniliikearvon poistoaika on 5 vuotta. Poikkeuksena ovat Turun Hälytysvalvonta Oy:n ja Pallassiivous Oy:n osakkeen ostoista syntyneet konserniliikearvot, jotka yrityskauppojen suuren merkityksen vuoksi poistetaan 10 vuodessa.				
Suunnitelman mukaiset poistot				
Aineettomat oikeudet	1 229	853	732	569
Liikearvo	159	38	-	-
Muut pitkävaikutteiset menot	364	173	76	76
Rakennukset ja rakennelmat	305	267	224	224
Koneet ja kalusto	14 029	12 689	1 246	1 100
Yhteensä	16 086	14 020	2 279	1 970
Konserniliikearvo	1 125	774	-	-
Poistoeron muutos				
Aineettomat oikeudet	50	164	14	18
Liikearvo	55	129	-	-
Muut pitkävaikutteiset menot	125	-	-	-
Rakennukset ja rakennelmat	- 6	6	- 6	6
Koneet ja kalusto	3 907	800	203	182
Yhteensä	4 130	1 099	210	207
KONSERNIN SISÄISET RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Osinkotuotot	-	-	-	32 000
Korkotuotot	-	-	107	66
Muut rahoitustuotot	-	-	-	12 444
Korkokulut	-	-	444	905
MUUT RAHOITUSTUOTOT ^{*)}	1 756	3 804	1 756	3 804

^{*)} Pörssiobligatioiden kiinnittämisestä 9.10.1997 ja 7.5.1998 syntyneet tuotot on kirjattu edellä esitetyn suuruisina tilikauden tulokseen.

Tuloslaskelman ja taseen liitetiedot

1000 mk	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1998	1997	1998	1999
AINEETTOMAT JA AINEELLISET HYÖDYKKEET				
Aineettomat oikeudet				
Hankintameno 1.1.	5 065	3 258	2 934	2 248
Lisäykset 1.1.-31.12.	1 336	1 852	796	686
Vähennykset 1.1.-31.12.	- 5	- 46	-	-
Hankintameno 31.12.	6 396	5 065	3 730	2 934
Kertyneet sumu-poistot 1.1.	- 1 737	- 884	- 1 215	- 646
Vähennysten kertyneet sumu-poistot 1.1.-31.12.	28	19	-	-
Sumu-poistot 1.1.-31.12.	- 1 257	- 872	- 732	- 569
Kirjanpitoarvo 31.12.	3 430	3 327	1 783	1 719
Kokonais- ja sumu-poistojen kertynyt erotus 1.1.	483	319	240	222
Poistoeron lisäys 1.1.31.12.	53	176	14	18
Poistoeron väh. 1.1.-31.12.	- 4	- 12	-	-
Kokonais- ja sumu-poistojen kertynyt erotus 31.12.	532	483	254	240
Liikearvo				
Hankintameno 1.1.	720	-	-	-
Lisäykset 1.1.-31.12.	4 241	720	-	-
Hankintameno 31.12.	4 961	720	-	-
Kertyneet sumu-poistot 1.1.	- 38	-	-	-
Sumu-poistot 1.1.-31.12.	- 159	- 38	-	-
Kirjanpitoarvo 31.12.	4 764	682	-	-
Kokonais- ja sumu-poistojen kertynyt erotus 1.1.	129	-	-	-
Poistoeron lisäys 1.1.-31.12.	55	129	-	-
Kokonais- ja sumu-poistojen kertynyt erotus 31.12.	184	129	-	-
Konserniliikearvo				
Hankintameno 1.1.	9 116	1 139	-	-
Lisäykset 1.1.-31.12.	20 417	7 977	-	-
Hankintameno 31.12.	29 533	9 116	-	-
Kertyneet sumu-poistot 1.1.	- 774	-	-	-
Sumu-poistot 1.1.-31.12.	- 1 125	- 774	-	-
Kirjanpitoarvo 31.12.	27 634	8 342	-	-
Muut pitkävaikutteiset menot				
Hankintameno 1.1.	910	464	382	382
Lisäykset 1.1.-31.12.	1 550	446	-	-
Hankintameno 31.12.	2 460	910	382	382
Kertyneet sumu-poistot 1.1.	- 276	- 103	- 175	- 99
Vähennysten kertyneet sumu-poistot 1.1.-31.12.	17	17	17	17
Sumu-poistot 1.1.-31.12.	- 381	- 190	- 93	- 93
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 820	634	130	207
Kokonais- ja sumu-poistojen kertynyt erotus 1.1.	45	45	44	44
Poistoeron lisäys 1.1.-31.12.	125	-	-	-
Poistoeron väh. 1.1.-31.12.	-	-	-	-
Kokonais- ja sumu-poistojen kertynyt erotus 31.12.	170	45	44	44
Maa- ja vesialueet				
Hankintameno 1.1.	717	-	-	-
Lisäykset 1.1.-31.12.	1 301	717	-	-
Hankintameno 31.12.	2 018	717	-	-
Rakennukset ja rakennelmat				
Hankintameno 1.1.	8 288	7 053	5 196	5 196
Lisäykset 1.1.-31.12.	4 023	1 235	-	-
Hankintameno 31.12.	12 311	8 288	5 196	5 196
Kertyneet sumu-poistot 1.1.	- 619	- 353	- 577	- 353
Sumu-poistot 1.1.-31.12.	- 305	- 267	- 224	- 224
Kirjanpitoarvo 31.12.	11 386	7 668	4 395	4 619
Kokonais- ja sumu-poistojen kertynyt erotus 1.1.	149	143	149	143
Poistoeron lisäys 1.1.-31.12.	-	6	-	6
Poistoeron väh. 1.1.-31.12.	- 6	-	- 6	-
Kokonais- ja sumu-poistojen kertynyt erotus 31.12.	143	149	143	149

Tuloslaskelman ja taseen liitetiedot

1000 mk	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1998	1997	1998	1997
Koneet ja kalusto				
Hankintameno 1.1.	66 799	50 021	6 531	4 961
Lisäykset 1.1.-31.12.	32 734	19 837	2 308	2 117
Vähennykset 1.1.-31.12.	- 4 722	- 3 059	- 477	- 548
Hankintameno 31.12.	94 811	66 799	8 361	6 531
Kertyneet sumu-poistot 1.1.	- 25 130	- 13 273	- 2 002	- 1 088
Vähennysten kertyneet sumu-poistot 1.1.-31.12.	2 956	994	231	191
Sumu-poistot 1.1.-31.12.	- 14 213	- 12 852	- 1 252	- 1 106
Kirjanpitoarvo 31.12.	58 424	41 669	5 338	4 529
Kokonais- ja sumu-poistojen kertynyt erotus 1.1.	8 916	8 115	1 186	1 004
Poistoeron lisäys 1.1.-31.12.	4 172	1 427	219	301
Poistoeron väh. 1.1.-31.12.	- 265	- 627	- 16	- 118
Kokonais- ja sumu-poistojen kertynyt erotus 31.12.	12 823	8 916	1 389	1 186
Muut aineelliset hyödykkeet				
Hankintameno 1.1.	22	-	-	-
Lisäykset 1.1.-31.12.	9	22	-	-
Hankintameno 31.12.	30	22	-	-
Kirjanpitoarvosta 31.12. koneiden ja laitteiden osuus	52 716	36 185	3 607	2 730
RAHOITUSOMAIMUUS				
Rahoitusomaisuus, joka erääntyy maksettavaksi vuoden tai sitä pitemmän ajan kuluttua				
Rahoitusomaisuusarvopaperit	-	28 000	-	28 000
KONSERNIN SISÄISET SAAMISET JA VELAT				
Myyntisaamiset	-	-	522	716
Siirtosaamiset	-	-	-	1
Muut saamiset	-	-	26 873	2 457
Ostovelat	-	-	93	92
Siirtovelat	-	-	-	-
Muut lyhytaikaiset velat	-	-	3 955	13 200
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma 1.1.	12 000	12 000	12 000	12 000
Osakepääoma 31.12.	12 000	12 000	12 000	12 000
Vararahasto 1.1.	25 500	25 500	25 500	25 500
Vararahasto 31.12.	25 500	25 500	25 500	25 500
Vapaa oma pääoma 1.1.	67 706	53 882	46 629	13 911
Osingonjako	- 26 000	- 13 000	- 26 000	- 13 000
Tilikauden tulos	21 016	26 824	20 634	45 718
Vapaa oma pääoma 31.12.	62 722	67 706	41 264	46 629
VARAUKSET				
Vapaachtoisia varauksia vastaavat verovelat				
Kertynyt poistoero	3 878	2 722	512	453
VIERAS PÄÄOMA				
Velat, jotka erääntyvät viiden vuoden tai sitä pitemmän ajan kuluttua				
Lainat rahoituslaitoksilta	2 654	-	-	-
Eläkelainat	6 302	324	-	-
Muut pitkäaikaiset velat	2 222	3 333	2 222	3 333
Yhteensä	8 523	3 657	2 222	3 333
VASTUUSITOUUMUKSET				
Pantit omien sitoumusten vakuudeksi	20 345	954	14 684	861
Pantit tytäryhtiöiden sitoumusten vakuudeksi	6 800	-	6 800	-
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	8 410	1 101	-	-
Takaukset tytäryhtiöiden puolesta	1 810	1 360	1 810	1 360

Tuloslaskelman ja taseen liitetiedot

1000 mk

KONSERNIN JA EMOYHTIÖN OMISTAMAT YRITYKSET

Konserniyhtykset

	Konsernin omistus- ja äänivalta osuus %	Konsernin osuus omasta pääomasta	Viimeksiläaditun tilinpäätöksen voitto (tappio)
Engel Palvelut Oy	100	22 958	730
Engel rakennuttamispalvelut Oy	100	6 073	92
Engel suunnittelupalvelut Oy	100	879	201
Kiinteistö Oy Taurotupa	100	970	-
Turun Hälytysvalvonta Oy	100	1 298	227
Länsirannikon Vartiointi Oy	100	16	6
Pallassiivous Oy	100	3 109	-1 461
Kiinteistö Oy Kouvolan Askatu	100	441	-2
Porin Huoltoajat Oy	100	817	20
Porin Siivoustyöt Oy	100	58	1
Vakka-Suomen Huoltotyö Oy	100	56	1
Kaivokadun Huolto Oy	90	7	-34

Emoyhtiön omistamat tytäryhtiöosakkeet

	Omistus- osuus-%	Kpl	Nimellisarvo	Kirjanpitoarvo
Engel Palvelut Oy	100	3 000	3 000	7 030
Engel rakennuttamispalvelut Oy	100	1 000	1 000	1 000
Kiinteistö Oy Taurotupa	100	200	1 000	1 000
Yhteensä				9 030

Emoyhtiön omistamat muut osakkeet ja osuudet

	Kirjanpitoarvo
Asunto-osakkeet	8 148
Puhelinosaakkeet ja -osuudet	57
Muut osakkeet ja osuudet	160
Yhteensä	8 365
Emoyhtiön omistamat osakkeet ja osuudet yhteensä	17 395

Tilintarkastuskertomus

Engel-Yhtymä Oy:n yhtiökokoukselle

Olemme tarkastaneet Engel-Yhtymä Oy:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilivuodelta 1998. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen sekä konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä ja emoyhtiön 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 ja toimi-

tusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain säännösten perusteella.

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

Helsinki 1. maaliskuuta 1999

Mauri Palvi
KHT

Jorma Heikkinen
KHT

Tunnuslukuja 1997-1998

	1998	1997		1998	1997
Liikevaihto, Mmk	530	485	Välittömät verot, Mmk	9	11
Käyttökate, Mmk	45	48	Vieras pääoma, Mmk	122	94
liikevaihdosta, %	8,6	9,8	Oma pääoma + varaukset, Mmk	114	115
Suunnitelman mukaiset poistot, Mmk	17	15	Taseen loppusumma, Mmk	237	209
Liikevoitto, Mmk	28	33	Sijoitetun pääoman tuotto (ROD), %	26,3	33,6
liikevaihdosta, %	5,3	6,8	Oman pääoman tuotto (ROE), %	22,0	26,1
Rahoitustuotot, netto, Mmk	6	6	Omavaraisuusaste, %	48,4	55,3
Voitto ennen satunnaiseriä, varauksia ja veroja, Mmk	34	39	Velkaantumisaste	0,20	0,09
liikevaihdosta, %	6,4	8,1	Current ratio	0,96	1,38
Tilikauden voitto, Mmk	21	27	Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin	3 662	3 266
liikevaihdosta, %	4,0	5,5	vuoden lopussa	4 185	3 349
Investoinnit, netto, Mmk	64	31			

Tunnuslukujen laskentaperusteet

$$\text{Sijoitetun pääoman tuotto (ROD)} = \frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä + korko- ja muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma - korottomat velat}^{\text{*)}} \times 100$$

$$\text{Oman pääoman tuotto (ROE)} = \frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä - tilikauden verot}}{\text{Oma pääoma + varaukset}^{\text{*)}} \times 100$$

$$\text{Omavaraisuusaste} = \frac{\text{Oma pääoma + varaukset}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}} \times 100$$

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

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

^{*)}keskiarvo

Svensk resumé

Det gångna året var ett förändringarnas år. Av de yttre förändringarna var de viktigaste en koncentreringsring av vårt tjänsteutbud, en allt mångsidigare efterfrågan på tjänster och den minskande tillgången på arbetskraft. Viktiga interna förändringarna var en förnyelse av organisationen, en breddad ägarbas, betydande företagsförvärv, kvalitetsskolning av hela förmans- och chefsnivån samt ett nytt planerings- och uppföljningssystem för produktionen.

Resultatmässigt uppnåddes inte till alla delar det gångna årets mål. Orsaken härtill var den allt mer skärpta konkurrensen och en kraftig satsning på utvecklande av alla våra funktioner för de närmaste åren. I fortsättningen kommer en av våra framgångsfaktorer att utgöras av ett helhetspaket för Engel-tjänster.

Engel städtjänsters framgång fortsatte. Jämfört med året innan ökade vår fakturering med inemot 14 procent. Ökningen var störst inom den privata sektorn. Vår verksamhets lönsamhet var fortsättningsvis god och vår kundkrets växte ytterligare. Nya utmaningar utgör bl.a. Nokia Elektronik i Uleåborg, Tekniska högskolans datateknikbyggnad i Otnäs, Sokos-varuhuset runt om i landet samt Leoniabankens lokaliteter i Helsingfors.

Kunderna var nöjda med vår verksamhet. Kundbelåtenheten, som baserar sig direkt på feedback från kunderna, bibehölls på en hög nivå.

Vi fäste allt större uppmärksamhet vid kvalitets- och miljöfrågor. Vi publicerade en miljöbok, som ökar hela vår personals kunskaper och färdigheter när det gäller miljöfrågor. För alla våra stadsområden gjorde vi upp en pärm med arbetsbeskrivningar, som vi kallar för "Servicen fungerar" (Palvelu pitää). Varje kunds utrymmen städas enligt direktiven i dessa pärmar. Vi satsade likaså kraftigt på att utveckla vår personals yrkesskicklighet.

Engel fastighetstjänster uppnådde ett tillfredsställande resultat. Antalet serviceavtal ökade med omkring 15 procent, faktureringen uppnådde samma nivå som året innan och lönsamheten var allttjämt tillfredsställande. De viktigaste nya avtalen ingicks med Banförvaltningscentralen, Gränsbevakningsväsendet, Nokia Abp och Egendomsförvaltningsbolaget Arsenal Abp. I nya maskiner investerades omkring 12 miljoner mark.

Den skärpta konkurrensen och speciellt Sta-

tens fastighetsverks anbudstävlingar gjorde året ytterst krävande. Situationen försvårades ytterligare av att marknadspriserna sjönk till en nära på kritisk nivå.

Vi effektiviserade våra funktioner och med hjälp av resultat- och utvecklingsmöten förbättrade vi informationen mellan våra anställda och kunderna. Kundbelåtenheten ökade även tack vare vår strävan till att skapa ett kompanjonskap mellan kunderna och oss samt genom kontinuerlig skolning av vår personal.

Engel säkerhetstjänster omorganiserades till en egen funktion med fem regionala enheter. Lösningen visade sig vara lyckad. Under året steg omsättningen från 40 miljoner mark till 57 miljoner mark. Vi genomförde ett flertal utvecklingsprojekt. Bland de mest betydande kan nämnas utvecklandet av alarmservicens programvaror och verksamhet. Som ett resultat av detta har vi nu två alarmcentraler, som till sin kapacitet och funktion är absolut förstklassiga.

Ett eget skolningssystem gjordes upp för servicen, vilket förbättrar personalens yrkeskunskap. Vi effektiviserade vår verksamhet genom att utveckla bl.a. kostnadskalkyleringen och prissättningen, materialförvaltningen, utrustningen och rapporteringssystemen.

Vi har ett av de tre största företagen inom säkerhetstjänster och vår avsikt är att ytterligare öka vår marknadsandel. Som de mest betydande potentiella tillväxtområdena ser vi köpcentra och privata hushåll.

Engel byggprojekteringstjänster konsoliderade under redogörelseåret sin ställning som marknadsledare inom branschen. Faktureringen uppgick till 43 miljoner mark, varav statsförvaltningens andel var 60 procent och den privata sektorns 30 procent. Våra trumfkort i konkurrensen var vårt mångsidiga kunnande, personalens yrkesskicklighet och ett väl fungerande kvalitetssystem.

Branschen lever i en turbulent brytningstid. Stora fastighetsegendomar omorganiserar, likaså förvaltningen av statens fastighetsegendomar. Byggverksamheten blir allt mer kundorienterad och genomförs på ett sätt som allt mera betonar samarbetets betydelse.

Bland de mest betydande slutförda projekten

noteras saneringen av Helsingfors domkyrka, Tekniska högskolans datateknikbyggnad som vann 1998 års stålkonstruktionspris samt Tieto Corporation Abp:s tillbyggnads- och saneringsprojekt. Bland de nya projekten är säkerligen Sitras kontorshus det synligaste, byggnaden blir ett 16 våningar högt landmärke i Gräsviken i Helsingfors.

De mest krävande projekten utomlands är saneringen av Villa Lante i Rom och organiserandet av fastighetsskötseln av Nokias produktions- och

kontorsfastigheter i Kina

En kraftig tillväxt och en lönsamhet högre än genomsnittet utgör hela koncernens mål för det nya året. Vi strävar till att uppnå dessa mål genom att kombinera en stor organisations ekonomi med en liten organisations flexibilitet. Genom att leva upp till och i praktiken förverkliga vårt "Servicen fungerar"-koncept skall vi ytterligare öka våra kundbelätnhet.

Resultaträkning

1000 mk	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	1.1-31.12. 1998	1.1-31.12. 1997	1.1-31.12. 1998	1.1-31.12. 1997
OMSÄTTNING	530 319	485 048	25 667	21 013
Ökning (+) / minskning (-) av lager av färdiga varor och varor under tillverkning	- 355	- 970	-	-
Tillverkning för eget bruk (+)	1 376	40	-	-
Andel av intressebolagens resultat	-	1	-	-
Övriga rörelseintäkter	848	668	1 198	1074
Kostnader				
Material, förnödenheter och varor				
Inköp under räkenskapsperioden	31 864	28 612	-	-
Ökning (-) eller minskning (+) av lager	52	97	-	-
Tjänster från utomstående	28 827	29 153	204	9
Personalkostnader	368 131	328 909	9 785	9 807
Hyror	9 800	8 906	1 804	1 627
Övriga rörelsekostnader	48 047	41 512	13 784	9 546
	- 486 721	- 437 189	- 25 577	- 20 990
DRIFTSBIDRAG	45 467	47 599	1 287	1 098
Avskrivningar				
Av anläggningsskapital och av övriga långfristiga utgifter	- 16 086	- 14 020	- 2 279	- 1 970
Av koncernaffärsvärdet	- 1 125	- 774	-	-
	- 17 211	- 14 794	- 2 279	- 1 970
RÖRELSEVINST (- FÖRLUST)	28 256	32 804	- 992	- 872
Finansiella intäkter och kostnader				
Utdelningsintäkter	-	-	-	32 000
Ränteintäkter	3 506	3 278	2 533	1 908
Övriga finansiella intäkter	2 851	3 804	2 851	16 248
Räntekostnader	- 633	- 676	- 938	- 1 496
	5 724	6 406	- 4 446	48 660
VINST (- FÖRLUST) FÖRE EXTRAORDINÄRA POSTER, BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATTER	33 980	39 210	3 454	47 788
Extraordinära intäkter och kostnader				
Extraordinära kostnader	-	- 443	-	-
Erhållna koncernbidrag	-	-	25 500	16 000
VINST FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATTER	33 980	38 767	28 954	63 788
Ökning (-) eller minskning (+) av avskrivningsdifferens	- 4 130	- 1 099	- 210	- 207
Ökning (-) eller minskning (+) av frivilliga reserveringar	-	265	-	-
Direkta skatter	- 8 837	- 11 110	- 8 109	- 17 863
RÄKENSKAPSPERIODENS VINST (- FÖRLUST) FÖRE MINORITETSANDEL	21 013	26 823	20 634	45 718
Minoritetsandel av räkenskapsperiodens resultat	3	-	-	-
RÄKENSKAPSPERIODENS VINST	21 016	26 824	20 634	45 718

Balansräkning

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
1000 mk AKTIVA	31.12.1998	31.12.1997	31.12.1998	31.12.1997
ANLÄGGNINGSKAPITAL OCH ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA INVESTERINGAR				
Immateriella tillgångar				
Immateriella rättigheter	3 430	3 327	1 783	1 719
Rörelsevärde	4 764	682	–	–
Koncernaffärsvärde	27 634	8 342	–	–
Övriga långfristiga kostnader	1 820	634	130	207
	<u>37 648</u>	<u>12 986</u>	<u>1 914</u>	<u>1 926</u>
Materiella tillgångar				
Jord- och vattenområden	2 018	717	–	–
Byggnader och konstruktioner	11 386	7 668	4 395	4 619
Maskiner och inventarier	58 424	41 669	5 338	4 529
Övriga materiella tillgångar	30	22	–	–
	<u>71 859</u>	<u>50 076</u>	<u>9 733</u>	<u>9 148</u>
Finansiella värdepapper och övriga långfristiga placeringar				
Aktier och andelar	8 963	8 854	17 395	17 395
Övriga placeringar	20 700	18 900	20 700	18 900
	<u>29 663</u>	<u>27 754</u>	<u>38 095</u>	<u>36 295</u>
OMSÄTTNINGS- OCH FINANSIERINGSTILLGÅNGAR				
Omsättningstillgångar				
Material och tillbehör	111	163	–	–
Halvfärdiga produkter	587	942	–	–
	<u>699</u>	<u>1 105</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
Fordringar				
Kundfordringar	28 807	21 959	536	729
Överförda fordringar	11 433	7 405	2 205	3 256
Övriga fordringar	–	–	26 873	2 457
	<u>40 240</u>	<u>29 365</u>	<u>29 614</u>	<u>6 442</u>
Finansiella värdepapper	39 776	77 254	18 000	59 089
Kassa och bank	16 684	10 549	824	902
AKTIVA SAMMANLAGT	236 569	209 089	98 180	113 801
1000 mk PASSIVA	31.12.1998	31.12.1997	31.12.1998	31.12.1997
EGET KAPITAL				
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	41 706	40 882	20 629	911
Räkenskapsperiodens vinst	21 016	26 824	20 634	45 718
	<u>62 722</u>	<u>67 706</u>	<u>41 264</u>	<u>46 629</u>
	<u>100 222</u>	<u>105 206</u>	<u>78 764</u>	<u>84 129</u>
MINORITETSANDEL	1	4	–	–
RESERVERINGAR				
Akkumulerad avskrivningsdifferens	13 852	9 721	1 830	1 620
FRÄMMANDE KAPITAL				
Långfristigt främmande kapital				
Lån hos finansieringsinstitut	7 491	225	–	–
Pensionslån	7 067	433	–	–
Övriga långfristiga skulder	6 722	7 901	6 666	7 778
	<u>21 280</u>	<u>8 559</u>	<u>6 666</u>	<u>7 778</u>
Kortfristigt främmande kapital				
Lån hos finansieringsinstitut	860	872	–	727
Pensionslån	88	33	–	–
Erhållna förskott	640	1 180	–	–
Leverantörsskulder	10 100	7 321	1 268	824
Överföringsskulder	88 415	75 067	4 585	4 413
Övriga kortfristiga skulder	1 111	1 126	5 066	14 311
	<u>101 214</u>	<u>85 599</u>	<u>10 920</u>	<u>20 275</u>
PASSIVA SAMMANLAGT	236 569	209 089	98 180	113 801

English summary

The past year was a time of changes. The most important external changes were the consolidation that took place in the service areas in which we operate, diversification in the demand for services and the difficulties in finding staff. The most important internal changes were our new organization, the widening of the ownership base, some significant acquisitions, quality training for all our supervisors and managers and a new planning and monitoring system. In some areas, last year's profit targets were not met. The reason for this was intensified price competition and significant investments to improve all our operations in the coming years. One of the factors contributing to Engel's success in future will be the comprehensive service solutions we offer.

The **success of Engel Cleaning Services** continued. Invoicing grew by almost 14 per cent over the previous year, with the strongest growth being seen in the private sector. Profitability remained good.

Our customer base continued to expand. Our new challenges include Nokia Electronics in Oulu, the IT centre of the Technical University of Helsinki in Otaniemi, all the Sokos department stores in Finland and the offices of Leonia Bank plc in Helsinki.

Our customers were satisfied with our services. Customer satisfaction levels, as measured by direct customer feedback, remained good.

We are paying increasing attention to quality and environmental issues. We published an environmental manual, which will increase awareness and skills in environmental matters among all our personnel. We also put together an individual 'Service Support' file for each of our customers' premises containing guidelines for keeping the particular premises clean. We also made a sustained drive to raise the professional skills of our personnel.

For **Engel Real Estate Services**, the year was satisfactory. The number of service contracts increased by around 15 per cent, invoicing remained at the previous year's level and profitability remained satisfactory. We concluded significant new contracts with the Finnish Rail Administration, the Frontier Guard, Nokia plc and the asset management company Arsenal plc. Around FIM 12 million was invested

in machinery.

The increasingly competitive situation and in particular the putting out to tender of contracts by the State Real Property Authority made it a very demanding year. The situation was complicated still further by a drop in market prices to an almost acute level.

We improved the focus of our operations and improved the flow of information between our personnel and our customers with profit and improvement meetings. Customer satisfaction also improved as a result of our "customer partnership" scheme and the ongoing training of our staff.

Engel Security Services became a separate division, with five regional units. This proved to be a successful move. Turnover increased in the year under review from FIM 40 million to FIM 57 million. Many development projects were implemented. Among the most significant was a project to improve the programming and operations of our emergency services, as a result of which we now have two emergency centres which in terms of their capabilities and set-up are absolutely first-class.

The division now has its own training system, which will improve staff skills. We also tightened up in areas such as cost-cutting and pricing criteria, materials management, security equipment and reporting systems. We are now one of the three largest security services companies, and we intend to increase our market share still further. In our estimation shopping centres and private households represent the biggest growth areas.

Engel Construction Management secured its position as market leader in the sector. Invoicing amounted to FIM 43 million, with 60 per cent coming from government departments and 40 per cent from the private sector. Our competitive edge consists of our broad range of skills, the professionalism of our personnel and an effective quality management system. The sector is in the throes of change. Large real estate portfolios are being reshuffled, as is the administration of the state's real property. Construction is increasingly customer-oriented and partnership is becoming the norm. Our most signi-

ificant completed projects included the refurbishment of the Lutheran Cathedral in Helsinki, the IT centre of the Technical University of Helsinki, which won the 1998 steel structure award, and the extension and refurbishment of the offices of Tieto Corporation plc. The highest-profile new project is the construction of the Sitra office building, which will be a 16-storey landmark in the Ruoholahti part of Helsinki. Our most challenging projects abroad are the organization of the management of Nokia's

production facilities and offices in China and the refurbishment of Villa Lante in Rome.

Strong growth and above-average profitability are the targets for the entire group for the year ahead. We aim to get there by combining the economies of scale with the flexibility of small size. We aim to improve customer satisfaction still further by implementing our 'Service Support' system.

Statement of source and application of funds

1000 FIM	GROUP		PARENT COMPANY	
	1.1-31.12. 1998	1.1-31.12. 1997	1.1-31.12. 1998	1.1-31.12. 1997
NET TURNOVER	530 319	485 048	25 667	21 013
Increase (+) or decrease (-) in stocks of finished goods	- 355	- 970	-	-
Work performed by the undertaking for its own purpose and capitalized (+)	1 376	40	-	-
Participation in results of Group associated companies	-	1	-	-
Other operating income	848	668	1 198	1074
Expenses				
Raw materials and consumables:				
Purchases during the financial year	31 864	28 612	-	-
Increase (-) or decrease (+) in stocks	52	97	-	-
External services	28 827	29 153	204	9
Staff expenses	368 131	328 909	9 785	9 807
Rents	9 800	8 906	1 804	1 627
Other expenses	48 047	41 512	13 784	9 546
	- 486 721	- 437 189	- 25 577	- 20 990
PROFIT FROM OPERATIONS BEFORE DEPRECIATION	45 467	47 599	1 287	1 098
Depreciation				
Fixed assets and other non-current investments	- 16 086	- 14 020	- 2 279	- 1 970
Group goodwill	- 1 125	- 774	-	-
	- 17 211	- 14 794	- 2 279	- 1 970
OPERATING PROFIT (LOSS)	28 256	32 804	- 992	- 872
Financial income and expenses				
Dividend income	-	-	-	32 000
Interest income	3 506	3 278	2 533	1 908
Other financial income	2 851	3 804	2 851	16 248
Interest expenses	- 633	- 676	- 938	- 1 496
	5 724	6 406	- 4 446	48 660
PROFIT BEFORE EXTRAORDINARY ITEMS, RESERVES AND TAXES	33 980	39 210	3 454	47 788
Extraordinary income and expenses				
Extraordinary expenses	-	443	-	-
Group subsidies received	-	-	25 500	16 000
PROFIT BEFORE RESERVES AND TAXES	33 980	38 767	28 954	63 788
Increase (-) or decrease (+) in depreciation reserve	- 4 130	- 1 099	- 210	- 207
Increase (-) or decrease (+) in untaxed reserves	-	265	-	-
Direct taxes	- 8 837	- 11 110	- 8 109	- 17 863
PROFIT FOR THE FINANCIAL YEAR BEFORE MINORITY INTEREST	21 013	26 823	20 634	45 718
Minority interest, share of result of the financial year	3	-	-	-
PROFIT FOR THE FINANCIAL YEAR	21 016	26 824	20 634	45 718

Toimipisteet

ENGEL-YHTYMÄ OY

Lintulahdenkatu 10, PL 17	Puh.	020 4241
00501 Helsinki	Faksi	020 424 2118
Pekka Linnainmaa	Toimitusjohtaja	020 424 2100
Bo Hintze	Talousjohtaja	020 424 2121
Juhani Hyytiäinen	Talouspäällikkö	020 424 2123
Timo Purosalo	Henkilöstöpäällikkö	020 424 2211
Eeva Ahtimo	Koulutuspäällikkö	020 424 2130

ENGEL PALVELUT OY

Lintulahdenkatu 10, PL 17	Puh.	020 4241
00501 Helsinki	Faksi	020 4242118
Pekka Linnainmaa	Toimitusjohtaja	020 424 2100
Tuija Lehtonen	Johtaja,siivouspalvelut	020 424 2114
Maritta Vanamo	Myyntipäällikkö, siivouspalvelut	020 424 2113
Harri Lehto	Johtaja, kiinteistöpalvelut	020 424 2110
Pekka Saarinen	Myyntipäällikkö, kiinteistöpalvelut	020 424 2137
Markku Örn	Markkinointijohtaja	020 424 2103
Marja Salmelin	Myyntijohtaja	020 424 2122
Mikko Väkevä	Myyntijohtaja	020 424 2210

Etelä-Suomi

Marjatta Pehkonen	Aluejohtaja	020 424 2300
Ilmalankuja 2 L , PL 63	Puh.	020 4241
00241 Helsinki	Faksi	020 424 2885
Muut toimipisteet: ESPOO, VANTAA		
Marjatta Pehkonen	Aluejohtaja	020 424 2300
Liisa Lankinen	Siivouspäällikkö	020 424 2308
Soili Ruhanen	Siivouspäällikkö	020 424 2306
Aulikki Vasko	Siivouspäällikkö	020 424 2301
Markku Jakonen	Siivouspäällikkö	020 424 2886
Marjo Heikkilä	Myyntineuvottelija, siivouspalvelut	020 424 2312
Marketta Hietakari	Myyntineuvottelija, siivouspalvelut	020 424 2323
Marja Samppala	Myyntineuvottelija, siivouspalvelut	020 424 2319
Irma Tapaninen	Myyntineuvottelija, siivouspalvelut	020 424 2881
Reijo Jokinen	Kiinteistöpäällikkö	020 424 2335
Martti Reinikainen	Kiinteistöpäällikkö	020 424 2856
Keijo Pehkonen	Korjauspäällikkö	020 424 2858
Sami Lahdenperä	Myyntineuvottelija, kiinteistöpalvelut	020 424 2336
Mika Kankainen	Myyntineuvottelija, kiinteistöpalvelut	020 424 2882
Jari Vepsäläinen	Myyntineuvottelija, kiinteistöpalvelut	020 424 2320

Kristiina Hautakangas	Johtaja, Engel Care	
020 424 2073		

Länsi-Suomi

Antero Pöytäkivi	Aluejohtaja	020 424 2351
Hämeenlinna Koulukatu 12,	Puh.	020 4241
13100 Hämeenlinna	Faksi	020 424 2391
Antero Pöytäkivi	Aluejohtaja	020 424 2351
Ritva Ruskeepää	Siivouspäällikkö	020 424 2810
Esko Salonen	Kiinteistöpäällikkö	020 424 2370

Lahti

Karjalankatu 26,	Puh.	020 4241
15150 Lahti	Faksi	020 424 2432
Ritva Ruskeepää	Siivouspäällikkö	020 424 2810
Manna Salmi	Myyntineuvottelija, siivouspalvelut	020 424 2440
Esko Salonen	Kiinteistöpäällikkö	020 424 2430

Pori

Yrjönkatu 22 B	Puh.	020 4241
28100 Pori	Faksi	020 424 2848
Marjatta Ojala	Palvelujohtaja, siivouspalvelut	020 424 2910
Jari Tuomola	Kiinteistöpäällikkö	020 424 2846

Uusikaupunki

Vakka-Suomen Huoltotyö		
Puusepänkatu 9,	Puh.	020 4241
23500 Uusikaupunki	Faksi	020 424 3355

Tampere

Sumeliuksenkatu 18 A	Puh.	020 4241
33100 Tampere	Faksi	020 424 2828
Ritva Ruskeepää	Siivouspäällikkö	020 424 2810

Hannele Salminen	Myyntineuvottelija, siivouspalvelut	020 424 2804
Jarmo Lindqvist	Kiinteistöpäällikkö	020 424 2802

Turku

Läntinen Pitkätie 33, PL 861	Puh.	020 4241
20101 Turku	Faksi	020 424 2992
Marjatta Ojala	Siivouspalvelut, palvelujohtaja	020 424 2910
Tarja Ketola	Siivouspalvelut, myyntipäällikkö	020 424 2929
Sirpa Salonen	Myyntineuvottelija, siivouspalvelut	020 424 2908
Jarmo Lehti	Palvelupäällikkö	020 424 2930
Juha Jäppinen	Myyntipäällikkö, kiinteistöpalvelut	020 424 2936

Keski-Suomi

Aila Ranta	Aluejohtaja	020 424 2751
------------	-------------	--------------

Vaasa

Kauppuistikko 20 B	Puh.	020 4241
65100 Vaasa	Faksi	020 424 2750
Aila Ranta	Aluejohtaja	020 424 2751
Annika Tapio	Siivouspäällikkö	020 424 2766
Sisko Valkiala	Myyntineuvottelija, siivouspalvelut	020 424 2762
Sven Nyqvist	Kiinteistöpäällikkö	020 424 2755
Marja Storgård	Myyntineuvottelija, kiinteistöpalvelut	020 424 2763

Jyväskylä

Vapaudenkatu 8, PL 590	Puh.	020 4241
40101 Jyväskylä	Faksi	020 424 2505
Marjo Tiilikainen	Siivouspäällikkö	020 424 2510
Sven Nyqvist	Kiinteistöpäällikkö	020 424 2755
Hannu Kraft	Myyntipäällikkö, kiinteistöpalvelut	020 424 2530
Tapani Toivanen	Myyntineuvottelija, kiinteistöpalvelut	020 424 2531
Vesa Jäntti	Myyntineuvottelija, siivouspalvelut	020 424 2567

Seinäjoki

Kauppakatu 25	Puh.	020 4241
60100 Seinäjoki	Faksi	020 424 3081
Annika Tapio	Siivouspäällikkö	020 424 2766
Katja Ahra	Myyntineuvottelija, siivouspalvelut	020 424 3082

Itä-Suomi

Pirjo Valsti	Aluejohtaja	020 424 2450
--------------	-------------	--------------

Kouvola

Käsityöläiskatu 4, PL 194	Puh.	020 4241
45101 Kouvola	Faksi	020 424 2468
Pirjo Valsti	Aluejohtaja	020 424 2450
Eila Aholainen	Siivouspäällikkö	020 424 3057
Kari Pekkanen	Kiinteistöpäällikkö	020 424 2451

Hamina

Pikkuympäräkatu 3	Puh.	020 4241
49400 Hamina	Faksi	020 424 3010
Aila Leo	Myyntineuvottelija, siivouspalvelut	020 424 3010
Kari Pekkanen	Kiinteistöpäällikkö	020 424 2451

Joensuu

Niskakatu 1, PL 253	Puh.	020 4241
80101 Joensuu	Faksi	020 424 2424
Laila Mujunen	Siivouspäällikkö	020 424 2601
Tarja Räsänen	Myyntineuvottelija, siivouspalvelut	020 424 2412
Pentti Upla	Paikallisjohtaja, kiinteistöpalvelut	020 424 2400
Risto Nissinen	Myyntineuvottelija, kiinteistöpalvelut	020 424 2411

Kotka

Vuorikatu 5 C	Puh.	020 424 1
48100 Kotka	Faksi	020 424 3101
Eila Aholainen	Siivouspäällikkö	020 424 305
Kari Pekkanen	Kiinteistöpäällikkö	020 424 2451

Kuopio

Puijonkatu 22, PL 1055	Puh.	020 4241
70101 Kuopio	Faksi	020 424 2626
Laila Mujunen	Siivouspäällikkö	020 424 2601
Pentti Toivanen	Kiinteistöpäällikkö	020 424 2621
Jyrki Riekinen	Myyntineuvottelija, kiinteistöpalvelut	020 424 2620

Lappeenranta
 Villimiehenkatu 2 Puh. 020 4241
 53100 Lappeenranta Faksi 020 424 3042
 Eila Aholainen Siivospäällikkö 020 424 3057
 Kari Pekkanen Kiinteistöpäällikkö 020 424 2451

Mikkeli
 Patteristonkatu 2, PL 40 Puh. 020 4241
 50101 Mikkeli Faksi 020 424 3053
 Eila Aholainen Siivospäällikkö 020 424 3057
 Tarja Muttilainen Myyntineuvottelija, siivouspalvelut 020 424 3054
 Kari Pekkanen Kiinteistöpäällikkö 020 424 2451

Savonlinna
 Olavinkatu 22-24 Puh. 020 4241
 57130 Savonlinna Faksi 020 424 3111
 Eila Aholainen Siivospäällikkö 020 424 3057
 Pentti Upla Paikallisohtaja, kiinteistöpalvelut 020 424 2400

Pohjois-Suomi

Kyösti Kekkonen Aluejohtaja 020 424 2700

Oulu

Vanhantullinkatu 4, PL 135 Puh. 020 4241
 90101 Oulu Faksi 020 424 2707
 Kyösti Kekkonen Aluejohtaja 020 424 2700
 Tarja Vasara Siivospäällikkö 020 424 2710
 Oili Huotari Myyntineuvottelija, siivouspalvelut 020 424 2717
 Taina Pirkola Myyntineuvottelija, siivouspalvelut 020 424 2714
 Samuli Liuska Kiinteistöpäällikkö 020 424 2720
 Jukka Alin Myyntineuvottelija, kiinteistöpalvelut 020 424 2721
 Petri Hälinen Myyntineuvottelija, kiinteistöpalvelut 020 424 2744

Rovaniemi

Urheilukatu 5-7, PL 8017 Puh. 020 4241
 96101 Rovaniemi Faksi 020 424 2680
 Tarja Vasara Siivospäällikkö 020 424 2710
 020 424 2710
 Marja-Liisa Pakisjärvi Myyntineuvottelija, siivouspalvelut 020 424 2654
 Samuli Liuska Kiinteistöpäällikkö 020 424 2720
 Jari Nuutinen Myyntineuvottelija, kiinteistöpalvelut 020 424 2673

Kajaani

Kalliokatu 2, PL 169 Puh. 020 4241
 87101 Kajaani Faksi 020 424 3022
 Tarja Vasara Siivospäällikkö 020 424 2710
 Samuli Liuska Kiinteistöpäällikkö 020 424 2720

Kemi

Lapintie 11-13 Puh. 020 4241
 94100 Kemi Faksi 020 424 3511
 Tarja Vasara Siivospäällikkö 020 424 2710
 Samuli Liuska Kiinteistöpäällikkö 020 424 2720

ENGEL TURVAPALVELUT

Asko Snäkin Toimialajohtaja Puh. (02) 275 1017
 Vähäheikkiläntie 56 Faksi (02) 234 2751
 20810 Turku

Etelä-Suomi

Ilmalankuja 2 L, PL 63 Puh. 020 4241
 00241 Helsinki Faksi 020 424 2270
 Petri Honkala Aluepäällikkö 020 424 2250
 Hälytyskeskus
 020 424 2260

Länsi-Suomi/Turun Hälytysvalvonta Oy

Vähäheikkiläntie 56 Puh. 020 424 2951
 20810 Turku Faksi (02) 234 2751
 Asko Snäkin Toimialajohtaja (02) 275 1017
 Hälytyskeskuksen Hansa 020 424 2950

Keski- ja Pohjois-Suomi

Yrjönkatu 22 B Puh. 020 4241
 28100 Pori Faksi 020 424 2848
 Petri Peltomaa Aluepäällikkö 020 424 2844

ENGEL RAKENNUTTAMISPALVELUT OY

Lintulahdenkatu 10, PL 17 Puh. 020 4241
 00501 Helsinki Faksi 020 424 2216
 Jorma Yrjö-Koskinen Toimitusjohtaja 020 424 2150
 Tuire Kujala Johtaja, kiinteistökehitys ja markkinointi
 020 424 2152

Etelä-Suomi

Helsinki
 Lintulahdenkatu 10, PL 17 Puh. 020 4241
 00501 Helsinki Faksi 020 424 2216
 Veijo Rossi Aluejohtaja 020 424 2160
 Matti Järvinen Johtaja 020 424 2153
 Markku Arimo Projektijohtaja 020 424 2205
 Matti Hakkarainen Projektijohtaja 020 424 2204
 Veikko Kaskinen Projektijohtaja 020 424 2196
 Pertti Lampinen Projektijohtaja 020 424 2194
 Juha Lemström Projektijohtaja 020 424 2195
 Aimo Hämäläinen Talotekniikka 020 424 2191
 Tapio Holopainen Kustannuslaskenta 020 424 2169

Kouvola

Käsityöläiskatu 4, PL 194 Puh. 020 4241
 45101 Kouvola Faksi 020 424 2468
 Jussi Vainio Projektipäällikkö 020 424 2492

Häme

Tampere
 Sumeliuksenkatu 18 A Puh. 020 4241
 33100 Tampere Faksi 020 424 2828
 Juhani Uotila Aluejohtaja 020 424 2830

Hämeenlinna

Koulukatu 12 Puh. 020 4241
 3100 Hämeenlinna Faksi 020 424 2391
 Antero Aho Projektipäällikkö 020 424 2386

Keski-Suomi

Jyväskylä
 Vapaudenkatu 8, PL 590 Puh. 020 4241
 40101 Jyväskylä Faksi 020 424 2505
 Tapani Väänänen Aluejohtaja 020 424 2590

Kuopio

Puijonkatu 22, PL 1055 Puh. 020 4241
 70101 Kuopio Faksi 020 424 2626
 Esa Jääskeläinen Projektipäällikkö 020 424 2640

Vaasa

Kauppapuistikko 20 B Puh. 020 4241
 65100 Vaasa Faksi 020 424 2750
 Pauli Partanen Projektivastaava 020 424 2758

Länsi-Suomi

Turku
 Läntinen Pitkäkatu 33, PL 861 Puh. 020 4241
 20101 Turku Faksi 020 424 2992
 Pertti Kuusisto Aluejohtaja 020 424 2980

Pohjois-Suomi

Oulu
 Vanhantullinkatu 4, PL 135 Puh. 020 4241
 90101 Oulu Faksi 020 424 2707
 Juha Säkkinen Aluejohtaja 020 424 2730

ENGEL SUUNNITTELUPALVELUT OY

Lintulahdenkatu 10, PL 17 Puh. 020 4241
 00501 Helsinki Faksi 020 424 2218
 Vesa Tiilikka Toimitusjohtaja, Arkkitehtisuunnittelu 020 424 2220
 Hannu Laaksonen Sisustus suunnittelu 020 424 2233
 Keijo Kekoni Rakennesuunnittelu 020 424 2234



Lintulahdenkatu 10,
PL 17, 00501 Helsinki
Puhelin 020 4241
Faksi 020 424 2115
[http:// www.engel.fi](http://www.engel.fi)

Fågelveiksgatan 10,
PB 17, 00501 Helsingfors
Telefon 020 4241
Fax 020 424 2115

Lintulahdenkatu 10,
P.O.BOX 17, FIN-00501 Helsinki
Telephone +358 20 4241
Fax +358 20 424 2115

[http:// www.engel.fi](http://www.engel.fi)