

VUOSIKERTOMUS 1999

Sisältö

2	Engelin toimialat
3	Engelin vuosi 1999
4	Toimitusjohtajan katsaus

Palvelumarkkinat ovat voimakkaassa kasvussa, koska muun muassa ulkoistaminen lisää palvelujen kysyntää. Markkinoiden kehitykseen vaikuttaa myös kiinteistöalan muutos. Lisää palvelumarkkinoista sivuilla 6–9.

6	Engel ja kehittyvät palvelumarkkinat
10	Toimialakatsaukset
11	Rakennuttamispalvelut
12	Kiinteistöpalvelut
14	Siivouspalvelut
16	Turvapalvelut
19	Hoivapalvelut
20	Tilinpäätös
20	Hallituksen toimintakertomus
22	Konsernituloslaskelma
23	Konsernitase
24	Konsernin rahoituslaskelma
25	Emoyhtiön tuloslaskelma
26	Emoyhtiön tase
27	Emoyhtiön rahoituslaskelma
28	Tilinpäätöksen liitetiedot
34	Konsernin tunnuslukuja
35	Tunnuslukujen laskentaperiaatteet
36	Osakkeet ja osakkeenomistajat
37	Tilintarkastuskertomus
38	Ympäristökatsaus

Engelin kolmas henkilöstötilinpäätös julkaistaan ensimmäistä kertaa vuosikertomuksen yhteydessä, millä haluamme korostaa henkilöstöresurssien tärkeyttä työvoimavaltaiselle palveluyritykselle. Uutena informaationa edellisiin vuosiin verrattuna on henkilöstöstrategia, joka kuvaa henkilöstöasioiden painopistealueita sekä henkilöstötase, jossa henkilöstön arvo on kuvattu osaamisen näkökulmasta.

40	Henkilöstötilinpäätös
48	Hallinto ja corporate governance
52	Svensk resumé
56	English summary
60	Yhteystiedot



tämä on Engel

Engel-yhtymä on erikoistunut korkealaatuisten ja kilpailukykyisten palvelujen tarjoamiseen. Engelin edelläkävijyys perustuu osaamiseen, asiakaskumppanuuteen sekä toiminnan jatkuvaan kehittämiseen.



Tavoitteet

Engel tuottaa asiakkailleen lisäarvoa luotettavasti kestäväen kehityksen periaatteella. Kasvuhakuinen Engel on alansa eturivin tuloksentekijä ja kehittää palvelulaatua yhdessä asiakkaidensa kanssa.



Engelin toimialat

RAKENNUTTAMISPALVELUT

Engel rakennuttamispalvelut on rakennuttajien ja kiinteistöomistajien asiantuntija ja luottomies rakennusprojektien ohjauksessa ja läpiviennissä. Engel rakennuttamispalveluihin kuuluvat Engel Rakennuttamispalvelut Oy ja sen tytäryhtiö Engel Suunnittelupalvelut Oy.

KIINTEISTÖPALVELUT

Engel kiinteistöpalvelut on erikoistunut kiinteistöjen ylläpitoon. Palvelut koostuvat kiinteistöjen hoidosta ja kunnossapidosta. Engel kiinteistöpalvelut kattaa kaikki käyttäjäviihtyvyyteen ja rakennuksen arvon ylläpitoon merkittävästi vaikuttavat osamisaalueet.

SIIVOUSPALVELUT

Engel siivouspalvelut tarjoaa laadukkaita siivouspalveluja yrityksille ja laitoksille. Merkittäviä kohteita ovat toimistot, oppi- ja tutkimuslaitokset, päivittäistavarakaupat sekä elintarviketeollisuuden tilat. Engel siivouspalvelujen palveluverkosto kattaa koko Suomen.

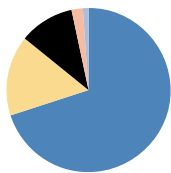
TURVAPALVELUT

Engel turvapalvelut tarjoaa turvallisuusalan kokonaispalvelua. Engel turvapalvelujen tarjoamat palvelut kattavat koko turvallisuusketjun suunnittelusta ja konsultoinnista vartiointiin ja valvontaan.

HOIVAPALVELUT

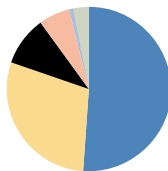
Engel hoivapalvelut on suunnattu yksityishenkilöiden, kuntien ja yritysten tarpeisiin. Engel hoivapalvelut tarjoaa monipuolisia hyvinvointipalveluja, joita ovat niin kotisairaanhoido kuin turva-, asumis- ja kotisiivouspalvelut.

HENKILÖSTÖ
TOIMIALOITTAIN 1999



- Siivouspalvelut 70 %
- Kiinteistöpalvelut 16 %
- Turvapalvelut 11 %
- Rakennuttamispalvelut 2 %
- Hoivapalvelut 1 %

LIKEVAIHTO
TOIMIALOITTAIN 1999



- Siivouspalvelut 51 %
- Kiinteistöpalvelut 29 %
- Turvapalvelut 10 %
- Rakennuttamispalvelut 6 %
- Hoivapalvelut 0,5 %
- Muut palvelut 3 %



PALVELU PITÄÄ

Engel toteutti koko vuoden ajan Palvelu pitää -teemaa. Valitun teeman puitteissa järjestettiin Palvelu pitää -kilpailu, johon osallistui 14 siivous-, kiinteistö- ja turvapalvelujen yksikköä. Tulokset arvioitiin Suomen laatupalvelukinto -kriteerein. Kilpailun voittajat julkistetaan kevään Palvelu pitää -seminaarissa.

HENKILÖSTÖN JATKUVA KEHITTÄMINEN

Kesällä Engel käynnisti ammatitutkintoon tähtäävän JET (Johtamisen Engel-tutkinto) -koulutuksen yhdessä Johtamistaidon Opiston kanssa. Tutkinnon tavoitteena on henkilökohthaisten johtamisvalmiuksien lisääminen. Engelin koulutusmahdollisuudet tarjoavat henkilöstölle paremmat urakehitysmahdollisuudet.

HENKILÖSTÖANTI

Keväällä toteutetussa henkilöstöannissa 83 Engelin työntekijää merkitsi yhteensä 16 610 Engel-Yhtymä Oy:n osaketta. Engel-Yhtymä Oy:n osakkeet siirrettiin arvo-osuusjärjestelmään.

KASVUA YRITYSOSTOILLA

Engelin vuoden 1999 tapahtumiin kuuluvat lukuisat yritysostot. Kesäkuussa Engel osti Pirkan Siivous Oy:n ja Pirkan Huolto Oy:n liiketoiminnot, joka lisäsi Engel siivouspalvelujen markkinaosuutta Tampereella ja sen ympäristössä.

Lokakuussa Engel vahvisti asemiaan hoivapalvelumarkkinoilla ostamalla Nöös Service – Nurse Service Oy:n osakekannan, jonka kautta Engel vahvisti osaamistaan kotisairaanhoidossa ja alan henkilöstöväilytyksessä.

Engel päätti myös lokakuussa yhdistää konsernin turvapalvelut. Turun Hälytysvalvonta Oy:n nimi muutettiin Engel Security Oy:ksi ja Engel Palvelut Oy:n turvapalveluliiketoiminta siirrettiin yhtiölle. Lisäksi Engel osti lokakuussa Suratek Oy:n liiketoiminnan. Suratek on erikoistunut korkeatasoisten turvateknisten asennusten suunnitteluun ja toteutukseen.

ORGANISAATIOUUDISTUS

Syksyllä Engel toteutti mittavan organisaation kehityksen projektin, minkä tuloksena kiinteistö- ja siivouspalveluissa siirryttiin linjaorganisaatioon 1.1.2000.

Miljoonaa markkaa	1999	1998	Muutos-%
Liikevaihto	662	530	25
Liikevoitto	16	28	-44
% liikevaihdosta	2	5	
Voitto ennen veroja	19	34	-43
% liikevaihdosta	3	6	
Tilikauden voitto	13	24	-45
% liikevaihdosta	2	5	
Omavaraisuusaste, %	46	47	
Miljoonaa euroa	1999	1998	Muutos-%
Liikevaihto	111	89	25
Liikevoitto	3	5	-44
Voitto ennen veroja	3	6	-43
Tilikauden voitto	2	4	-45

Toimitusjohtajan katsaus

ENGEL TOIMII KASVUALUEILLA

Palvelumarkkinat ovat vahvassa kasvussa, sillä kilpailun ulkopuolella on vielä nykyistä suurempi potentiaali. Kunnat sekä kunnalliset ja muut julkishallinnon yhteisöt siirtyvät enenevässä määrin ostamaan yksityiseltä sektorilta tähän saakka itse toteuttamaansa palvelutuotantoa.

Myös yksityisellä sektorilla on ulkoistamispaineita, etenkin teollisuuden ja suuryritysten osalta. Lisäksi myönteinen suhdannetilanne ja lisääntyvä palvelujen tarve kasvattavat markkinoita. Markkinoiden kasvun arvioidaan olevan vuosittain 5–10 prosenttia.

Parhaat kasvu- ja tuloksetkoedellytykset ovat niillä yrityksillä, jotka kykenevät edelläkävijän rooliin. Engelissä edelläkävijyys merkitsee innovaatioketjua, jonka tavoitteena on palveluprosessien systemaattinen kehittäminen. Tämä edellyttää meiltä jatkuvaa uudistumista.

OSAAMINEN ON AVAIN EDELLÄKÄVIJYYTEEN

Edelläkävijyydessä näen kaksi painopistealuetta, henkilöstön ja asiakaskumppanuuden. Engel-yhtymän henkilöstökulut ovat noin 70 prosenttia liikevaihdosta. Siksi toiminnallisen tuloksen taso ratkaistaan valtaosin henkilöstöjohtamisen keinoin.

Miten olla kilpailijoita halutumpi työnantaja, miten turvata ammattiosaamisen riittävyys, miten toteuttaa työniloa, miten saada aikaan tuloksen tekemisen tahto? Näihin haasteisiin olemme päämäärätietoisesti tarttuneet. Muun muassa Engel-yhtymä aloitti ensimmäisenä alan yrityksenä henkilöstötilinpäätösten tekemisen jo vuonna 1997.

Monia osaamisen lisäämiseen tähtäviä hankkeita on toteutettu. Vuoden 1999 aikana Engelissä on ollut käynnissä koko vuoden kestävä Palvelu pitää -kilpailu, jonka tulokset arvioidaan Suomen laatupalkinto -kriteerein. Kilpailuun osallistui valtaosa engeliläisistä.

Henkilöstön koulutuksen laatua ja määrää on lisätty. Sen seurauksena henkilöstölle on voitu tarjota entistä paremmat urakehitysmahdollisuudet. Uusia koulutusmuotoja ovat esimerkiksi ammatillinen JET (Johtamisen Engel-tutkinto), jonka tavoitteena on henkilökohtaisten johtamisvalmiuksien lisääminen sekä ISO-JET, joka painottuu johtamisen kehittämiseen.

Asiakaskumppanuuslupaus lunastetaan Engelissä joka päivä. Meille kumppanuus merkitsee palvelun kehittämistä yhdessä asiakkaan kanssa molempia osapuolia hyödyttävien lisäarvojen aikaansaamiseksi. Haluamme, että Engellaadussa heijastuu asiakastoimialan erityispiirteiden, kilpailutilanteen ja kehitysnäkymien ymmärtäminen.



ENGEL ON YKSITYINEN YRITYS

Vaikka meitä usein kutsutaan valtion siivousfirmaksi, totuus on toinen. MB Rahastot, jossa sijoittajina on muun muassa merkittäviä vakuutusyhtiöitä ja työeläkelaitoksia, on suurin omistajamme runsaan 46 prosentin osuudella. Valtion omistusosuus on noin 43 prosenttia ja loput 11 prosenttia ovat lähes sadan engelinlaisen omistuksessa.

Engelin kilpailukenttänä on avoimet markkinat, missä onnistuu vain toimimalla asiakassuuntautuneesti ja tehokkaasti. Yksityisen sektorin asiakkaiden osuus Engelin liikevaihdosta nousi runsaaseen 60 prosenttiin vuonna 1999.

VUODEN 1999 TULOS OLI EPÄTYDYTTÄVÄ

Liikevaihdon kasvu oli 25 prosenttia. Yritystojen vaikutus kasvuun oli 13 prosenttia. Näin ollen vertailukelpoinen kasvu nousi 12 prosenttiin, mitä valitsevassa kilpailutilanteessa voidaan pitää hyvänä.

Voimakas kasvu heikensi vuoden 1999 tulosta. Kasvun hallinnassa ei täysin onnistuttu, mikä näkyy suhteellisesti laskeneena myyntikatteenä. Kasvuhakuisen investointien seurauksena poistot lisääntyivät yli 10 miljoonaa markkaa.

Toimialakohtainen tulos ja tuloskehitys olivat vuonna 1999 seuraavat:

	<i>Tulos</i>	<i>Tuloskehitys</i>
Rakennuttamispalvelut	hyvä	tydyttävä
Kiinteistöpalvelut/ Kiinteistönhoito	välttävä	välttävä
Kiinteistöpalvelut/ Korjaustoiminta	heikko	heikko
Siivouspalvelut	hyvä	hyvä
Turvapalvelut	välttävä	hyvä
Hoivapalvelut	välttävä	välttävä

Vuoden 1999 tulokseen ja tuloskehitykseen ei voi olla tyytyväinen. Toisaalta vuoden onnistumiset ja epäonnistumiset antavat lisäpontta ottaa vastaan uusia haasteita ja kehittää toimintaa. Ennen kaikkea toimenpiteitä kustannustehokkuuden parantamiseksi on lisättävä. Tähän tähtää muun muassa vuoden 2000 alusta kaikilla toimialoilla toteutettu linjaorganisaatio.

Alkaneen vuoden tulostavoite on oleellisesti toteutunutta parempi.

Asiakaskumppanuuslupaus lunastetaan Engelissä joka päivä. Meille kumppanuus merkitsee palvelun kehittämistä yhdessä asiakkaan kanssa molempia osapuolia hyödyttävien lisäarvojen aikaansaamiseksi.

Pekka Linnainmaa

Engel ja kehittyvät palvelumarkkinat



ENGELIN PALVELUJEN
KYSYNNÄN KASVUUN ON VAIKUTTANUT
ENNEN KAIKKEA PALVELUJEN
ULKOISTAMINEN.

- Alansa edelläkävijänä Engel panostaa palvelujensa laatuun ja asiakas-kumppanuuteen.
- Palvelu pitää -lupauksen päivittäinen pitäminen perustuu avoimelle asiakasyhteistyölle.
- Engel kuuluu alansa johtaviin yrityksiin palvelujensa kaikilla osa-alueilla.

Engelin palvelut koostuvat rakennuttamis-, kiinteistönhoito-, korjaus-, siivous-, turva- ja hoivapalveluista. Palvelujen käyttäjiä ovat sekä kiinteistöjen omistajat että niiden käyttäjät.

Engel on toimialallaan yksi Suomen johtavista yrityksistä. Yhtiön kiinteistöihin kohdistuvat palvelut kattavat kiinteistön koko elinkaaren. Tavoitteena on palvella asiakkaita siten, että kiinteistöjen arvo säilyy tai kasvaa. Pal-

veluvalikoimaa täydentää hoivapalvelut tuottamalla pääasiassa kuntien ostamia hyvinvointipalveluja yksityisten ihmisten tarpeisiin.

MUUTTUNEET MARKKINAT

Palvelumarkkinat ovat kasvaneet ja kehittyneet merkittävästi 1990-luvun puolivälistä lähtien. Engel-yhtymä aloitti toimintansa vuonna 1995. Sen myötä valtionhallinnon aiemmin suljetut markkinat vapautuivat avoimeen kilpailuun ja Engelistä tuli yksi suurimmista alan toimijoista. Lisääntyneellä kilpailulla oli myös se vaikutus, että palvelujen hintataso laski merkittävästi.

Viime vuosien kehitykseen ovat vaikuttaneet voimakkaasti kiinteistöomistuksen ammattimaistuminen sekä elinkaariajattelun omaksuminen. Ammattimaiset kiinteistöpalvelujen ostajat vaativat entistä kattavampia ja kokonaisvaltaisempia palveluja.

Kiinteistönhoidon ja siivouspalvelujen kasvuun on vaikuttanut ennen kaikkea palvelujen ulkoistaminen. Kor-

KIINTEISTÖN ELINKAARI - ENGELIN TOIMINNAN PERUSTA



jaus- ja rakennuttamispalvelujen kysynnän kasvun taustalla on rakentamisen volyymin nousu. Turvapalvelutoiminnan kasvun voimakkaimpia vaikuttajia on lisääntynyt turvallisuuden ja turvatekniikan tarve. Kiinteistöhoitopalvelujen kysynnän kasvuun on lisäksi vaikuttanut talotekniikan lisääntyvä merkitys sekä uudis- että korjausrakentamisessa.

Kilpailu alalla on kiristynyt. Se on johtanut palvelutuotannon voimakkaisiin keskittymiin; suuret toimijat ovat ostaneet alalla toimivia pieniä ja keskisuuria yrityksiä. Muun muassa Pallassiivous Oy, Turun Hälytysvalvonta Oy, Nöös Service - Nurse Service Oy sekä Pirkan Siivous Oy:n, Pirkan Huolto Oy:n ja Suratek Oy:n liiketoiminta ovat nyt osa Engeliä. Näiden hankintojen kautta Engel on laajentanut osaamistaan ja palveluverkostoaan ja siten vahvistanut markkina-asemaansa.

Keskittyminen on johtanut kokonaisvaltaisempaan asiakashallintaan ja parempaan kustannustehokkuuteen. Toisaalta kilpailu on kiristynyt ja laskenut hintoja joilla-

kin alueilla jopa epäterveen alhaiselle tasolle. Keskittymiskehitys jatkuu ja Engel aikoo olla aktiivinen pyrkien ehdottoman kannattavuusnäkökulman lisäksi ottamaan huomioon strategiset valinnat myös vastaisissa yrityskauppoissaan.

Markkinat ovat muuttumassa myös siinä suhteessa, että kiinteistöjen omistaminen on keskittymässä. Helsingin pörssissä on jo useita kiinteistösijoitusyhtiöitä, eikä merkittävillekään suomalaisille organisaatioille ole itsestään selvää omistaa niitä kiinteistöjä, joissa ne toimivat. Päinvastoin yritykset keskittyvät omiin ydinliiketoimintoihinsa ja pyrkivät siirtämään kiinteistöjä taseistaan. Tämä merkitsee palvelutuottajille mahdollisuuksia tarjota palvelujaan entistä suurempiin kiinteistökeskittymiin. Samalla kiinteistöjohtamisen ja kiinteistöpalvelujen ostamisen ammattitaito on kasvanut.

Pidemmällä aikavälillä on odotettavissa entistä korkeampi laatutietoisuus varsinkin suurten asiakkaiden keskuudessa; ratkaisevaa ei enää ole, kuka tekee edullisim-

min, vaan kuka osaa tuottaa luotettavaa ja laadukasta palvelua kustannustehokkaimmin. Kokonaisvaltaisten palvelusopimusten kysyntä lisääntyy. Kokonsa ja monialaisuutensa ansiosta Engel pystyy tarjoamaan laadultaan ja hinnaltaan kilpailukykyisiä palveluratkaisuja yhä useammille avainasiakkailleen.

ULKOISTAMINEN KASVATTAAMARKKINOITA

Kiinteistöpalvelumarkkinoita kasvattanut palvelujen ulkoistamiskehitys jatkuu etenkin kiinteistönhoito- ja siivouspalveluissa. Kaikkien kiinteistöpalvelujen yhteenlasketuksi vuotiseksi kokonaisarvoksi on arvioitu lähes 35 miljardia markkaa. Kuitenkin vain noin kolmasosa markkinoista on kilpailtua siitakin huolimatta, että yksityiset yritykset vastaavat yhä suuremmasta osasta kiinteistöpalvelutuotantoa. Suurimmat ulkoistajat ovat kunnat, muu julkinen sektori sekä teollisuus ja suuryritykset.

Kunnat ja muu julkishallinto ulkoistavat kiinteistöpalvelunsa tyypillisesti saadakseen aikaan kustannussäästöjä. Teollisuus ja suuryritykset ulkoistavat vastaavasti keskittyäkseen ydinliiketoimintaansa. Pääsääntöisesti kiinteistöpalveluihin erikoistunut yritys tuottaa kiinteistöpalvelut laadukkaammin ja tehokkaammin kuin vastaavia tehtäviä hoitava yrityksen tai yhteisön yksikkö.

Hoivapalveluissa markkinapotentiaali on vieläkin merkittävämpi. Hoivapalvelujen kilpailuttamista hidastaa julkisiin palveluihin liittyvien päätösten poliittinen herkkyys. Sosiaalipalvelujen ulkoistaminen on toistaiseksi päässyt vauhtiin vasta muutamassa innovatiivisessa kaupungissa. Väestörakenteen muutos ja erityisesti ikääntyneiden osuuden kasvu asettavat suuria paineita sekä tuotettujen sosiaali- ja terveysten palvelujen määrälle että niiden kustannustehokkaalle tuottamiselle. Tämän seurauksena ulkoistettujen hoivapalvelujen kysyntä tulee kasvamaan.

Rakennuttamispalvelujen potentiaaliset markkinat on parhaiten arvioitavissa rakentamisvolyymien perusteella. Talonrakentaminen Suomessa ja ulkomailta suomalaisen toimesta on noin 70 miljardia markkaa (RTK). Engel rakennuttamispalvelujen liikevaihto 43 miljoonaa markkaa edustaa vajaan kolmen miljardin markan arvoisia rakennushankkeita. Järjestäytyneiden kilpailijoiden yhteenlaskettu liikevaihto on noin 180 miljoonaa markkaa. Lisäksi markkinoilla toimii lukuisia pieniä muutaman henkilön kokoisia paikallisia tai kapeasti erikoistuneita toimistoja.

Koko kiinteistön elinkaaren kattavan palveluvalikoimansa, osaavan henkilöstönsä ja valtakunnallisen ver-

kostonsa ansiosta Engelillä on erinomaiset edellytykset hyötyä ulkoistamisen synnyttämästä markkinakasvusta. Engel pyrkii lisäksi liiketoimintansa kasvattamiseen lisäämällä kokonaispalvelujensa markkinointia.

KOKO KIINTEISTÖN ELINKAAREN
KATTAVAN PALVELUVALIKOIMANSA,
OSAAVAN HENKILÖSTÖNSÄ JA VALTAKUNNALLISEN
VERKOSTONSANSIOSTA ENGELILLÄ ON
ERINOMAISET MAHDOLLISUUDET HYÖTYÄ
ULKOISTAMISEN SYNNYTTÄMÄSTÄ
MARKKINAKASVUSTA.



Pidemmällä aikavälillä on odotettavissa yhä lisääntyvä laatutietoisuus varsinkin suurten asiakkaiden keskuudessa: ratkaisevaa ei enää ole se, kuka tekee edullisimmin, vaan se, kuka tuottaa luotettavaa ja laadukasta palvelua kustannustehokkaimmin.

OSAAVA HENKILÖSTÖ ON TÄRKEIN LAADUN TAE

Alansa edelläkävijänä Engel on panostanut palvelujensa laatuun ja asiakaskumppanuuteen. Palvelu pitää -lupauksen päivittäinen pitäminen perustuu avoimelle asiakasyhteistyölle. Engelillä on lukuisia suurasiakkaita, joille tarjotaan räätälöityjä kokonaisratkaisuja.

Engel kuuluu alansa johtaviin yrityksiin palvelujensa kaikilla osa-alueilla. Sen vahvuuksia ovat muun muassa palvelujen kattavuus, toiminnan joustavuus, osaava henkilöstö sekä valtakunnallinen palveluverkosto.

Kiinteistöpalveluala on hyvin työvoimavaltainen ja siksi tärkeä työllistäjä. Alan suurimpia ongelmia on henkilöstön saatavuus. Valitettavasti ennusmerkit viittavat tilanteen jatkuvan tai jopa vaikeutuvan. Yhä suurempi osa varsinkin siivouspalvelujen henkilöstöstä tulee olemaan ei-suomalaista alkuperää. Se merkitsee ammatillisen koulutuksen ja palvelujen käyttäjien asenteiden osalta erityisiä haasteita.

Engelin palveluksessa on suhteellisesti alan keskimäärää enemmän sekä kokopäiväisiä että vakituisia työntekijöitä. Esimerkiksi siivoustyöntekijän sitoutuminen asiakaskohteeseen heijastuu suoraan asiakastyytyväisyyteen ja on siten oleellinen osa pitkäjänteistä asiakaskumppanuutta.

Palvelutuotantoa voidaan tehostaa parantamalla henkilöstön motivaatiota, kehittämällä mitoitusjärjestelmiä ja lisäämällä teknisten ratkaisujen osuutta palveluprosesseissa. Työvälineiden ja laitteiston teknisestä kehityksestä huolimatta alan yritysten suurin voimavara on ammattitaitoinen henkilöstö. Alan yritysten todellisia haasteita ovat tällä hetkellä osaavan henkilöstön saatavuus ja pysyvyys, etenkin pääkaupunkiseudulla.

Engel haluaa olla alansa halutuin työnantaja. Engel edistää henkilöstönsä osaamista ja viihtyvyyttä. Myös ammatilliseen koulutukseen ja henkilöjohtamisen kehittämiseen panostetaan määrätietoisesti. Engel haluaa tarjota etenemismahdollisuudet mahdollisimman monelle engeliläiselle.



RAKENNUTTAMISPALVELUJEN OSAAMISALUEET

Rakennuttaminen/
projektinjohto
Työmaavalvonta
Asiantuntijapalvelut
Suunnittelupalvelut

RAKENNUTTAMISPALVELUJEN ASIAKASRAKENNE 1999

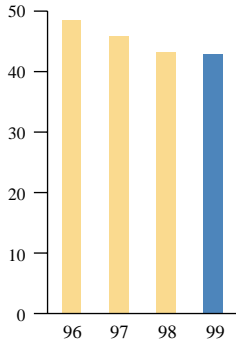


- Valtion kiinteistölaitos 34 %
- Yritykset 38 %
- Kunnat ja seurakunnat 7 %
- Muu valtionhallinto 21 %

Engel tarjoaa yhä useammille asiakkailleen kokonaispalveluratkaisuja, jotka kattavat koko kiinteistön elinkaaren. Monialaisuus on yksi Engelin menestystekijöistä.

RAKENNUTTAMISPALVELUT

RAKENNUTTAMISPALVELUJEN
LIIKEVAIHTO, MMK



TUNNUSLUKUJA

	1999	1998
Liikevaihto, Mmk	43	43
Henkilöstön määrä	112	109

Engel Rakennuttamispalvelut Oy on valtakunnallinen rakennuttamisen konsulttiyritys ja alansa markkinajohtaja Suomessa. Pääpalvelut ovat rakennuttaminen, projektinjohto ja projektipalvelut, työmaavalvonta sekä kiinteistöjen omistajille ja käyttäjille suunnatut asiantuntijapalvelut. Palvelujen lisäarvona on laaja rakennuttamisen erityisosaaminen: hankekehitys, tarveselvitykset ja hankesuunnittelu, kustannussuunnittelu ja -laskenta, talotekniikka ja rakennusautomaatio sekä ympäristö- ja elinkaariohjaus. Tytäryhtiö Engel Suunnittelupalvelut Oy tarjoaa arkkitehti-, sisustus- ja rakennesuunnittelua. Tavoitteena on kattavalla palvelukonseptilla ja asiakkaan tarpeeseen räätälöidyllä palvelulla tuottaa toimitilakysymyksissä lisäarvoa asiakkaan liiketoiminnalle.

YKSITYISSEKTORIN ASIAKKAIDEN OSUUS ON NOUSSUT

Kiinteistö- ja rakennusala elää voimakkaan strategisen ja rakenteellisen muutoksen aikaa. Ala on siirtynyt uudisrakentamiskulttuurista ylläpitokulttuuriin ja kiinteistöjohtaminen on ammattimaistunut. Kiinteistöomistus on keskittymässä ja arvopaperistumassa. Kiinteistönomistajat panostavat kiinteistöjen elinkaaren ja elinkaarikustannus-

ten hallintaan sekä tilojen toimivuuteen ja muuntojoustavuuteen. Jatkossa asiakkaat etsivät sellaista partneria, joka tarjoaa laajaa palvelukonseptia ja joka on halukas sitoutumaan pitkäaikaiseen yhteistyöhön kehittämällä omaa toimintaansa siten, että se tukee asiakkaan ydintoimintaa. Alan edelläkävijät erottuvat yhä selvemmin.

Engel rakennuttamispalvelujen 43 miljoonan markan vuosilaskutus vastaa suuruusluokaltaan vajaan kolmen miljardin markan uudisrakennus- ja peruskorjaustuotantoa. Rakennuttamistoimistojen liiton jäsenten yhteenlaskettu liikevaihto on noin 180 miljoonaa markkaa. Neljänneksen osuudellaan Engel rakennuttamispalvelut on alansa markkinajohtaja.

Suurin asiakas oli Valtion kiinteistölaitos 34 prosentin osuudella rakennuttamispalvelujen liikevaihdosta. Yksityissektorin osuus on neljässä vuodessa noussut nolasta 38 prosenttiin. Kuntien ja seurakuntien osuus laskutuksesta oli seitsemän prosenttia. Merkittäviä asiakkaita ovat muun muassa TietoEnator Oyj, Sonera Oyj, Kiinteistö-HYKS Oy, Aleksia Oy, Kuntien eläkevakuutus, Asko Oyj, Suomen Kansallisteatterin Oy, Helsingin yliopisto, opetusministeriö sekä Helsingin ja Tampereen seurakuntayhtymät.

ENGEL TOIMII RAKENNUTTAJA-

KONSULTTINA VAATIVISSA HANKKEISSA

Yksi Engelin näkyvimmistä hankkeista vuonna 1999 oli Lahden Sibeliustalo. Puurakenteisen kongressi- ja konserttitalon akustinen suunnittelu on Yhdysvalloista ja puurakentamisen erityisosaaminen Sveitsistä. Hanke on toteutettu arkkitehtikilpailun pohjalta Design/Build-mallilla. Talo vihittään käyttöön maaliskuussa 2000. Toinen näkyvä rakennushanke on Kiinteistö Oy Itämerentori, joka kohoo 17-kerroksisena maamerkinä Helsingin Ruoholahdessa. Sitra ja PricewaterhouseCoopers Oy muuttavat uusiin toimitiloihinsa marraskuussa 2000. Ulkomaanhankkeista yksi mielenkiintoisimmista oli Suomen Rooman Instituutin Villa Lanten peruskorjaus. Vihkiäisiä vietettiin syyskuussa. Kaikkiaan rakennuttamispalveluilla oli käynnissä yli sata suurta hanketta kertomusvuoden aikana.

Engel suunnittelupalvelujen merkittävin työ oli Päävartion korttelin peruskorjaus Helsingissä. Korjaustyöt valmistuivat heinäkuussa 1999.

Engelillä on ollut käytössä rakennuttamisen laatujärjestelmä vuodesta 1996. Ympäristö- ja elinkaariohjaus ovat osa tätä järjestelmää. Alan muuttuvat tarpeet ja rakenta-

misprosessien kehittyminen edellyttävät sekä järjestelmän päivitystä ja kehittämistä että henkilöstön jatkuvaa koulutautumista. Engel on ensimmäisenä rakennuttajakonsultina Suomessa sertifioimassa laatujärjestelmänsä. Engel on myös kertomusvuoden aikana ottanut rakennuttamisen laatujärjestelmän jatkeena käyttöön työmaavalvonnan laatujärjestelmän, joka on yhteensopiva urakoitsijoiden laatujärjestelmien kanssa. Tehokkaat työkalut yhdistettyinä ammattitaitoon ja elinkaariosaamiseen takaavat Engelin asiakkaille luotettavan ja laadukkaan palvelun.

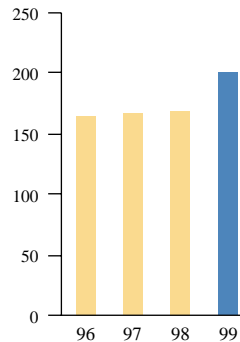
RAKENTAMISMARKKINOIDEN KEHITYS JATKUU VAKAANA

Uudisrakentamisen volyymi seuraa bruttokansantuotteen kehitystä vuoden viiveellä ja muutosta korostaen. Rakennusteollisuuden Keskusliiton ennusteen mukaan uudisrakentamisen määrä oli Suomessa vuonna 1999 noin 40 miljardia markkaa, mikä vastaa 38 miljoonaa kuutiometriä. Kasvua ennakoidaan kuluvalle vuodelle neljä prosenttia. Kasvu kohdistuu voimakkaimmin asuinrakentamiseen. Toimitila- ja liikerakentaminen sekä julkinen rakentaminen, joiden volyymi on 8,6 miljoonaa kuutiometriä ja jotka muodostavat Engelin pääasiallisen työkannan, kasvavat ennusteiden mukaan noin yhden prosentin. Korjausrakentaminen jatkaa tasaista kasvuaan. Korjausrakentamisen määrä on noin 30 miljardia markkaa ja sen kasvuennuste on viisi prosenttia.

Engel rakennuttamispalvelut panostaa vuonna 2000 erityisesti asiakaskumppanuuskonseptien ja yhteistyöprosessien kehittämiseen. Lähtökohtana on sitoutuminen pitkäjänteiseen yhteistyöhön asiakkaan kanssa kehittämällä Engelin omaa ydintoimintaa siten, että se tukee ja palvelee entistä paremmin sekä asiakkaan että hänen asiakkaansa toimintaa.

KIINTEISTÖPALVELUT

KIINTEISTÖPALVELUJEN
LIIKEVAIHTO, MMK



TUNNUSLUKUJA

	1999	1998
Liikevaihto, Mmk	201	168
Henkilöstön määrä	775	670

Engel kiinteistöpalvelut on erikoistunut kiinteistöjen ylläpitoon, korjaukseen ja toimitilajohtamiseen. Palvelut kattavat kaikki käyttäjäviihtyvyyteen, toiminnallisuuden parantamiseen, rakennuksen arvon ylläpitoon ja omistajan tuoton optimoimiseen merkittävästi vaikuttavat osaa-alueet. Kiinteistöpalvelutoiminnassa päämääränä ovat toimivat ja viihtyisät sisätilat ja ulkoalueet sekä sitä kautta kiinteistöt, jotka säilyttävät arvonsa pidemmälläkin aikavälillä.

KIINTEISTÖPALVELUT KASVAA VOIMAKKAASTI

Liikevaihto kasvoi Engel kiinteistöpalveluissa noin 20 prosenttia ollen 201 miljoonaa markkaa. Tuloskehitys oli välttävä. Kulunutta tilikautta leimasi alan kilpailun kiristymisen myötä heikentynyt sopimuskannattavuus ja kasvun hallintaan liittyvät vaikeudet. Toiminnan tehostamiseksi kiinteistöpalvelut jaettiin toimintavuoden aikana kahteen osaan: kiinteistönhoitoon ja korjauspalveluihin.

Kiinteistönhoidon liikevaihto kasvoi noin 24 prosenttia ollen 143 miljoonaa markkaa. Tulos oli välttävä. Korjauksen liikevaihto kasvoi noin yhdeksän prosenttia ollen 58 miljoonaa markkaa.

KIINTEISTÖPALVELUJEN OSAAMISALUEET

Toimitilajohtaminen

Arviointi

Kiinteistönhoito

Talotekniikka

Huollon järjestelmien

suunnittelu ja toteutus

TOIMINNAN PAINOPISTE SIIRTYY KIINTEIS- TÖLIIKETOIMINNAN PÄÄMARKKINA-ALU- EILLE

Vuoden 2000 alussa astui voimaan uusi linjavastuuseen perustuva liiketoimintarakenne. Maa on jaettu neljään toiminta-alueeseen: pääkaupunkiseutuun, Länsi-Suomeen, Itä-Suomeen ja Pohjois-Suomeen. Alueille on nimitetty uudet aluejohtajat, jotka raportoivat toimialajohtajalle 1.1.2000 alkaen. Toimialajohtajaksi on nimitetty DI Risto Kyhälä.

Engel kiinteistöpalvelut keskittyy jatkossa erityisesti kiinteistöliiketoiminnan päämarkkina-alueille, joita ovat pääkaupunkiseutu, Turku, Tampere, Jyväskylä ja Oulu sekä muutamat muut yli 50 000 asukkaan kaupungit. Kiinteistöpalvelujen uusmyynti keskittyy lähinnä liike-, toimisto- ja teollisuuskiinteistöihin. Kiinteistöpalveluissa tullaan edelleen vahvistamaan erityisesti taloteknistä osaamista.

LAATUTIETOISUUS LISÄÄNTYY

Alan sisällä tulee tapahtumaan eriytymistä ns. perinteisen kiinteistönhoidon ja vaativaa erityisammattitaitoa edellyttävän taloteknisen hoidon välillä. Korjauspalvelut jatkaa muutostaan kiinteistönhoidon tukitoiminnosta itsenäiseen liiketoimintaan.

Alan hintakilpailu saattaa vielä vuonna 2000 kiristyä entisestään. Markkinoilla on kuitenkin selkeästi nähtävissä ammattimaisten kiinteistönomistajien tyytymättömyys alan yleiseen palvelutasoon. Laadunvarmistaminen ja asiakaskeisyys tulevat jatkossa yhä selkeämmin valintakriteereiksi hinnan rinnalle – tätä kehitystä myös Engel kiinteistöpalvelut edistää omalla toiminnallaan.

Engel kiinteistöpalveluissa laatutyö, ympäristöasiat ja energiankäytön tehokkuuden varmistaminen nivoutuvat kiinteästi yhteen. Näin asiakkaan kannalta on aikaansaata- vissa taloudellinen, halutut olosuhteet turvaava sekä kiin- teistön arvon säilyttävä ja tuottoa kohottava vaikutus.

Koulutuksen keskeisiä aiheita ovat olleet lämmön, veden ja sähkön kulutuksen seurantaan liittyvät ja taloteknisten kokonaisjärjestelmien käytön tehokkuuteen liittyvät asiat ja toimenpiteet. Henkilöstövalmennuksen aiheita olivat niin- ikään taloudellisen ja suunnitelmanmukaisen ajotavan nou- dattaminen ja kiinteistönhoitokoneiden käytön tehostami- nen. Koneiden käytön jatkuvaa tehostamista varten on han- kittu ajoseurantalaitteet.

Engel kiinteistöpalvelut on osallistunut joidenkin asiak- kaidensa ympäristöohjelman laadintaan ja ympäristömyö- täisen toiminnan tukemiseen. Yhteistyön merkitys korostuu vastaisuudessa erityisesti niiden asiakkaiden kohdalla, jotka

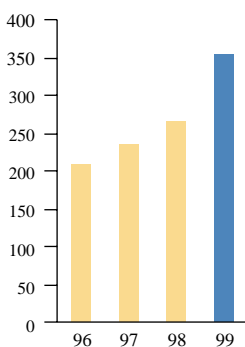
liiketoiminta

Engel kiinteistöpalvelut tuottaa lisäarvoa omistajalle tämän keskittyessä pääliiketoimintaansa. Tavoitteena on hoitaa ja ylläpitää kiinteistöjä siten, että ne säilyttävät arvonsa pidemmälläkin aikavälillä.

solmivat laajaan kiinteistö- ja rakennusalan ympäristöohjelmaan liittyvän energiansäästösopimuksen.

SIIVOUSPALVELUT

SIIVOUSPALVELUJEN
LIIKEVAIHTO, MMK



TUNNUSLUKUJA

	1999	1998
Liikevaihto, Mmk	353	265
Henkilöstön määrä	3 473	2 913

Engel siivouspalvelut tarjoaa palveluja yksityiselle ja julkiselle sektorille. Tavoitteena on ylläpitää toimitilojen puhtautta ja viihtyvyyttä joustavasti ja taloudellisesti. Ammattitaidolla toteutettu siivouspalvelu vapauttaa asiakkaan keskittymään oman liiketoimintansa kehittämiseen. Puhtaus merkitsee myös turvallisuutta, erityisesti silloin, kun toimitaan osana asiakkaan tuotantoprosessia, esimerkiksi elintarviketeollisuuden tuotantotiloissa.

Engel siivouspalvelujen liikevaihto kasvoi 33 prosenttia ja oli 353 miljoonaa markkaa vuonna 1999. Liikevaihdon kasvusta merkittävä osa muodostui vuoden 1998 lopussa ostetun Pallassiivous Oy:n asiakassopimuksista sekä toukokuussa 1999 ostetuista Pirkan Siivous Oy:n liiketoiminnoista. Pirkan Siivous Oy:n liiketoimintojen oston vaikutuksesta Engelin siivouspalvelujen markkinaosuus lisääntyi Tampereella ja sen ympäristössä Pirkanmaalla. Pirkan Siivouksen mukana Engel sai merkittävää paikallista asiantuntemusta ja yrittäjähenkisyyttä.

Lisääntyneestä kilpailusta huolimatta Engel siivous-

palvelut onnistui hyvin myös uusien asiakkaiden hankinnassa ja liikevaihto kasvoi ilman yritysostojakin markkinoiden kasvua nopeammin.

Suomen kaupallisten siivousmarkkinoiden vuosiarvon arvioidaan olevan kolme miljardia markkaa ja ne kasvavat vuosittain yli viisi prosenttia. Siivouspalveluja tarjoavia yrityksiä on maassamme satoja. Ala on kuitenkin viime vuosina keskittynyt siten, että viisi suurinta yritystä hallitsee yli puolta markkinoista. Engel siivouspalvelut on alan toiseksi suurin yritys ja sen markkinaosuus on noin 12 prosenttia.

JATKUVA KEHITYMINEN ON TÄRKEÄÄ

Siivouspalveluasiakkaat haluavat entistä selvemmin paneutua omaan perusliiketoimintaansa ja sen kehittämiseen. Ulkoistaminen alalla jatkuu. Tämä näkyy muun muassa lisääntyneinä liikkeenluovutussopimuksina, joissa asiakkaat lopettavat oman siivoustoimintansa ja siirtävät sen Engelille.

Hinta-laatusuhde korostuu kilpailutilanteissa. Tämä edellyttää palvelun tarjoajalta entistä täsmällisempää paneutumista asiakkaan toimintaan ja hänen puhtausvaatimuksiinsa. Palvelulta vaaditaan tasaista laatua ja joustavuutta sekä jatkuvaa oma-aloitteista kehittämistä, jotta asiakas saa aina ajan tasalla olevan palvelun.

Engel on vastannut näihin haasteisiin muun muassa Palvelu pitää -kilpailulla, johon alueelliset siivousyritykset osallistuvat. Kilpailun tarkoitus on luoda jatkuvan kehittymisen toimintamalli siivouspalveluun. Kilpailu perustuu Suomen laatupalkintomenettelyyn ja tuloksia arvioidaan sekä auditoimalla että itsearvioinnein. Kilpailun voittajat julistetaan kevään 2000 Palvelu pitää -seminaarissa.

Engel siivouspalvelujen asiakkaat ovat entistä voimakkaammin mukana ympäristöasioiden kehittämisessä ja vaativat myös palvelujen toimittajalta ympäristöosaamista. Engel siivouspalvelut on laatinut useiden asiakkaiden kanssa yhteisiä siivoukseen ja jätehuoltoon liittyviä selvityksiä ja toimenpidesuunnitelmia.

Engel siivouspalvelujen asiakastyytyväisyys on pysynyt suhteellisen hyvänä, vaikka Etelä-Suomessa työvoimapula onkin suuri haaste palvelulupauksen toteuttamiselle. Myös uusia haastavia asiakkaita saatiin vuoden 1999 aikana runsaasti, kuten Nokia Networks Oy Oulussa sekä Vantaalla avattu kauppakeskus Jumbo ja seitsemäntoista siellä toimivaa liikeyritystä. Joensuun ja Imatran kaupunkien kanssa on myös aloitettu yhteistyö. Sokos Oy:n kanssa on laajennettu yhteistyötä Tampereella ja Kuopiossa.

Engelin menestys perustuu osaavaan henkilöstöön. Engelin henkilöstöllä on alansa paras ammattitaito ja aito tahto tehdä asiat hyvin. Engelin edelläkävijäyys markkinoilla näkyy.

SIIVOUSPALVELUJEN OSAAMISALUEET

Monipuoliset siivouspalvelut
Kalusteiden ja laitteiden
puhdistuspalvelut
Erityisosaamista vaativat
palvelut
Ympäristön hoitoon
liittyvät palvelut

SIIVOUSPALVELUJEN ASIAKASRAKENNE 1999



- Yritykset (ei teollisuus) 45 %
- Valtionhallinto 37 %
- Kunnat ja seurakunnat 9 %
- Teollisuus 9 %



HENKILÖSTÖN KOULUTUS JATKUU

Vuonna 1998 aloitettua perehdytyskoulutuksen ja -materiaalin kehittämistä jatkettiin kertomusvuonna. Uutta on esimerkiksi siivojille tarkoitettu opastuskortti, jossa on esitetty tärkeimmät palvelun piirteet tiiviinä pakettina.

Eräissä vaativissa asiakaskohteissa siivoushenkilöstön kanssa aloitettiin kehitystyö, joka tähtää näyttökokeeseen. Marraskuussa Orion-yhtymän lääketehaan siivoajat suorittivat Engelin ensimmäiset näyttökokeet ja saivat diplomin merkiksi erityisosaamisestaan. Seuraavana on käynnistetty Itä-Suomen yliopistojen kehityshanke, jossa kohteita hoitavat siivoajat tulevat suorittamaan vastaavanlaiset kokeet. Tavoitteena on nostaa henkilöstön sitoutumista asiakaskohteisiinsa ja siten tarjota asiakkaille entistä yksilöllisempää palvelua. Asiakkaat ovat arvostaneet kehitystyötä jatkamalla Engelin palvelusopimuksia.

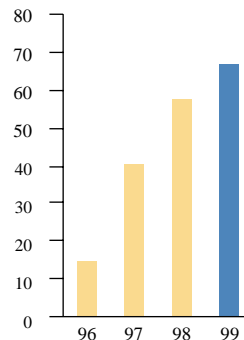
Engelissä aloitettiin mittava esimiestason koulutus yhteistyössä Johtamistaidon Opiston kanssa. Ensimmäiset Johtamisen Engel -tutkinnot (ISO-JET) suoritettiin marraskuussa 1999. Siivouspalveluissa tutkinnon suoritti kuusi päällikkötason esimiestä.

Syksyllä valmistui koko Engelin henkilökunnan kattava koulutusohjelma Opintiellä Engelissä, joka mahdollistaa siivouspalvelun henkilöstölle jatkuvan kehittymismahdollisuuden Engelissä. Siivoajan koulutuksen tavoitteena on, että mahdollisimman moni suorittaisi laitosiivoajan ammattitutkinnon ja osa jatkaisi siitä esimiestasoiseen koulutukseen. Palveluesimiehen koulutus tähtää Johtamisen Engel -tutkintoon (JET) ja sen jälkeen entistä haastavampiin tehtäviin.

Engelin siivouspalvelujen tulevaisuudennäkymät ovat hyvät. Kiristyvässä kilpailussa Engel vastaa haasteisiin entistä asiakasläheisemmällä toiminnallaan sekä tuke- malla organisaation oppimista.

TURVAPALVELUT

TURVAPALVELUJEN
LIIKEVAIHTO, MMK



TUNNUSLUKUJA

	1999	1998
Liikevaihto, MmK	67	57
Henkilöstön määrä	542	436

Engel Security tarjoaa asiakkailleen turvallisuusalan kokonaispalvelua. Palvelut kattavat koko turvallisuusketjun suunnittelusta ja konsultoinnista valvontaan ja vartiointiin.

Engel Security Oy:lle (entinen Turun Hälytysvalvonta Oy) siirrettiin 1.1.2000 Engel Palvelut Oy:öön kuuluneet turvapalvelutoiminnot.

Turvapalvelujen liikevaihto kasvoi 17 prosenttia. Toimialan kannattavuus parani noin viisi prosenttia.

Engel Security on voimakkaimmin kasvanut vartiointipalvelujen tuottaja Suomessa ja markkinoiden kakkonen. Vuoden 1999 lopussa Engelin osuus oli noin 15 prosenttia Suomen vartiointipalvelumarkkinoista. Engel Securityn vahvan markkina-aseman perustana ovat valtakunnallinen palveluverkosto, asiakaslähtöiset tuotteet, motivoitunut henkilöstö sekä turvatekniikan ja alan muun erikoisosaamisen hyödyntäminen. Yhtiön kehitys perustuu näihin vahvuuksiin tulevinakin vuosina.

LISÄÄ TURVATEKNIIKAN OSAAMISTA

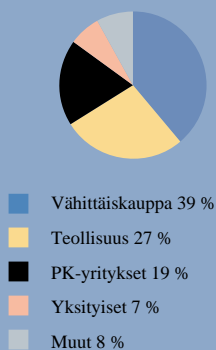
Kertomusvuoden merkittävin tapahtuma oli valtakunnallisen turvatekniikkayksikön perustaminen. Yksikön rekrytoinneissa onnistuttiin hyvin ja sitä täydennettiin

Engelin henkilöstön koulutuksen laatua ja määrää on lisätty. Esimerkiksi turvapalvelujen koulutusjärjestelmä tähtää siihen, että jokainen vartija on suorittanut alan ammattitutkinnon. Koulutus takaa vartijoiden valmiudet kohdata alan haasteet.

TURVAPALVELUJEN OSAAMISALUEET

Paikallisvartiointi
Hälytys- ja palvelukeskuspalvelut
Myymläturvallisuus
Aula- ja vastaanotto- palvelut
Turvatekniikka
Turvallisuussuunnittelu

TURVAPALVELUJEN ASIAKASRAKENNE 1999



ostamalla helsinkiläisen turvatekniikkaan erikoistuneen Suratek Oy:n liiketoiminta. Kaupan myötä täysipainoinen asennustoiminta kyettiin käynnistämään pääkaupunkiseudulla. Vuoden aikana käynnistettiin turvatekniikkajärjestelmien maahantuonti sekä luotiin päämiesyhteydet kotimaassa. Yksikkö on lyhyestä historiastaan huolimatta yksi merkittävimmistä tekniikan toimittajista Suomessa. Turvatekniikan vahva osaaminen mahdollistaa vaativien kokonaispalvelujen tarjoamisen olemassa oleville sekä uusille asiakkaille.

Omaksii valtakunnalliseksi tulosityksikökseen eriytettiin myös Helsingin ja Turun hälytys- ja palvelukeskukset. Vuosituhannen vaihtumiseen valmistauduttiin uusimalla keskusten ohjelmisto- ja laitekannat siten, että ne edustavat alan huipputasoa. Asiakkaille nämä toimenpiteet tuottavat entistä varmempaa ja tehokkaampaa hälytyspalvelua.

Vartiointipalvelujen osalta kasvu oli suurinta myymäläturvallisuus- sekä vastaanotto- ja palvelukeskuspalveluissa. Engel sai tästä kasvusta merkittävän osan. Myymäläturvallisuuden sektorilla Engel on markkinajohtaja ja sen erikoisosaaminen korkeatasoista.

Paikallisvartiointissa Engel Security on osallistunut useisiin ulkoistamisprojekteihin, joista merkittävin oli Outokumpu Harjavalta Metals Oy:n kanssa solmittu kumppanuussopimus. Sopimuksen mukaan laitoksen vartiointihenkilöstö siirtyi Engel Securityn palvelukseen. Sopimus perustuu pitkälle vietyyn asiakaskumppanuuteen.

Engel sai useita uusia turvamiestoimeksiantoja myös sairaala-alalta, esimerkiksi Turun yliopistollisesta keskussairaala-alasta.

OMA KOULUTUSJÄRJESTELMÄ YLLÄPITÄÄ OSAAMISTA

Lisääntyvä rikollisuus ja huumeiden käyttö on asettanut turva-alalle yhä suurempia haasteita. Alan kasvussa järjestyksenpito- ja turvaamistehtävien osuus on korostunut. Vartijan työssä painottuu henkilökohtainen suojautumisen vaikeita tilanteita varten. Tilanteet edellyttävät entistä enemmän henkilökohtaisia suojarusteita.

Merkittävin tekijä suojaumisessa on kuitenkin koulutus. Vartija tarvitsee niin fyysisiä kuin henkisiäkin valmiuksia, joita saadaan asianmukaisella koulutuksella. Engel Securityn käynnistämä oma koulutusjärjestelmä tähtää siihen, että jokainen vartija on suorittanut alan ammattitutkinnon. Koulutuksella vahvistetaan vartijoiden valmiuksia kohdata uudet haasteet.



HOIVAPALVELUJEN OSAAMISALUEET

Kotihoitopalvelut
Turvapalvelut
Asumispalvelut
Sijaispalvelut
Korjaus- ja
kiinteistöhoitopalvelut

HOIVAPALVELUJEN ASIAKASRAKENNE 1999



■ Yksityiset 50 %
■ Kunnat ja yritykset 50 %

Hoivapalvelut täydentää Engelin monipuolista palveluvalikoimaa tuottamalla hyvinvointipalveluja yksityishenkilöille ja kuntien tarpeisiin.

HOIVAPALVELUT

TUNNUSLUKUJA	1999
Liikevaihto, Mmk	3
Henkilöstön määrä	53

Hoivapalvelut laajentaa Engelin tuottamat palvelut tilojen ja kiinteistöjen kunnossapidosta ihmisen hyvinvoinnista huolehtimiseen. Engel hoivapalvelut tarjoaa henkilökohtaista huolenpitoa ammattitaitoisesti ja luotettavasti aina silloin, kun asiakkaan omat voimavarat, taito ja aika eivät riitä.

Engel hoivapalvelut on suunnattu yksityishenkilöiden, kuntien ja yritysten tarpeisiin. Engel hoivapalvelujen perusta on kotihoito, johon kuuluvat sekä kotisairaanhoidon että kotipalvelu ja siivouksen tai asioinnin kaltaiset palvelut. Lisäksi Engel hoivapalvelut tarjoaa asumis-, korjaus-, ja turvapalveluja.

KEHITTYVÄ UUSI TOIMIALA

Hoivapalvelujen markkinat ovat nuoret, mutta voimakkaasti kehittyvät. Kysyntää kasvattavat samanaikaisesti väestön ikääntyminen, monipuolistuvat palvelutarpeet sekä julkisen sektorin sosiaalipalvelujen ulkoistaminen.

Engel aloitti hoivatoimialan kehittämisen vuonna 1997 ja liiketoimintakokeilut syksyllä 1998. Ensimmäisen varsinaisen toimintavuoden 1999 liikevaihto hoivatoimialalla oli noin kolme miljoonaa markkaa. Toiminnan aloittamiskustannuksista ja perusinvestoinneista johtuen vuosi oli tappiollinen. Vuoden päätavoitteessa, palvelujen tunnetuksi tekemisessä ja Engel hoivapalvelujen saamisessa hyväksytyjen toimittajien joukkoon kuntien palvelujen kilpailutuksissa, onnistuttiin hyvin. Erityisesti kotihoito vakiinnutti asemansa.

Engel hoivapalvelut onnistui henkilöstön hankinnassa ja henkilöstön vaihtuvuus oli vähäistä. Kaikilla vakituisilla työntekijöillä on joko terveydenhuolto-, sosiaalialan tai kotisiivoojan koulutus.

Engel osti pääkaupunkiseudulla 14 vuotta toimineen kotihoitoyritys Nöös Service Oy:n osakekannan lokakuussa 1999 ja vahvisti näin osaamistaan kotisairaanhoidossa sekä alan henkilöstövälityksessä.

Sosiaalipalveluja kilpailuttavien kuntien määrä lisääntyi edellisestä vuodesta. Näiden alihankintojen volyymi on kuitenkin valtakunnallisesti vielä vähäinen. Engel menestyi merkittävässä kilpailutuksessa hyvin. Merkittävä asiakas on esimerkiksi Helsingin kaupunki, joka on ottanut yhdeksi toimintatavakseen ostopalvelut.

AVOIN KILPAILU TUO TEHOKKUUTTA HOIVAPALVELUMARKKINOILLE

Vanhustenhuolto oli koko kertomusvuoden paljon esillä lehdistössä. Alaan kohdistuva mielenkiinto lisäsi palvelujen kysyntää.

Alan yrityksiä syntyi edelleen runsaasti, samoin erilaisia hoivaprojekteja, joista osassa myös Engel on ollut mukana. Aktiivista keskustelua käytiin Raha-automaattiyhdistyksen roolista hoiva-alan rahoittajana. Jatkossa yhdistykset eriyttävät liiketoiminnan ja yhdistystoiminnan toisistaan, mikä korjaa kilpailuvääristymiä.

Alan kasvu tulee edelleen voimistumaan ja luomaan mahdollisuuksia yksityisille yrityksille. Engel hoivapalvelujen tärkeimmät kehittämisalueet ovat asumispalvelujen kehittäminen ja turvapalvelujen kasvattaminen. Turvapuuhelmien määrä on Suomessa vähäinen. Engelin omat hälytyskeskukset antavat hoivatoimialalle mahdollisuuden tarjota kattavaa turvapalvelua sisältäen laitteet, valvonnan sekä auttamiskäynnit koteihin ja palvelutaloihin.

Hallituksen toimintakertomus

YLEISTÄ

Engel-Yhtymä Oy on Engel-konsernin emoyhtiö, jonka osakkeista 99,7 prosenttia omistaa Anuukar Ky. Konserniin kuuluvat 100 prosenttisesti omistetut, liiketoimintaa harjoittavat tytäryhtiöt Engel Palvelut Oy, Engel Rakennuttamispalvelut Oy, Engel Suunnittelupalvelut Oy, Engel Security Oy (22.12.1999 asti Turun Hälytysvalvonta Oy) sekä hoivapalveluja tarjoava Nöös Service – Nurse Service Oy, jonka koko osakekanta ostettiin 4.10.1999.

Vuonna 1998 ostetun Pallassiivous Oy:n koko toiminta siirrettiin vuoden 1999 aikana Engel Palvelut Oy:lle ja yhtiö purettiin. Yhtiön purkautuminen merkittiin kaupparekisteriin 4.2.2000. Porin Huoltopojat Oy:n purkautuminen rekisteröitiin 3.11.1999. Tilikauden aikana Vakka-Suomen Huoltotyö Oy fuusioitiin Engel Palvelut Oy:öön 2.7.1999 ja Länsirannikon Vartiointi Oy Turun Hälytysvalvonta Oy:öön 30.9.1999. Tamperealaisen Pirkka-yhtiöiden siivous- ja kiinteistöhoitoliiketoiminta ostettiin 17.5.1999 ja Suratek Oy:n turvatekniikkaliiketoiminta 11.10.1999.

LIKEVAIHTO, TULOS JA ARVIO ALKANEESTA TILIKAUDESTA

Konsernin liikevaihto ja tulos muodostuivat seuraavasti (tmk):

	Liikevaihto	Tulos ennen satunnaisia eriä
Engel-Yhtymä Oy	23 966	1 886
Engel Palvelut Oy, konserni	624 568	15 295
Engel Rakennuttamispalvelut Oy, konserni	42 948	2 298
-konsernierät	-29 501	
Konserni	661 981	19 479

Tulos oli selvästi edellisvuotta (33 980) heikompi. Heikentyneeseen tuloksethitykseen vaikuttivat voimakas kasvu sekä ostettujen yritysten liittäminen Engelin toimintajärjestelmiin.

Alkaneen tilikauden liiketoiminnan kannattavuuden arvioidaan paranevan ja liikevaihdon ennakoidaan kasvavan edelleen voimakkaasti.

RAHOITUS

Konsernin maksuvalmius oli koko tilikauden hyvä. Nettorahoitustuotot olivat, sisältäen sijoitusomaisuuteen liittyvien arvopapereiden myyntivoitot, 3,6 miljoonaa markkaa. Korollisten velkojen nettovähennys tilikaudella oli 17 miljoonaa markkaa.

INVESTOINNIT

Yhtymä käytti vuonna 1999 investointeihin 55 miljoonaa markkaa yrityskaupat mukaan lukien, mikä oli 11 miljoonaa markkaa vähemmän kuin edellisenä vuonna. Käyttöomaisuutta myytiin 13 miljoonalla markalla, josta emoyhtiön omistamien asunto-osakkeiden myyntien osuus oli 10 miljoonaa markkaa. Muita sijoituksia vähennettiin 14 miljoonalla markalla.

OSAKEPÄÄOMAN KOROTTAMINEN

Yhtiökokous päätti 1.3.1999 korottaa osakepääomaa osakkeenomistajien etuoikeudesta poiketen Engel-yhtymän henkilöstölle suunnatulla osakeannilla. Osakkeiden nimellisarvo oli 2,50 markkaa ja merkintähinta 73,20 markkaa. Henkilöstö merkitsi 16 610 osaketta ja omistaa annin jälkeen yhtiön osakekannasta 0,3 prosenttia.

HENKILÖSTÖ

Yhtiöllä oli palveluksessaan keskimäärin 40 henkilöä ja konsernilla 4 519 henkilöä. Vuoden 1999 lopussa yhtiön palveluksessa oli 41 henkilöä ja konsernin palveluksessa 4 996 henkilöä. Henkilöstö jakautui toimialoittain seuraavasti:

Siivouspalvelut	3 473
Hoivapalvelut	53
Kiinteistöpalvelut	775
Turvapalvelut	542
Rakennuttamispalvelut	112
Hallinto	41

TILINPÄÄTÖKSEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

1.1.2000 siirryttiin kaikilla toimialoilla linjaorganisaatioon.

Engel Palvelut Oy:n turvapalveluliiketoiminta siirrettiin liiketoimintasiirtona Engel Security Oy:lle 1.1.2000.

YHTIÖN HALLITUS JA TILINTARKASTAJAT

Hallitus	Tilintarkastajat
Juhani Suomela, puheenjohtaja	Eero Suomela, KHT
Heikki Euramo, 12.2.1999 alkaen	Jorma Heikkinen, ylitarkastaja, KHT
Juhani Kivelä, 12.2.1999 saakka	Varamiehet
Kari Kolu	Tilintarkastusyhteisö KPMG Wideri Oy Ab
Hannu Puhakka	
Helena Tarkka	
Pekka Linnainmaa, toimitusjohtaja	

HALLITUKSEN ESITYS VOITTOVAROJEN KÄYTÖSTÄ

Konsernin voitonjakokelpoiset varat ovat 59 003 442,48 mk ja emoyhtiön 39 198 036,24 mk.

Hallitus ehdottaa yhtiökoukselle, että kertyneet voittovarot käytetään seuraavasti:

- osinkona omistajille maksetaan	20 229 762,00 mk
- voittovarojen tilille jätetään	18 968 274,24 mk
Yhteensä	39 198 036,24 mk

Helsingissä, helmikuun 18. päivänä 2000

Juhani Suomela
puheenjohtaja

Heikki Euramo

Kari Kolu

Hannu Puhakka

Helena Tarkka

Pekka Linnainmaa
toimitusjohtaja

Konsernituloslaskelma

	1 000 mk	1 000 €	1 000 mk	1 000 €
	1.1.-31.12.1999		1.1.-31.12.1998	
Liikevaihto	661 981	111 337	530 334	89 196
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen lisäys (+) tai vähennys (-)	-119	-20	-355	-60
Valmistus omaan käyttöön (+)	1 327	223	1 376	231
Liiketoiminnan muut tuotot	2 542	427	848	143
Materiaalit ja palvelut				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Ostot tilikauden aikana	36 677	6 169	31 864	5 359
Varastojen lisäys (-) tai vähennys (+)	-642	-108	52	9
Ulkopuoliset palvelut	47 336	7 961	28 827	4 848
	-83 371	-14 022	-60 742	-10 216
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	367 118	61 745	295 492	49 698
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	57 206	9 621	40 373	6 790
Muut henkilösivukulut	32 347	5 440	25 562	4 299
	-456 672	-76 807	-361 427	-60 788
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot	-27 910	-4 694	-17 211	-2 895
Liiketoiminnan muut kulut	-81 863	-13 768	-64 567	-10 859
Liikevoitto	15 916	2 677	28 256	4 752
Rahoitustuotot ja -kulut				
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	2 114	356	2 851	480
Muut korko- ja rahoitustuotot	2 414	406	3 506	590
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-964	-162	-633	-106
	3 563	599	5 724	963
Voitto ennen veroja	19 479	3 276	33 980	5 715
Tuloverot	-7 696	-1 294	-8 837	-1 486
Laskennallisen verovelan lisäys (-) tai vähennys (+)	1 373	231	-1 157	-195
Vähemmistön osuus			3	1
Tilikauden voitto	13 157	2 213	23 990	4 035

Konsernitase

	1 000 mk	1 000 €	1 000 mk	1 000 €
	31.12.1999		31.12.1998	
VASTAAVAA				
Pysyvät vastaavat				
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet	2 961	498	3 430	577
Liikearvo	18 571	3 123	4 764	801
Konserniliikearvo	25 556	4 298	27 634	4 648
Muut pitkävaikutteiset menot	1 892	318	1 820	306
	48 979	8 238	37 648	6 332
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet	2 018	339	2 018	339
Rakennukset ja rakennelmat	11 975	2 014	11 386	1 915
Koneet ja kalusto	70 363	11 834	58 424	9 826
Muut aineelliset hyödykkeet	33	5	30	5
	84 389	14 193	71 859	12 086
Sijoitukset				
Muut osakkeet ja osuudet	332	56	8 963	1 507
Muut saamiset	6 800	1 144	20 700	3 481
	7 132	1 200	29 663	4 989
Vaihtuvat vastaavat				
Vaihto-omaisuus				
Aineet ja tarvikkeet	754	127	111	19
Keskeneräiset tuotteet	468	79	587	99
	1 222	205	699	117
Saamiset				
Lyhytaikaiset				
Myyntisaamiset	41 227	6 934	28 807	4 845
Siirtosaamiset	5 955	1 002	11 433	1 923
	47 182	7 935	40 240	6 768
Rahoitusarvopaperit				
Muut arvopaperit	20 834	3 504	39 776	6 690
Rahat ja pankkisaamiset	18 194	3 060	16 684	2 806
	227 932	38 335	236 569	39 788
VASTATTAVAA				
Oma pääoma				
Osakepääoma	12 042	2 025	12 000	2 018
Ylikurssirahasto	26 674	4 486	25 500	4 289
Edellisten tilikausien voitto	52 695	8 863	48 705	8 192
Tilikauden voitto	13 157	2 213	23 990	4 035
	104 568	17 587	110 195	18 534
Vähemmistöosuus				
			1	0
Vieras pääoma				
Laskennallinen verovelka	2 812	473	4 185	704
Pitkäaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta			7 491	1 260
Eläkelainat			7 067	1 189
Muut velat	5 555	934	6 722	1 131
	5 555	934	21 280	3 579
Lyhytaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	145	24	860	145
Eläkelainat			88	15
Saadut ennakot	594	100	640	108
Ostovelat	19 560	3 290	10 100	1 699
Muut velat	27 915	4 695	23 820	4 006
Siirtovelat	66 783	11 232	65 399	10 999
	114 997	19 341	100 907	16 971
	227 932	38 335	236 569	39 788

Konsernin rahoituslaskelma

	1 000 mk	1 000 €	1 000 mk	1 000 €
	1.1.-31.12.1999		1.1.-31.12.1998	
Liiketoiminnan rahavirta				
Voitto ennen satunnaisia eriä	19 479	3 276	33 980	5 715
Liiketoiminnan muut tuotot	-1 501	-252		
Poistot ja arvonalentumiset	27 910	4 694	17 211	2 895
Rahoitustuotot ja -kulut	-3 563	-599	-5 724	-963
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	42 325	7 119	45 467	7 647
Käyttöpääoman muutos				
Vaihto-omaisuus, lisäys (-), vähennys (+)	-523	-88	407	68
Lyhytaikaiset liikesaamiset, lisäys (-), vähennys (+)	-6 942	-1 168	-10 875	-1 829
Korottomat lyhytaikaiset velat, lisäys (+), vähennys (-)	14 893	2 505	15 586	2 621
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	49 753	8 368	50 584	8 508
Maksetut korko- ja rahoituskulut	-964	-162	-633	-106
Saadut korko- ja rahoitustuotot	4 528	761	6 357	1 069
Tuloverot	-7 696	-1 294	-8 837	-1 486
Liiketoiminnan rahavirta	45 620	7 673	47 472	7 984
Investointien rahavirta				
Käyttöomaisuusinvestoinnit	-54 723	-9 204	-65 720	-11 053
Käyttöomaisuuden luovutustuotot	13 083	2 200	1 954	329
Muut sijoitukset			-1 800	-303
Muiden sijoitusten luovutustuotot	13 900	2 338		
Investointien rahavirta	-27 740	-4 665	-65 566	-11 027
Rahoituksen rahavirta				
Pitkäaikaiset lainat, lisäys (+), vähennys (-)	-15 725	-2 645	12 721	2 140
Lyhytaikaiset lainat, lisäys (+), vähennys (-)	-803	-135	29	5
Osingot	-20 000	-3 364	-26 000	-4 373
Osakeanti	1 216	204		
Rahoituksen rahavirta	-35 312	-5 939	-13 250	-2 228
Rahavarojen muutos, lisäys (+), vähennys (-)	-17 432	-2 932	-31 344	-5 272
Rahavarat tilikauden alussa	56 460	9 496	87 803	14 767
Rahavarat tilikauden lopussa	39 028	6 564	56 460	9 496

Emoyhtiön tuloslaskelma

	1 000 mk	1 000 €	1 000 mk	1 000 €
	1.1.-31.12.1999		1.1.-31.12.1998	
Liikevaihto	23 966	4 031	25 667	4 317
Liiketoiminnan muut tuotot	2 300	387	1 198	201
Materiaalit ja palvelut				
Ulkopuoliset palvelut	-235	-39	-204	-34
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	8 149	1 371	7 559	1 271
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	1 323	223	1 195	201
Muut henkilösivukulut	656	110	549	92
	-10 129	-1 704	-9 303	-1 565
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot	-2 703	-455	-2 279	-383
Liiketoiminnan muut kulut	-15 180	-2 553	-16 071	-2 703
Liikevoitto (-tappio)	-1 979	-333	-992	-167
Rahoitustuotot ja -kulut				
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	2 050	345	2 851	479
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Saman konsernin yrityksiltä	1 082	182	107	18
Muilta	1 284	216	2 425	408
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yrityksille	-196	-33	-444	-75
Muille	-355	-60	-493	-83
	3 865	650	4 446	748
Voitto ennen satunnaisia eriä	1 886	317	3 454	581
Satunnaiset erät				
Saadut konserniavustukset	22 800	3 835	25 500	4 289
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	24 686	4 152	28 954	4 870
Tilinpäätössiirrot				
Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)	297	50	-210	-35
Tuloverot	-7 048	-1 185	-8 109	-1 364
Tilikauden voitto	17 934	3 016	20 634	3 470

Emoyhtiön tase

	1 000 mk	1 000 €	1 000 mk	1 000 €
	31.12.1999		31.12.1998	
VASTAAVAA				
Pysyvät vastaavat				
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet	1 405	236	1 783	300
Muut pitkävaikutteiset menot	25	4	130	22
	1 430	241	1 914	322
Aineelliset hyödykkeet				
Rakennukset ja rakennelmat	4 171	701	4 395	739
Koneet ja kalusto	5 190	873	5 338	898
	9 361	1 574	9 733	1 637
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä	9 030	1 519	9 030	1 519
Muut osakkeet ja osuudet	217	36	8 365	1 407
Muut saamiset	6 800	1 144	20 700	3 481
	16 047	2 699	38 095	6 407
Vaihtuvat vastaavat				
Saamiset				
Lyhytaikaiset				
Myyntisaamiset	11	2	13	2
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	55 363	9 311	27 395	4 608
Siirtosaamiset	1 616	272	2 205	371
	56 990	9 585	29 614	4 981
Rahoitusarvopaperit				
Muut arvopaperit	7 933	1 334	18 000	3 027
Rahat ja pankkisaamiset	986	166	824	139
	92 746	15 599	98 180	16 513
VASTATTAVAA				
Oma pääoma				
Osakepääoma	12 042	2 025	12 000	2 018
Ylikurssirahasto	26 674	4 486	25 500	4 289
Edellisten tilikausien voitto	21 264	3 576	20 629	3 470
Tilikauden voitto	17 934	3 016	20 634	3 470
	77 914	13 104	78 764	13 247
Tilinpäätössiirtojen kertymä				
Poistoero	1 534	258	1 830	308
Vieras pääoma				
Pitkäaikainen				
Muut velat	5 555	934	6 666	1 121
Lyhytaikainen				
Ostovelat	1 012	170	1 176	198
Velat saman konsernin yrityksille	3 347	563	4 048	681
Muut velat	1 655	278	1 610	271
Siirtovelat	1 730	291	4 086	687
	7 744	1 302	10 920	1 837
	92 746	15 599	98 180	16 513

Emoyhtiön rahoituslaskelma

	1 000 mk	1 000 €	1 000 mk	1 000 €
	1.1.-31.12.1999		1.1.-31.12.1998	
Liiketoiminnan rahavirta				
Voitto ennen satunnaisia eriä	1 886	317	3 454	581
Liiketoiminnan muut tuotot	-1 501	-252		
Poistot ja arvonalentumiset	2 703	455	2 279	383
Rahoitustuotot ja -kulut	-3 865	-650	-4 446	-748
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	-777	-131	1 287	217
Käyttöpääoman muutos				
Lyhytaikaiset liikesaamiset, lisäys (-), vähennys (+)	-27 376	-4 604	-23 172	-3 897
Korottomat lyhytaikaiset velat, lisäys (+), vähennys (-)	-2 362	-397	617	104
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-30 516	-5 132	-21 267	-3 577
Maksetut korko- ja rahoituskulut	-552	-93	-938	-158
Saadut korko- ja rahoitustuotot	4 416	743	5 384	906
Satunnaiset tuotot	22 800	3 835	25 500	4 289
Tuloverot	-7 048	-1 185	-8 109	-1 364
Liiketoiminnan rahavirta	-10 899	-1 833	570	96
Investointien rahavirta				
Käyttöomaisuusinvestoinnit	-2 150	-362	-3 104	-522
Käyttöomaisuuden luovutustuotot	9 952	1 674	251	42
Muut sijoitukset			-1 800	-303
Muiden sijoitusten luovutustuotot	13 900	2 338		
Investointien rahavirta	21 702	3 650	-4 652	-782
Rahoituksen rahavirta				
Pitkäaikaiset lainat, lisäys (+), vähennys (-)	-1 111	-187	-1 111	-187
Lyhytaikaiset lainat, lisäys (+), vähennys (-)	-814	-137	-9 972	-1 677
Osingot	-20 000	-3 364	-26 000	-4 373
Osakeanti	1 216	204		
Rahoituksen rahavirta	-20 709	-3 483	-37 083	-6 237
Rahavarojen muutos, lisäys (+), vähennys (-)	-9 906	-1 666	-41 166	-6 924
Rahavarat tilikauden alussa	18 824	3 166	59 991	10 090
Rahavarat tilikauden lopussa	8 919	1 500	18 824	3 166

Tilinpäätöksen liitetiedot

Luvut tuhansia markkoja ellei toisin ilmoiteta.

Yhtiö kuuluu Anuukar-konserniin. Anuukar-konsernin emoyhtiö on Anuukar Ky, kotipaikka Helsinki. Anuukar-konsernin konsernitilinpäätöksen jäljennökset ovat saatavissa Engel-Yhtymä Oy:n pääkonttorista Lintulahdenkatu 10, 00500 Helsinki.

LAADINTAPERIAATTEET

Tilinpäätös on laadittu uuden kirjanpitolain (KPL 30.12.1997/1336) mukaisesti. Vertailuvuoden tiedot on muutettu vastaamaan nykyistä esitystapaa.

Tilinpäätössiirtojen käsittely on muutettu uuden kirjanpitolain mukaiseksi. Konsernitilinpäätöksessä konserniyritysten tilinpäätöksissä olevat poistoerot on esitetty jaettuna tilikauden tulokseksi ja laskennallisen verovelan muutokseksi sekä kertyneiksi voittovaroiksi ja laskennalliseksi verovelaksi. Kertyneistä poistoeroista omaan pääomaan merkityt osuudet eivät ole voitonjakokelpoisia varoja.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAAJUUS

Konsernitilinpäätökseen on yhdistetty emoyhtiö Engel-Yhtymä Oy ja kaikki sen suoraan tai välillisesti omistamat tytäryhtiöt. Tytäryhtiöt ovat kokonaan omistettuja. Vanha vähemmistöosuus 10 prosenttia Kaivokadun Huolto Oy:stä on ostettu tilikauden aikana. Osakkuusyrityksiä ei ole. Tarkemmat tiedot konserniin kuuluvista yrityksistä on annettu jäljempänä liitetietojen kohdassa "Konserniyritykset".

SISÄINEN OSAKKEENOMISTUS

Keskinäisen osakkeenomistuksen eliminoinnissa on käytetty hankintamenomenetelmää. Osakkeiden hankintamenojen ja hankintahetkien omien pääomien väliset erotukset on luonteensa mukaisesti esitetty konsernilikearvoina. Konserniaktiivoita ei ole voitu katsoa olevan kohdistettavissa hankittujen tytäryhtiöiden erillisille omaisuuserille. Tytäryhtiöiden omiin pääomiin on sisällytetty hankintahetkien tilinpäätössiirrot verovelalla vähennettyinä. Konsernilikearvo on esitetty omana eränään konsernitaseessa.

SISÄISET LIIKETAPAHTUMAT JA KATTEET

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

VÄHEMMISTÖOSUUS

Vertailuvuonna ollut vähemmistöosuus on erotettu konsernin omasta pääomasta ja tuloksesta sekä esitetty omana eränään.

LIKEVAIHTO

Myyntituotoista on vähennetty myyntiin liittyvät välilliset verot. Rakentamisprojektit on tuloutettu valmistumishetken ja rakennusprojektit laskutuksen perusteella.

ELÄKEMENOJEN JAKSOTUS

Konsernin henkilökunnan lakisääteinen eläketurva on pääosin järjestetty eläkevakuutusyhtiössä. Osa eläketurvasta on järjestetty Engel-yhtymän Eläkesäätiössä, jonka eläkevastuu on täysin katettu. Eläkekulut on kirjattu vakuutusyhtiön antamien arvioiden ja eläkesäätiön kannatusmaksutarpeen mukaisina.

POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu käyttöomaisuushyödykkeiden taloudellisen käyttöönsä mukaisina tasapoistoina alkupe- räisestä hankintahinnasta. Rakennusten ja rakennelmien poistoajat ovat 20–50 vuotta ja muun kuluvan käyttöomaisuuden sekä aineettomien hyödykkeiden 3–10 vuotta.

Konsernilikearvon poisto-aika on 5 vuotta. Poikkeuksena ovat Turun Hälytysvalvonta Oy:n (nykyinen Engel Security Oy) ja Pallassiivous Oy:n osakekannan ostoista syntyneet konsernilikearvot, jotka yrityskauppojen suuren merkityksen vuoksi poistetaan 10 vuodessa.

TULOVEROT JA LASKENNALLISET VEROT

Tuloveroissa ovat konserniyritysten tulosten mukaiset verot. Laskennallisten verojen muutokset on esitetty tuloslaskelmassa erikseen. Laskennalliset verovelat koostuvat poistoerojen verovelasta, jonka laskennassa on käytetty vahvistettua seuraavan vuoden verokantaa. Laskennalliset verosaamiset ovat vähäisiä, eikä niitä ole kirjattu.

PYSYVÄT VASTAAVAT

Käyttöomaisuushyödykkeiden tasearvot vastaavat alkuperäisiä välittömiä hankintamenoja kertyneillä suunnitelman mukaisilla poistoilla vähennettynä. Menojäännöksiin ei sisälly arvonkorotuksia.

Pitkäaikaisina sijoituksina on esitetty sijoitukset, joiden aiottu hallussapitoaika on yli vuoden. Sijoitukset on arvostettu alkuperäiseen hankintamenoon tai tätä alhaisempaan todennäköiseen luovutushintaan. Muihin saamisiin sisältyvät pörssiobligaatit on arvostettu kiinnitettyihin kursseihin. Kiinnittämistä syntyneet tuotot on tuloutettu edellisinä vuosina.

Korjausmenot on kirjattu yleensä vuosikuluiksi. Vuokrahuoneistojen suuret korjausmenot on aktivoitu muihin pitkävaikutteisiin menoihin, ja ne poistetaan viiden vuoden tai sitä lyhyemmän vuokra-ajan kuluessa. Tutkimus- ja kehittämismenot on kirjattu vuosikuluiksi niiden syntymissä vuosina.

VAIHTO-OMAISUUS

Vaihto-omaisuus on arvostettu välittömään hankintamenuun tai tätä alhaisempaan todennäköiseen luovutushintaan. Keskeneräiset tuotteet koostuvat keskeneräisten rakentamisprojektien kuluista.

RAHOITUSOMAISUUS

Rahoitusarvopaperit ovat alle vuoden pituisia rahamarkkinasijoituksia.

EDELLISEN TILIKAUDEN TIETOJEN VERTAILUKELPOISUUS

Pallassiivous Oy:n osakekanta ostettiin 13.11.1998. Yhtiö sisältyy konsernituloslaskelmaan vuoden 1999 alusta lukien. Pirkka-yhtiöiden liiketoiminnat ostettiin ja liitettiin konserniin 1.6.1999 alkaen. Edellä mainittujen vaikutus konsernin vuoden 1999 liikevaihtoon on noin 70 miljoonaa markkaa.

TUOSLASKELMAN LIITETIEDOT	Konserni		Emoyhtiö	
	1999	1998	1999	1998
LIKEVAIHTO				
Toimialoitain				
Siivouspalvelut	353 266	264 640		
Kiinteistöpalvelut	201 327	168 162		
Hoivapalvelut	2 886			
Turvapalvelut	67 089	57 122		
Rakennuttamispalvelut	42 948	43 105		
Muut palvelut	23 966	25 667	23 966	25 667
Konsernin sisäinen liikevaihto	-29 501	-28 362		
Yhteensä	661 981	530 334	23 966	25 667
Markkina-alueittain				
Kotimaa	659 757	528 640	23 966	25 667
Vienti	2 224	1 694		
Yhteensä	661 981	530 334	23 966	25 667
Viennin kohdemaita	15	16		
LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT				
Vuokratuotot	482	790	816	1 177
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	2 057	58	1 484	20
Muut	2			
Yhteensä	2 542	848	2 300	1 198
HENKILÖSTÖKULUT				
Johdon palkat ja palkkiot				
Toimitusjohtajat	2 044	2 266		
Hallitusten jäsenet	490	290	323	165
HENKILÖKUNNAN LUKUMÄÄRÄ KESKIMÄÄRIN				
	4 519	3 662	40	38
POISTOT JA ARVONALENTUMISET				
Suunnitelman mukaiset poistot				
Aineettomat oikeudet	1 438	1 229	822	732
Liikearvo	3 417	159		
Konserniliikearvo	3 237	1 125		
Muut pitkävaikutteiset menot	612	364	57	76
Rakennukset ja rakennelmat	424	305	224	224
Koneet ja kalusto	18 783	14 029	1 600	1 246
Yhteensä	27 910	17 211	2 703	2 279

TASEEN LIITETIEDOT

KÄYTTÖMAISUUS

Aineettomat hyödykkeet

Konserni	Aineettomat oikeudet	Liikearvo	Konserni-liikearvo	Muut pitkä-vaik. menot	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	6 396	4 961	29 533	2 460	43 351
Lisäykset	985	17 400	1 159	745	20 289
Vähennykset	-17	-177		-177	-371
Hankintameno 31.12.	7 364	22 184	30 692	3 028	63 269
Kertyneet poistot 1.1.	-2 966	-197	-1 899	-640	-5 703
Vähennysten kertyneet poistot				116	116
Tilikauden poistot	-1 438	-3 417	-3 237	-612	-8 703
Kertyneet poistot 31.12.	-4 403	-3 614	-5 136	-1 136	-14 290
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 961	18 571	25 556	1 892	48 979

Emoyhtiö

Hankintameno 1.1.	3 730			382	4 113
Lisäykset	460				460
Vähennykset	-17			-164	-181
Hankintameno 31.12.	4 174			218	4 392
Kertyneet poistot 1.1.	-1 947			-252	-2 199
Vähennysten kertyneet poistot				116	116
Tilikauden poistot	-822			-57	-879
Kertyneet poistot 31.12.	-2 769			-193	-2 962
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 405			25	1 430

Aineelliset hyödykkeet

Konserni	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	2 018	12 311	94 811	30	109 170
Lisäykset		1 013	33 399	2	34 414
Vähennykset			-4 412		-4 412
Hankintameno 31.12.	2 018	13 323	123 798	33	139 171
Kertyneet poistot 1.1.		-925	-36 387		-37 311
Vähennysten kertyneet poistot			1 736		1 736
Tilikauden poistot		-424	-18 783		-19 207
Kertyneet poistot 31.12.		-1 348	-53 434		-54 782
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 018	11 975	70 363	33	84 389
Koneiden ja laitteiden tasearvo 31.12.			63 696		

Emoyhtiö

Hankintameno 1.1.		5 196	8 361		13 557
Lisäykset			1 689		1 689
Vähennykset			-383		-383
Hankintameno 31.12.		5 196	9 668		14 863
Kertyneet poistot 1.1.		-801	-3 023		-3 824
Vähennysten kertyneet poistot			145		145
Tilikauden poistot		-224	-1 600		-1 824
Kertyneet poistot 31.12.		-1 025	-4 478		-5 503
Kirjanpitoarvo 31.12.		4 171	5 190		9 361
Koneiden ja laitteiden tasearvo 31.12.			3 644		

SIJOITUKSET

Konserni	Osakkeet, Muut osakkeet		Yhteensä
	konserniyritykset	ja osuudet Muut saamiset	
Kirjanpitoarvo 1.1.		8 963 20 700	29 663
Lisäykset		19	19
Vähennykset		-8 650 -13 900	-22 550
Kirjanpitoarvo 31.12.		332 6 800	7 132
Emoyhtiö			
Kirjanpitoarvo 1.1.	9 030	8 365 20 700	38 095
Vähennykset		-8 148 -13 900	-22 048
Kirjanpitoarvo 31.12.	9 030	217 6 800	16 047

KONSERNIYRITYKSET

	Konsernin omistusosuus-%	Emoyhtiön omistusosuus-%
Engel Palvelut Oy, Helsinki	100	100
Engel Rakennuttamispalvelut Oy, Helsinki	100	100
Engel Suunnittelupalvelut Oy, Helsinki	100	0
Engel Security Oy, Helsinki	100	0
Nöös Service - Nurse Service Oy, Helsinki	100	0
Kiinteistö Oy Taurotupa, Helsinki	100	100
Kiinteistö Oy Kouvolan Askatu, Kouvola	100	0
Porin Siivoustytöt Oy, Pori	100	0
Kaivokadun Huolto Oy, Helsinki	100	0

KONSERNIN SISÄISET SAAMISET

	Konserni		Emoyhtiö	
	1999	1998	1999	1998
Myyntisaamiset			550	522
Muut saamiset			54 813	26 873
Yhteensä			55 363	27 395

SIIRTOSAAMISIIN SISÄLTYVÄT OLENNAISET ERÄT

	1999	1998	1999	1998
Jaksotetut henkilöstökulut	2 144	2 918	11	57
Jaksotetut korkotuotot	200	1 811	123	1 775
Jaksotetut tuloverot	1 897	6 311	1 061	
Muut	1 715	393	422	374
Yhteensä	5 955	11 433	1 616	2 205

OMA PÄÄOMA

	Konserni		Emoyhtiö	
	1999	1998	1999	1998
Osakepääoma 1.1.	12 000	12 000	12 000	12 000
Uusmerkintä	42		42	
Osakepääoma 31.12.	12 042	12 000	12 042	12 000
Ylikurssirahasto 1.1.	25 500	25 500	25 500	25 500
Emissiovoitto	1 174		1 174	
Ylikurssirahasto 31.12.	26 674	25 500	26 674	25 500
Edellisten tilikausien voitto 1.1.	72 695	74 705	41 264	46 629
Osingonjako	-20 000	-26 000	-20 000	-26 000
Edellisten tilikausien voitto 31.12.	52 695	48 705	21 264	20 629
Tilikauden voitto	13 157	23 990	17 934	20 634
Oma pääoma yhteensä	104 568	110 195	77 914	78 764
Konsernitaseessa 31.12.1998 esitetty vapaa oma pääoma		62 722		
Kertyneestä poistoerosta omaan pääomaan merkitty osuus		9 973		
Edellisten tilikausien voitto 1.1.1999		72 695		

LASKELMA VOITONJAKOKELPOISISTA VAROISTA

Edellisten tilikausien voitto	52 695	48 705	21 264	20 629
Tilikauden voitto	13 157	23 990	17 934	20 634
Kertyneestä poistoerosta omaan pääomaan merkitty osuus	-6 849	-9 973		
Voitonjakokelpoiset varat yhteensä	59 003	62 722	39 198	41 264

VIERAS PÄÄOMA

Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua

Lainat rahoituslaitoksilta		2 654		
Eläkelainat		6 302		
Muut velat	1 110	2 222	1 110	2 222
Yhteensä	1 110	8 523	1 110	2 222

KONSERNIN SISÄISET VELAT

Ostovelat			206	93
Siirtovelat				0
Muut lyhytaikaiset velat			3 141	3 955
Yhteensä			3 347	4 048

SIIRTOVELKoihin sisältyvät olennaiset erät

Jaksotetut henkilöstökulut	65 289	54 327	1 420	1 376
Jaksotetut tuloverot	75	3 044		2 690
Muut	1 419	8 028	310	21
Yhteensä	66 783	65 399	1 730	4 086

ANNETUT VAKUUDET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT

	Konserni		Emoyhtiö	
	1999	1998	1999	1998
<hr/>				
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöihin				
Rahalaitoslainat		4 844		
Annetut kiinnitykset		8 410		
Velat, joiden vakuudeksi annettu osakkeita				
Eläkelainat		433		
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo		415		
Muut annetut vakuudet				
Yrityskiinnitykset		4 725		
Pantatut sijoitukset	6 800	13 900	6 800	13 900
Pantatut talletukset	1 417	1 305	784	784
Yhteensä	8 217	19 930	7 584	14 684
Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut vakuudet				
Pantatut sijoitukset		6 800		6 800
Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut takaukset				
			1 928	1 810
Leasingsopimuksista maksettavat määrät				
Tilikaudella	1 075	939	576	513
Myöhemmin	2 428	3 078	1 731	2 224
Yhteensä	3 503	4 016	2 307	2 737

Konsernin tunnuslukuja

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	1999	1998	1997	1996
Liikevaihto, Mmk	662	530	485	434
Liikevaihdon muutos, %	24,8	9,3	11,6	29,3
Liikevoitto, Mmk	16	28	33	54
% liikevaihdosta	2,4	5,3	6,8	12,5
Voitto ennen satunnaisia eriä, Mmk	19	34	39	59
% liikevaihdosta	2,9	6,4	8,1	13,5
Taseen loppusumma, Mmk	228	237	209	205
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	16,7	26,3	33,6	62,8
Oman pääoman tuotto (ROE), %	12,3	22,0	26,1	52,6
Omavaraisuusaste, %	46,0	46,7	54,0	48,4
Investoinnit, Mmk	42	64	31	21
Henkilöstö keskimäärin	4 519	3 662	3 266	2 616
Henkilöstö vuoden lopussa	4 996	4 185	3 349	2 775
Osakekohtaiset tunnusluvut	1999	1998	1997	1996
Voitto / osake, mk	2,73	5,00	5,75	8,79
Osinko / osake, mk	4,20	4,17	5,42	2,71
Osinko / tulos, %	153,8	83,4	94,2	30,8
Oma pääoma / osake, mk	21,71	22,96	23,38	20,37

Osakekohtaiset tunnusluvut vuosilta 1998–96 on laskettu osakemäärällä 4 800 000 kpl (vastaa osakkeiden nykyistä nimellisarvoa)

Tunnuslukujen laskentakaavat

Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	=	$\frac{\text{Voitto ennen satunnaisia eriä} + \text{korkokulut ja muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{korottomat velat (keskimäärin)}} \times 100$
Oman pääoman tuotto (ROE), %	=	$\frac{\text{Voitto ennen satunnaisia eriä} - \text{tuloverot ja laskennalliset verot}}{\text{Oma pääoma (keskimäärin)}} \times 100$
Omavaraisuusaste, %	=	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}} \times 100$
Voitto / osake	=	$\frac{\text{Voitto ennen satunnaisia eriä} - \text{tuloverot ja laskennalliset verot}}{\text{Osakkeiden lukumäärä}}$
Osinko / osake	=	$\frac{\text{Kokonaisosinko}}{\text{Osakkeiden lukumäärä}}$
Osinko / tulos, %	=	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}} \times 100$
Oma pääoma / osake	=	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Osakkeiden lukumäärä}}$

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Omistusjako	Omistajia	Osakemäärä	%-osuus
5 000–5 000 000	1	4 800 000	99,66
500–4999	10	9 250	0,19
100–499	35	6 140	0,13
1–99	38	1 220	0,03
Yhteensä	84	4 816 610	100,00

Suurin osuus yhtiön omistuksesta tapahtuu Anuukar Ky:n ja Anuukar Holding Oy:n kautta. Mikäli tämä otetaan huomioon jakautuu omistus seuraavasti:

MB Rahastot	46,24
Suomen Valtio	43,15
Henkilökunta	10,61
	<u>100,00</u>

Tilintarkastuskertomus

ENGEL-YHTYMÄ OY:N OSAKKEENOMISTAJILLE

Olemme tarkastaneet Engel-Yhtymä Oy:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilivuodelta 1999. 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 toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain säännösten perusteella.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös on laadittu kirjanpitolaisten sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpitolaisten 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 voitonjakokelpoisten varojen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Helsinki 22. helmikuuta 2000

Eero Suomela
KHT

Jorma Heikkinen
KHT

Ympäristökatsaus

Engelin toimintaa on kehitetty kohtaamaan entistä paremmin kiinteistönomistajien liiketoiminnan ja käyttäjien toimintaolosuhteiden ympäristönäkökohdat. Ympäristöarvojen huomioonottaminen tukee kiinteistöliiketoiminnan pitkän aikajänteen tavoitteita ja parantaa myös tilojen käyttäjän yrityskuvaa.

Ryhdykkyyttä ympäristötyöhön on tuonut Engelin ympäristöohjelma sekä siivous- ja kiinteistönhoitohenkilöstön käyttöön tarkoitettu ympäristökäsikirja vuodelta 1998. Rakennuttamispalvelujen ympäristöperiaatteet koottiin ohjelmaksi ensimmäisen kerran jo vuonna 1995. Keräämällä laadullista ja määrällistä tietoa toiminnan ympäristökuormituksesta toimialat ovat voineet vuosittain tarkentaa ympäristötavoitteitaan.

RAKENNUTTAMISPALVELUT

Rakennuttamisen ympäristöratkaisut näkyvät moninaisina ja pitkäaikaisina vaikutuksina kiinteistöissä, tiloissa ja niiden ylläpidossa sekä olosuhteissa, joissa tilojen käyttäjä tuottaa ja tarjoaa palveluja omille asiakkailleen.

Rakennuttamistoimeksiannoissa sekä ympäristöselvityksissä ja -ohjelmissa ovat tavoitteina olleet sellaiset ratkaisut, joilla on suoria ja välillisiä hyödyllisiä vaikutuksia kiinteistön elinkaareissa sekä rakentamisen ja käytön aiheuttamien ympäristökuormitusten vähentämisessä:

- sijainnin ja alueen kehitystilanteen huomioonottaminen
- rakennusten käyttötehokkuus ja yleisratkaisun joustavuus mm. käyttötarkoitusten muuttamismahdollisuutena ja laajennettavuutena
- tarkoituksenmukaiset ja terveelliset sisäolosuhteet
- kiinteistön käytön energiataloudellisuus, säästävä vedenkulutus
- rakennustuotteiden kestävyys ja käyttöiän hallinta mm. huollettavuutena
- jätteiden syntypaikkalajittelun edistäminen ja sekajätteen osuuden vähentäminen ympäristömyötäisin jätehuoltojärjestelyin
- luonnonvarojen säästeliäs kulutus mm. rakennusmaan ja pinnoitettavien alueiden minimointina sekä tuotteiden ja materiaalien kierrätettävyytenä
- päästöjen välttäminen mm. energiatehokkuutena, tuotteiden ja järjestelmien ympäristöominaisuuksiin perustuvina valintoina ja elinkaarikilpailuttamisena
- ylläpidon opastus kiinteistön huoltokirjana
- turhien ympäristökuormitusten välttäminen mm. rakennustyömaan energian- ja vedenkulutuksissa ja jätehuollossa
- rakennustöistä lähiympäristölle aiheutuvien liikenne-, melu- ja pölyhaittojen vähentäminen

Erityistä huomiota on kiinnitetty kiinteistöjen käytön aikaiseen energiankulutukseen, joka on kiinteistönpidon

pahin ympäristöä kuormittava tekijä. Eräiden laajennushankkeiden suunnitteluvaiheissa on laskennallisesti todettu nykyisiin verrattuna kymmeniä prosentteja alhaisempia lämmitysenergian ominaiskulutuksia, tavanomaisten toimistotilojen osalta suuruusluokkaa 20 kWh/rm3a. Saavutettujen energiatehokkuuksien vertailtavuutta vaikeuttaa hankkeiden erilaisuus mm. käyttäjien laitteiden aiheuttaman lämpökuorman osalta.

Vuonna 1999 valmistui Engel rakennuttamispalvelujen Valtion kiinteistölaitokselle konsultoima ekologisen rakennuttamisen ohje. Mallia on jo välitulostusvaiheissa hyödynnetty useissa alan kehityshankkeissa.

KIINTEISTÖ- JA SIIVOUSPALVELUT

Kiinteistöpalvelut on seurannut yhdessä asiakkaiden kanssa kiinteistöjen energiatehokkuutta ja veden käyttöä. Palveluesimiehet raportoivat asiakkaille menekkitiedot kuukausittain ja reagoivat poikkeamiin välittömästi. Kiinteistökohtaiset tunnusluvut ja niissä tapahtuneet muutokset ovat sisäistä asiakastietoa.

Käyttö-, hoito- ja huoltotoimenpitein varmistetaan kiinteistönhoidossa olevien kohteiden taloteknisten laitteiden toiminta ja sen myötä tavoitteenmukaiset sisäolosuhteet. Suoria taloudellisia etuja kiinteistönomistaja ja käyttäjä saavat esimerkiksi lämmitys- ja sähköenergian sekä veden kulutuksen säästöinä. Yhteistyön merkitys korostuu vastuudessa erityisesti niiden asiakkaiden kohdalla, jotka solmivat laajaan kiinteistö- ja rakennusalan ympäristöohjelmaan liittyvän energiansäästösopimuksen.

Jätehuoltomääräysten kiristyessä asiakkaiden kiinnostus jätteiden syntypaikkalajittelua kohtaan kasvoi. Tuloksellisinta toiminta oli asiakaskohteissa, joissa kiinteistö- ja siivouspalvelut yhdessä asiakkaan kanssa ovat tehneet yhteisen ympäristöohjelman. Palveluesimiesten aktiivisuus ja ympäristöasioiden tuntemus ovat olleet ratkaisevia tekijöitä toiminnan kehittämisessä.

Kiinnostuksesta ja halusta toimia yhteisen ympäristön hyväksi kertovat erilaiset vuoden aikana toteutetut tai käynnistyneet projektit:

- vuoden 1999 Palvelu pitää -kilpailun yhtenä arviointikriteerinä on yksikkökohtaisten ympäristötavoitteiden toteuttaminen
- kiinteistöpalvelut ja siivouspalvelut osallistuivat yhteistyökumppanina monien asiakkaiden ympäristöohjelman laadintaan ja tukivat ympäristömyötäisen toiminnan kehittämistä
- siivouspalvelut osallistui Säästävä siivous -työmenetelmän kehitysprojektilla Henry Fordin ympäristöpalkintokilpailuun Luonnonvarojen suojeluluokassa

- useampi engeliläinen suorittaa oman työnsä ohessa erilistä ympäristötieteiden arvosanaa tai tutkintoa.

Siivouspalveluissa vuoden ympäristöteemana oli toistuvasti siivousaineiden valinta ja oikea annostelu. Ympäristömerkittyjen tuotteiden käyttö lisääntyi ja tulee edelleen lisääntymään, sillä jatkuva tuotekehitys on mahdollistanut tavallisten tuotteiden korvaamisen ympäristömerkityillä. Toinen tulokseen vaikuttanut asia on hankintojen ohjaaminen kyseisiin tuotteisiin. Toiminnan laajentumisesta huolimatta klooripitoisten aineiden käyttö on edelleen vähentynyt. Vuonna 1997 klooria sisältävien aineiden osuus oli vielä seitsemän prosenttia. Perehdytyksessä painotettiin oikean annostelun tärkeyttä työn laadun ja ympäristön kannalta.

Engelin asiakkaiden ympäristökuormaa kasvattaa merkittävästi muovijäte, joka koostuu siivousainekansistereista ja -pulloista sekä jätösäkeistä ja roskapusseista. Astioissa käytettävä polyeteenimuovi on kierrätyskelpoista tai poltettavaa ja siivouskohteissa vaivatta talteen otettavissa, mutta astioiden keräys ja jälleenkäsittely on vasta alullaan.

Erilaiset muoviset jätösäkit ja roskapussit ovat välttämättömiä ja helpottavat siivoojan työtä. Kaatopaikoille joutuvan muovin (jätösäkit, roskapussit) määrää voidaan aina vähentää jätteiden syntypaikkalajittelulla, tilojen käyttäjien vastuullisella toiminnalla ja harkitulla roskapussien käytöllä. Vuonna 1999 käytetyistä jätösäkeistä ja roskapusseista yli 20 prosenttia oli valmistettu uusio- raaka-aineesta.

Asiakkaiden käyttämä saniteettipaperi (WC- ja käsi- pyyhepaperi) on osa asiakkaiden toiminnasta aiheutu- vaa ympäristökuormaa. Siivouspalveluilla on kuitenkin oiva mahdollisuus vaikuttaa asiaan valitessaan käytettävät saniteettipaperit. Engelin hankkimista saniteettipapereista yli puolet on 100 prosenttista kotikeräyspaperia. Puhtaasta sellusta valmistettujen tuotteiden osuus on vain muutama prosentti.

OMAT TOIMINNOT

Autojen ja työkonoiden käytön laajuutta ja ympäristöhaittoja arvioitaessa on käytössä kolme tunnuslukua: polttonesteiden ostot, maksetut kilometrikorvaukset sekä korjaus- ja huoltokustannukset (autot, koneet).

	Mmk
• Bensiini- ja diesel-ostot	3,5
• Kilometrikorvaukset	6,3
• Korjaus- ja huoltokustannukset	5,6

Kulutusluvut ovat kohonneet edellisvuodesta, mutta kun polttonesteiden hinnannousu ja toiminnan kasvu otetaan huomioon, muutos on kohtuullinen. Taloudellisen ajotavan opetus, ajoreittien suunnittelu ja turhan ajon välttäminen ovat tuottaneet tulosta, samoin kiinteistönhoitokoneiden käytön tehostamiseksi hankitut ajoseurantalaitteet.

Sähköpostista ja sähköisestä viestinnästä huolimatta konttoripaperia kului keskimäärin 400 kiloa ja kirjekuoria yli 400 kappaletta per työpäivä. Erilaisia värikasetteja ja patruunoita hankittiin vajaa 1000 kappaletta. Mahdollisuuksia ja keinoja vähentää toimistojen jätemäärää on runsaasti alkaen kaksipuoleisen monistuksen suosimisesta ja turhan kopioinnin välttämisestä.

Omalla aktiivisuudellamme muokkaamme mielipiteitä ja luomme positiivista painetta ympäristöasioiden kehittämiseksi. Edellä esitettyjen toimialakohtaisten tulosten kehittymistä seurataan edelleen, minkä lisäksi vuosittain valitaan toimialoittain uusia mitattavissa olevia ympäristökuormitusta kuvaavia kriteereitä.

Ympäristötyön lopulliset vaikutukset kiinteistöissä riippuvat monen osapuolen osaamisesta ja toimenpiteistä vuosikymmenien aikana. Kiinteistönomistajan, tilojen käyttäjän ja kiinteistönhoitaja vastaavien tulee osata hyödyntää ympäristömyötäisellä rakennuttamisella aikaansaatuja elinkaariominaisuuksia. Rakennuksen käyttöönluovutus on noussut tärkeäksi vaiheeksi, käyttäjän opastus ja kiinteistön huoltokirja sen tärkeiksi keinoiksi.

Myös tilojen ylläpitopalveluissa on tärkeää löytää asiakkaan kanssa yhteinen ympäristönäkemyks. Asiakaskohtaisten ympäristöohjelmien ja -sopimusten tekemistä jatketaan.

Siivouspalveluissa saavutettuja tuloksia *

	1999	1998
Ympäristömerkityt aineet, % kokonaismäärästä	16	13
Klooripitoiset puhdistusaineet, % kokonaismäärästä	4	5
Jätösäkit ja roskapussit, milj. kpl	5,6	5,5
Muovikanisterit ja -pullot, tonnia muovijätettä	6	5

* ei sisällä elintarviketeollisuuden tilojen siivousta

Henkilöstötilinpäätös

Henkilöstövisio kuvaa Engelin tavoitetilan henkilöstöasioissa:

Engelissä on osaava ja motivoitunut henkilöstö, jonka työn tuottavuus, työtyytyväisyys ja hyvinvointi ovat korkealla tasolla. Engel nähdään edelläkävijätyöyhteisönä, jonka palvelukseen halutaan. Henkilöstö kokee tulevaisuutensa positiivisena ja kokee ylpeyttä kehittäessään itseään työssään lisäarvojen tuottamiseksi asiakkaalleen ja työyhteisölleen.

Henkilöstöstrategia

Henkilöstöstrategia sisältää asiat, joissa meidän tulee liiketoiminnan menestymisen kannalta onnistua, sekä keskeiset kehittämisalueet, jotka ovat tulleet esiin henkilöstötilinpäätöstä tehtäessä. Henkilöstöstrategia koostuu seuraavista osista:

- Osaamisen ylläpito ja kehittäminen
- Kannustava päivittäisjohtaminen
- Henkilöstöstrategian toteutumisen seuranta

OSAAMISEN YLLÄPITO JA KEHITTÄMINEN

Osaamisen kehittämisen tarkoituksena on mahdollistaa toimialan uusien käytäntöjen ja palvelumuotojen luominen asiakastarpeiden mukaan siten, että pystymme tarjoamaan asiakkaillemme Suomessa ainutlaatuisen kiinteistöpalvelualan kokonaispalvelun.

Osaamisen varmistaminen perustuu toimialojen tekemälle henkilöstösuunnittelulle, tehokkaalle rekrytoinnille, onnistuneelle perehdytykselle ja etenemisen mahdollistavalle, koko organisaation kattavalle koulutusohjelmalle. Koulutusohjelman kautta työntekijöillä on mahdollisuus edetä esimiestehtäviin.

Rekrytoinnista vastaa jokainen esimies oman yksikkönsä osalta. Rekrytointitarve on suurin Etelä-Suomessa, jossa toimii erillinen rekrytointiyksikkö esimiesten apuna. Tiedon avoimista työpaikoista voi saada Engelin kotisivuilta, joilla voi myös tehdä työpaikkahakemuksen. Muita rekrytointikeinoja ovat puhelimitse toimiva työtietolinja, erilaiset työtorimessut ja lehti-ilmoittelu. Rekrytointia tehostamaan on kehitetty IT-sovellus, jonka avulla tieto avoimista työpaikoista on helposti saatavilla.

Engelin kaltaisessa nopeasti kasvavassa organisaatiossa **perehdyttäminen** on tärkeä osa toimintaa. Toimialakohtainen perehdytysmateriaali mahdollistaa jokaisen uuden engeliläisen nopean paneutumisen tehtäviinsä, ja sitä kautta tuottavaan työhön. Haluamme olla alamme paras perehdyttäjä.

HENKILÖSTÖJOHTAMISEN PROSESSIT



Toimialakohtaiset ydinosaamisalueet, jotka ovat syntyneistä asiakatarpeista ja toimialojen asiantuntijoiden tulevaisuudennäkymistä, ohjaavat suoraan **Palvelu pitää** -ammattillista koulutusta. Näin toimimalla säilytämme nykyiset vahvuudet, mutta pystymme myös vastaamaan tulevaisuuden haasteisiin käytännön tasolle viedyillä kehittämisohjelmilla.

Ammattitutkintotavoitteinen **Engel-mestari** -koulutus takaa asiakkaille myös jatkossa toimialan ajantasaisen tiedon hallitsevan työntekijäkunnan. Henkilöstö suorittaa sekä yrityskohtaisilla että henkilökohtaisilla koulutusohjelmilla ammattitutkintoja mm. siivouksen, kiinteistönhoidon ja vartiointin osalta. Engeliläistä edelläkävijyyttä esmiestyössä on Suomessa ensimmäisten joukkoon lukeutuva yrityskohtainen johtamisen erikoisammattitutkinto. Koska toimimme 230 paikkakunnalla, on olennaista, että esimiehet hallitsevat kehittäjän roolinsa.

KANNUSTAVA PÄIVITTÄISJOHTAMINEN

Kannustavan päivittäisjohtamisen tarkoituksena on varmistaa tavoitteiden selkeys, edistää aloitteiden syntymistä, palkita tavoitteiden mukaiset suoritukset ja edistää henkilöstön työtyytyväisyyttä.

Kannustavan päivittäisjohtamisen mallit toimivat engeliläisen esimiehen apuna erilaisissa johtamistilanteissa. Tavoitteiden asettamiseen käytetään tuloskorttiajattelua (Balanced Scorecard). Jakamalla tavoitteet osatavoitteiksi tuloksen, asiakkaiden, sisäisten toimintaprosessien ja oppimisen näkökulmasta, saadaan aikaan konkreettisia, mitattavia tavoitteita. Henkilöstöstrategian näkökulmasta tavoitteita ovat mm. suoritettujen ammattitutkintojen määrä, pysyvyys, sairauspoissaolot ja tehtyjen aloitteiden määrä.

Palaute-tavoite -keskustelujen yhteydessä seurataan ja tuetaan tavoitteiden saavuttamista. Silloin myös arvioidaan henkilön kehittymistarpeita ja pyrkimyksiä, ja sovitaan tulevan kauden tavoitteet tuloskortin ohjaamissa puitteissa. Yksi tärkeistä PATA-keskustelun aiheista on asiakastytyväisyys, jota seurataan kaksi kertaa vuodessa asiakkaille lähetettävällä asiakastytyväisyyskyselyllä. Tyytyväisten asiakkaiden osuus oli 97 prosenttia. Vastaava luku vuonna 1998 oli 92 prosenttia.

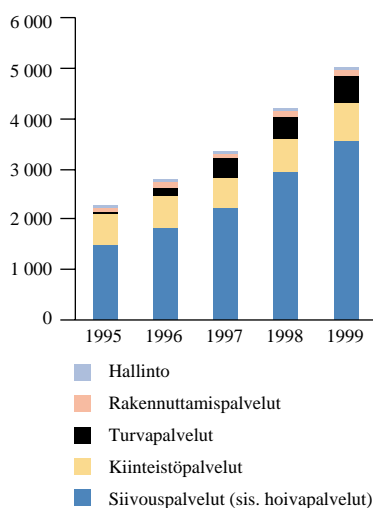
Päivittäisen johtamisen tukemiseen, huippusuoritusten aikaansaamiseen ja jatkuvaan kehittämiseen pyritään engeliläisillä palkitsemiskäytännöillä. Näitä ovat mm. tulospalkkiot, kannustepalkkiot ja ESBI-palkkiot (Engel Spirit of Business). Palkitsemisen määrä Engelissä on merkittävä. Vuoden aikana maksettiin asiakaspalautteeseen sidottua palvelupalkkiota 91 prosentille yli puoli vuotta työssä olleista vakituisista työntekijöistä. Tulospalkkio maksettiin 51 prosentille toimihenkilöistä. ESBI- tai aloitepalkkion sai 60 henkilöä.

PALAUTE JA SEURANTA

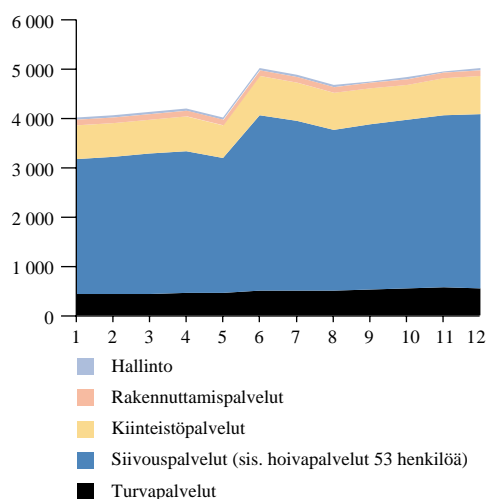
Edellytys henkilöstöstrategian toteutumiseksi yksiköissä on, että johtamisen apuna käytetään tunnuslukuja, joihin saadaan vertailutietoa henkilöstötilinpäätöksen ja ilma- piirikartoitusten avulla. Näin oman yksikön heikkoudet ja vahvuudet voidaan kartoittaa.

Johtamisen kehittäminen on ollut vuoden 1999 teemana. Päivittäisen toiminnan kehittämiseksi julistettiin Palvelu pitää -kilpailu, jonka yhtenä tarkoituksena on edistää johtamisen prosessien käyttöä sekä oppia käyttämään hyväksi vertailutietoa oman yksikön kehitystyössä. Yksiköt kilpailevat Engelin parhaan yksikön asemasta Suomen laaturpalkinnon kriteerein arvioituna. Johtaminen on myös vuoden 2000 palveluesimiestapaamisen teema.

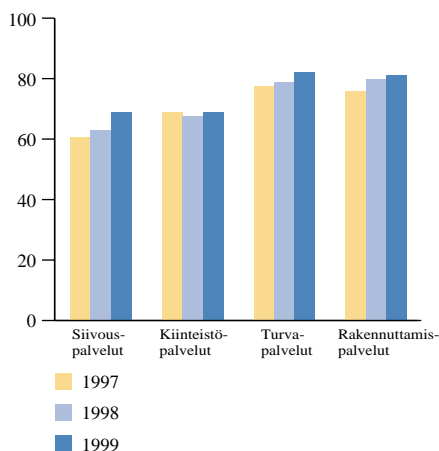
HENKILÖSTÖMÄÄRÄ



HENKILÖSTÖMÄÄRÄ 1999
(KUUKAUSITTAINEN KEHITYS)

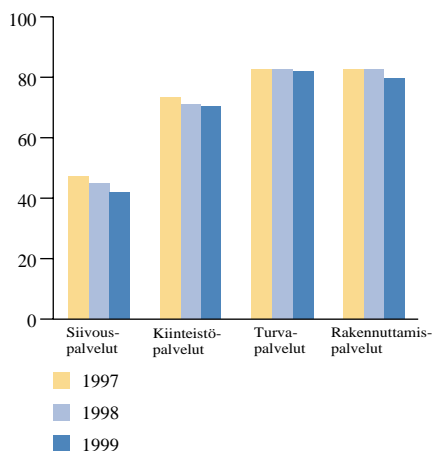


VAKITUISTEN OSUUS, %



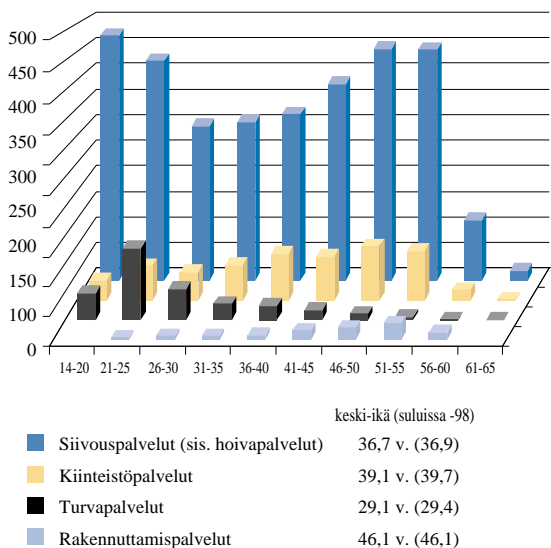
Toistaiseksi voimassaolevien työsuhteiden osuus kaikista vuoden lopussa voimassa olleista työsuhteista.

KOKOAIKAISTEN OSUUS, %



Kokopäiväisten työsuhteiden osuus kaikista vuoden lopussa.

HENKILÖSTÖN IKÄJAKAUMA 1999



Henkilöstöresurssit

Vuosi 1999 on ollut edelleen voimakkaan kasvun ja yritysostojen aikaa.

Kiinteistö-, siivous- ja turvapalvelujen henkilöstön määrä on kasvanut lähes 20 prosentilla edelliseen vuoteen verrattuna. Merkittävimpana henkilöstön yksittäisenä lisäyksenä on ollut Pirkka-yhtiöiden liiketoimintojen osto 17.5.1999, joka kasvatti siivouksen henkilöstöä 12 prosentilla ja kiinteistönhoidon henkilöstöä 6 prosentilla. Hoivapalvelut on vielä vuoden 1999 osalta siivouspalvelujen luvuissa mukana. Turvapalvelujen kasvu johtuu muun muassa panostuksesta turvatekniikan osaamiseen. Hallinnon ja rakennuttamispalvelujen henkilöstömäärä on säilynyt lähes ennallaan.

Henkilöstön kausivaihtelu kiinteistö-, siivous- ja turvapalveluissa on suuri: kesäkaudella avautuneet sesonki-kohteet ja normaali lomasijaisten tarve nostivat henkilöstömäärää tilapäisesti runsaalla 350 henkilöllä.

Työsuhteet ovat kaikilla toimialoilla pääasiassa vakituksia. Tilanne on myönteinen, sillä vakituinen henkilöstö mahdollistaa paremman palvelun asiakkaille.

Kokoaikaisten osuus on suuruusluokkana edellisten vuosien kaltainen. Osa-aikaista henkilöstöä edellyttäviä asiakaskohteita on siivouspalveluissa kuitenkin yhä enemmän. Tällaisia henkilöstörakenteeseen vaikuttavia kohteita ovat esimerkiksi myymälät, liikekeskukset ja porrassiivous.

Keski-ikä on laskenut jonkin verran kaikilla toimialoilla. Siivouspalveluissa nuorimpien ikäluokkien osuus on kasvanut, mikä johtuu muun muassa osa-aikaisten tehtävien aikaisempaa suuremmasta tarjonnasta. Muiden toimialojen henkilöstön ikäjakautuma on edellisten vuosien kaltainen. Kuten ikäjakautumasta voi päätellä, rekrytointiin on tulevinakin vuosina panostettava, mutta myös työkyvyn ylläpitoon ja kokemusperäisen tiedon siirtoon eri toimialoilla on tarvetta. Mentorointitoiminnan aloittaminen on rakennuttamispalveluissa tulevan vuoden haasteita.

Ulkomaalaisten työntekijöiden määrä on kasvanut ja uskomme tämän kehityksen jatkuvan. Yhtiössämme on yli 300 ulkomaalaista työntekijää, ja lähes 40 eri kieltä voi kuulla puhuttavan työyhteisössämme. Maahanmuuttajille kohdennettu laitossiivoojan koulutusohjelma aloitettiin vuoden 1999 aikana. Esimiesten kielitaidon kehittäminen ja koulutus- ja perehdyttämismateriaalin tuottaminen yhä useammilla kielillä tukee monikulttuurisuutta työyhteisössämme.

HENKILÖSTÖTULOSLASKELMA

1 000 mk	1.1.-31.12.1999		1.1.-31.12.1998		
LIIKEVAIHTO	661 981	100,0 %		530 334	100,0 %
HENKILÖSTÖKULUT					
Varsinaisen työajan kulut					
Palkat	356 312			281 355	
Palkkiot	701			370	
	357 013	53,9 %	76,6 %	281 725	53,1 % 76,2 %
Tulospalkkiokulut	5 433	0,8 %	1,2 %	4 506	0,8 % 1,2 %
Ylityökulut	8 524	1,3 %	1,8 %	8 350	1,6 % 2,3 %
Henkilöstön uusiutumiskulut					
Vapaapäiväkulut	4 930			2 778	
Perehdytyskulut	2 604			1 808	
Testauskulut	268			179	
Työpaikkailmoitukset	584			545	
Vuosilomapalkat ja -korvaukset	39 598			29 569	
Lomarahat	14 639			11 917	
Lomapalkkavelan muutos	2 093			4 609	
Muut sosiaalipalkat	1 532			1 438	
	66 248	10,0 %	14,2 %	52 843	10,0 % 14,3 %
Henkilöstön kehittämiskulut					
Ilmapiirotkimus				70	
Työpaikkakoulutus	1 951			1 798	
Koulutusajan palkat	5 905			3 493	
Työterveyshuolto	1 533			1 367	
Kela-korvaukset	-810			-547	
Muut sosiaalitoiminnan kulut	1 397			1 043	
	9 976	1,5 %	2,1 %	7 224	1,4 % 2,0 %
Henkilöstön rasisuskulut					
Tapaturmavakuutus	3 600			3 032	
Tapaturma-ajan palkat	537			455	
Tapaturmavakuutuskorvaukset	-875			-553	
Sairaus- ja äitiyslomapalkat	12 102			9 239	
Sairaus- ja äitiyspäivärahalautukset	-1 725			-1 439	
Työkyvyttömyyseläkekulut	4 260			3 410	
Työterveyshuolto	1 533			1 367	
Kela-korvaukset	-810			-547	
	18 622	2,8 %	4,0 %	14 964	2,8 % 4,0 %
Henkilöstökulut yhteensä	-465 816	70,4 %	100,0 %	-369 612	69,7 % 100,0 %
ALIHANKINTANA TEHDYT TYÖT	-18 236	2,8 %		-11 523	2,2 %
MUUT KULUT	-164 772	24,9 %		-125 209	23,6 %
TILIKAUDEN VOITTO	13 157	2,0 %		23 990	4,5 %

henkilöstötilinpäätös

Henkilöstötase

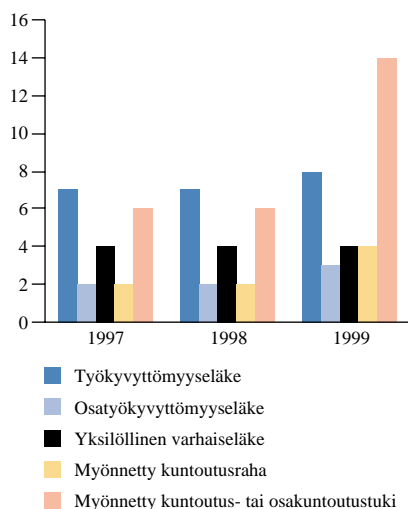
Henkilöstön arvo mitataan henkilöstötaseessa korvaamiskustannusten näkökulmasta. Henkilöstön tasearvoksi on otettu kustannukset, jotka aiheutuisivat, jos joutuisimme rekrytoimaan koko henkilöstön uudestaan vapailta markkinoilta sekä perehdyttämään ja kouluttamaan hankitun henkilöstön toimialojen asettamalle vaatimustasolle. Henkilöstötuloslaskelma puolestaan kertoo, mitä panostuksia tilikaudella on tehty henkilöstön arvon nostamiseksi.

Rekrytoinnin osalta kustannuksissa on otettu huomioon työpaikkailmoittelu, henkilöstövalintaan käytetty aika ja soveltuvuustestaus. Perehdyttämisen prosessiin sitoutuvat kustannukset, kuten perehdyttäjän työaika, perehtymisen osuus työntekijän omasta työpanoksesta alkukuukausien aikana ja työkyvyn ylläpidon perustana toimiva työterveysstarkastus, ovat osa tasekustannusta. Koulutuskustannuksiin on puolestaan laskettu perehdyttämiskoulutus, Palvelu pitää -ammattillinen koulutus ja ammatti- tai erikoisammattitutkintotavoitteinen Engel-mestari -koulutus sillä tasolla, joka turvaa engeliläisen ammattiosaavuuden säilymisen ja kehittymisen.

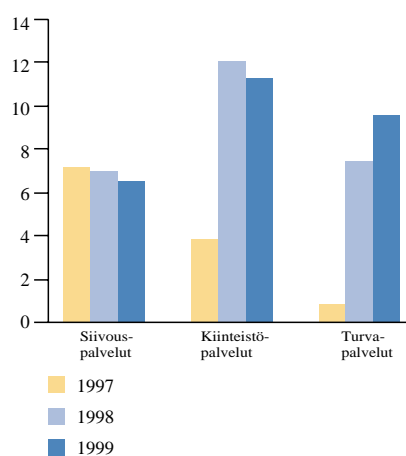
HENKILÖSTÖTASE

1 000 mk	31.12.1999
REKRYTOINTI	
Työhönottoilmoittelu	6 322
Työhönotto	3 442
Soveltuvuustestit	4 470
Työkykyarviointi	4 996
	19 230
PEREHDYTYS	
Työssä oppiminen	73 377
Opastajan työpanos	14 462
	87 839
OSAAMISEN KEHITTÄMINEN	
Perehdytysajan koulutus	19 257
Palvelu pitää -ohjelma	11 333
Mestari-taso	36 800
	67 390
KAIKKI YHTEENSÄ	174 461

TYÖKYVYTTÖMYYSKORVAUSTAPAUKSET
(KORVAUKSEN SAANEET HENKILÖT)



TAPATURMIEN VAIKEUSASTE
(KORVATUT PÄIVÄT/TAPATURMA)



Henkilöstön rasittuminen

**Henkilöstön työkyky on edelleen hyvä.
Työterveyshuoltotoiminnan kehittäminen
on vuoden 2000 painopisteitä.**

Henkilöstön hyvinvointia seurataan Engelissä muun muassa työhöntulo- ja ikäryhmätarkastusten avulla. Koska suuri osa palvelumme tuottamisesta edellyttää hyvää kuntoa, työhöntulotarkastukseen kuuluvat myös fyysiset toimintakykytestit. Tarkastuksessa panostetaan myös ennaltaehkäisevien ohjeiden antoon. Terveyttä kuvaavat tunnusluvut ovat vuodesta toiseen säilyneet suurin piirtein samalla tasolla.

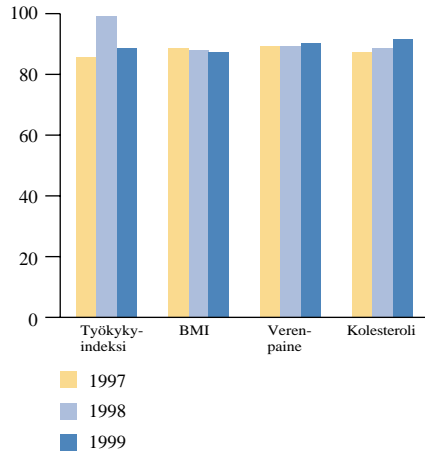
Ennakoivasta työterveydenhuollosta huolimatta sairaspissaolot ovat kasvaneet niin kiinteistö-, siivous- kuin turvapalveluissakin. Hengitystieinfektiot sekä tuki- ja liikuntaelinsairaudet ovat suurimmat sairauskäyntien syyt. Työterveyden ylläpitoon ja kohottamiseen tähtäävän Työn Iloa -koulutus- ja tutkimushankkeen avulla etsittiin keinoja mm. tuki- ja liikuntaelinsairauksien ehkäisyyn. Osallistujien työkykyindeksi ja lihaskunto paranivat sekä sairaspissaolot vähenivät hankkeen aikana vertailuryhmään nähden.

Työterveyshuollon palvelujen koetusta tasosta tehtiin joulukuussa 1999 kartoitus, joka valmistuu helmikuun aikana. Kartoituksen perusteella täsmennetään työterveyshuollon toimintatapa. Työterveyshuollon, työsuojeluorganisaation ja esimiesten paikallista yhteistyötä tullaan lisäämään.

Tapaturmien ja työmatkatapaturmien määrä on laskenut kaikilla toimialoilla. Myös tapaturmien vaikeusaste on laskenut kiinteistö- ja siivouspalveluissa. Turvapalvelujen osalta vaikeusaste on vuorostaan kohonnut. Suurimpia tapaturmien syitä ovat edelleen työmatkoilla ja työpäikoilla tapahtuvat kaatumiset ja liukastumiset sekä satuttamiset. Pehdytyksessä on kiinnitetty erityistä huomiota toimialakohtaisiin työsuojelunäkökohtiin.

Työkyvyttömyyseläkkeiden määrä on kasvanut edellisestä vuodesta, mitä ennakoitiin jo edellisessä henkilöstötilinpäätöksessä. Työkyvyttömyyseläkekustannukset ovat kuitenkin edellisten vuosien tapaan yleisiä keskiarvoja pienemmät, mitä voidaan pitää myönteisenä.

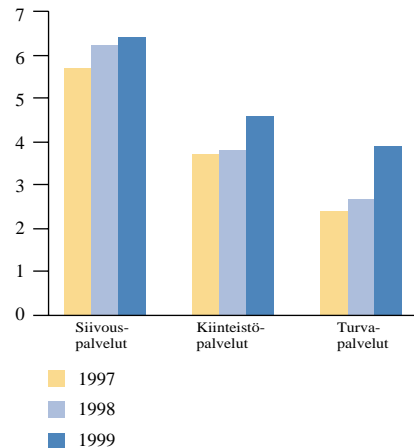
TERVEYS JA TYÖKYKY
(PROSENTTIA TUTKITUISTA, JOILLA
VÄHINTÄÄN TYYDYTTÄVÄT ARVOT)



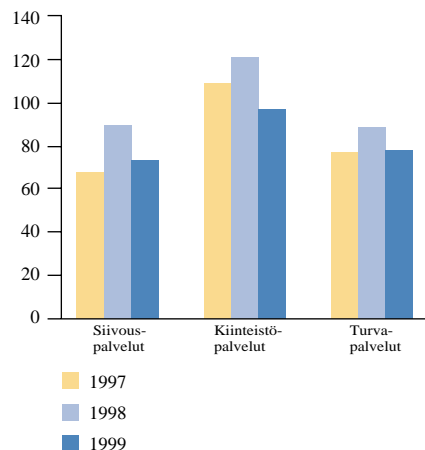
Työterveyden lukuarvot on kerätty ikäryhmätarkastusten (37, 42, 47, 52 ja 57 v.) ja työhöntulotarkastusten avulla. Tutkittujen osuus vakinaisesta henkilöstöstä oli 16,0 % vuonna 1999.

BMI (Body Mass Index) = painoindeksi

SAIRASPOISSAOLOT
(PROSENTTEINA TYÖTUNNEISTA)



TAPATURMIEN MÄÄRÄ
(KPL/MILJ. TYÖTUNTIA)



Henkilöstön uusiutuminen

Pysyvyyden ja vaihtuvuuden syiden selvittämisellä päästään vaihtuvuuden hallintaan.

Rakennuttamispalvelun henkilöstön pysyvyys on korkea, mikä on alan asiantuntijaorganisaatioille tyypillistä. Pysyvyys on sen sijaan laskenut jonkin verran kiinteistö-, siivous- ja turvapalvelujen osalta vuoteen 1998 verrattuna. Muutosta selittää muun muassa yritysostojen ja organisaatiomuutosten yhteydessä tapahtuva henkilöstön tavalista suurempi liikkuvuus. Pysyvyyden kehittäminen tulee olemaan tärkeää myös tulevina vuosina, jotta ammatti-osaavuus säilyy hyvällä tasolla.

Siivouspalvelujen henkilöstön vaihtuvuus on laskenut, mikä on myönteistä, koska toimialalle on tyypillistä korkeahko vaihtuvuus. Kiinteistö-, turva- ja rakennuttamispalvelujen osalta vaihtuvuus on ollut jonkin verran edellisvuosia suurempaa. Vuoden 1999 aikana tehtiin siivoojien pysyvyydestä ja vaihtoalttiudesta tutkimus, jonka tuloksia hyödynnetään vuoden 2000 aikana.

Henkilöstön kehittyminen

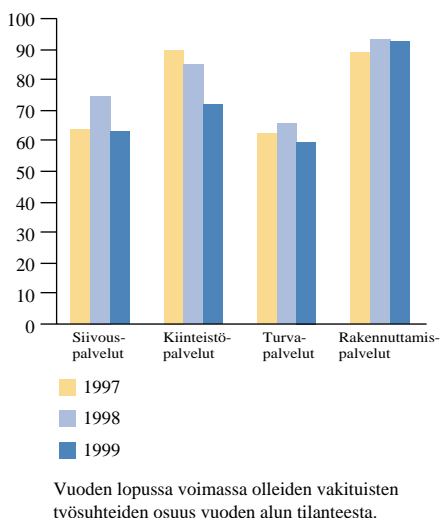
Uusi koulutusohjelma jäntevöittää kehittämis-toimintaa ja mahdollistaa etenemisen.

Vuoden 1999 kuluessa kehitetty uusi koulusrakenne on yhtenäistänyt kiinteistö-, siivous- ja turvapalvelujen koulutussuunnittelua ja toteutusta. Perehdyttäminen sekä Palvelu pitää- ja Engel-mestari -koulutus ovat osa osaamisen kehittämistä (ks. edellä osaamisen kehittäminen).

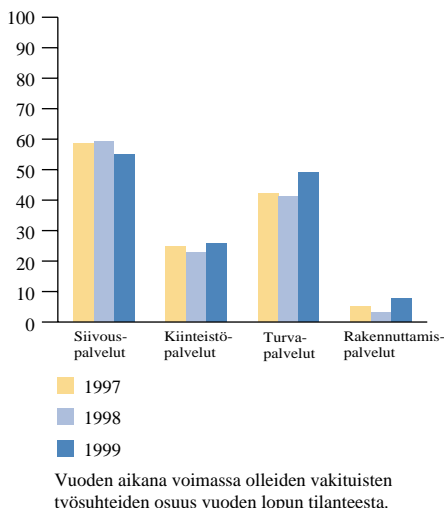
Työntekijäkoulutuksen painopisteenä on ollut perehdytyskoulutus ja palvelun kehittämiseen tähtäävä koulutus. Perehdytyksen apuvälineeksi kaikille työntekijöille laadittiin yhteinen perehdytyskortti ja jokaiselle toimialalle oma opastuskorttinsa. Perehdytyksen toteutusta seurataan ja sen onnistumisesta raportoidaan säännöllisin väliajoin.

Kehittämispanostus näkyy koulutuspäivien määrän kasvuna lähes kaikilla toimialoilla ja kaikissa henkilöstöryhmissä. Erilaisiin tutkintoon tähtääviin koulutusohjelmiin osallistui vuoden aikana noin 100 henkilöä.

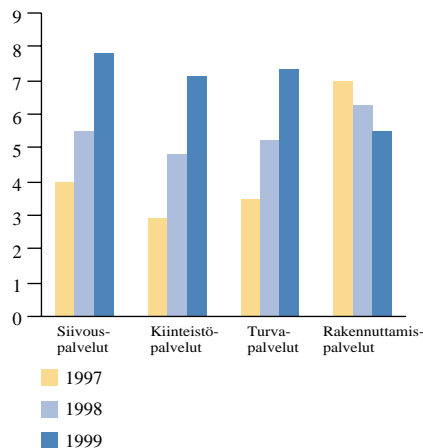
HENKILÖSTÖN PYSYVYYS, %



HENKILÖSTÖN VAIHTUVUUS, %



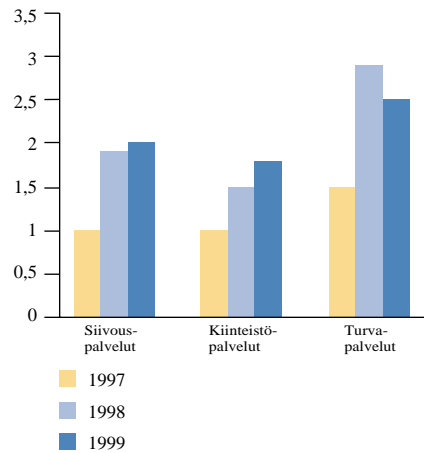
TOIMIHENKILÖIDEN KOULUTUS
(KOULUTUSPÄIVIÄ KESKIMÄÄRIN)



Rakennuttamispalvelun asiantuntijoiden koulutus perustui vuonna 1999 lähinnä henkilökohtaisiin ammatillisiin koulutustapahtumiin.

Toimihenkilökoulutuksessa on keskitytty esimies- ja johtamisvalmiuksien kehittämiseen palveluesimiehille tarkoitetun JET – johtamisen erikoisammattitutkinto -ohjelman avulla. Jettiläisten esimiehille laadittiin rinnakkainen ISO-JET -ohjelma, jonka tavoitteena on tukea jettiläisten kehittymistä esimiehenä. Näin käytännössä halutaan tukea esimiesten toimimista henkilöstönsä parhaana valmentajana. IT:n osalta merkittävin koulutushanke liittyi käyttöjärjestelmän muutokseen. Se vietiin läpi kaikille toimihenkilöille. Vuoden 1999 aikana Engelissä on uusiin tehtäviin edennyt yli 50 henkilöä, mikä on suuri määrä suhteutettuna toimihenkilöiden kokonaismäärään.

TYÖNTEKIJÖIDEN KOULUTUS
(KOULUTUSPÄIVIÄ KESKIMÄÄRIN)



ENGELIN KOULUTUSOHJELMA 2000



Engelin koulutusohjelman perustana on tutkintotavoitteisuus, portaittainen etenemismahdollisuus sekä työntekijöiden ja esimiesten ohjelmien analogisuus.

Hallinto ja corporate governance

Hallitus

HALLITUKSEN TEHTÄVÄT

Yhtiökokouksen, hallituksen ja toimitusjohtajan työnjako ja vastuualueet määräytyvät osakeyhtiölain mukaan.

Yhtymän toiminnan kannalta merkittävät asiat käsitellään hallituksessa. Näitä ovat mm. yhtymän strategian ja toimintasuunnitelmien vahvistaminen, päättäminen suurista investoinneista sekä avainhenkilöiden palkkaaminen.

HALLITUKSEN JÄSENTEN VALINTA

Engel-Yhtymä Oy:n hallitukseen kuuluu vähintään neljä ja enintään kuusi jäsentä. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Hallituksen jäsenet valitsee varsinainen yhtiökokous. Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan. Toimitusjohtajan valitsee hallitus.

HALLITUKSEN KOKOUSTEN LUKUMÄÄRÄ

Hallitus on pitänyt vuoden aikana 13 kokousta.

PALKAT JA PALKKIOT

Hallituksen jäsenten palkoista ja palkkioista päättää varsinainen yhtiökokous. Toimitusjohtajan palkasta päättää hallitus.

Toimitusjohtajalle ei makseta korvausta hallituksen jäsenyydestä.

Hallituksen jäsenten sekä konsernin toimitusjohtajien palkat ja palkkiot luontoisetuineen vuodelta 1999 olivat yhteensä 2 533 937 markkaa.

HALLITUKSEN JÄSENET

Puheenjohtaja

Juhani Suomela

s. 1951, kauppat.maist.

Leonia MB Group Oy, toimitusjohtaja

Hallituksen puheenjohtaja vuodesta 1999

Leonia MB Group Oy, toimitusjohtaja 1992–

MB Osakepankki Ltd, varatoimitusjohtaja, toimitusjohtaja, hallituksen jäsen, 1990–92

Mortgage Bank of Finland Ltd, varatoimitusjohtaja, hallituksen jäsen, 1987–90

Teollistamisrahasto Oy, yritystutkija, tutkimuspäällikkö, kehityspäällikkö, johtaja, 1982–87

Verohallinto, verotarkastaja, 1979–82

Anuukar Holding Oy, hallituksen puheenjohtaja

Enermet Oy, hallituksen jäsen

Finnish Chemicals Oy, hallituksen jäsen

Machinery Oy, hallituksen jäsen

MB Equity Partners Oy, hallituksen jäsen, osakas

Suomen pääomasijoitusyhdistys ry, hallituksen jäsen

Heikki Euramo

s. 1945, OTK

Valtiovarainministeriö, hallitusneuvos, hallintojohtaja

Jäsen vuodesta 1999

Valtiovarainministeriö, hallintoyksikkö, hallitusneuvos, hallintojohtaja, 1993–

Valtiovarainministeriö, hallintotoimisto, hallitusneuvos 1989–93

Valtiovarainministeriö, tulo- ja menoarvio-osasto, nuorempi hallitussihteeri, vanhempi hallitussihteeri, 1972–89

Puolustusministeriö, talousosasto, vs. tarkastaja, nuorempi kamreeri, 1971–72

Anuukar Holding Oy, hallituksen jäsen

Valtion vakuusrahaston toimiohjelahtakunta, puheenjohtaja

Kari Kolu

s. 1956, taloust.maist.

Sponda Oyj, toimitusjohtaja

Jäsen vuodesta 1999

Sponda Oyj, toimitusjohtaja 1995–

Sponda Oy ja Solidium Oy, talousjohtaja 1991–95

Interpolator Oy, talousjohtaja, 1989–91

Hannu Puhakka

s. 1956, kauppat.maist.

Leonia MB Group Oy, johtaja

Jäsen vuodesta 1999

Leonia MB Group Oy, johtaja, 1997–

Netwind Company Oy, toimitusjohtaja, partner, 1996

SKOP, johtokunnan varajäsen, johtokunnan jäsen, toimitusjohtaja, johtokunnan puheenjohtaja, 1991–95

Teollistamisrahasto Oy, ekonomisti, toimialatutkija, yritystutkija, johtaja, toimitusjohtaja, 1981–91

Anuukar Holding Oy, hallituksen jäsen

MB Equity Partners Oy, hallituksen varajäsen, osakas

Juhani Suomela

Heikki Euramo



Helena Tarkka



Hannu Puhakka



Kari Kolu



Pekka Linnainmaa

Helena Tarkka

s. 1955, valt.kand., varanotaari
 Valtiovarainministeriö budjettiosasto,
 finanssineuvos
 Jäsen vuodesta 1999

Valtiovarainministeriö budjettiosasto,
 finanssineuvos, 1997–
 Valtiovarainministeriö kansantalousosasto,
 finanssi-sihtööri, finanssineuvos, 1993–96
 Valtion taloudellinen tutkimuskeskus, erikoistutkija,
 1991–92
 Valtiovarainministeriö kansantalousosasto,
 finanssisihtööri, 1986–90
 Euroopan Talouskomissio (ECE/UN), Geneve,
 konsulttitehtäviä, 1981–83
 Taloudellinen suunnittelukeskus, suunnittelusihtööri,
 suunnittelija, 1980–85
 Anuukar Holding Oy, hallituksen jäsen

Pekka Linnainmaa

s. 1944, kauppat.maist., KHT
 Engel-Yhtymä Oy, toimitusjohtaja
 Jäsen vuodesta 1994

Engel-Yhtymä Oy, toimitusjohtaja, 1994–
 KHT-tilintarkastaja, 1992–94
 Hankkija/Novera, talousjohtaja, toimialajohtaja,
 varatoimitusjohtaja, 1979–92
 Oy Primula Ab, laskentapäällikkö, hallintojohtaja, toi-
 mitusjohtaja, 1968–79
 Oy Esso Ab, jaostopäällikkö, 1966–68
 Anuukar Holding Oy, hallituksen jäsen
 Oy Primula Ab, hallituksen puheenjohtaja
 Machinery Oy, hallituksen varapuheenjohtaja
 Oy Rastor Ab, hallituksen puheenjohtaja
 Kiinteistöpalvelualat KIPA ry,
 hallituksen varapuheenjohtaja

Tilintarkastus

Eero Suomela, KHT, varsinainen tilintarkastaja
 Jorma Heikkinen, KHT, varsinainen tilintarkastaja
 KPMG Wideri Oy Ab, KHT-yhteisö,
 varatilintarkastaja

Johtoryhmän jäsenet

Pekka Linnainmaa, puheenjohtaja
Bo Hintze
Risto Kyhälä
Tuija Lehtonen
Asko Snäkin
Jorma Yrjö-Koskinen
Markku Örn

Toimialat

Engel rakennuttamispalvelut

Jorma Yrjö-Koskinen, toimialajohtaja
(Engel Rakennuttamispalvelut Oy:n toimitusjohtaja)
Veijo Rossi, aluejohtaja, Etelä-Suomi (Engel Rakennuttamispalvelut Oy:n varatoimitusjohtaja)
Juhani Uotila, aluejohtaja, Häme
Tapani Väänänen, aluejohtaja, Keski-Suomi
Matti Järvinen, oto. aluejohtaja, Länsi-Suomi
Juha Säkkinen, aluejohtaja, Pohjois-Suomi
Tuire Kujala, johtaja, kehitys ja markkinointi
Vesa Tiilikka, toimitusjohtaja,
Engel Suunnittelupalvelut Oy

Engel kiinteistöpalvelut

Risto Kyhälä, toimialajohtaja
Ari Soikkeli, aluejohtaja, Pääkaupunkiseutu
Esko Salonen, aluejohtaja, Länsi-Suomi
Kari Peltola, aluejohtaja, Itä-Suomi
Samuli Liuska, aluejohtaja, Pohjois-Suomi

Engel siivouspalvelut

Tuija Lehtonen, toimialajohtaja
Erik Seger, aluejohtaja, Pääkaupunkiseutu
Antero Pöytäkiivi, aluejohtaja, Länsi-Suomi
Pirjo Valsti, aluejohtaja, Itä-Suomi
Kyösti Kekkonen, aluejohtaja, Pohjois-Suomi
Rainer Hellman, palvelujohtaja, Elintarvike ja Vaasa

Engel turvapalvelut

Asko Snäkin, toimialajohtaja
(Engel Security Oy:n toimitusjohtaja)
Petri Honkala, aluejohtaja, Etelä-Suomi
Matti Linnela, aluejohtaja, Länsi-Suomi
Petri Peltomaa, aluejohtaja, Keski- ja Pohjois-Suomi
Martti Turunen, johtaja, Turvatekniikka
Jyrki Lahtinen, johtaja, Hälytyskeskuspalvelut

Engel hoivapalvelut

Kristiina Hautakangas, toimialajohtaja
Anita Kuokkanen, palvelupäällikkö

Jorma Yrjö-Koskinen



Tuija Lehtonen



Markku Örn



Asko Snäkin



Bo Hintze



Risto Kyhälä



Konsernin toiminnot

TALOUS- JA TIETOHALLINTO

Bo Hintze, johtaja

Juhani Hyytiäinen, talouspäälikkö, Taloushallinto

Niklas Montonen, tietohallintopäälikkö,

Tietohallinto

HENKILÖSTÖ, MARKKINOINTI JA KEHITYS

Markku Örn, johtaja

Timo Purosalo, henkilöstöpäälikkö, Henkilöstö

HANKINNAT

Harri Lehto, hankintajohtaja

Svensk resumé

Detta är Engel

Engelkoncernen är inriktad på högklassiga och konkurrenskraftiga fastighetstjänster för ägare och användare av fastigheter. Serviceutbudet omfattar byggprojekterings-, fastighets-, städ-, säkerhets- och omsorgstjänster. Engel är en föregångare på marknaden för fastighetstjänster, vilket baserar sig på ett gediget kunnande, partnerskap med kunderna och en oavbruten utveckling av verksamheten.

Engels affärsområden

BYGGPROJEKTERINGSTJÄNSTER

Engel byggprojekteringservice Ab är ett riksomfattande konsultföretag inom byggprojektering och marknadsledning i Finland. Servicen består huvudsakligen av byggprojektering, projektledning och projektjänster, övervakning på byggplatser samt experttjänster för ägare och användare av fastigheter.

FASTIGHETSTJÄNSTER

Engel fastighetsservice är specialiserat på underhåll och reparationer av fastigheter samt lokalförvaltning. Tjänsterna utgörs av skötsel och underhåll av fastigheter. Engel fastighetsservice omfattar alla de kompetensområden som på ett märkbart sätt bidrar till användarnas trivsel, bättre funktion och till att byggnadens värde bevaras.

STÄDTJÄNSTER

Engel städservice erbjuder företag och institutioner förstklassiga städtjänster. Viktiga objekt är bland annat kontor, skolor, forskningscenter, dagligvarubutiker samt lokaler inom livsmedelsindustrin. Engel städservice har ett servicenät som täcker hela Finland.

SÄKERHETSTJÄNSTER

Engel säkerhetstjänster tillhandahåller fullständiga tjänster som är relaterade till säkerhet. Servicesortimentet omfattar hela säkerhetsområdet från planering och konsultering till bevakning och kontroll. Engel Security Oy har vuxit kraftigast av bevakningsföretagen i Finland och är nummer två på marknaden.

OMSORGSTJÄNSTER

Engel omsorgstjänster vänder sig till privatpersoner, kommuner och företag. Engel omsorgstjänster erbjuder ett brett utbud av omsorgstjänster som består av såväl hemsjukvård som säkerhets-, boende- och hemstädningstjänster.

Nyckeltal

Miljoner mark	1999	1998	Förändring, %
Omsättning	662	530	25
Rörelsevinst	16	28	-44
i % av omsättningen	2	5	
Vinst före skatter	19	34	-43
i % av omsättningen	3	6	
Räkenskapsperiodens vinst	13	24	-45
i % av omsättningen	2	5	
Soliditet, %	46	47	
Miljoner euro	1999	1998	Förändring, %
Omsättning	111	89	25
Rörelsevinst	3	5	-44
Vinst före skatter	3	6	-43
Räkenskapsperiodens vinst	2	4	-45

Verkställande direktörens översikt

ENGEL ÄR VERKSAMT INOM TILL- VÄXTOMRÅDEN

Service marknaden befinner sig i stark tillväxt, eftersom det finns en större potential än den nuvarande på en icke konkurrensutsatt marknad. Kommuner samt kommunala och andra offentliga inrättningar börjar allt mer köpa sådana tjänster från den privata sektorn som de hittills själva producerat.

Det finns ett visst tryck på att lägga ut tjänster på entreprenad även inom den privata sektorn, framför allt inom industrin och storföretagen. Ett gynnsamt konjunkturläge och ett ökat servicebehov bidrar också till en ökande marknad. Marknaden beräknas växa med 5–10 procent per år.

De företag som kan iklä sig rollen som föregångare har de bästa förutsättningarna för tillväxt och en lönsam verksamhet. Att vara föregångare innebär inom Engel en innovationskedja där målet är att systematiskt utveckla serviceprocessen. Detta förutsätter att vi hela tiden kan förnya oss.

KUNNANDE ÄR NYCKELN TILL ATT BLI EN FÖREGÅNGARE

Det finns enligt min mening två tyngdpunktsområden när det gäller att vara en föregångare, personalen och partnerskap med kunderna. Personalkostnaderna utgör cirka 70 procent av Engelkoncernens omsättning. Nivån på det operativa resultatet avgörs alltså i främsta hand av de medel man arbetar med inom personalledningen.

Hur bli en attraktivare arbetsgivare än konkurrenterna, hur säkra en tillräcklig yrkesskicklighet, hur skapa arbetsglädje, hur åstadkomma en vilja att uppnå resultat? Vi har målmedvetet antagit dessa utmaningar. Engelkoncernen var bland annat det första företaget i sin bransch som började ge ut en personalredovisning 1997.

Ett flertal projekt att höja kompetensen har genomförts. I början av 1999 inleddes tävlingen "Servicen fungerar" inom Engel som pågick under hela året. Resultaten av tävlingen kommer att bedömas med de kriterier som gäller för det finländska kvalitetspriset. Merparten av de anställda deltog i tävlingen.

Personalutbildningen har utvecklats både i fråga om kvalitet och volym. Som följd av detta har vi kunnat erbjuda de anställda bättre karriärmöjligheter än tidigare. Nya utbildningsformer är till exempel JET, en ledarskapsexamen inom Engel som skall öka den personliga ledarskapsförmågan, samt ISO-JET som är inriktad på ledarskapsutveckling.

Partnerskap med kunderna är något som vi inom Engel ställer upp på varje dag. För oss innebär partnerskapet att vi utvecklar servicen i samverkan med kunden för att åstadkomma mervärden som båda parter har nytta av. Vi vill att Engels kvalitet skall ge ett tydligt uttryck för att vi förstår särdragen, konkurrenssituationen och utvecklingsutsikterna för kundens bransch.

ENGEL ÄR ETT PRIVAT FÖRETAG

Vi får ofta höra att vi är ett statlig städföretag, men sanningen är en annan. Vår största ägare med ett innehav på drygt 46 procent är MB Fonder, där bland annat stora försäkringsbolag och arbetspensionskassor gått in som delägare. Statens ägarandel utgör cirka 43 procent och återstående 11 procent innehåller närmare hundra anställda inom Engel.

Vårt konkurrensfält utgörs av den öppna marknaden där man når framgång endast genom en kundinriktad och effektiv verksamhet. Andelen kunder inom den privata sektorn stod för drygt 60 procent av Engels omsättning under 1999.

RESULTATET FÖR 1999 BLEV OTILLFREDSSTÄLLANDE

Omsättningen steg med 25 procent. Företagsförvärv bidrog till omsättningen med 13 procent. Den jämförbara ökningen blev därför 12 procent, vilket kan anses vara bra i dagens konkurrensläge.

Den kraftiga tillväxten försvagade resultatet för 1999. Vi lyckades inte helt hantera tillväxten, vilket avspeglas i att driftsbidraget relativt sett sjönk. Tillväxtrelaterade investeringar bidrog till att avskrivningarna ökade med över 10 miljoner mark.

Vi kan inte vara nöjda med resultatet och resultatutvecklingen under 1999. Å andra sidan ger framgångar och misslyckanden under året ytterligare motiv att ta itu med nya utmaningar och utveckla verksamheten. Framför allt behövs det ytterligare åtgärder att förbättra kostnadseffektiviteten. Som ett led i detta inrättades en linjeorganisation inom alla affärsområden i början av år 2000.

Resultatmålet för innevarande år ligger på en betydligt högre nivå än resultatutfallet för 1999.

Pekka Linnainmaa

Styrelsens verksamhetsberättelse

ALLMÄNT

Engel-Koncernen Ab är moderbolag i Engelkoncernen och ägs till 99,7 procent av Anuukar Kb. I koncernen ingår de helägda rörelsedrivande dotterbolagen Engel Service Ab, Engel Byggprojekteringservice Ab, Engel Studio Ab, Engel Security Ab (Turun Hälytysvalvonta Oy fram till den 22 december 1999) samt Nöös Service - Nurse Service Oy som erbjuder omsorgstjänster. Hela aktiestocken i sistnämnda bolag förvärvades den 4 oktober 1999.

Hela verksamheten i Pallassiivous Oy som förvärvades 1998 överfördes under 1999 till Engel Service Ab och bolaget avvecklades. Avvecklingen registrerades vid handelsregistret den 4 februari 2000. Avvecklingen av Porin Huoltoport Oy registrerades den 3 november 1999. Vakka-Suomen Huoltotyö Oy fusionerades den 2 juli 1999 med Engel Service Ab och Länsirannikon Vartiointi Oy med Turun Hälytysvalvonta Oy den 30 september 1999. Verksamheten för städning och fastighetsskötsel inom Pirkkabolagen förvärvades den 17 maj 1999 och verksamheten för säkerhetsteknik vid Suratek Oy den 11 oktober 1999.

OMSÄTTNING, RESULTAT OCH PROGNOIS FÖR INNEVARANDE RÄKENSKAPSÅR

Koncernens omsättning och resultat blev följande (1 000 mk):

	Omsättning	Resultat före extraordinära poster
Engel-Koncernen Ab	23 966	1 886
Engel Service Ab, koncernen	624 568	15 295
Engel byggprojekteringservice Ab, koncernen	42 948	2 298
- koncernelimineringar	-29 501	
Koncernen	661 981	19 479

Resultatet blev klart sämre än föregående år (33 980). Faktorer som bidrog till den svagare resultatutvecklingen var en kraftigt tillväxt och integrering av nyförvärvade företag med Engels verksamhet.

Verksamhetens lönsamhet väntas förbättras under innevarande år och omsättningen förutses fortsättningsvis öka kraftigt.

FINANSERING

Koncernen hade en god soliditet under hela räkenskapsperioden. I finansnettot ingick realisationsvinster på 3,6 miljoner mark för försäljning av värdepapper som hänförde sig till placeringstillgångar. Nettominuskningen av räntebärande skulder var 17 miljoner mark under räkenskapsperioden.

INVESTERINGAR

Koncernen använde 55 miljoner mark till investeringar inklusive företagsförvärv under 1999, vilket var 11 miljoner mark mindre än året innan. Anläggningstillgångar för 13 miljoner mark avyttrades, av vilket 10 miljoner mark bestod av försäljning av bostadsaktier som ägdes av moderbolaget. Övriga placeringar minskades med 14 miljoner mark.

ÖKNING AV AKTIEKAPITALET

Bolagsstämman fattade den 1 mars 1999 beslut om att med avvikelse från aktieägares företrädesrätt öka aktiekapitalet genom en riktad emission till de anställda i Engelkoncernen. Aktierna hade ett nominellt värde på 2,50 mark och ett teckningspris på 73,20 mark. De anställda tecknade 16 610 aktier och äger efter emissionen 0,3 procent av bolagets aktiestock.

PERSONAL

Bolaget hade 40 anställda i medeltal och koncernen 4 519. Antalet anställda i bolaget uppgick till 41 i slutet av året och till 4 996 inom koncernen. Antalet anställda per affärsområde var följande:

Byggprojekteringsservice	112
Fastighetsservice	775
Städservice	3 473
Säkerhetstjänster	542
Omsorgstjänster	53
Administration	41

HÄNDELSER EFTER BOKSLUTET

Den 1 januari 2000 inrättades en linjeorganisation inom alla affärsområden.

Engel Service Ab:s verksamhet för säkerhetstjänster överfördes till Engel Security Oy genom verksamhetsöverlåtelse den 1 januari 2000.

BOLAGETS STYRELSE OCH REVISORER

Styrelse	Revisorer
Juhani Suomela, ordförande	Eero Suomela, CGR
Heikki Euramo, från 12.2.1999	Jorma Heikkinen, överinspektör, CGR
Juhani Kivelä, från 12.2.1999	Suppleanter
Kari Kolu	Revisionsbyrå KPMG Wideri Oy Ab
Hannu Puhakka	
Helena Tarkka	
Pekka Linnainmaa, verkställande direktör	

STYRELSENS FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV VINSTMEDLEN

Koncernens utdelningsbara medel uppgår till 59 003 442,48 mk och moderbolagets till 39 198 036,24 mk.

Styrelsen föreslår bolagsstämman att årets vinst och balanserade vinstmedel disponeras på följande sätt:

- i dividend till aktieägarna utdelas	20 229 762,00 mk
- i ny räkning överförs	18 968 274,24 mk
Totalt	39 198 036,24 mk

Helsingfors den 18 februari 2000

Juhani Suomela Ordförande	Heikki Euramo
Kari Kolu	Hannu Puhakka
Helena Tarkka	Pekka Linnainmaa Verkställande direktör

English summary

Engel in brief

Engel Group specializes in the provision of competitive, high-quality real estate services to property owners and users in the following areas: construction management, real estate, cleaning, security and care. Engel's pioneering position on the real estate service market derives from its solid know-how, customer partnership and constant development of operations.

Engel's divisions

CONSTRUCTION MANAGEMENT

Engel Construction Management Ltd is a nationwide consultancy company and the Finnish market leader in its field. Its main services comprise construction management, project management and services, worksite supervision and expert services for property owners and users. These services are provided by the parent company and its subsidiary Engel Studio.

REAL ESTATE SERVICES

Engel Real Estate Services specializes in the upkeep, repair and office management of properties and carries out property management and maintenance. Engel Real Estate Services covers all the main areas of know-how substantially affecting user satisfaction, better functionality and maintenance of building value.

CLEANING SERVICES

Engel Cleaning Services provides companies and organizations with quality cleaning services. Key customers include offices, schools and research institutes, perishable goods shops and food industry premises. Its service network covers the whole of Finland.

SECURITY SERVICES

Engel Security Services provides a complete service in the field, ranging from consulting and planning the entire security chain to guard services and supervision. Engel Security Ltd is the fastest-growing provider of guard services in Finland, and already second in the market ranking.

CARE SERVICES

Engel Care Services aims to meet the needs of private individuals, local authorities and companies. It offers a wide range of welfare services ranging from home nursing to security, residential services and home cleaning.

Key figures

FIM million	1999	1998	Change %
Net turnover	662	530	25
Operating profit	16	28	-44
% of net turnover	2	5	
Profit before taxes	19	34	-43
% of net turnover	3	6	
Profit for the year	13	24	-45
% of net turnover	2	5	
Equity ratio, %	46	47	

EUR million	1999	1998	Change %
Net turnover	111	89	25
Operating profit	3	5	-44
Profit before taxes	3	6	-43
Profit for the year	2	4	-45

Managing Director's review

ENGEL OPERATES IN GROWTH AREAS

The service market is expanding rapidly, but there is still plenty of untapped potential. Local authorities and municipal and other public bodies are now increasingly outsourcing to the private sector the services they previously used to provide for themselves.

Private business, too, faces pressure to outsource, especially in the case of industry and major corporations. The good economic situation and the growing need for services are also boosting the market, which is expected to expand at a rate of 5-10 per cent a year.

Companies capable of acting as pioneers have the best growth and profitmaking potential. Engel's forward-looking approach means it has an innovation chain aimed at systematically developing its service processes. This calls for the capacity for constant renewal.

KNOW-HOW IS THE KEY

I see two focus areas in this pioneering approach: personnel and customer partnership. The wage and other staff costs of Engel Group account for about 70 per cent of its turnover. This is why the level of operating profit is largely decided by skilful human resources management.

How can we be a more desirable employer than our competitors. How can we ensure we have enough professional skills. How can we safeguard job satisfaction and the desire to generate a good result. These are the challenges that we have taken up with determination. For instance, Engel Group was the first company in its field to start personnel accounting, in 1997.

Many projects designed to increase our know-how have already been carried out. All through 1999 Engel arranged a competition called 'Reliable service', the results of which are being assessed using the same criteria as the Finnish quality award. Practically the entire staff took part.

More has been devoted to the quality and quantity of staff training. As a result, we have been able to offer our personnel better advancement opportunities. New forms of training include basic and more advanced Engel diplomas in management, aimed at improving personnel management skills.

Our customer partnership promise is redeemed every day at Engel. For us, partnership means the development of services together with our customers in order to increase the added value of services that could utilize both

parties. We want Engel's quality to reflect an understanding of the distinctive features of the customer sector, the competitive situation and development prospects.

ENGEL IS A PRIVATE BUSINESS

Though we are often described as 'the government cleaners', this is far from the truth. MB Funds, where the investors include important large insurance companies and employment pension institutions, is our biggest shareholder with over 46 per cent. The Finnish government owns about 43 per cent, and the remaining 11 per cent is shared among nearly a hundred of Engel's personnel.

Engel competes on the open market, where success comes only by demonstrating customer orientation and efficiency. The proportion of our net turnover accounted for by private-sector customers rose to a good 60 per cent in 1999.

PERFORMANCE UNSATISFACTORY IN 1999

Net turnover rose 25 per cent, 13 per cent of this as a result of corporate acquisitions. Thus, comparable growth was 12 per cent, a good achievement in the present competitive situation.

Admittedly, our rapid growth cut at profits in 1999. We were not completely successful in managing our expansion, and this is reflected in the sales margin, which declined in relative terms. Depreciation increased over FIM 10 million as a result of growth-oriented investments.

We cannot feel satisfied with the result and our performance trend in 1999. On the other hand, the year's failures and successes will act as additional incentive, spurring us on to fresh efforts. First and foremost, we must take action to improve our cost effectiveness. The line organization introduced at the beginning of 2000 in all divisions is one means to this end.

The performance target set for 2000 is significantly better than the 1999 result.

Pekka Linnainmaa

Board of Directors' report

GENERAL

Engel Group Ltd is the parent company of Engel Group, 99.7 per cent of whose shares are owned by Anuukar Ky (limited partnership). The Group comprises the wholly owned active subsidiaries Engel Services Ltd, Engel Construction Management Ltd, Engel Studio, Engel Security Ltd (Turun Hälytysvalvonta Oy up to 22.12.1999) and Nöös Service - Nurse Service Oy, which was bought up on October 4, 1999.

The entire operations of Pallassiivous Oy, acquired in 1998, were merged into Engel Services Ltd during 1999 and the company was dissolved (entered in the Trade Register on February 4, 2000). The dissolution of Porin Huoltoajat Oy was registered on November 3, 1999. Vakka-Suomen Huoltotyö Oy was merged into Engel Services Ltd on July 2, 1999 and Länsirannikon Vartiointi Oy into Turun Hälytysvalvonta Oy on September 30, 1999. The cleaning and real estate management business of Pirkka Group was acquired on May 17, 1999 and the security technology business of Suratek Oy on October 11, 1999.

NET TURNOVER, RESULT AND ESTIMATE FOR 2000

The consolidated net turnover and result were as follows (FIM thousand):

	Net turnover	Profit before extraordinary items
Engel Group Ltd	23,966	1,886
Engel Services Ltd, group	624,568	15,295
Engel Construction Management Ltd, group	42,948	2,298
- consolidated items	- 29,501	
Group	661,981	19,479

As a result of rapid growth and the integration of purchased companies into Engel's operating systems, profits were much lower than in 1998 (FIM 33,980,000).

Profitability is expected to improve in 2000, and net turnover should again rise rapidly.

FINANCE

The Group's liquidity was good all year. Net financial income totalled FIM 3.6 million, including sales gains on securities entered under investment assets. The net decrease in liabilities at interest during the year was FIM 17 million.

INVESTMENTS

Engel Group spent FIM 55 million on investments in 1999, including corporate acquisitions. This was FIM 11 million less than in 1998. FIM 13 million of fixed assets were sold, with housing shares owned by the parent company accounting for FIM 10 million. Other investments decreased by FIM 14 million.

INCREASE IN SHARE CAPITAL

On March 1, 1999 the shareholders' meeting decided to raise share capital through an issue targeted at Engel Group personnel, diverging from the preferential right of shareholders. The nominal value of the share is FIM 2.50 and the subscription price FIM 73.20. The personnel subscribed 16,610 shares and now own 0.3 per cent of the total stock.

PERSONNEL

The company employed an average of 40 personnel, and the Group 4,519. At the end of 1999, the company figure was 41 and the Group total 4,996. Personnel were divided up as follows among the various divisions:

Construction Management	112
Real Estate Services	775
Cleaning Services	3,473
Security Services	542
Care Services	53
Administration	41

EVENTS AFTER THE CLOSING DATE

All divisions changed over to a line organization on January 1, 2000.

The security service operations of Engel Services Ltd were transferred to Engel Security Ltd on January 1, 2000.

BOARD OF DIRECTORS AND AUDITORS

Board of Directors	Auditors
Juhani Suomela, chairman	Eero Suomela, Authorized Public Accountant
Heikki Euramo, from 12.2.1999	Jorma Heikkinen, senior accountant Authorized Public Accountant
Juhani Kivelä, up to 12.2.1999	Deputies
Kari Kolu	KPMG Wideri Oy Ab,
Hannu Puhakka	Authorized Public Accountants
Helena Tarkka	
Pekka Linnainmaa, Managing Director	

BOARD PROPOSAL FOR THE DISPOSAL OF PROFITS

The Group's distributable assets stand at FIM 59,003,442.48 and those of the parent company at FIM 39,198,036.24. The Board of Directors proposes to the annual meeting of shareholders that the accrued profits be disposed of as follows:

- paid as dividend to the shareholders	FIM 20,229,762.00
- carried over on the profit and loss account	FIM 18,968,274.24
Total	FIM 39,198,036.24

Helsinki, February 18, 2000

Juhani Suomela
chairman

Heikki Euramo

Kari Kolu

Hannu Puhakka

Helena Tarkka

Pekka Linnainmaa
Managing Director

Yhteystiedot

ENGEL-YHTYMÄ OY

Lintulahdenkatu 10
PL 17, 00501 Helsinki
Puhelin 020 4241 (kaikki toimipaikat)
Faksi 020 424 2118
www.engel.fi

Engel Palvelut Oy
Lintulahdenkatu 10
PL 17, 00501 Helsinki
Faksi 020 424 2118

Engel Rakennuttamispalvelut Oy
Lintulahdenkatu 10
PL 17, 00501 Helsinki
Faksi 020 424 2215

Engel Suunnittelupalvelut Oy
Lintulahdenkatu 10
PL 17, 00501 Helsinki
Faksi 020 424 2218

Engel Security Oy
Lintulahdenkatu 10
PL 17, 00501 Helsinki
Faksi 020 424 2118

ALUEELLISET TOIMIPISTEET

Helsinki
Lintulahdenkatu 10
PL 17, 00501 Helsinki
Faksi 020 424 2215
- Rakennuttamispalvelut

Ilmalankuja 2 L
PL 63, 00241 Helsinki
Faksi 020 424 2885
- Kiinteistö-, turva- ja hoivapalvelut

Leankatu 3, 00240 Helsinki
Faksi 020 424 4205
- Siivouspalvelut

Hämeenlinna
Koulukatu 12, 13100 Hämeenlinna
Faksi 020 424 2391
- Rakennuttamis-, kiinteistö- ja siivouspalvelut

Joensuu
Niskakatu 1,
PL 253, 80101 Joensuu
Faksi 020 424 2424
- Kiinteistö-, siivous- ja turvapalvelut

Jyväskylä
Vapaudenkatu 8,
PL 590, 40101 Jyväskylä
Faksi 020 424 2505
- Rakennuttamis-, kiinteistö-, siivous- ja turvapalvelut

Kouvola
Asentajankatu 10,
PL 194, 45101 Kouvola
Faksi 020 424 2468
- Rakennuttamis-, kiinteistö- ja siivouspalvelut

Kuopio
Puijonkatu 22,
PL 1055, 70101 Kuopio
Faksi 020 424 2626
- Rakennuttamis-, kiinteistö-, siivous- ja turvapalvelut

Lahti
Karjalankatu 26, 15150 Lahti
Faksi 020 424 2432
- Kiinteistö- ja siivouspalvelut

Mikkeli
Patteristonkatu 2,
PL 40, 50101 Mikkeli
Faksi 020 424 3053
- Kiinteistö- ja siivouspalvelut

Oulu
Vanhantullinkatu 4,
PL 135, 90101 Oulu
Faksi 020 424 2707
- Kiinteistö-, siivous- ja turvapalvelut

Kirkkokatu 8 A 10,
PL 142, 90101 Oulu
Faksi 020 424 2707
- Rakennuttamispalvelut

Pori

Yrjönkatu 22 B, 28100 Pori

Faksi 020 424 2848

- Kiinteistö-, siivous- ja turvapalvelut

Rovaniemi

Urheilukatu 5-7,

PL 8017, 96101 Rovaniemi

Faksi 020 424 2680

- Rakennuttamis-, kiinteistö- ja siivouspalvelut

Tampere

Käpytie 4 F, 33180 Tampere

Faksi 020 424 4105

- Kiinteistö- ja siivouspalvelut

Sumeliuksenkatu 18 A, 33100 Tampere

Faksi 020 424 2828

- Rakennuttamis- ja turvapalvelut

Turku

Läntinen Pitkäkatu 33,

PL 861, 20101 Turku

Faksi 020 4224 2992

- Rakennuttamis-, kiinteistö-, siivous- ja hoivapalvelut

Vähäheikkiläntie 56, 20810 Turku

Faksi 020 424 4063

- Turvapalvelut

Vaasa

Kauppapuistikko 20 B, 65100 Vaasa

Faksi 020 424 2750

- Rakennuttamis-, kiinteistö-, siivous- ja turvapalvelut



Lintulahdenkatu 10
PL 17, 00501 Helsinki
Puhelin 020 4241
Faksi 020 424 2115

Fågelviksgatan 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