

V u o s i k e r t o m u s 2 0 0 1 | E n g e l



Sisällys

Engel lyhyesti	1
Visio, strategia ja arvot	2
Toimitusjohtajan katsaus	4
Kiinteistöpalvelumarkkinoiden kehitys	7
Engelin liiketoiminta	11
Henkilöstötilinpäätös	15
Ympäristövastuuta ja elinkaaripalvelua	23
Hallituksen toimintakertomus	27
Konsernin tuloslaskelma	29
Konsernin tase	30
Konsernin rahoituslaskelma	31
Emoyhtiön tuloslaskelma	32
Emoyhtiön tase	33
Emoyhtiön rahoituslaskelma	34
Liitetiedot	35
Tunnusluvut ja laskentakaavat	41
Osakkeet ja osakkeenomistajat	42
Hallituksen ehdotus ja tilintarkastuskertomus	43
Hallinto ja johto	44
Svensk resumé	48
English summary	

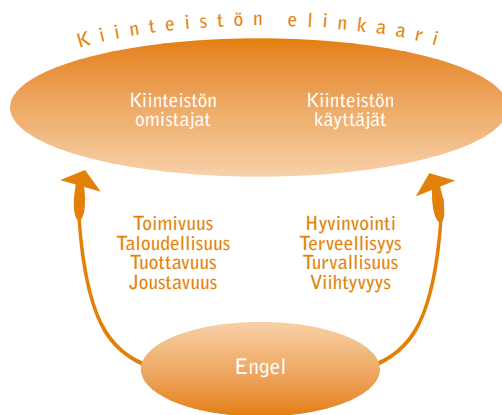


Engel lyhyesti

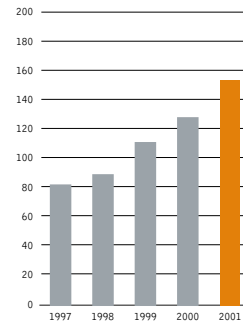
TUOTTAVA KIINTEISTÖ – TOIMIVAT TILAT

Engel on asiantuntijayritys, joka tarjoaa kiinteistön koko elinkaaren kattavia palveluja kiinteistöjen omistajille ja käyttäjille.

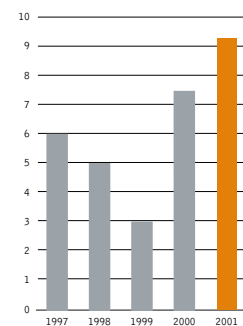
Engelin tehtävä on tuoda lisäarvoa kiinteistönomistajien ja näiden asiakkaiden ydinliiketoimintaan täyttämällä toimintoihin liittyvät hyvinvointi- ja turvallisuustarpeet.



Liikevaihto, Me



Liikevoitto, Me



Tunnusluvut	2001	2000	Muutos, %
Liikevaihto, Me	154	128	19,9
Liikevoitto, Me	9	7	24,2
Osuus liikevaihdosta, %	6,0	5,8	
Voitto ennen satunnaisia eriä, Me	10	8	24,8
Osuus liikevaihdosta, %	6,3	6,0	
Tilikauden voitto, Me	7	5	24,9
Osuus liikevaihdosta, %	4,3	4,2	
Omavaraisuusaste, %	41,1	47,6	
Henkilöstö keskimäärin	5 753	5 123	12,3

Visio, strategia ja arvot

ARVOT

Arvot kuvastavat Engelin tapaa toimia. Niiden toteutuminen edistää tavoiteltavaa kasvua ja kannattavuutta. Arvot ovat osa jokaisen engeliläisen arkipäivää. Toimintaa ohjaavat seuraavat arvot:

AITO ASIAKASKUMPPANUUS

Parannamme palvelumme laatua yhdessä asiakkaamme kanssa.

PALVELU PITÄÄ

Sovimme, mitä teemme ja teemme, mitä sovimme. Teemme kerralla oikein.

VISIO

Engel on alansa halutuin ja kannattavin yritys sekä edelläkävijä palvelujen tuottajana ja työnantajana.

STRATEGIA

Ratkaisevat menestystekijät Engelin tavoitteiden saavuttamiseksi ovat motivoitunut henkilöstö, tehokkaat toimintaprosessit, asiakkuuksien kehittäminen ja myönteisesti erottuva yrityskuva. Vuonna 2002 nämä muodostavat yhtymän painopistealueet.

Tavoitteidensa saavuttamiseksi Engel kasvattaa markkinaosuuttaan kehittämällä suunnitelmallisesti toimintaansa ja tekemällä toimintaansa tehos-

tavia ja osaamistaan kasvattavia yritysostoja. Engel kasvaa myös lisäämällä toimialojensa välistä yhteistyötä, minkä ansiosta se voi tarjota asiakkailleen eri toimialojen palveluista muodostuvia kokonaisuuksia. Lisäksi Engel kehittää valtakunnallista myyntiään ja asiakkuudenhallintaansa.

Tavoitteiden saavuttamisessa henkilöstö on avainasemassa. Jokaisen engeliläisen motivaatio, palveluhalu ja vastuu omista työtehtävistään ovat tärkeä osa Engelin menestystä. Työntekijöistä huolehtiminen merkitsee Engelissä samalla asiakkaista huolehtimista.

Engel parantaa palvelujaan vertailemalla eri toimintojaan sisä-

sen ja ulkoisen benchmarkingin keinoin sekä keräämällä säännöllisesti palautetta asiakkailtaan ja henkilöstöltään. Engel järjestää vuosittain sisäisen Palvelu Pitää -laatukilpailun innostaakseen henkilöstöään lisäämään työnsä tavoitteellisuutta sekä kehittämään omaa työtään ja siten koko Engelin toimintaa.

Engel kehittää toimintaansa myös projektein, joiden onnistuminen tehostaa yhtiön sisäisiä prosesseja ja parantaa palvelua.

Palveluasenne

Engelin palveluasenne näkyy palveluhalukkuutena, aitona välittämisenä asiakkaista, näille tarjottavista tuotteista ja palveluista sekä aloitteellisuutena

TYÖN ILO

Kunnioitamme työtovereitamme,
autamme ja tuemme toisiamme.
Nautimme työnteosta.

JATKUVA PARANTAMINEN

Toimimme tehokkaasti.
Kokeilemme parempia tapoja toimia.
Haluamme olla kehittämisen kärjessä.
Johdamme jämäkästi ja palkitsemme
liiketoiminnan kehittämisestä.

ROHKEA EDELLÄKÄVIJÄ

Panostamme henkilöstöömme,
yritykseemme ja edustamiemme
toimialojen kehittämiseen.

palvelun parantamiseksi.
Paras Kumppani -palveluasenne
johtaa asiakaskumppanuuteen ja
kustannustehokkuuteen.

Asiakkuudenhallinta

Engel tehostaa palveluaan,
edistää myyntiään sekä kehittää
asiakasraportointiaan asiakas-
palvelukeskuksella ja asiakas-
tietojärjestelmällä, jotka Engel
otti käyttöön pilottivaiheena
vuonna 2001. Hyvin toimiva
asiakkuudenhallinta on tärkeä
tekijä palvelun kehittämisessä.

Valtakunnallinen myynti

Engel tarjoaa suurille, valtakun-
nallisesti toimiville asiakkailleen
kaikkien toimialojensa palvelut
kattavaa kokonaispalvelua ja

kehittää sitä jatkuvasti. Engel
kehittää koko yhtymän myynti-
toimintaa ja prosesseja, joissa
valtakunnallinen myyntiryhmä
toimii keihäänkärkenä.

Yritysturvallisuus

Korkealuokkainen työturvalli-
suus on osa Engelin liike-
toimintaa ja se tukee yhtiön
tulostavoitteita. Engelin turval-
lisuuspolitiikka kattaa kaikki
yritysturvallisuuden osa-alueet.
Engel velvoittaa koko henkilös-
tönsä noudattamaan annettuja
ohjeita ja raportoimaan omassa
lähiympäristössä havaitsemis-
taan työturvallisuuteen liitty-
vistä ongelmista ja epäkohdista.

Kustannustehokkuus

Engel toimii kustannustehok-
kaasti mitoittamalla henkilöstö-
resurssinsa optimaalisesti,
organisoimalla töitä uudelleen,
muovaamalla töistä tehokkaita
prosesseja sekä noudattamalla
suunnitelmallista esimiestoi-
mintaa ja tiukka hankinta-
politiikkaa. Engelin sisäisten
palvelujen toiminta rakentuu
yhtenäisiin toimintatapoihin,
toimiviin ydinprosesseihin,
toimintaa tukeviin IT-järjestel-
miin, tehokkaaseen controller-
toimintaan ja sisäiseen asiakas-
yhteistyöhön.

Toimitusjohtajan katsaus



Engel-Yhtymä jatkoi vuonna 2001 strategiansa mukaista vahvaa, kannattavaa kasvuaan. Yhtymän liikevaihto kasvoi viidenneksellä 153,5 miljoonaan euroon ja voitto ennen veroja neljänneksellä 9,6 miljoonaan euroon.



Kaikki toimialat kasvoivat markkinoiden kasvua nopeammin, mutta nopeinta kasvu oli hoiva- ja turvapalveluissa, joissa Engel on saavuttanut vahvan markkina-aseman yhtenä alan suurimmista toimijoista. Toimialojen paikalliset myyntiorganisaatiot ja vuoden alussa perustettu valtakunnallinen myyntiryhmä onnistuivat erinomaisesti myyntityössään: merkittävät uudet kaupan, teollisuuden ja julkisen alan yritykset ja yhteisöt valitsivat yhteistyökumppanikseen Engelin.



Engel vahvisti markkina-asemaansa vuoden aikana laajentamalla sekä palvelujaan että niiden maantieteellistä kattavuutta. Hotelli- ja ravintola-alan erikoistuneen yritysryhmän osto nosti Engelin Suomen johtavaksi hotellisiivouspalvelujen tarjoajaksi. Yhtymä vahvisti yritysostoilla myös turvapalvelujaan ja kiinteistöpalvelujaan;

yrityskaupat parantavat yhtymän tulosta vuonna 2002.

YHTEISESTÄ ONNISTUMISESTA ASIAKASKUMPPANUUTEEN

Engelin palvelu perustuu henkilöstön osaamiseen, kehittämiseen ja huippusuorituksiin kannustavaan yhteishenkeen. Tavoitteenamme on tehostaa toimintaprosessejamme ja kehittää asiakkuuksiamme tavalla, joka motivoi henkilöstöä ja rakentaa Engelin yhteisiin arvoihin pohjautuvaa ilmapiiriä ja siten myös yrityskuvaa.

Ankkuroimme arvot arkityöhön etsimällä onnistumisia ja mitaamalla arvojen toteutumista. Järjestämme säännöllisesti yhteisiä koulutustilaisuuksia edistääksemme työntekijöiden kuulemistamme, ammatti-identiteettin vahvistumista ja sisäistä yhteistoimintaa sekä monistaaksemme parhaita toimintamalleja. Työmme on tuottanut tulosta, sillä kertomusvuoden aikana henkilöstön pysyvyys kasvoi ja vaihtuvuus väheni.

Yhtymän sisäisen Palvelu Pitää -laatukilpailun osallistumisaktiiviteetti kasvoi edellisestä vuo-

desta; lähes kaikki toiminnot ja tulosityksiköt olivat mukana kilpailussa. Vuosittain järjestettävä kilpailu kokoaa engeliläiset pohdimaan toimintojen kehittämistä, analysoimaan toimintaansa sekä asettamaan kehittymiselleen tavoitteet ja mittaamaan niiden toteutumista.

Palvelutehtävämme rinnalla kasvatimme henkilöstömme vastuuta asiakkaillemme tekemän lupauksen lunastamisessa: odotusten täyttämisen lisäksi tavoitteemme on ylittää ne asiakkaalle tärkeissä asioissa. Engelin sisäisen yhteistyön onnistuminen on prosessien kehittymisen perusta. Jatkoimme vuoden aikana toimintaprosessien tehostamista tavoitteenamme virheetön toiminta ja tasainen laatu paikkakunnasta ja toimialasta riippumatta.

ULKOISTAMINEN VAHVISTAA MARKKINA-ASEMAA

Yritysten ja yhteisöjen keskittyminen ydinliiketoimintaansa tekee niistä halukkaita ostamaan muut tarvitsemansa palvelut niihin erikoistuneelta palveluntarjoajalta. Kiinteistöjen omistajat ja käyttäjät odottavat tarpeisiinsa pohjautu-

via palvelukokonaisuuksia, jotka ne voivat ostaa yhdeltä toimittajalta.

Asiakkaat ovat osoittaneet luottamuksensa Engeliä kohtaan. Engel on noussut seitsemässä vuodessa kaikilla edustamillaan toimialoilla markkinajohtajaksi tai yhdeksi suurimmista toimijoista.

Kiitän asiakkaitamme, yhteistyökumppaneitamme ja kaikkia engeliläisiä tuloksellisesta vuodesta. Olemme yhdessä toteuttamassa visiota alan halutuimmasta ja kannattavimmasta edelläkävijäyrityksestä.

Helsingissä
8. maaliskuuta 2002

Ilkka Rantasalo
Toimitusjohtaja

Palvelu pitää



Engel edistää asiakkaidensa elämänlaatua. Hoivapalvelujen yöpartiot kiertävät öisin huolehtimassa espoolaisten kotihoitoasiakkaiden hyvinvoinnista ja turvallisuudesta. Vuonna 2001 alkanut yöpartiotoiminta on vastannut Espoon kaupungin odotuksia: palvelun onnistuminen tuotti kahden vuoden jatkosopimuksen. **Yöhoitajat Anne Vaalanti ja Johanna Kopo** sekä muu tiimi Jeni Hakulinen, Anita Kuokkanen, Erika Lindström, Anna-Mari Nupponen, Mia Puolanen, Pirkko Sandroos, Terhi Siniluoto ja Terhi Tontti.

Kiinteistöpalvelu- markkinoiden kehitys

Engel toimii kiinteistöpalvelu-
markkinoilla, joka kuuluu
liike-elämää palvelevaan toi-
mintasektoriin. Palvelumarkki-
nat ovat kasvaneet Suomessa
viimeksi kuluneen viiden vuo-
den aikana kansantaloutta
nopeammin. Kasvu jatkuu
samaa tapaan; palvelumarkki-
noiden ennustetaan kasvavan
vuosina 2001–2005 noin 5 pro-
senttia vuodessa, kun brutto-
kansantuotteen kasvuennuste
on vain noin 2,5 prosenttia.

Kasvun aiheuttaa teollisuuden,
kaupan ja muiden toimialojen
yritysten sekä julkisen sektorin
keskittyminen omaan osaami-
seensa, minkä vuoksi ne ulkois-
tavat ydinliiketoimintaansa
kuulumatonta tehtäviä niihin
erikoistuneille yrityksille.

ENGEL PALVELEE KIINTEISTÖJEN OMISTAJIA JA KÄYTTÄJIÄ

Engel palvelee kiinteistöjen
omistajia ja käyttäjiä laajalla
palveluvalikoimallaan tarjoa-
malla kiinteistö-, rakennutta-
mis-, siivous-, turva- ja hoiva-
palveluja. Kiinteistöjen
omistajat tarvitsevat kiinteistön
suunnitteluun, rakennuttami-
seen, kiinteistönhoitoon ja kor-
jaukseen liittyviä palveluja;
kiinteistöjen käyttäjät puole-
staan ovat kiinnostuneita omasta
hyvinvoinnistaan, jota kiinteis-

töjen tehokas siivous, turvalli-
suus ja hoito edistävät.

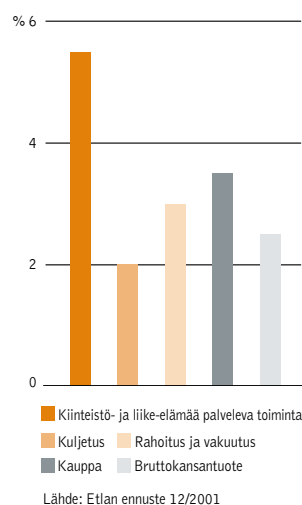
Engel on kaikilla palvelukoko-
naisuuksillaan markkinajohtaja
tai alan suurimpien toimijoiden
joukossa. Engelin erottaa muis-
ta alan toimijoista yhtiön kyky
tarjota laajoja, kiinteistön koko
elinkaaren kattavia palvelu-
kokonaisuuksia.

KIINTEISTÖPALVELUN TARJOAJASTA ASIAKKAAN KUMPPANIKSI

Kiinteistö- ja rakennusalaan
kuuluu rakennetun ympäristön
ja sen käyttöön liittyvien palve-
lujen tuottaminen, kehittäminen
ja ylläpito. Suomen toimitila-
ja rakennuttajaliitto Rakli ry:n
mukaan kiinteistöklusterin arvo
on noin 38 miljardia euroa, joka
muodostaa noin 70 prosenttia
kansallisvarallisuudestamme.
Kiinteistöpalvelumarkkinat kas-
vavat Suomessa noin 10 pro-
sentin vuosivauhdilla pitkälti
toimintojen ulkoistamisen
ansiosta.

Työllisyydellä mitaten ala edus-
taa yli 20 prosenttia työllisestä
työvoimasta eli noin puolta
miljoonaa henkilötyövuotta.
Kiinteistövarallisuuden yllä-
pitäminen maksaa noin kaksi
miljardia euroa vuodessa ja
ylläpidon kokonaistyöpanos on
noin 180 000 henkilötyövuotta.

Palvelualojen tuotannon kasvu
Suomessa v. 2001–2005



Kiinteistö- ja rakennusala on Suomessa voimakkaassa muutostilanteessa. Kiinteistöjen omistus ja niiden käyttö ovat eriytyneissä ja ala liiketoiminnallistuu, minkä lisäksi sijoitukset ja liiketoiminnot kansainvälistyvät. Kotimaisten kiinteistömarkkinoiden kansainvälistymistä kiihdyttää Suomen lähentyminen kohti riskittömiä, kasvavia eurooppalaisia kiinteistömarkkinoita. Kiinteistö- ja rakennusmarkkinat säilyttävät silti paikallisen luonteensa; kansainvälistyminen näkyy lähinnä toimintatapojen ja markkinakäytäntöjen yhtenäistymisenä.

Myös teknologian kehittyminen muuttaa kiinteistö- ja rakennusala. Teknologia uudistaa kiinteistöjä ja tuo uusia mahdollisuuksia niiden ylläpitoon ja turvallisuuteen. Lisäksi ympäristöarvojen korostuminen vaikuttaa kiinteistöjen koko elinkaareen niiden suunnittelusta käyttöön ja korjauksiin.

Alalle on tyypillistä myös partneriajattelun lisääntyminen. Asiakassuhteista kasvaa kumppanuuksia: pienet palveluntuottajat keskittyvät omaan erikososaamiseensa ja verkottuvat, kun taas suuret tarjoavat laajoja, koko elinkaaren kattavia palvelukokonaisuuksia.

TURVALLISUUDEN TARVE KASVAA

Turvapalvelumarkkinat muodostuvat vartiointipalveluista ja turvatekniikasta, joka puolestaan jakaantuu edelleen sähköisiin valvontajärjestelmiin ja rakenteellisiin turvajärjestelmiin, kuten lukituksiin. Turvapalveluja ostavat lähinnä yritykset ja yhteisöt kiinteistöjen turvallisen käytön edistämiseksi, mutta yhä enemmän myös yksityishenkilöt kotiensa turvaamiseksi.

Turvapalvelujen kokonaismarkkinat Suomessa ovat lähes 600 miljoonaa euroa, josta 250 miljoonaa euroa koostuu vartiointipalveluista ja arvokuljetuksista, 200 miljoonaa euroa sähköisistä valvontajärjestelmistä ja 135 miljoonaa euroa rakenteellisista turvajärjestelmistä.

Turvapalvelumarkkinoiden kasvun ennustetaan jatkuvan yli 10 prosentin vuosivauhtia. Markkinoita kasvattavat ulkoistaminen sekä yritysten ja kotitalouksien kasvava turvallisuuden tarve, jonka täyttämiseen viranomaisten voimavarat eivät välttämättä riitä.

Vartiointipalvelumarkkinoilla on noin 400 yritystä, joista suurin osa on pieniä, alle 10 työntekijää työllistäviä yrityksiä. Turvatekniikkamarkkinoilla on useita satoja yrityksiä.

Turvapalvelumarkkinoilla menestyy yritys, joka pystyy tarjoamaan luotettavaa ja joustavaa vartiointipalvelua ja teknisesti korkealaatuisia valvontajärjestelmiä. Engel tarjoaa vartiointipalveluja ja sähköisiä valvontajärjestelmiä.

ULKOISTAMINEN KAUPALLISTAA SIIVOUSPALVELUJA

Siivouspalvelumarkkinat koostuvat muun muassa julkisen alan, yritysten ja yhteisöjen toimitilojen ja liikennevälineiden puhtaanapidosta.

Siivouspalvelujen kokonaismarkkinat Suomessa ovat noin 1,7 miljardia euroa, josta kaupallisten markkinoiden hallussa on vajaa kolmannes, noin 0,5 miljardia euroa. Kotimaisilla markkinoilla toimii viisi suurta yritystä, joiden lisäksi markkinoilla on muutama keskiuuri, paikallisesti merkittävä yritys ja tuhansia pieniä, muutaman henkilön työllistäviä yrityksiä.

Yksityisten palveluntarjoajien osuus markkinoista kasvaa 5–8 prosenttia vuodessa siksi, että talous kasvaa ja yritykset ja julkishallinto, erityisesti kunnat, ulkoistavat ydinliiketoimintaansa kuulumattomia toimintoja. Suomen siivouspalvelu-

markkinoiden uskotaan seuraavan muun Euroopan mallia, jonka markkinoista jo kaksi kolmannesta on kaupallisten yritysten hallussa.

Asiakkaiden ostokäyttäytymisessä on havaittavissa kaksi suuntaa: osa painottaa hintaa, osa laatua ja pitkää asiakaskumppanuutta Engelin tapaan.

KUNNAT OSTAVAT HOIVAPALVELUJA YRITYKSILTÄ

Hoivapalvelumarkkinat muodostuvat erilaisista sosiaalipalveluista, joita ovat muun muassa palvelutalossa tai kotona tehtävä hoitotyö ja kodinhoito, turvaphelinpalvelut sekä erilaiset lapsille ja nuorille suunnatut palvelut.

Hoivapalvelumarkkinat ovat noin 4,5 miljardia euroa. Suurin toimija alalla ovat kunnat, jotka tuottavat 75 prosenttia palveluista itse. Erilaiset säätiöt ja yhdistykset tuottavat loput palveluista.

Kaupalliset hoivapalvelumarkkinat ovat kasvaneet vähitellen noin 160 miljoonaan euroon lähinnä siksi, että kunnat ostavat palveluja yrityksiltä. Toistaiseksi ne muodostavat vasta noin kolme prosenttia kokonaismarkkinoista. Kaupal-

lisilla sosiaalipalvelumarkkinoilla toimi lähes 3 000 erilaista yritystä vuonna 2000. Näistä asumispalveluyrityksiä oli noin tuhat ja kotipalveluyrityksiä vajaat 400. Alan yrityksistä suurin osa, 80 prosenttia, on pieniä, alle viiden työntekijän yrityksiä. Sosiaalipalveluyrityksissä työskenteli vuonna 2000 yhteensä lähes 22 000 työntekijää.

Kokonaismarkkinoiden kasvaessa myös kaupallisten hoivapalvelumarkkinoiden ennustetaan kasvavan voimakkaasti. Itsemaksavien yksityisasiakkaiden määrä on vielä pieni, joten markkinoiden kehittymisen kannalta kuntien ostot ovat merkittävässä asemassa.

Aito asiakaskumppanuus



Asiakas saa Engelistä luotettavan palveluntoimittajan lisäksi aktiivisen yhteistyökumppanin. Ulkoisten tukipalvelujen keskittäminen yhdelle palveluntuottajalle vapauttaa asiakkaan aikaa tämän omaan ydinliiketoimintaan. Kiinteistönhoidosta alkanut yhteistyö Porin Citymarketin kanssa on laajentunut kattamaan myös siivous- ja vartiointipalvelut, joista kaikista vastaa yksi yhteyshenkilö. **Kohdepäällikkö Vesa Vuorenmaa.**

Engelin liiketoiminta

Engel tarjoaa kiinteistöjen omistajille ja käyttäjille keskitetysti kaikki näiden tarvitsemat palvelut. Engelin kiinteistöpalveluja käyttävät kaikki Suomen suurimmat yksityisen ja julkisen alan kiinteistönomistajat. Kiinteistöjen elinkaariajattelun hyödyntämisessä Engel on Suomessa alansa markkinajohtaja.

Asiakas saa Engelistä luotettavan palveluntarjoajan lisäksi aktiivisen yhteistyökumppanin. Kumppanuus antaa asiakkaalle täyden mahdollisuuden keskittyä ydinosamiseensa. Se merkitsee avointa yhteistoimintaa, jossa toiminnan kehittäminen on Engelin ja sen asiakasyrityksen yhteinen asia.

Kiinteistöpalvelujen tuottajana Engel on toiminut Suomessa edelläkävijänä soveltaessaan uutta palvelumallia, jossa kiinteistön käyttäjien palveluista ja niiden kehittämisestä vastaa yksi henkilö, kohdepäällikkö. Kohdepäällikkö toimii asiakkaan yhteyshenkilönä kaikissa kiinteistöä koskevissa kysymyksissä. Hän välittää keskitetysti kiinteistön turvallisuudesta, siisteydestä ja huollosta saamansa toimeksiannot ja palautteen koko Engeliin, mikä yksinkertaistaa asiakkaan ja Engelin välistä yhteydenpitoa ja tehostaa asiakkaan saamaa palvelua.

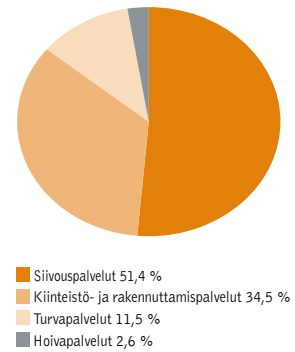
KIINTEISTÖ- JA RAKENNUTTAMISPALVELUT

Engel tarjoaa kiinteistönomistajille palvelukokonaisuutta, joka kattaa kiinteistön koko elinkaaren eli investointien valmistelun, kiinteistön suunnittelun ja rakennuttamisen sekä kiinteistön hoidon ja ylläpidon. Engelin konsultit toimivat kiinteistönomistajan luottoasiantuntijoina investointien valmisteluvaiheessa. Investointien toteutusvaiheessa Engelin asiantuntijat valvovat kiinteistönomistajan etuja sekä konsulttoivat kiinteistön suunnittelussa ja rakennuttamisessa.

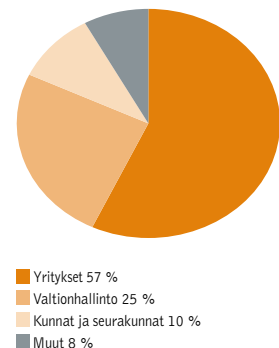
Engel painottaa toiminnassaan asiakkuusajattelun ja asiakas-keskeisyyden kehittämistä, mikä ansiosta asiakassuhteet ovat osittain jo kasvaneet tai kasvamassa kumppanuuksiksi merkittävimpien asiakkaiden kanssa.

Kiinteistönomistajille suunnattujen palvelujen liikevaihto vuonna 2001 oli 53 miljoonaa euroa. Tästä 10,8 miljoonaa euroa koostuu asiantuntija- ja konsulttipalveluista, 30,5 miljoonaa euroa kiinteistönhoitopalveluista ja 11,7 miljoonaa euroa korjauspalveluista. Engelin kiinteistö- ja rakennuttamispalvelujen liikevaihdon kasvu oli markkinoiden yleistä kasvua nopeampaa. Tulostaso säilyi tyydyttävänä.

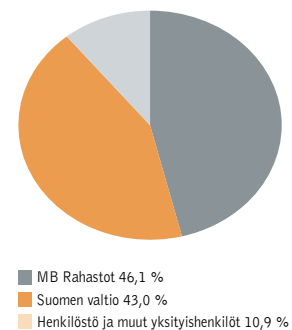
Liikevaihto toimialoittain v. 2001



Engelin asiakasrakenne, %



Engelin omistus, %



TURVAPALVELUT

Engelin turvapalvelut koostuvat lähinnä vartiointipalveluista sekä turvatekniikan, kuten sähköisten valvontajärjestelmien suunnittelusta, myynnistä, asennuksesta ja huollosta. Engelin kumppanuusajattelu ulottuu myös turvapalveluihin: Engel huolehtii kiinteistöjen turvallisuudesta asiakkaan liiketoimintaan ja toimintatapaan parhaiten soveltuvalla tavalla ja laatii asiakasyrityksilleen analyysejä näiden tilojen turvallisuudesta, suunnittelee tilojen turvallisuusratkaisut ja kouluttaa tarvittavan henkilöstön.

Engelin turvapalveluja käyttävät erikokoiset yritykset pienyrityksistä kauppakeskuksiin ja teollisuuslaitoksiin sekä myös kotitaloudet. Turvapalvelujen suurin asiakasryhmä on vähittäiskauppa, joka tuo liikevaihdosta noin 40 prosenttia.

Engelin tavoitteena on laajentaa turvapalvelujensa tarjontaa ja kasvattaa turvapalvelujen osuutta yhtymän liikevaihdosta. Tavoitteen saavuttamiseksi Engel osti vuonna 2001 HA-Vartiointi Oy:n Helsingistä ja Ari Huhtala Oy:n turvatekniikkatoiminnot Porin ja Tampereen alueelta, mikä lisäsi Engelin hälytysorganisaation kattavuutta, turvatekniikan osaamista ja markkinapotentiaalia. Kaupat kasvattivat turvapalvelujen vuoden 2001 liike-

vaihtoa noin viisi prosenttia. Vuoden 2002 liikevaihtoa ne kasvattavat arviolta 20 prosenttia.

Turvapalvelujen tulos nousi kannattavaksi. Kehitys johtui volyymin ja kustannustehokkuuden kasvamisesta.

SIIVOUSPALVELUT

Engel on erikoistunut toimitalojen, hotellien ja liikennevälineiden, kuten lentokoneiden ja junien puhtaanapitoon. Myös elintarvike- ja lääketieteellisten tilat ja muut erityistä tarkkuutta vaativat kohteet kuuluvat Engelin erityisosaamiseen.

Siivouspalvelujen liikevaihdosta noin kolmannes muodostuu toimistojen ja vastaavien toimitilojen siivouksesta, kolmannes oppilaitosten, korkeakoulujen, yliopistojen ja laboratorioiden siivouksesta ja noin 40 prosenttia teollisuuden, liiketilojen ja liikennevälineiden puhtaanapidosta. Engel suunnittelee siivouspalvelunsa vastaamaan aina asiakaskohtaisia puhtausvaatimuksia ja palvelutarpeita.

Engel täydensi hotellien siivoukseen liittyvää osaamistaan ostamalla syksyllä 2001 viiden siivousyrityksen valtakunnallisen Aluesiivous-ryhmän, joka on keskittynyt hotellipalveluihin. Osto teki Engelistä Suomen johtavan hotellisiivouspalvelujen tarjoajan ja tuki siivous-

palvelujen tavoitetta kasvaa alansa markkinajohtajaksi Suomessa. Yrityskauppa kasvatti siivouspalvelujen vuoden 2001 liikevaihtoa noin kolme prosenttia. Vuoden 2002 liikevaihtoa se kasvattaa arviolta 15 prosenttia.

Siivouspalvelujen tulos vuodelta 2001 oli hyvä. Siivouspalvelut ylitti sekä liikevaihdolle että tulokselle asetetut tavoitteet.

HOIVAPALVELUT

Hoivapalvelujen toiminta koostuu asumis-, kodinhoito- ja turvapuhelinpalveluista. Hoivapalvelujen liikevaihdosta puolet muodostuu asumispalveluista ja puolet kodinhoidosta ja turvapuhelinpalveluista. Hoivapalvelujen asiakkaista suurin osa, noin 75 prosenttia, on kuntia, noin 20 prosenttia yksityishenkilöitä ja viisi prosenttia yrityksiä. Tulevaisuudessa yksityishenkilöiden määrä lisääntyy yleisen vaurastumisen ja eläkkeiden kasvun myötä, minkä Engel uskoo kasvattavan hoivapalvelujen liikevaihtoa nykyisestään.

Hoivapalvelujen menestys perustuu laajaan palveluvalikoimaan ja osaavaan henkilökuntaan. Hoivapalvelujen tavoitteena on olla merkittävin ja kiinnostavin alan valtakunnallinen toimija, minkä vuoksi se aikoo jatkaa kasvuaan ja maantieteellistä laajentumistaan

edelleen. Engelin keskeisenä tavoitteena on löytää sellaisia yhteistyökumppaneita, joiden kanssa se voi rakentaa laajaa hoiva-alan palveluverkkoa.

Vuosi 2001 oli hoivapalveluissa voimakkaan kasvun ja kehittämisen vuosi. Engel vahvisti markkina-asemaansa Turussa, josta se osti Vähä-Heikkilän Hoitokoti Oy:n liiketoiminnan ja Nokialta entisen virastotalon, jota saneerataan mielenterveyskuntoutujien ryhmäasunnoiksi. Lisäksi Engel solmi sopimuksen Helsingin Sofianlehtoon valmistuvan senioritalon ryhmäkotien vuokrauksesta ja palvelujen tuottamisesta koko taloon.

Hoivapalvelujen liikevaihto lähes kolminkertaistui vuoden aikana. Tulosta rasittivat uuden liiketoiminnan käynnistyskustannukset.

TULEVAISUUDENNÄKYMÄT

Engel uskoo toimintaympäristön muuttuvan yhtymän liiketoiminnalle soveltuvalla tavalla. Yritysten ja yhteisöjen keskittyminen ydinliiketoimintaansa tekee niistä halukkaita ulkoistamaan muita toimintojaan, mikä vahvistaa Engelin asemaa markkinoilla.

Engelin liiketoiminnan kehittymistä tukee myös ratkaisukeskeisen lähestymisen lisääntyminen: kiinteistöjen omistajat

ja käyttäjät odottavat tarpeisiinsa pohjautuvia palvelukokonaisuuksia, mikä kasvattaa mielenkiintoa Engelin kaltaista kokonaispalvelun tarjoajaa kohtaan. Myös kiinteistön käyttäjät odottavat kokonaisvaltaista palvelua yhdeltä palveluntoimittajalta, joka vastaa koko kiinteistöstä tai toimitilasta.

Henkilöstön viihtyvyys ja etuisuudet ovat kilpailukeinoja, joihin yritykset haluavat panostaa muun muassa tarjoamalla toimivan työympäristön lisäksi kodin- ja lapsenhoitopalveluja. Kuntien ja valtion kyky huolehtia ikääntyvästä väestöstä heikenee, minkä lisäksi vanhukset haluavat asua omassa kodissaan mahdollisimman pitkään.

Kansainvälisen kilpailun lisääntyminen ja markkinoiden kasvu asettaa Engelille myös haasteita. Kilpailu työvoimasta kiristyy, mikä kasvattaa henkilöstöpolitiikan merkitystä. Engel uskoo pystyvänsä vastaamaan haasteisiin ja saavuttavansa tavoittelemansa kiinteistöpalvelualan markkinajohtajuuden.

Työn ilo



Engelin koulutusohjelma tukee henkilöstön ammatillista kehittymistä sekä uralla etenemistä. Miia Koitille koulutus on tuonut varmuutta vastuunottoon ja uusista tehtävistä huolehtimiseen. Toimistoapulaisena aloittanut Miia vastaa nyt 120 turvapalvelulaisen antamasta palvelusta ja edistää tiimiläistensä kehittymistä työssään. [Palvelupääällikkö Miia Koitti](#).

Henkilöstötilinpäätös

HENKILÖSTÖVISIO JA HENKILÖSTÖSTRATEGIA

Engelissä on osaava ja motivoitunut henkilöstö, jonka työn tuottavuus, työtyytyväisyys ja hyvinvointi ovat korkealla tasolla. Engel nähdään edelläkävijätyöyhteisönä, jonka palvelukseen halutaan. Henkilöstö näkee tulevaisuutensa myönteisenä ja kokee ylpeyttä kehittäessään itseään työssä tuottaakseen lisäarvoa asiakkailleen ja työyhteisölleen.

Henkilöstöstrategia sisältää asiat, joissa Engelin pitää onnistua menestyäkseen liiketoiminnassaan. Se sisältää myös keskeiset kehittämisalueet, jotka ovat tulleet esiin henkilöstötilinpäätöstä tehtäessä:

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

OSAAMISEN YLLÄPITO JA KEHITTÄMINEN

Engel varmistaa henkilöstönsä osaamisen henkilöstösuunnittelulla, tehokkaalla rekrytoinnilla, perehdyttämisellä ja koko henkilöstön kattavalla koulutusohjelmalla. Koulutusohjelma tukee Engelin strategian toteutumista ja henkilöstön ammatillista kehittymistä sekä uralla etenemistä.

Jokainen esimies vastaa oman yksikkönsä henkilöstön rekrytoinnista, perehdyttämisestä ja osaamisen kehittämisestä. Engelin tavoitteena on olla alansa paras perehdyttäjä. Uusien työntekijöiden perehdyttämisen varmistamiseksi käytetään perehdytyskorttia sekä toimialakohtaista opastuskorttia. Uudet toimihenkilöt osallistuvat kahden päivän mittaiselle perehdytyskurssille ensimmäisten työkuukausiensa aikana, minkä lisäksi palveluesimiehet suorittavat esimiestaidollisen ammattikurssin.

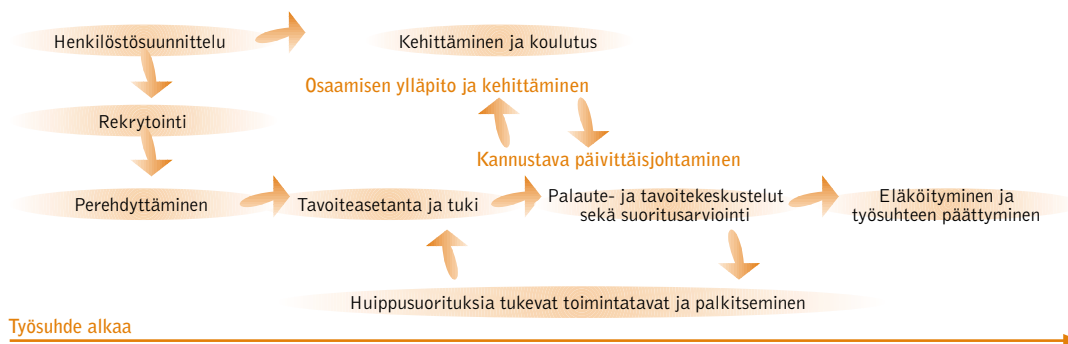
Ammatillisen Palvelu Pitää -koulutuksen tavoitteena on varmistaa toimialakohtainen perusosaaminen ja kehittää Engelin kilpailukykyä ylläpitävää ydinosaamista. Mestari-tason koulutus tähtää ammattitai erikoisammattitutkintojen suorittamiseen.

KANNUSTAVA PÄIVITTÄISJOHTAMINEN

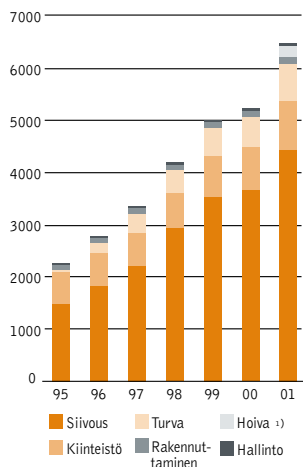
Kannustavalla päivittäisjohtamisella varmistetaan, että työntekijät tietävät työnsä tavoitteet ja sen mitä heiltä odotetaan.

Engel on luonut yhteisiä käytäntöjä päivittäisjohtamisen prosesseihin tehostaakseen Engelin tavoitteiden saavuttamista ja vahvistaakseen esimiesten johtamistyötä. Merkittävimmät näistä ovat säännöllisesti pidettävät tuloskokoukset sekä palaute- ja tavoitekeskustelut. Molemmissa käsiteltävät asiat liittyvät Balanced Scorecard- eli tuloskorttiajattelun mukaisesti työn

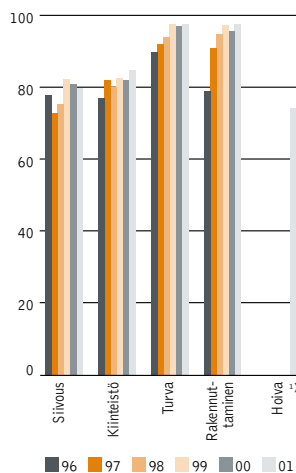
HENKILÖSTÖJOHTAMISEN PROSESSIT



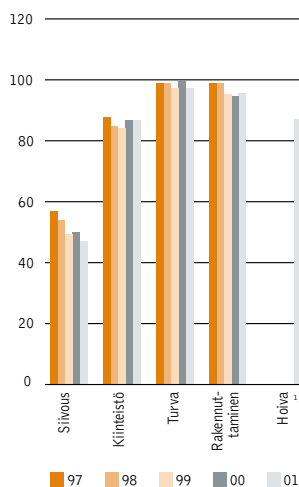
Henkilöstömäärä 1995–2001



Vakituisten osuus, %



Kokoaikaisien osuus, %



¹⁾ Hoivapalvelut sisältyivät v. 2001 asti siivouspalveluihin.

tuloksiin, asiakkaisiin, sisäisiin toimintaprosesseihin sekä omaan oppimiseen ja kehittymiseen.

Palaute- ja tavoitekeskusteluissa tulevan kauden tavoitteet dokumentoidaan ja ne ovat onnistumistarinoiden käsikirjoituksia. Jokaista engeliläistä kannustetaan huomaamaan työkavereidensa, työntekijöidensä ja esimiestensä onnistumisia, joista parhaat palkitaan tulospalkkioilla.

HENKILÖSTÖSTRATEGIAN TOTEUTUMISEN SEURANTA

Henkilöstöstrategian toteutusta mitataan henkilöstötilinpäätöksen tunnusluvuilla ja arvomittarilla. Henkilöstötilinpäätöksen luvut kertovat muun muassa henkilöstön pysyvyydestä, vaihtuvuudesta ja työsuhteiden laadusta.

Arvomittari puolestaan kertoo, miten henkilöstö kokee työskentelyn Engelissä ja miten arvot henkilöstön mielestä toteutuvat. Arvomittari kehitettiin yhdessä henkilöstön kanssa keväällä 2001 pidetyillä henkilöstöpäivillä. Mittaus tehtiin vuonna 2001 kaksi kertaa.

Henkilöstöstrategian toteutusta seurataan Engelin sisäisellä Palvelu Pitää -laatukilpailulla, joka pohjautuu EFQM:n (The European Foundation for Quality Management)

laatupalkintomalliin. Vuosittain järjestettävän kilpailun yhtenä arviointialueena ovat henkilöstötulokset.

Henkilöstöstrategian toteutusta seurattiin vuonna 2001 myös valtakunnallisella henkilöstöjohtamisen benchmarkkauksella, jossa haettiin henkilöstöjohtamisen parhaita käytäntöjä vertailemalla eri yritysten henkilöstöjohtamisen prosesseja. Engel menestyi vertailussa hyvin: mukana olleiden 50 yrityksen joukosta Engelin tapa toimia johtajuudessa ja arvojen toteuttamisessa valittiin esimerkilliseksi.

HENKILÖSTÖ

Henkilöstön määrä kasvoi edellisvuodesta 24 prosenttia. Yhtenä tekijänä voimakkaaseen kasvuun olivat Engelin tekemät yritysostot. Kausivaihtelu oli touko-elokuussa aikaisempien vuosien kaltainen; henkilöstön määrä kasvoi tilapäisesti 700 henkilöllä kesäapulaisten ja kausikohteiden vuoksi.

Henkilöstörakenteessa ei tapahtunut olennaisia muutoksia vuoden 2001 aikana. Myönteistä oli, että henkilöstön pysyvyys kasvoi vuoden aikana kaikilla toimialoilla ja vaihtuvuus pieneni.

Henkilöstön keski-ikä pysyi edellisen vuoden lukemissa siivoushenkilöstöllä, jossa se oli

37 vuotta ja kiinteistöhenkilöstöllä, jossa se oli 40 vuotta. Turvahenkilöstön keski-ikä laski lähes vuodella 28 vuoteen. Myös sukupuolijakauma säilyi edellisten vuosien kaltaisena: siivoushenkilöstä suurin osa, 83 prosenttia, on naisia. Sen sijaan kiinteistöhenkilöstöstä 87 prosenttia ja turvahenkilöstöstä 82 prosenttia on miehiä.

Engelin 450 ulkomaalaista työntekijää puhuu äidinkieleenään yli 40 eri kieltä, mikä tuo haasteita esimiestyöhön. Engel haluaa olla edelläkävijä työyhteisön monimuotoisuuden kehittämisessä, minkä vuoksi Engel on mukana työministeriön käynnistämässä monimuotoinen työyhteisö -projektissa. Projekti toteutetaan yhdessä Jyväskylän yliopiston kanssa. Tavoitteena on saada monimuotoisuuden johtaminen (Diversity Management) kiinteäksi osaksi yrityksen liiketoiminta- ja henkilöstöstrategiaa sekä taata onnistunut asiakaspalvelu kehittämällä esimiesten valmiuksia johtaa monimuotoista työyhteisöä ja työntekijöiden valmiuksia toimia siinä.

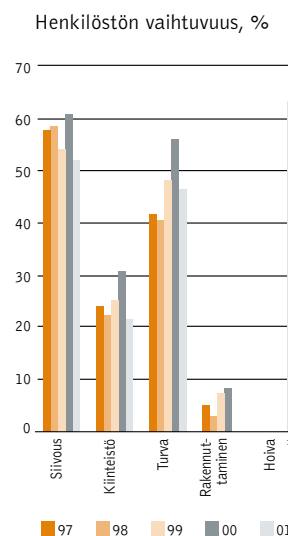
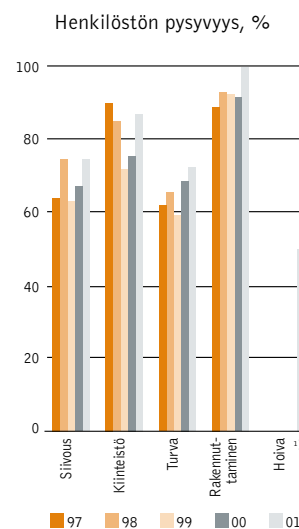
Projekti käynnistettiin pääkaupunkiseudun siivoushenkilöstölle tehdyllä kyselyllä, jonka tulokset osoittivat, että lähtökohta monimuotoisen työyhteisön kehittämiseksi on Engelissä hyvä. Kyselyn jälkeen käynnistettiin laaja koulutuskiertos,

jossa kerrottiin esimiehille, työntekijöille ja asiakkaille monimuotoisuuden mahdollisuuksista ja haasteista. Projekti jatkuu vuonna 2002 jatkokoulutuksella ja yhteistyöverkoston rakentamisella.

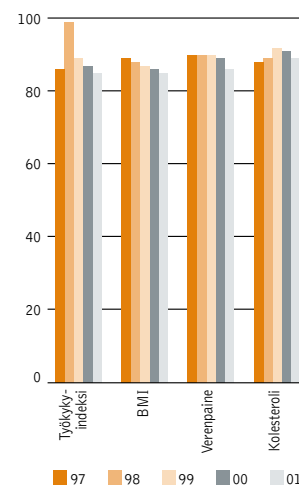
HENKILÖSTÖTASE

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

Rekrytointikustannukset sisältävät työpaikkailmoittelun, henkilöstövalintaan käytetyn ajan ja soveltuvuustestaukset. Perehdyttämisprosessiin sitoutuvat kustannukset ovat osa tasekustannusta. Näitä ovat muun muassa perehdyttäjän työaika, perehtymisen osuus työntekijän omasta työpanoksesta alkukausien aikana ja työterveystarkastus. Koulutuskustannuksiin on laskettu perehdyttämiskoulutus, ammatillinen Palvelu Pitää -koulutus ja ammatti- tai erikoisammattitutkintoon tähtäävä Engel-mestari -koulutus.



Terveys ja työkyky, % tutkituista, joilla vähintään tyydyttävät arvot



¹⁾ Hoivapalvelut sisältyivät v. 2001 asti siivouspalveluihin.

Kehittyvä henkilöstö



Osaamisen ylläpito ja kehittäminen edistävät henkilöstön hyvinvointia ja tukevat siten koko Engelin menestymistä. Espoon Otaniemessä työskentelevälle yli satahenkiselle siivoustiimille uuden oppiminen on mieluisa osa arkipäivää. Tiimistä yli puolet opiskelee Engelin kehittämää sisäistä näyttötutkintoa varten, joka mittaa siivojien ammatillista kehittymistä. **Palveluesimies Tarja Pirhonen, palveluohjaaja Eila Tuunanen sekä laitossiivoajat Ritva Ylikoski, Riitta Rautiala, Anja Heinonen ja Pirkko Tukia.**

TYÖHYVINVOINTI

Vuoden 2001 tärkeimpiä tavoitteita oli työhyvinvoinnin kokonaisvaltainen kehittäminen. Tähän tavoitteeseen pääsemiseksi Engel tehosti ja yhtenäisti työterveyshuoltonsa toimintamalleja ja tapoja.

Työtapaturmien määrä ja vaikeusaste laskivat vuonna 2001. Tilanteen kohentuminen johtuu siitä, että työturvallisuuden merkitys työhyvinvoinnin edistäjänä on sisäistetty yhä laajemmin. Siirtyminen tapaturmien sähköiseen ilmoittamisjärjestelmään on nopeuttanut palautteen antamista sekä käsittelyä ja edistänyt siten työyhteisöjen oppimista vahingoista ja niiden ennaltaehkäisystä.

Työturvallisuuden kehittämiseksi tehtiin tutkimus, jossa kartoitettiin siivoustyön vaaratekijöitä ja henkilöstön suhtautumista työsuojeluun. Lisäksi Engel sai Euroopan työterveys- ja turvallisuusviraston myöntämän kunniamaininnan työterveyttä ja -turvallisuutta edistävillä työkäytännöillä.

Engel uudisti työsuojelutoimintaansa vuoden 2001 aikana nimeämällä alueille työsuojelun ja työterveyshuollon vastuhenkilöt. Alueelliset työsuojeluvalluudet korostavat työssään ennakoivaa työturvallisuutta ja laativat yhdessä esimiesten sekä työntekijöiden kanssa kohdekohtaiset riskikartoitukset.

Vuonna 2001 Engelistä eläköityi 35 henkilöä. Eläköitymisen kustannukset olivat edelleen keskimääräistä pienemmät.

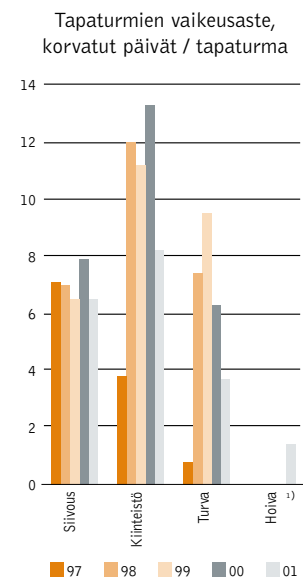
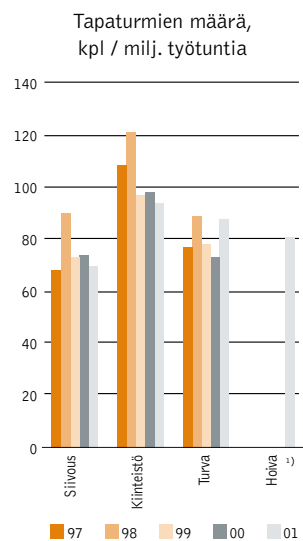
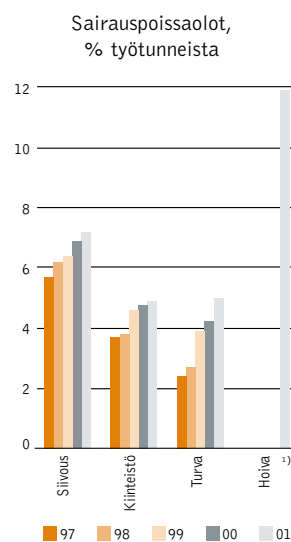
HENKILÖSTÖN KEHITTYMINEN

Vuonna 2001 otettiin käyttöön uusittu perehdytysmateriaali. Uusille toimihenkilöille järjestettiin koulutusohjelman mukaiset perehdytyskoulutukset.

Esimiehille järjestettiin 20 eriaiheista Palvelu Pitää -koulutusta. Esimiehet kouluttivat oppimansa edelleen työntekijöilleen pitämässään tuloskokouksissa. Engelinäiset ovat suorittaneet Mestari-tason koulutusohjelmassa siivouksen, kiinteistönhoidon ja turvallisuusalan ammatti- ja erikoisammattitutkintoja. Osa koulutuksesta on virtuaaliopetusta. Johtamisen erikoisammattitutkinnon eli JET:in suorittamisen aloitti 20 engelinäistä.

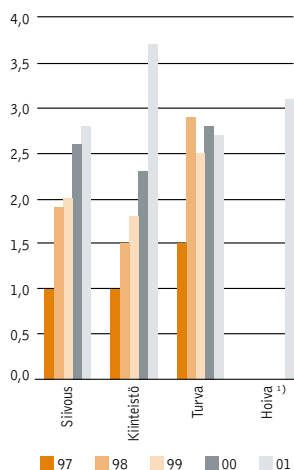
Engel on kehittänyt siivoojille näyttötutkinnon, joka mittaa siivoojan ammatillista osaamista. Vuonna 2001 näyttötutkinnon suoritti 55 siivoojaa ja vastaava määrä aloitti tutkinnon.

Lisäksi Engel järjesti monia ajankohtaisia koulutustapahtumia, joiden tavoitteina oli kehittää Engelin kokonaispalvelutarjontaa, parantaa myyntiorganisaation osaamista ja edistää henkilöstöryhmien välistä yhteistyötä.

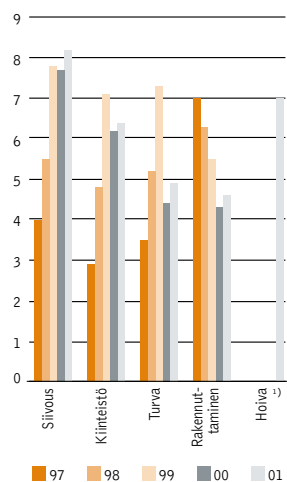


¹⁾ Hoivapalvelut sisältyivät v. 2001 asti siivouspalveluihin.

Työntekijöiden koulutus, koulutuspäiviä keskimäärin



Toimihenkilöiden koulutus, koulutuspäiviä keskimäärin



HENKILÖSTÖTASE

1 000 e

Rekrytointi	2001	2000
Lehti-ilmoitukset	1 441	1 185
Työhönotto	796	634
Soveltuvuustestit	1 144	927
Työhöntulotarkastus	1 058	878
	4 439	3 624
Perehdytys		
Työssä oppiminen	19 532	14 158
Opastajan työpanos	3 261	2 683
	22 793	16 841
Osaamisen kehittäminen		
Perehdytysajan koulutus	4 225	3 503
Palvelu Pitää -ohjelma	2 525	2 035
Mestari-taso	8 010	6 449
	14 760	11 987
Yhteensä	41 992	32 452

ENGELIN KOULUTUSOHJELMA 2002

	Esimiehet ja muut toimihenkilöt	Työntekijät
ENGEL MESTARI tutkintotavoitteinen koulutus	<ul style="list-style-type: none"> JET – Johtamisen Engel-tutkinto JET kummit – päälliköiden johtamisohjelma Siivousteknikon erikoisammattitutkinto 	<ul style="list-style-type: none"> Laitoshuoltajan ammattitutkinto Siivoustyönohjaajan erikoisammattitutkinto Kiinteistöhoitajan ammattija erikoisammattitutkinto Vartijan ammattitutkinto
ENGEL PALVELU PITÄÄ ammattitekninen jatkokoulutusohjelma	<ul style="list-style-type: none"> Strategian mukaisen ydinosaamisen kehittäminen Tehtäväkohtaiset seminaarit 	<ul style="list-style-type: none"> Strategian mukaisen ydinosaamisen kehittäminen esimiesten valmentamana pääosin tuloskokouksissa
PEREHDYTYKSI	<ul style="list-style-type: none"> Toimihenkilön peruskurssi Palveluesimiehen ammattikurssi Työssä tarvittava tietotekninen koulutus 	<ul style="list-style-type: none"> Perehdytys ja työnopastus esimiehen, opastajan, kummin ja toimialakohtaisen tukimateriaalin turvaamana

Engelin koulutusohjelman tavoitteena on tukea liiketoimintastrategiaa, mahdollistaa eteneminen, kannustaa tutkintojen suorittamiseen sekä varmistaa esimiesten ja työntekijöiden kehittämisen samansuuntaisuus.

¹⁾ Hoivapalvelut sisältyivät v. 2001 asti siivouspalveluihin.

Henkilöstötuloslaskelma

1 000 e	1.1.–31.12.2001			1.1.–31.12.2000		
		Osuus liike- vaihdosta, %	Osuus henkilöstö- kuluista, %		Osuus liike- vaihdosta, %	Osuus henkilöstö- kuluista, %
LIIKEVAIHTO	153 543	100,0		128 100	100,0	
HENKILÖSTÖKULUT						
Varsinaisen työajan kulut						
Palkat	78 904			66 696		
Palkkiot	97			103		
	79 001	51,5	75,8	66 799	52,1	76,0
Tulospalkkiokulut	852	0,6	0,8	662	0,5	0,8
Ylityökulut	1 503	1,0	1,4	1 063	0,8	1,2
Henkilöstön uusiutumiskulut						
Vapaapäiväkulut	1 270			1 148		
Perehdytyskulut	554			527		
Testauskulut	127			59		
Työpaikkailmoitukset	141			100		
Vuosilomapalkat ja -korvaukset	8 258			7 432		
Lomarahat	3 374			2 939		
Lomapalkkavelan muutos	1 502			734		
Muut sosiaalipalkat	494			433		
	15 720	10,2	15,1	13 372	10,4	15,2
Henkilöstön kehittämiskulut						
Työpaikkakoulutus	740			511		
Koulutusajan palkat	1 475			1 262		
Työterveyshuolto	417			353		
Kela-korvaukset	-215			-160		
Muut sosiaalitoiminnan kulut	404			297		
	2 821	1,8	2,7	2 263	1,8	2,6
Henkilöstön rasituskulut						
Tapaturmavakuutus	716			610		
Tapaturma-ajan palkat	125			108		
Tapaturmavakuutuskorvaukset	-117			-116		
Sairaus- ja äitiyslomapalkat	2 735			2 298		
Sairaus- ja äitiyspäivärahalautukset	-386			-379		
Työkyvyttömyyseläkekulut	1 083			996		
Työterveyshuolto	417			353		
Kela-korvaukset	-215			-160		
	4 358	2,8	4,2	3 710	2,9	4,2
Henkilöstökulut yhteensä	-104 255	67,9	100,0	-87 869	68,6	100,0
ALIHANKINTANA TEHDYT TYÖT	-3 656	2,4		-2 811	2,2	
MUUT KULUT	-38 969	25,4		-32 086	25,0	
TILIKAUDEN VOITTO	6 663	4,3		5 334	4,2	

Jatkuva parantaminen



Engel kehittää siivouspalveluun uusia käytäntöjä siivoustyön keventämiseksi ja ympäristön huomioimiseksi. Engel Säästävä Siivousmalli -menetelmä sai kunniamaininnan syksyllä 2001 EU:n palkitsemisohjelmassa, jossa etsittiin esimerkillisiä ja innovatiivisia käytäntöjä työturvallisuuden ja -terveyden edistämiseksi. **Laitossiivoaja Ritva Komulainen** sekä muu tiimi Elina Isomaa ja Marja Virtala-Kantola.

Ympäristövastuuta ja elinkaaripalvelua

Ympäristönäkökohtien tunnistaminen ja huomioinnin ottaminen on tullut pysyvästi kiinteistö- ja rakennusosalalle. Eettiset arvot kiinnostavat kiinteistöliiketoiminnan osapuolia rahoittajista alkaen.

Kiinteistöjen ympäristömyötäisyys ja elinkaaritarkoituksen mukaisuus tukevat toisiaan: Kiinteistönomistaja saa suoraa hyötyä muun muassa energian- ja vedenkulutuksen sekä jätekustannusten säästöinä ja huollettavuutena. Olosuhteiden terveellisyys ja säätelymahdollisuudet paranevat.

Kiinteistönomistajalle on tärkeää luoda tilojen vuokraajia houkuttelevat toimintaolosuhteet ja ylläpitää niitä elinkaaritaloudellisesti. Ympäristömyötäisesti rakennetut, hoidetut ja huolletut tilat parantavat kiinteistöjen omistajien ja käyttäjien imagoa. Ne tuovat myönteisen lisän myös kiinteistön käyttäjän asiakassuhteisiin.

YMPÄRISTÖMYÖTÄISET PALVELUT JA TOIMINTATAVAT

Engelin rakennuttamis-, kiinteistönhoito-, siivous-, turva- ja hoivapalvelut huomioivat ympäristöasiat asiakkaan haluamalla tavalla. Engel laatii erityispalveluna kiinteistövaralli-

suuteen tai yksittäiseen kiinteistöön ja sen ylläpitoon liittyviä ympäristöselvityksiä ja kehittämissuunnitelmia.

Ympäristömyötäisissä palveluissa käsitellään muun muassa seuraavia ominaisuuksia, jotka vaikuttavat kiinteistöjen käyttöön, hoitoon, arvonsäilymiseen ja kehittämismahdollisuuksiin vuosikymmenien ajan:

- kiinteistön sijainti, yhdyskuntasuhde
- käyttäjien tarpeiden mukaiset, terveelliset ja turvalliset olosuhteet
- tontin, rakennusmaan, rakennusten, huoneistojen ja tilojen tehokkuus
- energiankäytön tehokkuus ja taloudellisuus
- vedenkulutuksen säästeliäisyys
- järjestelmien, tuotteiden ja tuotekokonaisuuksien helppo huollettavuus
- siivottavuus, puhtaanapito
- jätteiden syntypaikkalajittelun ja jätejakeiden hyötykäytön edistäminen
- olemassa olevien rakennusten ja rakenteiden hyödyntäminen
- rakennusten, tilojen ja talotekniikan joustavuus, muutettavuus ja laajennettavuus
- maiden tilan seuranta ja parantaminen.

Lähtötilanteen selvitys voi olla asiakkaan tarpeiden mukaan kuntoarvio, kiinteistökatselmus, energiakatselmus tai näiden yhdistelmä. Siivouspalvelujen asiakkaalle tuotetaan tietoa siivouksen menekeistä ja jätteiden määristä. Huoltokirjan laadinta alkaa kulutusten ja muiden ylläpidon kannalta oleellisten asioiden selvittämisestä.

Ympäristöasioiden käsittely lähete asiakasyrityksen arvoista ja liiketoiminnan tavoitteista. Ympäristötavoitteet sisällytetään hankkeen tai palvelusopimuksen ehtoihin ja tavoitteisiin.

ENGELIN PALVELUJEN YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET

Engelin eri toimialojen vaikutukset kiinteistöihin ja käyttäjien toimintaolosuhteisiin ovat merkittävät. Teknisten järjestelmien ja rakennuksen osien kova kiinteistöaloudellisuus vähentää ympäristökuormituksia. Näitä syntyy muun muassa rakennuksen energiakulutuksesta, rakennusten osiin tarvittavien raaka-aineiden otosta sekä niiden valmistuksesta ja kuljetuksista.

Kiinteistöjen käytössä ja ylläpidossa päästään parhaaseen lopputulokseen, kun Engel ja sen asiakas sopivat asiakassuhteen alkaessa asiakkaan odottamista

ympäristötuloksista. Kiinteistöjen ympäristömyötäisessä hoidossa, huollossa ja siivouksessa Engel ottaa huomioon aiheuttamansa aine- ja energiakulutukset, päästöt, turvallisuusnäkökohdat, melun sekä muut asiakkaan toiminnalle aiheuttavat väliaikaiset häiriöt.

ENTISTÄ LAAJEMPAAN ELINKAARIVASTUUSEEN VUONNA 2001

Engel muokkasi palvelujensa ympäristösältöä vuoden 2001 aikana vastaamaan entistä paremmin niitä tilanteita, joita kiinteistönomistajat ja tilojen käyttäjät kohtaavat rakennuksen elinkaaren aikana.

Engel on lisännyt rakennuttamis- ja kiinteistöpalvelujen välistä yhteistyötä voimakkaasti käytännön työssä ja tuotekehityksessä. Palvelujen synergialla haetaan ratkaisuja, jotka hyödyttävät asiakasta lyhyellä ja pitkällä aikavälillä.

Engel on luonut uudenlaisen palvelukokonaisuuden Seinäjoen Teknologia- ja Innovaatiokeskuksen sopimuksessa, johon kuuluu rakennuttamistehtävän lisäksi elinkaarivastuuta hoitoja muina oheispalveluina. Suomen Autokatsastus Oy:n Kajaanin Katsastusaseman toimintaan

ja kiinteistön ylläpitoon liittyvään ympäristöohjelmaan Engel on liittännyt kiinteistön kehittämisen näkökulman.

OSALLISTUMINEN ALAN KEHITYKSEEN

Engel on osallistunut Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto ry:n Raklin valtakunnalliseen ProGresS-ympäristöohjelmaan. Sen yhtenä kehitysprojektina on rakennusten ympäristöluokitus, joka vaikuttaa projektin edetessä alan palvelujen ympäristösältöihin.

Suomen Kiinteistöliiton PAVE-projektissa Engel on luonut periaatteita muun muassa kiinteistöpalvelujen ympäristöominaisuuksien vertailuun palveluja tarjottaessa ja yhteistyön käynnistytyä.

Terve talo -tutkimusohjelman yhtenä pilottiprojektina on Teknillisen korkeakoulun Tuotantotalouden ja automaatio- ja systeemitekniikan rakennus, jonka rakennuttajakonsulttina Engel toimii. Engel oli mukana myös tutkimusohjelman Siivous ja sisäilma -osuuden johtoryhmässä.

Engelin säästävän siivouksen malli sai kunniamaininnan Euroopan työturvallisuus- ja työterveysviraston syksyllä

2001 järjestämässä kilpailussa, joka pyrki edistämään hyvien työkäytäntöjen kehittämistä EU-maissa. Yhtenä kriteerinä oli menetelmän ympäristömyötäisyys.

Merkittävänä siivousalan yrityksenä Engel osallistuu siivouspalvelujen Pohjoismaiden ympäristömerkinnän perusteiden selvittämiseen.

HAASTEINA YMPÄRISTÖ-ASIOIDEN KATTAVUUS JA VAIKUTUSTEN HYÖDYLLISYYS

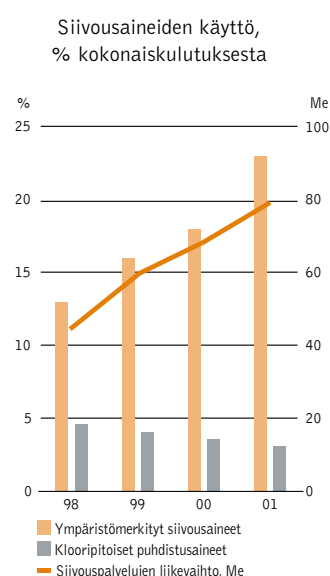
Lisääntyvä ympäristötietoisuus asettaa kiinteistöalan yrityksille haasteita. Engelin palvelukokonaisuuudet vaikuttavat monipuolisesti asiakkaan toimintaolosuhteisiin, jotka puolestaan vaikuttavat tämän tuotteiden ja palvelujen ympäristölaatuun.

Engel pyrkii ympäristöhaittojen minimoinnin ohella saamaan aikaan asiakkaan liiketoiminnan kannalta hyödyllisiä muutoksia, jotka syventävät tämän ympäristöjärjestelmää. Asiakas voi kirjata toteumat omaan ympäristöraporttiinsa jatkuvan parantamisen nimissä.

Ympäristömyötäisyys toteutuu aina monen osapuolen työn tuloksena. Asiakkaan ja palveluntoimittajan on osattava

ottaa huomioon toimijoiden ympäristövastuut ja ympäristövaikutusten riippuvuudet yhdyskuntien infrastruktuurin, kiinteistöjen ja rakennusten välillä.

Valtioneuvoston vuonna 1998 tekemä ekologisesti kestävä rakentamisen periaatepäätös, vuonna 2000 voimaan tullut maankäyttö- ja rakennuslaki sekä kiinteistöklusterin visio 2010 ohjaavat alaa kohti toimintaa, joka kattaa kestävä kehityksen eri ulottuvuudet. Ekologisuuden ja taloudellisuuden rinnalle nousevat kiinteistönpidon sosiaaliset ja kulttuuriset ulottuvuudet. Isoissa kiinteistökehityshankkeissa nämä ovat läsnä yhdyskuntia uudistavalla tavalla.



Rohkea edelläkävijä



Elinkaariajattelu ohjaa Engelin toimintaa. Engelin tarjoama kokonaispalvelu ratkaisi yhtiön valinnan syksyllä 2001 Seinäjoen Teknologia- ja Innovaatiokeskuksen rakennuttajakonsultiksi, joka vastaa kiinteistön valmistuttua myös sen hoidosta, siivouksesta ja turvallisuudesta. **Aluejohtaja Tapani Väänänen** sekä muu tiimi Kalle Krappe, Sven Nyqvist, Harri Ojala ja Mika Rapila.

Hallituksen toimintakertomus

YLEISTÄ

Engel-Yhtymä Oy on Engel-konsernin emoyhtiö, jonka osakkeista 99,4 % omistaa Anuukar Ky. Konserniin kuuluvat 100 %:sesti omistetut, liiketoimintaa harjoittavat tytäryhtiöt Engel Palvelut Oy, Engel Rakennuttamispalvelut Oy, Engel Suunnittelupalvelut Oy, Engel Security Oy, Nöös Service - Nurse Service Oy sekä Ykköshoiva Oy, jonka fuusio Engel Palvelut Oy:öön käynnistettiin.

LIKEVAIHTO, TULOS JA ARVIO ALKANEESTA TILIKAUDESTA

Konsernin tulos parani 24,8 prosenttia 9 637 tuhanteen euroon edellisvuoden 7 725 tuhannesta eurosta. Liikevaihto ja tulos muodostuivat seuraavasti:

<u>1 000 euroa</u>	<u>Liikevaihto</u>	<u>Tulos ennen satunnaisia eriä</u>
Engel-Yhtymä Oy	6 665	-11
Engel Palvelut Oy, konserni	145 657	9 055
Engel Rakennuttamispalvelut Oy, konserni	8 867	593
-konsernierät	- 7 646	
Konserni	153 543	9 637

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

RAHOITUS

Konsernin maksuvalmius oli koko tilikauden hyvä. Nettorahoitustuotot olivat 0,4 milj. euroa. Konsernilla ei ole korollisia velkoja.

INVESTOINNIT

Yhtymä käytti vuonna 2001 investointeihin 13,4 milj. euroa yrityskaupat mukaan lukien, mikä oli 7,6 milj. euroa enemmän kuin edellisellä vuonna.

YRITYS- JA LIIKETOIMINTAKAUPAT

Vuoden 2001 aikana ostettiin Turun City-Korttelin Huolto Oy:n ja HA-Vartiointi Oy:n osakekannat. Turun City-Korttelin Huolto Oy:n liiketoiminta siirrettiin Engel Palvelut Oy:lle ja yhtiö puretaan vuonna 2002. HA-Vartiointi Oy asetettiin vapaaehtoiseen selvitystilaan vuoden 2002 alussa ja yhtiön liiketoiminta siirrettiin Engel Security Oy:lle. Liiketoimintakauppoina toteutettiin Vähä-Heikkilän Hoitokoti Oy:n, Oulun Asanera Oy:n ja Ari Huhtala Oy:n liiketoimintojen ostot. Hotellipalveluissa Engel Palvelut Oy vahvisti asemiaan ostamalla Helsingin Aluesiivous Oy:n, Lapin Aluesiivous Oy:n, Saimaan Aluesiivous Oy:n, Tampereen Hotelli- ja toimistosiiivous Oy:n sekä Turun Aluesiivous Oy:n liiketoiminnot. Koko Suomen alueella toimivat yritykset muodostivat maan johtavan hotellisiivoukseen keskittyvän yritysryppään.

OPTIO-OHJELMA

Ylimääräinen yhtiökokous päätti 20.6.2001 antaa optio-oikeuksia yhteensä 200 000 kpl Engel-konsernin avainhenkilöille ja Engel-Yhtymä Oy:n kokonaan omistamalle tytäryhtiölle. Kukin optio-oikeus oikeuttaa merkitsemään yhden Engel-Yhtymä Oy:n 0,42 euron nimellisarvoisen osakkeen. Osakkeiden merkintähinta on 16,82 euroa. Engel-Yhtymä Oy:n osakepääoma voi merkintöjen seurauksena nousta enintään 84 093,96 eurolla ja osakkeiden määrä enintään 200 000 uudella osakkeella. Merkintäaika päättyy ehtojen mukaan viimeistään 31.12.2006.

HENKILÖSTÖ

Yhtiöllä oli palveluksessaan vuoden 2001 aikana keskimäärin 50 henkilöä ja konsernilla 5 753 henkilöä. Vuoden 2001 lopussa yhtiön palveluksessa oli 58 henkilöä ja konsernin palveluksessa 6 478 henkilöä.

Henkilöstö jakautui toimialoittain seuraavasti:

Siivouspalvelut	4 427
Hoivapalvelut	223
Kiinteistöpalvelut	939
Turvapalvelut	707
Rakennuttamispalvelut	124
Hallinto	58

YHTIÖN HALLITUS JA TILINTARKASTAJAT

Hallitus

Juhani Suomela, puheenjohtaja
Pekka Linnainmaa, varapuheenjohtaja
Heikki Euramo
Kari Kolu
Hannu Puhakka
Helena Tarkka

Tilintarkastajat

Reino Tikkanen, KHT
Jorma Heikkinen, ylitarkastaja, KHT

Varamiehet

Tilintarkastusyhteisö KPMG Wideri Oy Ab

Konsernin tuloslaskelma

1 000 e	1.1.-31.12.2001	1.1.-31.12.2000
LIIKEVAIHTO	153 543	128 100
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen lisäys (+) tai vähennys (-)	-206	127
Valmistus omaan käyttöön (+)	94	95
Liiketoiminnan muut tuotot	162	167
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	9 064	7 120
Varastojen lisäys (-) tai vähennys (+)	-475	-116
Ulkoiset palvelut	9 512	7 374
	-18 101	-14 378
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	82 502	69 522
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	13 050	10 676
Muut henkilösivukulut	6 182	5 649
	-101 735	-85 847
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-6 094	-5 476
Liiketoiminnan muut kulut	-18 430	-15 354
LIIKEVOITTO	9 234	7 435
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	1	1
Muut korko- ja rahoitustuotot	428	368
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-26	-78
	403	290
VOITTO ENNEN VEROJA	9 637	7 725
Tuloverot	-2 641	-2 175
Laskennallisen verovelan lisäys (-) tai vähennys (+)	-333	-216
TILIKAUDEN VOITTO	6 663	5 334

Konsernin tase

1 000 e	31.12.2001	31.12.2000
Vastaavaa		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	549	520
Liikearvo	6 620	3 638
Konserniliikearvo	5 250	3 925
Muut pitkävaikutteiset menot	391	259
	12 810	8 343
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	392	339
Rakennukset ja rakennelmat	2 787	2 066
Koneet ja kalusto	13 690	11 963
Muut aineelliset hyödykkeet	10	10
	16 879	14 379
Sijoitukset		
Osuudet osakkuusyrityksissä	313	
Muut osakkeet ja osuudet	56	74
Muut saamiset	1 144	1 144
	1 512	1 217
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Vaihto-omaisuus		
Aineet ja tarvikkeet	733	243
Keskeneräiset tuotteet		206
	733	449
Saamiset		
Lyhytaikaiset		
Myyntisaamiset	11 560	8 322
Muut saamiset	306	302
Siirtosaamiset	1 919	1 998
	13 785	10 622
Rahoitusarvopaperit		
Muut arvopaperit	1 529	835
Rahat ja pankkisaamiset	3 431	5 792
	50 681	41 637
Vastattavaa		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	2 030	2 030
Ylikurssirahasto	4 627	4 627
Edellisten tilikausien voitto	7 485	7 673
Tilikauden voitto	6 663	5 334
	20 805	19 665
VIERAS PÄÄOMA		
Laskennallinen verovelka	1 023	689
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta		217
Saadut ennakot		307
Ostovelat	5 113	2 535
Muut velat	6 315	4 890
Siirtovelat	17 425	13 334
	28 853	21 283
	50 681	41 637

Konsernin rahoituslaskelma

1 000 e	2001	2000
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto ennen satunnaisia eriä	9 637	7 725
Poistot ja arvonalentumiset	6 094	5 476
Rahoitustuotot ja -kulut	-403	-290
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	15 328	12 911
Käyttöpääoman muutos		
Vaihto-omaisuus, lisäys(-), vähennys(+)	-285	-243
Lyhytaikaiset liikesaamiset, lisäys(-), vähennys(+)	-3 123	-2 720
Korottomat lyhytaikaiset velat, lisäys(+), vähennys(-)	8 048	1 202
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	19 969	11 151
Maksetut korko- ja rahoituskulut	-26	-78
Saadut korko- ja rahoitustuotot	429	368
Tuloverot	-2 943	-1 169
Liiketoiminnan rahavirta	17 428	10 272
Investointien rahavirta		
Käyttöomaisuusinvestoinnit	-13 834	-6 302
Käyttöomaisuuden luovutustuotot	477	518
Investointien rahavirta	-13 356	-5 785
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaiset lainat, lisäys(+), vähennys(-)		-934
Lyhytaikaiset lainat, lisäys(+), vähennys(-)	-217	5
Osingot	-5 522	-3 402
Osakeanti		146
Rahoituksen rahavirta	-5 739	-4 186
Rahavarojen muutos, lisäys(+), vähennys(-)	-1 667	302
Rahavarat tilikauden alussa	6 628	6 326
Rahavarat tilikauden lopussa	4 961	6 628

Emoyhtiön tuloslaskelma

1 000 e	1.1.–31.12.2001	1.1.–31.12.2000
LIIKEVAIHTO	6 665	6 179
Liiketoiminnan muut tuotot	114	126
Materiaalit ja palvelut Ulkoiset palvelut	-3	-2
Henkilöstökulut Palkat ja palkkiot	2 231	2 163
Henkilösivukulut Eläkekulut	344	349
Muut henkilösivukulut	203	203
	-2 778	-2 714
Poistot ja arvonalentumiset Suunnitelman mukaiset poistot	-460	-460
Liiketoiminnan muut kulut	-3 982	-3 422
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	-444	-293
Rahoitustuotot ja -kulut Muut korko- ja rahoitustuotot Saman konsernin yrityksiltä	410	314
Muilta	63	49
Korkokulut ja muut rahoituskulut Saman konsernin yrityksille	-40	-32
Muille	-1	-39
	433	293
VOITTO (TAPPIO) ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	-11	-1
Satunnaiset erät Saadut konserniavustukset	8 660	7 905
Annetut konserniavustukset		-858
	8 660	7 047
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	8 649	7 046
Tilinpäätössiirrot Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)	105	100
Tuloverot	-2 548	-2 080
TILIKAUDEN VOITTO	6 207	5 066

Emoyhtiön tase

	31.12.2001	31.12.2000
1 000 e		
Vastaavaa		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	305	270
Muut pitkävaikutteiset menot		1
	305	271
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat	626	664
Koneet ja kalusto	756	734
	1 382	1 397
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	1 519	1 519
Osuudet osakkuusyhteisöissä	313	
Muut osakkeet ja osuudet	36	36
Muut saamiset	1 144	1 144
	3 012	2 699
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Lyhytaikaiset		
Myyntisaamiset	11	2
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	12 633	12 354
Muut saamiset	171	171
Siirtosaamiset	112	103
	12 926	12 630
Rahat ja pankkisaamiset	12	27
	17 637	17 023
Vastattavaa		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	2 030	2 030
Ylikursssirahasto	4 627	4 627
Edellisten tilikausien voitto	2 734	3 190
Tilikauden voitto	6 207	5 066
	15 598	14 913
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Poistoero	53	158
VIERAS PÄÄOMA		
Lyhytaikainen		
Ostovelat	292	285
Velat saman konsernin yrityksille	496	241
Muut velat	165	113
Siirtovelat	1 032	1 313
	1 986	1 952
	17 637	17 023

Emoyhtiön rahoituslaskelma

1 000 e	2001	2000
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto (tappio) ennen satunnaisia eriä	-11	-1
Poistot ja arvonalentumiset	460	460
Rahoitustuotot ja -kulut	-433	-293
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	16	167
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaiset liikesaamiset, lisäys(-), vähennys(+)	-297	-3 091
Korottomat lyhytaikaiset velat, lisäys(+), vähennys(-)	67	421
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-213	-2 503
Maksetut korko- ja rahoituskulut	-41	-71
Saadut korko- ja rahoitustuotot	474	363
Tuloverot	-2 796	-1 185
Liiketoiminnan rahavirta	-2 576	-3 396
Investointien rahavirta		
Käyttöomaisuusinvestoinnit	-904	-366
Käyttöomaisuuden luovutustuotot	113	53
Investointien rahavirta	-791	-314
Rahoituksen rahavirta		
Pitkääikaikaiset lainat, lisäys(+), vähennys(-)		-934
Lyhytaikaiset lainat, lisäys(+), vähennys(-)	215	-488
Osingot	-5 522	-3 402
Osakeanti		146
Saadut ja maksetut konserniavustukset	8 660	7 047
Rahoituksen rahavirta	3 353	2 368
Rahavarojen muutos, lisäys(+), vähennys(-)	-15	-1 341
Rahavarat tilikauden alussa	27	1 368
Rahavarat tilikauden lopussa	12	27

Liitetiedot

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

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 vertailutietoineen on laadittu euroina.

Konsernitilinpäätöksen laajuus

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty emoyhtiö Engel-Yhtymä Oy ja kaikki sen suoraan tai välillisesti omistamat tytäryhtiöt. Tytäryhtiöt ovat kokonaan omistettuja. Tarkemmat tiedot konserniin kuuluvista yrityksistä on annettu jäljempänä liitetietojen kohdissa "Konserniyritykset" ja "Osakkuusyritys".

Sisäinen osakkeenomistus

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

Sisäiset liiketapahtumat ja katteet

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

Osakkuusyritys

Koska osakkuusyhtiö on hankittu vuoden 2001 lopulla, ei osakkuusyhtiötä ole yhdistelty konsernitilinpäätökseen. Osakkuusyhtiöstä aiheutuvan liikearvon määrä on 149 tuhatta euroa.

Liikevaihto

Rakentamisprojektit on tuloutettu valmistumishetken ja rakennuttamisprojektit laskutuksen perusteella.

Eläkemenojen jaksoitus

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

Poistot ja arvonalentumiset

Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu käyttöomaisuushyödykkeiden taloudellisen käyttöiän mukaisina tasa-poistoina alkuperäisestä hankintahinnasta. Rakennusten ja rakennelmien poistoajat ovat 20–50 vuotta ja muun kuluvan käyttöomaisuuden sekä aineettomien hyödykkeiden 3–10 vuotta.

Liikearvojen ja konserniliikearvojen poistoajat ovat yleensä 10 vuotta. Niiden vaikutusaikojen on katsottu olevan vähintään sen pituiset.

Tuloverot ja laskennalliset verot

Tuloveroissa ovat konserniyhtiöiden tulosten mukaiset verot. Laskennallisten verojen muutokset on esitetty tulolaskelmassa 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 arvonorotuksia.

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

Korjausmenot on kirjattu yleensä vuosikuluiksi. Vuokrahuoneistojen suuret korjausmenot on aktivoitu muihin pitkävaikutteisiihin menoihin, ja ne poistetaan 5 vuoden tai sitä lyhyemmän vuokra-ajan kuluessa. Tutkimus- ja kehittämismenot on kirjattu vuosikuluiksi niiden syntymisvuonna.

Vaihto-omaisuus

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

Rahoitusomaisuus

Rahoitusarvopaperit ovat alle vuoden pituisia rahamarkkinasijoituksia.

Tuloslaskelman liitetiedot

1 000 e

	Konserni		Emoyhtiö	
	2001	2000	2001	2000
LIIKEVAIHTO				
Toimialoitain				
Siivouspalvelut	79 059	68 292		
Kiinteistöpalvelut	44 431	37 277		
Hoivapalvelut	4 057	1 575		
Turvapalvelut	18 110	13 705		
Rakennuttamispalvelut	8 867	7 974		
Muut palvelut	6 665	6 179	6 665	6 179
Konsernin sisäinen liikevaihto	-7 646	-6 902		
Yhteensä	153 543	128 100	6 665	6 179
LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT				
Vuokratuotot	56	39	114	105
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	106	116		21
Muut		12		
Yhteensä	162	167	114	126
HENKILÖSTÖKULUT				
Johdon palkat ja palkkiot				
Toimitusjohtajat	379	344		
Hallitusten jäsenet	63	82	63	54
HENKILÖKUNNAN LUKUMÄÄRÄ KESKIMÄÄRIN	5 753	5 123	50	51
POISTOT JA ARVONALENTUMISET				
Suunnitelman mukaiset poistot ja poistoajat (vuotta)				
Aineettomat oikeudet	5	228	229	123
Liikearvo	5-10	1 081	858	
Konserniliikearvo	5-10	686	585	
Muut pitkävaikutteiset menot	3-5	96	103	1
Rakennukset ja rakennelmat	20-50	99	76	38
Koneet ja kalusto	3-10	3 903	3 624	298
Yhteensä		6 094	5 476	460

Taseen liitetiedot

1 000 e

KÄYTTÖMAISUUS

Aineettomat hyödykkeet

Konserni	Aineettomat oikeudet	Liikearvo	Konserni-liikearvo	Muut pitkävaik. menot	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	1 490	5 104	5 374	554	12 522
Lisäykset	287	4 062	2 011	228	6 588
Vähennykset	-88				-88
Hankintameno 31.12.	1 688	9 166	7 386	782	19 022
Kertyneet poistot 1.1.	-970	-1 466	-1 449	-295	-4 180
Vähennysten kertyneet poistot	59				59
Tilikauden poistot	-228	-1 081	-686	-96	-2 091
Kertyneet poistot 31.12.	-1 139	-2 546	-2 135	-391	-6 212
Kirjanpitoarvo 31.12.	549	6 620	5 250	391	12 810

Emoyhtiö

Hankintameno 1.1.	859			37	896
Lisäykset	188				188
Vähennykset	-88				-88
Hankintameno 31.12.	958			37	995
Kertyneet poistot 1.1.	-589			-36	-625
Vähennysten kertyneet poistot	59				59
Tilikauden poistot	-123			-1	-124
Kertyneet poistot 31.12.	-653			-37	-690
Kirjanpitoarvo 31.12.	305			0	305

Aineelliset hyödykkeet

Konserni	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	339	2 369	23 688	10	26 407
Lisäykset	52	820	6 059	1	6 933
Vähennykset			-962	-1	-963
Hankintameno 31.12.	392	3 189	28 786	10	32 377
Kertyneet poistot 1.1.		-302	-11 725		-12 027
Vähennysten kertyneet poistot			533		533
Tilikauden poistot		-99	-3 903		-4 003
Kertyneet poistot 31.12.		-402	-15 096		-15 498
Kirjanpitoarvo 31.12.	392	2 787	13 690	10	16 879
Koneiden ja laitteiden tasearvo 31.12.			12 124		

1 000 e

Emoyhtiö	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.		874	1 676		2 550
Lisäykset			404		404
Vähennykset			-137		-137
Hankintameno 31.12.		874	1 943		2 817
Kertyneet poistot 1.1.		-210	-943		-1 153
Vähennysten kertyneet poistot			54		54
Tilikauden poistot		-38	-298		-336
Kertyneet poistot 31.12.		-248	-1 187		-1 435
Kirjanpitoarvo 31.12.		626	756		1 382
Koneiden ja laitteiden tasearvo 31.12.			513		

SIJOITUKSET

Konserni	Osakkeet, konserniyritykset	Osakkeet, osakkuusyrittöykset	Muut osakkeet ja osuudet	Muut saamiset	Yhteensä
Kirjanpitoarvo 1.1.			74	1 144	1 217
Lisäykset		313			313
Vähennykset			-18		-18
Kirjanpitoarvo 31.12.		313	56	1 144	1 512
Emoyhtiö					
Kirjanpitoarvo 1.1.	1 519		36	1 144	2 699
Lisäykset		313			313
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 519	313	36	1 144	3 012

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
HA-Vartiointi Oy, Helsinki	100	0
Nöös Service - Nurse Service Oy, Helsinki	100	0
Ykköshoiva Oy, Nokia	100	0
Kiinteistö Oy Taurotupa, Helsinki	100	100
Kiinteistö Oy Kouvolan Askatu, Kouvola	100	0
Porin Siivoustytöt Oy, Pori	100	0

OSAKKUUSYRITYS

Tele-Projekti Oy, Turku	33	33
-------------------------	----	----

KONSERNIN SISÄISET SAAMISET

	Konserni 2001	Konserni 2000	Emoyhtiö 2001	Emoyhtiö 2000
Myyntisaamiset			104	452
Muut saamiset			12 529	11 902
Yhteensä			12 633	12 354

SIIRTOSAAMISIIN SISÄLTÄYVÄT OLENNAISET ERÄT

Jaksotetut henkilöstökulut	1 561	1 716	27	12
Jaksotetut korkotuotot	22	26	18	18
Jaksotetut tuloverot	87	47		
Muut	249	208	67	73
Yhteensä	1 919	1 998	112	103

OMA PÄÄOMA	Konserni		Emoyhtiö	
	2001	2000	2001	2000
Osakepääoma 1.1.	2 030	2 025	2 030	2 025
Uusmerkintä		5		5
Osakepääoma 31.12.	2 030	2 030	2 030	2 030
Ylikurssirahasto 1.1.	4 627	4 486	4 627	4 486
Emissiovoitto		141		141
Ylikurssirahasto 31.12.	4 627	4 627	4 627	4 627
Edellisten tilikausien voitto 1.1.	13 007	11 076	8 256	6 593
Osingonjako	-5 522	-3 402	-5 522	-3 402
Edellisten tilikausien voitto 31.12.	7 485	7 673	2 734	3 190
Tilikauden voitto	6 663	5 334	6 207	5 066
Oma pääoma yhteensä	20 805	19 665	15 598	14 913

LASKELMA VOITONJAKOKELPOISISTA VAROISTA

Edellisten tilikausien voitto	7 485	7 673	2 734	3 190
Tilikauden voitto	6 663	5 334	6 207	5 066
Kertyneestä poistoerosta omaan pääomaan merkitty osuus	-2 502	-1 684		
Voitonjakokelpoiset varat yhteensä	11 646	11 324	8 941	8 256

ANNETUT OPTIO-OIKEUDET

Optio-oikeuden perusteella on merkittävässä 21 000 osaketta yhteenlasketulta nimellisarvoltaan 8 829,87 euroa. Osakkeiden jäljellä oleva merkintäaika on 2.1.–31.3.2002 ja 2.1.–31.3.2003. Merkintähinta on 14,77 ja 15,81 euroa.

Uuden optio-oikeuden perusteella on merkittävässä 200 000 osaketta yhteenlasketulta nimellisarvoltaan 84 093,96 euroa. Optioista tytäryhtiön hallussa on 80 000 kpl. Osakkeiden merkintäaika päättyy ehtojen mukaan viimeistään 31.12.2006. Merkintähinta on 16,82 euroa.

VIERAS PÄÄOMA

Konsernilla ei ole korollisia velkoja.

KONSERNIN SISÄISET VELAT

Ostovelat			53	13
Muut lyhytaikaiset velat			443	228
Yhteensä			496	241

SIIRTOVELKOIHIN SISÄLTÄVÄT OLENNAISET ERÄT

Jaksotetut henkilöstökulut	16 010	12 419	553	533
Jaksotetut tuloverot	485	747	468	716
Muut	931	168	12	63
Yhteensä	17 425	13 334	1 032	1 313

1 000 e

ANNETUT VAKUUDET, VASTUUSITOUUMUKSET JA MUUT VASTUUT

	Konserni 2001	2000	Emoyhtiö 2001	2000
Muut annetut vakuudet				
Pantatut sijoitukset	1 144	1 144	1 144	1 144
Pantatut talletukset	306	302	171	171
Yhteensä	1 450	1 446	1 315	1 315
Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut takaukset	917	415	833	330
Leasingsopimuksista maksettavat määrät				
Seuraavalla tilikaudella	442	468	38	111
Myöhemmin	114	314	87	122
Yhteensä	555	781	125	233

Vuokravastuut

Emoyhtiö toimii kokonaan ja muut konserniyhtiöt valtaosin vuokratiloissa. Maksettujen tilavuokrien määrä vuonna 2001 oli konsernissa 2 299 tuhatta euroa. Vuokrasopimukset ovat enintään viiden vuoden pituisia.

Tunnusluvut

Konserni	2001	2000	1999	1998	1997
Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut					
Liikevaihto, milj. e	154	128	111	89	82
Liikevaihdon muutos, %	19,9	15,1	24,8	9,3	11,6
Liikevoitto, milj. e	9	7	3	5	6
osuus liikevaihdosta, %	6,0	5,8	2,4	5,3	6,8
Voitto ennen satunnaisia eriä, milj. e	10	8	3	6	7
osuus liikevaihdosta, %	6,3	6,0	2,9	6,4	8,1
Taseen loppusumma, milj. e	51	42	38	40	35
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	47,5	40,4	16,7	26,3	33,6
Oman pääoman tuotto (ROE), %	32,9	28,6	12,3	22,0	26,1
Omavaraisuusaste, %	41,1	47,6	46,0	46,7	54,0
Investoinnit, milj. e	13	6	7	11	5
Henkilöstö keskimäärin	5 753	5 123	4 519	3 662	3 266
Henkilöstö vuoden lopussa	6 478	5 223	4 996	4 185	3 349
Osakekohtaiset tunnusluvut					
Voitto/osake, e	1,38	1,10	0,46	0,84	0,97
Voitto/osake, e (laimennettu)	1,32				
Osinko/osake, e	1,10	1,14	0,71	0,70	0,91
Osinko/tulos, %	79,7	103,5	153,8	83,4	94,2
Oma pääoma/osake, e	4,31	4,07	3,65	3,86	3,93

Osakekohtaiset tunnusluvut vuosilta 1998–1997 on laskettu osakemäärällä 4 800 000 kpl, joka 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

OMISTAJAT

Omistusjako	Omistajia	Osakemäärä	Osuus, %
10 000 – 4 800 000	1	4 800 000	99,41
1 000 – 9 999	4	15 530	0,32
500 – 999	8	5 550	0,11
100 – 499	35	6 140	0,13
1 – 99	38	1 220	0,03
Yhteensä	86	4 828 440	100,00

OMISTUKSEN JAKAUMA

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

	Osuus, %
MB Rahastot	46,12
Suomen valtio	43,05
Henkilökunta ja muut yksityishenkilöt	10,83
Yhteensä	100,00

Hallituksen ehdotus

Hallituksen esitys voittovarojen käytöstä

Konsernin voitonjakokelpoiset varat ovat 11 645 948,49 euroa ja emoyhtiön 8 940 613,58 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että kertyneet voittovarot käytetään seuraavasti:

- osinkona omistajille maksetaan	5 311 284,00 e
- voittovarojen tilille jätetään	3 629 329,58 e
Yhteensä	8 940 613,58 e

Helsingissä helmikuun 25. päivänä 2002

Juhani Suomela
Puheenjohtaja

Heikki Euramo Kari Kolu

Pekka Linnainmaa Hannu Puhakka

Helena Tarkka

Ilkka Rantasalo
Toimitusjohtaja

Tilintarkastuskertomus

Engel-Yhtymä Oy:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet Engel-Yhtymä Oy:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilivuodelta 2001. 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 emoyhtiön hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain säännösten perusteella.

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

Helsingissä 5. maaliskuuta 2002

KPMG WIDERI OY AB

Reino Tikkanen
KHT

Jorma Heikkinen
KHT

Hallitus



Yllä:
Helena Tarkka,
Heikki Euramo.
Keskellä:
Pekka Linnainmaa,
Hannu Puhakka.
Alla:
Juhani Suomela,
Kari Kolu.



Hallinto ja johto

HALLITUS

Varsinainen yhtiökokous valitsee hallitukseen vähintään neljä ja enintään kuusi varsinaista jäsentä. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja tarvittaessa myös varapuheenjohtajan.

Hallitus käsittelee yhtiön toiminnan kannalta merkittävät asiat. Se muun muassa vahvistaa yhtiön strategian ja toimintasuunnitelmat sekä päättää suurista investoinneista ja avainhenkilöiden palkkaamisesta.

Engelin hallitus kokoontui vuoden 2001 aikana yhteensä 13 kertaa.

Hallituksen kokoonpano oli vuonna 2001 seuraava:

Juhani Suomela, s. 1951, KTM
Puheenjohtaja vuodesta 1999
Toimitusjohtaja, MB Rahastot (1992–)
Anuukar Holding Oy:n ja Medivire Holding Oy:n hallitusten puheenjohtaja, Emermet Oy:n ja Finnish Chemicals Oy:n hallitusten jäsen

Heikki Euramo, s. 1945, OTK
Jäsen vuodesta 1999
Hallintojohtaja, valtiovarainministeriön hallintoyksikkö (1993–)
Anuukar Holding Oy:n hallituksen jäsen

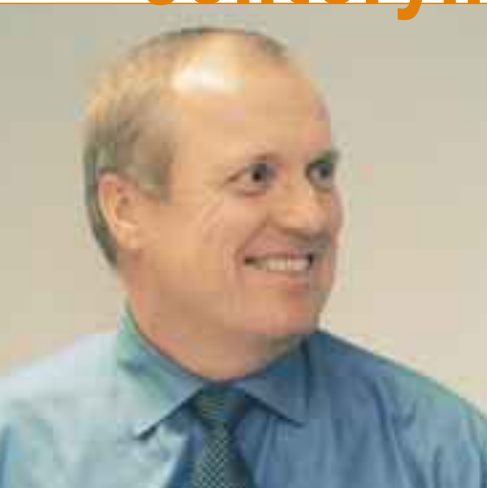
Kari Kolu, s. 1956, TTM
Jäsen vuodesta 1999
Toimitusjohtaja, Sponda Oyj (1995–)
European Real Estate Associationin (EPRA) hallituksen jäsen

Pekka Linnainmaa, s. 1944, KTM, KHT
Varapuheenjohtaja vuodesta 2000, jäsen vuodesta 1994
Oy Primula Ab:n ja Oy Rastor Ab:n hallitusten puheenjohtaja, Machinery Oy:n hallituksen varapuheenjohtaja, Anuukar Holding Oy:n hallituksen jäsen

Hannu Puhakka, s. 1956, KTM
Jäsen vuodesta 1999
Johtaja, MB Rahastot (1997–)
Panda Oy:n hallituksen puheenjohtaja, Anuukar Holding Oy:n ja Medivire Työterveyspalvelut Oy:n hallitusten jäsen

Helena Tarkka, s. 1955, VTK, varanotaari
Jäsen vuodesta 1999
Finanssineuvos, valtiovarainministeriön budjettiosasto (1997–)
Anuukar Holding Oy:n hallituksen jäsen

Johtoryhmä



Yllä:
Ilkka Rantasalo,
Asko Snäkin,
Kristiina Hautakangas.
Keskellä:
Timo Purosalo,
Markku Örn.
Alla:
Kaarina Wulff,
Risto Kyhälä,
Tuija Lehtonen.



TOIMITUSJOHTAJA

Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut 15.5.2000 alkaen Ilkka Rantasalo.

JOHTORYHMÄ

Engelillä on johtoryhmä, johon kuuluu kahdeksan jäsentä.

Johtoryhmän kokoonpano oli vuonna 2001 seuraava:

Ilkka Rantasalo, s. 1946, DI
Toimitusjohtaja (2000–)
Kiinteistöpalvelut KIPA ry:n,
Medivire Työterveyspalvelut
Oy:n ja Autoliikenteen Työnantajaliitto ry:n hallitusten jäsen,
Avena Siilot Oy:n hallituksen jäsen

Kristiina Hautakangas, s.1953,
KtaO, MBA
Toimialajohtaja, hoivapalvelut (2000–)
Teknologian kehittämiskeskusten (Tekes) iWell-projektin johtoryhmän ja Future Home-konsortion jäsen

Risto Kyhälä, s. 1963, DI
Varatoimitusjohtaja (1.5.2001–)
Toimialajohtaja, kiinteistöpalvelut (2000–)

Tuija Lehtonen, s. 1945,
MMM
Varatoimitusjohtaja (1.5.2001–)
Toimialajohtaja, siivouspalvelut (1995–)
Suomen Siivousliikkeiden liiton hallituksen varapuheenjohtaja

Timo Purosalo, s. 1966, KTM
Talousjohtaja (2000–)
Henkilöstöpäällikkö (1998–)

Asko Snäkin, s. 1955
Toimitusjohtaja, Engel Security Oy (2000–)
Suomen Vartioliikkeitten liitto ry:n hallituksen varapuheenjohtaja

Markku Örn, s. 1947
Markkinointijohtaja (1998–)
Palvelutyönantajat ry:n edustajiston jäsen

Kaarina Wulff, s. 1943,
HSO-sihtööri
Johdon assistentti (1995–)

PALKAT JA PALKKIOT

Yhtymän palveluksessa oleville henkilöille ei makseta korvausta hallituksen jäsenyydestä. Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajien palkat ja palkkiot luontoisetuineen vuodelta 2001 olivat yhteensä 441 756 euroa.

VALVONTAJÄRJESTELMÄT

Engelin varsinaisina tilintarkastajina toimivat KHT Reino Tikkanen ja KHT Jorma Heikkinen sekä varatilintarkastajana KHT-yhteisö KPMG Wideri Oy Ab.

Tilintarkastajat antavat yhtiön osakkeenomistajille lain edellyttämän tilintarkastuskertomuksen yhtiön vuositilinpäätöksen yhteydessä.

Svensk resumé

ENGELS VERKSAMHET OCH MÅL

Engel är ett expertföretag som erbjuder ägare och användare av fastigheter, tjänster som täcker fastighetens hela livscykel. De största fastighetsägarna i landet, både inom den privata och offentliga sektorn, använder Engels tjänster. Engel är marknadsledare i Finland inom sin bransch när det gäller att tillämpa livscykeltänkande på fastigheter.

Engels målsättning är att vara det mest efterfrågade och lönsammaste företaget inom sin bransch samt en föregångare i produktionen av tjänster och som arbetsgivare.

Avgörande framgångsfaktorer när det gäller att nå de mål som Engel har ställt upp är en motiverad personal, effektiva processer, utvecklande av kundrelationer och en företagsbild som urskiljer sig positivt. Dessa bildar Engelkoncernens tyngdpunktsområden år 2002.

För att uppnå sina mål utvecklar Engel sin riksomfattande försäljning och kundhantering samt gör företagsköp som effektiviserar verksamheten och ökar kunnandet. Genom att öka samarbetet mellan sina branscher kan Engel erbjuda sina kunder helheter bestående av tjänster från olika branscher.

VERKSAMHETSMILJÖ

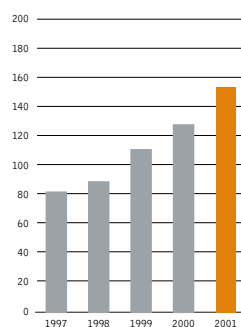
Engel erbjuder ägare och användare av fastigheter byggprojekterings-, fastighets-, städ-, säkerhets- och omsorgstjänster. Engel är marknadsledare eller hör till de största aktörerna inom samtliga branscher som man representerar. Genom sin förmåga att erbjuda breda servicelösningar som täcker fastighetens hela livscykel skiljer sig Engel från andra aktörer som verkar inom olika branscher.

ENGELS ÅR 2001

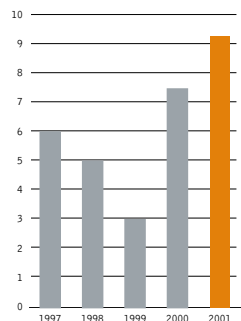
En stark, lönsam tillväxt fortsatte strategienligt inom Engelkoncernen under 2001. Koncernens omsättning ökade med en femtedel till 153,5 miljoner euro och vinsten före skatter med en fjärdedel till 9,6 miljoner euro. Speciellt den lönsamma tillväxten inom städtjänster och den förbättrade lönsamheten inom säkerhetstjänster bidrog till resultatökningen.

Merparten av tillväxten, 75 procent, kom från organisk tillväxt, vartill Engel utökade sina tjänster och deras geografiska täckning genom företagsköp. Företagsaffärernas andel av koncernens omsättningsökning 2001 var 25 procent; de kommer att förbättra koncernens resultat redan 2002.

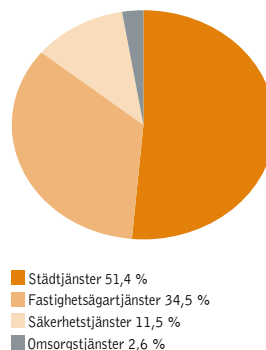
Omsättning, Me



Rörelsevinst, Me



Omsättning branschvis 2001



Nyckeltal	2001	2000	Förändring, %
Omsättning, Me	154	128	19,9
Rörelsevinst, Me	9	7	24,2
% av omsättningen	6,0	5,8	
Vinst före extraordinära poster, Me	10	8	24,8
% av omsättningen	6,3	6,0	
Räkenskapsperiodens vinst, Me	7	5	24,9
% av omsättningen	4,3	4,2	
Soliditet, %	41,1	47,6	
Personal i medeltal	5 753	5 123	12,3

English summary

ENGEL'S BUSINESS AND TARGETS

Engel is an expert company that offers extensive real estate services to property owners and users. The users of Engel's services comprise some of the most important private and public property-owners in Finland. In utilizing property life-cycle thinking Engel is the market leader in its sector in Finland.

Engel's target is to be the most sought-after and profitable company in its sector as well as being a pioneer as a service provider and an employer. The decisive factors in successfully reaching Engel's targets are motivated personnel, efficient operating processes, development of customer relationships and a unique corporate image. In 2002, these will be the Group's key focus areas.

In order to achieve its targets Engel will develop its national sales and customer-relationship management. In addition, the company will engage in corporate acquisitions that will increase the efficiency of its operations and improve its expertise. By enhancing cooperation between its business sectors, Engel will be able to offer its customers service packages consisting of the services of different sectors.

BUSINESS ENVIRONMENT

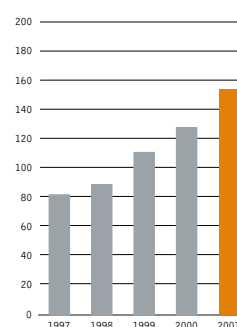
Engel provides construction management, real estate, cleaning, security and care services to property owners and users. In all the sectors where it is involved, Engel is either the market leader or amongst the major operators in the sector. Engel is distinguished from other operators in its sectors by the company's ability to provide extensive service packages that cover a property's complete life-cycle.

ENGEL IN 2001

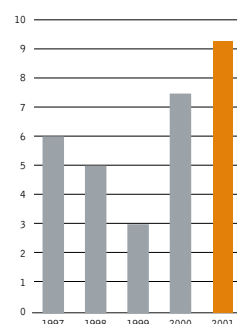
As defined in its strategy, Engel Group continued its brisk, profitable growth in 2001. The Group's net turnover grew by one fifth to EUR 153.5 million and profit before taxes by a quarter to EUR 9.6 million. The increase in profit was produced, in particular, by the successful growth of cleaning services and the improved profitability of security services.

Most of the growth, 75 per cent, was generated by organic growth. In addition, Engel expanded its service provision and its geographical coverage through corporate acquisitions. The share of corporate acquisitions in the Group's net turnover growth in 2001 amounted to 25 per cent; this will improve the Group's profit in 2002.

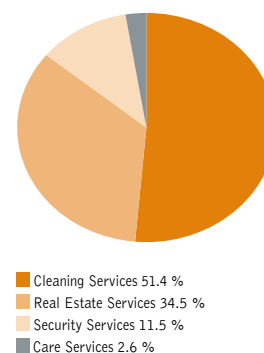
Net turnover, MEUR



Operating profit, MEUR



Net turnover per business sector in 2001



Key figures	2001	2000	Change, %
Net turnover, MEUR	154	128	19.9
Operating profit, MEUR	9	7	24.2
% of net turnover	6.0	5.8	
Profit before extraordinary items, MEUR	10	8	24.8
% of net turnover	6.3	6.0	
Profit for the year, MEUR	7	5	24.9
% of net turnover	4.3	4.2	
Equity ratio, %	41.1	47.6	
Average number of personnel	5 753	5 123	12.3

ENGEL-YHTYMÄ OY
PL 17, Lintulahdenkatu 10, 00501 Helsinki
Puhelin 020 4241, www.engel.fi