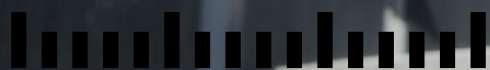
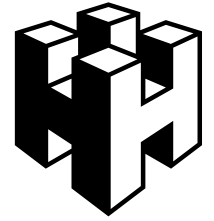


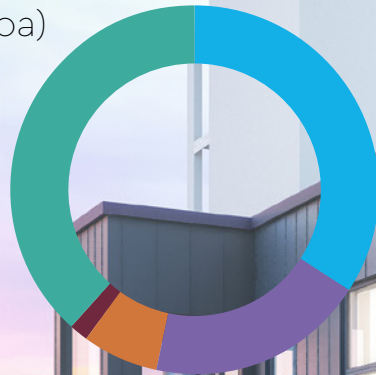
Hartela-konserni Vuosikertomus 2020



Avainluvut

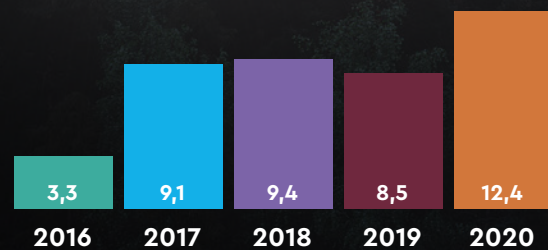
Liikevaihdon jakauma (milj. euroa)

- Asunnot kuluttajille 120,4
- Asunnot sijoittajille 106,8
- Urakointi 60,5
- Toimitilat 20,5
- Vuokraus ja muut 5,0

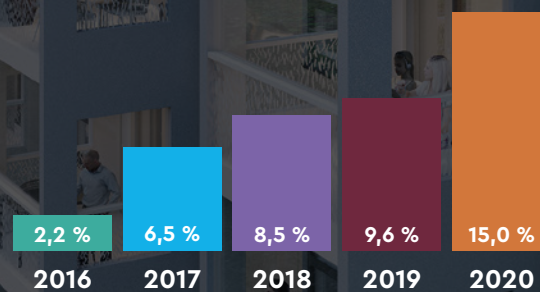


Liikevaihto: 313 miljoonaa euroa
Liikevoitto: 12,4 miljoonaa euroa (4,0%)

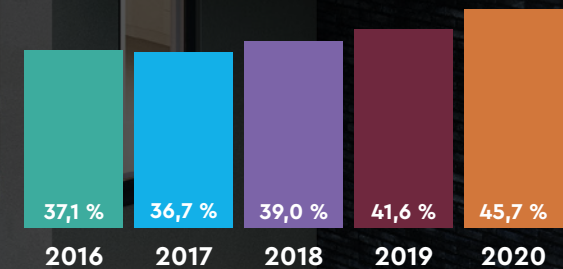
Kehitys 2016–2020



Liikevoitto



Sijoitetun pääoman tuotto



Omavaraisuusaste

Sisällysluettelo

TUNNUSLUVUT	2
TOIMITUSJOHTAJALTA	3
VASTUULLISUUS	
YMPÄRISTÖVASTUU	5
TALOUDellinen VASTUU	5
SOSIAALINEN VASTUU	6
KEHITYSTYÖ	8
HANKKEET 2020	9
HARTELA ETELÄ-SUOMI OY	10
HARTELA LÄNSI-SUOMI OY	11
HARTELA POHJOIS-SUOMI OY	12
TOIMINTAKERTOMUS TILIKAUDELTA	13-14
TILINPÄÄTÖS	
KONSERNIN TULOSLASKELMA	15
KONSERNIN TASE	16
KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA	17
TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT	18
TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT	19
TASEEN LIITETIEDOT	21-22
VAIHTO-OMAISUUS	23
VASTUUSITOUMUKSET	25
LÄHIPiIRIVASTUU	25
ESITYS VOITTOVAROJEN KÄYTTÄMISESTÄ	25
TILINTARKASTUSKERTOMUS	26-27
JOHTORYHMÄ	28
HALLITUS 31.12.2020	29

TOIMITUSJOHTAJALTA

"Menestyimme haastavassa ympäristössä"

"Vuosi 2020 oli Hartelan kannalta menestyksellinen, huolimatta kevään suuresta epävarmuudesta, mikä liittyi koronan vaikutuksiin. Koronan seurauksena joidenkin projektien aloittaminen viivästyi, mikä näkyi liikevaihdon laskuna. Kokonaisuutena koronan vaikutukset tulokseen ja kassavirtaan jäivät kuitenkin kohtuullisen pieniksi. Vahvan tuloksen takana oli osaava ja motivoitunut henkilöstö, hyvä hankeportfolio sekä asuntojen hyvä kysyntä niin kuluttajien kuin sijoittajien taholta. Erityisesti on ilahduttanut työmaiden positiivinen katekehitys, mikä kuvastaa työmaidemme hyvää hallintaa. Tapioitöistä päästiin eroon Lähipalvelukeskus Hertsin valmistumisen myötä, siinä valmistumisvaiheen ryntäyskulut olivat merkittävät. Konsernin velkarakenteen muutoksessa olemme saavuttaneet tavoitteen, jossa rahoitus kohdistuu käynnissä oleviin projekteihin ja vanhat taselainat saatiin vuodenvaihteessa lähes täysin lyhennettyä. Hartela keskittyy liiketoiminnassaan asuntojen tuottamiseen kuluttajille sekä sijoittajille, pitkää arvoketjua hyödyntävään kumppanuusrakentamiseen sekä perinteiseen urakointiin.

Vuosi oli kaikille meille hyvin poikkeuksellinen ja on vaatinut kaikilla työpaikoilla sopeutumista uusiin työtapoihin sekä käytäntöihin. Hartelassa siirryimme työmaita lukuun ottamatta lähes täysin etätyöhön. Työmaat ovatkin olleet erityisessä paineessa. Olemme pyrkinneet sitä parhaamme mukaan helpottamaan –'kuitenkin niin, että viranomaisten ja itsemme asettamista koronarajoituksista on pidetty tiukasti kiinni.

Tapaturmataajuus miljoonaa työtuntia kohden parani edellisvuodesta, mutta jäämme asettamastamme tavoitteesta. Työturvallisuuden havainnointia mittaava TR-indeksi oli kuitenkin erittäin hyvä, ja Hartelassa onnistuttiin vähentämään vakavien tapaturmien määrää. Jatkamme määrätietoista työtä työturvallisuuden parantamiseksi. Hartelan asiakastytyväisyys on hyvällä tasolla kuluttajille myydyissä asuntokohteissa. Asiakastytyväisyyttä mitataan suositteluhallukkuudella eli niin sanotulla NPS-luvulla, joka vuonna 2020 oli 42,9. Vuotta aiemmin luku oli 37,9.

Toteutimme loka-marraskuussa mainetutkimuksen, jonka perusteella Hartelan maine on pysynyt hyvällä tasolla. 84 prosenttia

asuntoasiakkaista ja yhteistyökumppaneista vastasi pitävänsä Hartelaa luotettavana kumppanina.

Hartela on päättänyt strategiset painopisteet tuleville vuosille. Liiketoiminnassa tulemme keskittymään Hartela-koteihin ja kumppanuusrakentamiseen. Hartela-kodit käsittää RS-kohteita kuluttajille sekä myös sijoittajille ja yleishyödyllisille yhteisöille toteutettavia asuntohankkeita. Kumppanuusrakentamisessa laajennamme rooliamme urakoinnissa hankekehitykseen, jolloin olemme tukemassa asiakasta jo projektin alkuvaiheessa, halutun lopputuloksen saavuttamiseksi. Strategiaamme kuuluu myös tuottavuuden parantamisen sekä kestävän kehityksen ohjelmat, jotka antavat tukea sekä Hartela-kodeille että kumppanuusrakentamiselle.

Meillä on selkeä strateginen suunta, hyvä maantieteellinen asemointi, monipuolinen tilauskanta sekä asiakkaiden luottamus. Tästä on hyvä jatkaa!"



Juha Korkiamäki
Toimitusjohtaja, Hartela-yhtiöt Oy

Vastuullisuus

Vuonna 2020 Hartela ryhtyi laskemaan hiilijalanjäljen kaikista RS-kohteistaan. Havainnekuvasa on Asunto Oy Espoon puro, jonka hiilijalanjälki on 12,74 kg CO₂e/m²/a.

Luomme ratkaisuja kestäväan rakentamiseen

Haluamme Hartelassa olla entistäkin vahvemmin ratkaisemassa ympäristöhaasteita. Vuonna 2020 nostimme kestäväan kehityksen strategiseksi ohjelmaksi, osaksi uutta strategiaamme. Ohjelma pitää sisällään lukuisia käytännön toimenpiteitä ja kehityshankkeita kuten rakennettavien kohteiden hiilijalanjäljen laskemisen, tulevaisuuden energiajärjestelmien kartoittamisen ja henkilöstön perehdyttämisen Hartelan ympäristövastuuseen. Haluamme oppia ja toteuttaa ympäristön kannalta kestäväan rakentamista.

Tätä työtä varten olemme perustaneet KEKE-ryhmän, jossa on mukana niin ympäristötekniikan, talotekniikan, juridiikan kuin viestinnän ammattilaisia. Ryhmä muun muassa etsii kestäväan kehityksen mukaisia ratkaisuja, vie niitä käytäntöön, seuraa ympäristölakien laadintaa ja viestii aihepiiristä sekä sisäisesti että ulospäin.

Laskemme hiilijalanjäljen ja arvioimme tontteja

Laskemme jokaisesta omaperusteisesta rakennuskohteestamme hiilijalanjäljen. Näin luomme itsellemme lisää ymmärrystä tuotteidemme ilmastovaikutuksista ja pystymme ohjaamaan tuotantoamme suuntaan, joka kuormittaa vähemmän ympäristöä. Hiilijalanjälkilaskelmat kertovat kohteiden hiilijalanjäljen koko rakennuksen elinkaaren ajalta.

Jatkossa huomioimme kestäväan kehityksen myös tonttien hankinnassa. Olemme kehittäneet työkalun, jolla arvioimme tonttien ympäristövaikutuksia esimerkiksi liikenneyhteyksien, tontinkäytön ja mahdollisten energiaratkaisujen perusteella.

Luomme lisäarvoa liiketoiminnalle

Samalla kun pyrimme toimimaan ympäristön kannalta vastuullisesti, haluamme luoda ekologisilla ratkaisuilla uutta liiketoimintaa ja lisäarvoa nykyiselle liiketoiminnalle. Vastaamme asiakkaiden vaatimuksiin yhä ekologisemmasta rakentamisesta.

Nostamme kuluttajille suunnattujen asuntojen markkinoinnissa esiin kohteen ekologiset ratkaisut, niin sanotut vihreät valinnat. Kannustamme asiakkaita toimimaan kestäväällä tavalla myös, kun he elävät arkeen, uudessa kodissaan.

Tavoitteemme on, että Hartela tunnetaan kestäväan kehityksen edistäjänä, osana laajempaa vastuullisuustyötämme.

TALOUDELLINEN VASTUU

Pidämme vakautta yllä

Hartelan oma pääoma ja hyvä vakavaraisuus luovat edellytykset terveelle liiketoiminnalle myös taloudellisen suhdanteen heikentyessä. Yhtiömme omavaraisuus on perinteisesti ollut korkea, ollen 45,7 prosenttia vuonna 2020.

Hartela on vuonna 1942 perustettu perheyhtiö, jonka omistus on jo kolmannessa sukupolvessa. Haluamme pitää elinvoimastamme huolta pitkäjänteisesti, kehittämällä kannattavuuttamme ja kilpailukykyämme. Projekteihin liittyvällä riskienhallinnalla pidämme yllä taloudellista vakautta ja parannamme mahdollisuuksiimme arvioida kannattavuuden kehitystä.

Yrityksemme tarkoituksena on jakaa osinkoa omistajilleen sekä huolehtia pitkäjänteisesti veloitteistamme niin henkilöstölle, aliurakoitsijoille kuin myös muille sidosryhmille. Hyvin johdettu talous luo meille mahdollisuudet kehittää entistä ympäristöystävällisempiä tuotteita asiakkaillemme.



Työstään innostunut henkilöstö jaksaa haastavinakin hetkinä

Vuosi 2020 oli koronan vuoksi henkilöstölle poikkeuksellinen. Työt siirtyivät monien osalta kotiympäristöön, ja työmailla tuli sopeutua rajoitustoimiin. Muutosten myötä oli vaarana, että työkykyongelmat lisääntyvät.

Reagoimme tähän haasteeseen nopeasti: Järjestimme esimerkiksi henkilöstölle webinaareja etätöiden tekemisen ja työstä palautumisen teemoista sekä loimme esimiehille valmiuksia johtaa toimintaa uudessa tilanteessa. Valmennuksissa tarjosimme oppia itsensä johtamisesta sekä tukea esimiestyöhön poikkeustilanteessa.

Haluamme, että hartelalainen voi hyvin

Kun työnteko siirtyy normaalin työympäristön ulkopuolelle, etäälle muista, myös haasteiden havaitseminen vaikeutuu. Vuonna 2020 jatkoimme etänä varhaisen välittämisen valmennuksia, jotka ovat osa työyhteisökulttuurimme rakentamista. Haluamme, että jokainen hartelalainen uskaltaa puuttua havaitsemiinsa ongelmiin, on kyse sitten omasta tai työkaverin hyvinvoinnista, työturvallisuudesta tai liiketoimintaan liittyvistä haasteista.

Otimme käyttöön myös matalan kynnyksen mielen hyvinvointipalvelut. Auntie-palvelu tarjoaa henkilökohtaista ammattiapua niin stressiin, ylisuorittamiseen kuin kadonneen motivaation löytämiseen. Apua saa myös työn ulkopuolisiin elämäntilanteisiin. Tuemme henkilöstön jaksamista myös etäliikuntatunnein ja Break Pro -taukoliikuntasovelluksella.

Menneenä vuonna panostimme vahvasti sisäiseen viestintään sähköisissä kanavissa. Teamsista tuli tärkeä työkalu paitsi kokouksiin myös koko henkilökunnalle suunnattuihin infotilaisuuksiin. Tuotimme

runsaasti sisältöä intraan, ja sisäisessä some-kanavassamme keskustelu oli avointa ja aktiivista. Yhtenä sisäisen viestinnän haasteena on ollut se, miten tavoitamme rakennustyöntekijät, joilla ei ole pääsyä sähköisiin kanaviimme. Tähän tarpeeseen hankimme vuonna 2019 työmaille infonäytöt, jotka ovat vuonna 2020 olleet tärkeä kanava myös koronapandemiaan liittyvässä viestinnässä.

Motivaatio ja sitoutuminen erinomaisella tasolla

Miten me henkilöstön mielestä onnistuimme haastavana vuonna 2020? Tästä saa viitteitä henkilöstötutkimuksesta, jonka toteutimme loka-marraskuussa.

Tutkimukseen vastasi 79,6 prosenttia henkilöstöstä, yhteensä 391 hartelalaista. Kokonaistuloksemme 71,4 oli selvästi Suomen yleisnormin yläpuolella (67,9). Erityisen hyvää palautetta saimme esimiestyöstä ja johtamisesta, henkilöstön tasapuolisesta ja reilusta kohtelusta, kannustavasta työyhteisöstä sekä edellytyksistä työhyvinvointiin. Tutkimuksen mukaan henkilöstö on motivoitunutta, sitoutunutta ja haluaa suositella Hartelaa työnantajana. Parantamisen varaa meillä on siinä, miten henkilöstö pääsee osallistumaan toiminnan kehittämiseen.

Tutkimuksen kautta henkilöstö antoi meille ilahduttavan kiitoksen: saimme Suomen Innostavimmat Työpaikat -tunnustuksen!



SUOMEN
INNOSTAVIMMAT
TYÖPAIKAT



”Meillä nauretaan paljon.”

”Hartelassa pidetään hyvää huolta henkilöstöstä.”

”Esimiehet ottavat hyvin työntekijöiden mielipiteet huomioon.”

”Työyhteisö on kannustava ja töihin on mukava tulla.”



KEHITYSTYÖ

Järjestelmä uudistukset parantavat laatua ja tehokkuutta

Vuonna 2020 keskityimme kehitystyössä yhdenmukaistamaan toimintaa koko konsernin tasolla sekä luomaan entistä paremmat edellytykset tiedolla johtamiseen. Uusimme toimintajärjestelmän ja taloushallintajärjestelmän sekä otimme käyttöön tietovaraston. Lisäksi loimme kehitystyöhön hallinnointi- ja seurantamallit, joilla pyrimme eheyttämään ja tehostamaan eri tahoilla tapahtuvaa kehitystyötä.

Toimintajärjestelmä auttaa hahmottamaan kokonaisuuden

Hartelan toimintajärjestelmä on pohja yhtenäiselle ja läpinäkyvälle toiminnalle koko konsernissa, eikä sen roolia voi siksi liikaa korostaa. Yhdenmukaiset toimintamallit mahdollistavat tehokkaan ja turvallisen toiminnan sekä luotettavan tiedonkulun jokapäiväisessä työssämme – niin rakennusprojekteissa kuin myös Hartelan sisäisissä prosesseissa. Yhteinen toimintajärjestelmä auttaa meitä varmistamaan, että lopputuotteemme ovat laadukkaita ja että pystymme tarjoamaan turvallisen työskentely-ympäristön henkilöstöllemme ja sidosryhmillemme.

Vuoden 2020 aikana uudistimme toimintajärjestelmää kuvaamalla toimintaamme kokonaisuuksina liiketoimintaprosessien avulla. Tämän kehitystyön kautta pyrimme parantamaan henkilöstön ymmärrystä toiminnan kokonaisuudesta sekä tarjoamaan heille paremmat mahdollisuudet vaikuttaa oman toimintansa lisäksi myös kokonaisuuden hallintaan. Kun ihmiset hahmottavat paremmin kokonaisuuden, he sitoutuvat vahvemmin yhteiseen tekemiseen, työstä tulee sujuvampaa, ennusteiden tekeminen on luotettavampaa ja lopputuotteen laatu paranee.

Uudistus tukee tiedolla johtamista

Toimintajärjestelmän uudistaminen edesauttaa myös tiedolla johtamista Hartelassa. Olemme määritelleet konsernitasolla yhtenäiset

tavat siihen, mistä ja millaista dataa tuotamme eri prosesseissa ja miten seuraamme toimintaa. Yhtenäistämme ja automatisoimme raportointia, minkä seurauksena voimme olla varmoja datan laadusta ja analysointi on entistä nopeampaa ja tarkempaa.

Toimintajärjestelmän muutos tukee niin ylimmän johdon päätöksentekoa kuin päivittäistä johtamista projektitasolla.

Uusi talousjärjestelmä tehostaa prosesseja

Jo päättyneessä Talouden pelisäännöt -hankkeessa selkeytimme talouden rakenteita, mikä tehostaa talousprosesseja ja auttaa meitä seuraamaan paremmin konsernin kannattavuutta.

Tämä työ loi pohjan vuonna 2020 käynnistetylle talouden ERP-hankkeelle, joka pitää sisällään talouden järjestelmävaihdoksen. Hankkeen tavoitteena on tuottaa liiketoiminnalle reaaliaikaista ja lisäarvoa luovaa taloustietoa. ERP-hankkeessa me myös parannamme talousprosesseja edelleen viimeisimmän teknologian avulla.

Uuden taloushallintajärjestelmän myötä Hartelaan tulee yhdenmukainen toimintamalli niin perustietojen, projektien talouden hallinnan, raportoinnin kuin muunkin informaation osalta. Lisäksi toimintaan saadaan tehokkuutta, kun monet manuaaliset toimenpiteet automatisoituvat. ERP-hankkeella luomme yhtenäiset talouden hallinnan pelisäännöt niin projekti-, yhtiö- kuin konsernitasolla.



Hankkeet 2020



HARTELA ETELÄ-SUOMI OY

Kohde	Luovutuspäivä	Asunnot (kpl)	Bruttoneliöt	Asiakas
Pääkaupunkiseutu				
AS OY KANTTIINI	27/08/2020	40	3 617	RS-kohde
AS OY POUKAMA	27/11/2020	70	5 971	LähiTapiola
AS OY SOMPASAAREN PELAGIA	30/06/2020	62	6 052	RS-kohde
AS OY KRUUNUVUORENRANNAN PILKE	15/12/2020	58	4 828	RS-kohde
AS OY SOMPASAAREN KALJAASI	30/08/2020	39	3 321	Asuntosäätiö
AS OY JÄTKÄSAAREN POLLARI	24/09/2020	106	8 313	RS-kohde
AS OY KARIBIANKUJA 4	28/08/2020	74	5 092	Kojamo
SOMPASAARI AH-PIHA	10/10/2020		1 660	Kalasataman Palveluyhtiö
AS OY KANTTIINIRAITTI PAINIITTY	Rakenteilla	32	3 568	RS-kohde
AS OY TUULENSUOJA	Rakenteilla	95	6 891	Fennia
AS OY ESPOON KAARNA	Rakenteilla	65	5 911	Icecapital
AS OY PAINIITYNPUISTO	Rakenteilla	34	3 485	RS-kohde
AS OY JÄTKÄSAAREN POTKURI	Rakenteilla	79	6 607	RS-kohde
AS OY KRUUNUVUORENRANNAN VÄLKE	Rakenteilla	66	5 535	RS-kohde
AS OY MYYRMÄEN TERRA LAMELLI 1	Rakenteilla	85	6 270	RS-kohde
NIITTYKUMMUNTIE 12 A EA	Rakenteilla	69	5 349	Espoon Asunnot
NIITTYKUMMUNTIE 12 B KOJAMO	Rakenteilla	70	4 988	Kojamo
NIITTYKUMMUNTIE 12 E KOJAMO	Rakenteilla	24	1 734	Kojamo
KRUUNUVUORENRANNAN AH-PIHA	Rakenteilla		1 970	Kruunuvuorenrannan Palveluyhtiö
MYYRIN PARKKI VAIHE 1	Rakenteilla		1 050	RS-kohde
TYL-HERTSI	28/03/2020		56 721	Fennia, Ylen eläkesäätiö, Aktia, EQ_Hoivakiinteistöt
SPR VERIPALVELU	Rakenteilla		9 000	Balder AB
Muut alueet				
WOLTER 11	24/09/2020	45	2 892	TA-Yhtymä Oy
KARHUKUJA 2 MÄNTSÄLÄ	30/04/2020	30	3 390	Kilo Invest Oy
K-SUPERMARKET HYPPIRI	06/11/2020		2 387	Kesko Oyj
HARJULAN MOREENI	30/11/2020	50	3 504	Kiinteistö Oy Harjulakoti
SOE BUSPRODUCTION LAAJENNUS	29/05/2020		751	Kiinteistö Oy Eagle Lahti
HARJULAN LÄHDE	Rakenteilla	54	3 863	Kiinteistö Oy Harjulakoti
VÄLSKÄRINKATU 25	Rakenteilla	69	5 901	Järvenpään Mestariasunnot Oy
HARJUTIE 15	Rakenteilla	37	3 117	Järvenpään Mestariasunnot Oy

**Myyrmäen keskustakortteli, Vantaa**

Rakennamme Vantaan Myyrmäkeen uutta keskustakorttelia. Kauppakeskus Myyrmannin viereen nousee neljän asuinkerrostalon kokonaisuus, johon tulee yhteensä noin 300 asuntoa. Ensimmäisenä Hartelan Keskustakortteliin rakennetaan 8-kerroksinen As Oy Myyrin Terra, jonka rakennustyöt aloitettiin joulukuussa 2020. Terraan tulee 85 asuntoa, yksioista perheasuntoihin. Autopaikat sijaitsevat piha-kannen alla, yhteiskäyttöisessä pysäköintilaitoksessa.

HARTELA LÄNSI-SUOMI OY

Kohde	Luovutuspäivä	Asunnot (kpl)	Bruttoneliöt	Asiakas
Turku				
TVT / AROLAN PUNARINTA	14/08/2020	42	3 242	TVT ASUNNOT OY
HARTMANINTIE 1 JA 3	30/08/2020	34	3 551	TA-Asumisoikeus Oy
RAADELMAN RATSUKKO	31/03/2020		873	Kiinteistö Oy Raadelman Ratsukko
AS OY TORPPARINKAARI 2-4 NAANTALI	01/05/2020	28	2 902	TA-Asumisoikeus Oy
TA NUOLEMONTIE LIETO	30/11/2020	35	2 481	TA-Asumisoikeus Oy
TA TORAVUORENKATU 1	Rakenteilla	17	1 650	TA-Asumisoikeus Oy
SKANSSI TONTTI 7	Rakenteilla	92	7 460	TVT ASUNNOT OY
TVT LAAKSOLANKULMA	Rakenteilla	76	5 766	TVT ASUNNOT OY
TA POREKATU 4	Rakenteilla	23	1 877	TA-Asumisoikeus Oy
AS OY RUUSTINNANMÄKI RAISIO	Rakenteilla	35	2 997	Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy
AS OY ROVASTINLINNA RAISIO	Rakenteilla	37	2 802	RS-kohde
HERRASNIITTY KAARINA TA	Rakenteilla	30	2 554	TA-Asumisoikeus Oy
LUKSIA, TOIVOLANKADUN KAMPUS	Rakenteilla		6 800	Luksia, Länsi-Uudenmaan koulutuskuntayhtymä
SAHAPIHA 4, LOHJA	Rakenteilla		2 930	Lohjan Vuokra-asunnot Oy
ELISEVAARAN YHTEISKOULU	Rakenteilla		6 160	Pöytyän kunta
Rauma				
AS OY EURAJOEN TÄHTI	31/03/2020	25	1 792	RS-kohde
SYK ROKL Päiväkoti Pikku Norssi	30/05/2020		1 486	Suomen Yliopistokiinteistöt Oy
MYLLYKUJAN SENIORIKOTI HUITTINEN	14/09/2020		1 842	Artun Palveluasunnot Oy
SYK Normaalkoulu sisäilmasaneeraus	31/12/2020		3 757	Suomen yliopistokiinteistöt Oy
T3-SAIRAALA	Rakenteilla		58 671	Varsinais-Suomen sairaanhoitopiiri
AS OY RAUMAN LOISTO	Rakenteilla	59	5 033	RS-kohde
POSIVA LTV	Rakenteilla		32 000	Posiva
JÄMIJÄRVEN KOULU	Rakenteilla		3 400	Jämijärven kunta
Tampere				
TAMPERE KAUPPI P-TALO	31/12/2020		11 416	Finnpark Oy
AS OY TAMPEREEN VUOREKSEN HELMI	Rakenteilla	38	2 002	RS-kohde
TA-ASO KUNTOKATU 11	Rakenteilla	25	6 789	TA-Asumisoikeus Oy
AS OY TAMPERE KAUPIN KOTIPESÄ	Rakenteilla	49	3 352	kuluttajat
TOAS KAUPPI	Rakenteilla	72	3 475	Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr
PAPPILANRINTEEN KOTILINNA	Rakenteilla	82	3 092	Tampereen Kotilinnasäätiö

**Kaupin alue, Tampere**

Toteutamme Kaupin alueella laajaa yhteistyöhanketta, jossa rakennamme neljä kohdetta Tampereen kaupungin vuokratontille. Ensimmäinen kohde – Finnpark Oy:n 421 autopaikan pysäköintilaitos – valmistui joulukuussa 2020. Vuonna 2021 Kaupissa on rakenteilla kolme kohdetta: Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr:lle rakennettava puukerrostalo, TA-asumisoikeus Oy:lle rakennettava asumisoikeuskohde sekä oma RS-kohteemme As Oy Tampereen Kaupin Kotipesä. Kohteisiin tulee yhteensä noin 150 asuntoa.

HARTELA POHJOIS-SUOMI OY

Kohde

	Luovutuspäivä	Asunnot (kpl)	Bruttoneliöt	Asiakas
AS OY OULUN LOHITORNI	Rakenteilla	51	3 996	RS-kohde
AS OY OULUN PUNARINTA	Rakenteilla	77	6 051	TA-Yhtymä Oy
AS OY OULUN PELTOKERTTU	Rakenteilla	101	4 214	RS-kohde
OYS SÄDEHOITOYKSIKKÖ UR1	Rakenteilla		4 902	Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoidopiirin kuntayhtymä
OYS SÄDEHOITOYKSIKKÖ UR2	Rakenteilla		4 902	Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoidopiirin kuntayhtymä
OULUN OIKEUSTALO KORTTELI	Rakenteilla		14 490	Senaatti-kiinteistöt Oy



Karjasillan Kulma, Oulu

Oulun Karjasillan alueelle nouseva uusi kortteli – Karjasillan Kulma – tulee pitämään sisällään yhteensä 11 uutta asuinkerrostaloa, joissa on noin 650 asuntoa. Rakennamme alueelle yhdessä Oulun Energian kanssa älykästä ja ekologista alue-energiajärjestelmää, joka hyödyntää lämpöpumppujen avulla kaukolämmön hukkaenergiaa. Karjasillan Kulma tullaan toteuttamaan vaiheittain, ja koko korttelin on arvioitu valmistuvan 8-10 vuoden päästä. Ensimmäisen kohteen – As Oy Oulun Punarinnan – rakennustyöt aloitettiin vuonna 2020. Seuraavana vuorossa on As Oy Oulun Satakieli, jonka rakennustyöt on tarkoitus aloittaa keväällä 2021.

Toimintakertomus tilikaudelta 1.1. – 31.12.2020

1. Tilikauden toiminta

Päättynyt tilikausi oli Hartela-konsernin 78. toimintavuosi. Konsernin emoyhtiön Hartela-yhtiöt Oy:n toimintaan kuuluu konsernin johtaminen, kehitystoiminta, asiakaskokemuksen kehittäminen, konsernihankinta, tietohallinto, laki-, talous- ja rahoituspalvelut sekä henkilöstöhallinto.

Rakentamisen liiketoiminta tapahtui kolmessa tytäryhtiössä, joista Hartela Etelä-Suomi Oy toimii pääkaupunkiseudulla ja Lahden alueella, Hartela Länsi-Suomi Oy Varsinais-Suomessa, Satakunnassa, Länsi-Uudellamaalla ja Pirkanmaalla sekä Hartela Pohjois-Suomi Oy Oulun seudulla.

2. Liikevaihto, tulos ja taloudellinen asema

Konsernin liikevaihto oli 313,1 milj. euroa (edellisellä tilikaudella 355,9 milj. euroa). Konsernin liikevoitto oli 12,4 milj. euroa (8,5). Koronan myötä tapahtui jonkin verran projektien aloitusten siirtymiä, mutta kokonaisuutena sen vaikutukset tulokseen ja kassavirtaan jäivät kohtuullisen pieniksi. Konsernin velkarakenteen muutoksessa on saavutettu tavoite, jossa rahoitus kohdistuu käynnissä oleviin projekteihin ja vanhat taselainat saatiin vuoden vaihteessa lähes täysin lyhennettyä. Konsernin likviditeettitilanne on ollut koko vuoden erittäin hyvä.

Konsernin taloudellista asemaa ja tulosta kuvaavat tunnusluvut:

	2020	2019	2018
Liikevoitto %:a liikevaihdosta	4,0	2,4	2,5
Oman pääoman tuotto %	9,1	0,7	4,7
Sijoitetun pääoman tuotto %	15,0	9,6	8,5
Omavaraisuusaste %	45,7	41,6	39,0
Gearing %	21,0	30,5	40,8

Hartela-konserniin kuuluvien merkittävimpien tytäryhtiöiden liikevaihdot olivat: Hartela Etelä-Suomi Oy 178,1 milj. euroa (edellisellä tilikaudella 201,7), Hartela Länsi-Suomi Oy 117,9 milj. euroa (123,3) ja Hartela Pohjois-Suomi Oy 17,4 milj. euroa (30,3).

3. Tuotanto ja tilauskanta

Konsernissa valmistui asuntoja kaikkiaan 738 kpl (1267), joista 291 kpl (416) oli perustajaurakointikohteissa ja 447 kpl (390) neuvottelu-urakointikohteissa. Kilpailu-urakointikohteissa ei valmistunut tilikaudella asuntoja (461). Asuntoja myytiin RS-kohteissa 507 kpl (367) ja sijoittajille kokonaisuutena myydyissä kohteissa 400 kpl (741). Valmiita asuntoja oli konsernilla myynnissä tilikauden päättyessä 9 kpl (48).

Konsernin tulouttamaton tilauskanta oli tilikauden vaihteessa 325,7 milj. euroa (330,6). Tulouttamattomasta tilauskannasta oli 26,5% asuntojen perustajaurakointia, 27,0% neuvottelu-urakointia, 39,3% kilpailu-urakointia ja 7,2% toimitilojen perustajaurakointia.

4. Liiketoiminnoissa tapahtuneet olennaiset muutokset

Merkittävimmät tasetta alentaneet tapahtumat olivat Hartela Länsi-Suomi Oy:n Turussa sijaitsevien Logomon Tapahtumatilat Oy:n ja Logomo Oy:n omistusten myynti, jonka jälkeen Hartelalla ei ole enää omistusta Logomossa.

Etnin Oy:n 100 % omistama yhtiö Venäjällä OOO Villa-House on lakkautettu 20.7.2020. Etnin Oy:llä ei ole enää toimintaa ja Hartela on irtaantunut Venäjän liiketoiminnasta.

Konsernin liiketoiminnoissa ei tapahtunut muita oleellisia muutoksia päättyneellä tilikaudella.

5. Olennaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

Tilikauden päättymisen jälkeen yhtiön liiketoiminta on jatkunut entisellään.

6. Näkymät alkaneelle tilikaudelle sekä liiketoimintaan liittyvät epävarmuustekijät, riskit ja riskienhallinta.

Konsernilla on vahva tilauskanta alkaneelle vuodelle, minkä perusteella liikevaihdon ja liiketuloksen tason arvioidaan säilyvän ennallaan tilikaudella 2021.

Koronatilanteen mahdollinen pitkittyminen on tuonut vaikeasti ennustettavan epävarmuustekijän myös rakennustoimialan markkinanäkymiin. Lisäksi rakennusalalla rahoituksen saatavuuden tiukentumisen ennakoidaan muodostavan entistä useammin pullonkaulan hankkeiden käynnistymiselle. Rakennusteollisuus RT:n ennusteen mukaan rakentamisen volyymin ennakoidaan pienentyvän selvästi sekä asuntojen uudisrakentamisessa että muussa talonrakentamisessa. Volyymien laskun myötä kilpailun urakoista voidaan ennakoida kiristyvän. Laskun ennakoidaan kuitenkin keskittyvän kasvukeskusten ulkopuolisille alueille. Sijoittajakysynnän ennakoidaan taas kohdistuvan entistäkin selkeämmin pääkaupunkiseudun sekä Turun ja Tampereen talousalueille. Toisaalta esimerkiksi kiinteistöväliittäjät ennakoivat kuluttajakysynnän jakautuvan tasaisemmin myös muihin kasvukeskuksiin. Edellä mainitut kasvukeskukset Oulun seutu mukaan lukien ovat konsernin liiketoiminnan maantieteellisiä painopistealueita.

Konsernin toimintapolitiikkaan kuuluu pitää hankeriskit hyväksyttävällä tasolla suhteessa konsernin vakavaraisuuteen. Siihen liittyy myös tarkkaan harkittu tonttihankintapolitiikka ja alueellisten markkinoiden analyysit sekä omien perustajaurakointikohteiden käynnistämisen vaadittavien ennakkovaraustasojen huolellinen määrittäminen. Hankkeiden taloudellisen kannattavuuden seuranta suunnittelusta toteutukseen on jatkuvan kehittämisen kohteena. Sen myötä kyetään tehokkaasti ohjaamaan hankkeiden toteutusta, hallitsemaan niihin liittyviä riskejä ja varmistamaan hankkeiden kannattavuutta.

7. Selvitys tutkimus- ja kehitystoiminnan laajuudesta

Tilikaudella jatkettiin prosessien kehitystyötä ja toiminnan yhtenäistämistä sekä toteutettiin talouden järjestelmien uudistus, joiden käyttöönotto oli 4.1.2021.

8. Henkilöstöä koskevat tiedot

Konsernin palveluksessa oli tilikauden aikana keskimäärin 532 (599) henkilöä, joista 209 työntekijää ja 323 toimihenkilöä.



9. Yhtiön hallintoelimet

Yhtiön hallituksen puheenjohtajana on toiminut Jukka Hienonen 5.8.2020 asti ja 6.8.2020 alkaen Kari Heinistö sekä hallituksen varsinaisina jäseninä Heikki Hartela, Maarit Hartela-Varkki, Hanna Hartela, Petri Olkinuora ja Antti Peltoniemi. Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut Juha Korkiamäki. Yhtiön tilintarkastajana on toiminut KPMG Oy Ab, jonka päävastuullinen tilintarkastaja on ollut KHT Mikko Haavisto.

10. Hallituksen esitys voittovarojen käyttämisestä

Konsernin voitonjakokelpoinen oma pääoma 31.12.2020 on yhteensä 57.347.824,42 euroa. Emoyhtiön voitonjakokelpoinen oma pääoma 31.12.2020 on 60.573.035,66 euroa. Hallitus ehdottaa, että tilikauden tulos siirretään edellisten tilikausien voittovarojen tilille ja että osinkoa ei jaeta.



Konsernin tuloslaskelma (1000 €)

	Liite	1.1. – 31.12.2020	1.1. – 31.12.2019
LIIVEVAIHTO	1.1	313 113	355 859
Keskeneräisten töiden muutos		-1 762	-5 829
Liiketoiminnan muut tuotot	1.2	694	36
Materiaalit ja palvelut	1.3	-201 205	-233 956
Henkilöstökulut	1.4	-37 092	-38 581
Poistot ja arvonalentumiset	1.5	-690	-491
Liiketoiminnan muut kulut	1.6	<u>-60 645</u>	<u>-68 595</u>
Yhteensä		-299 631	-341 622
Osuus osakkuusyhtiön voitosta		0	66
LIIVEVOITTO		12 412	8 510
Rahoitustuotot ja -kulut	1.7	-5 147	-7 291
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		7 265	1 219
Välittömät verot	1.9	-2 047	-836
TILIKAUDEN VOITTO		5 218	383

Konsernin tase (1000 €)

	Liite	31.12.2020	31.12.2019		Liite	31.12.2020	31.12.2019
VASTAAVAA				VASTATTAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT	2.1			OMA PÄÄOMA	2.5		
Aineettomat hyödykkeet		2 714	1 751	Osakepääoma		101	101
Aineelliset hyödykkeet		378	817	Jaakko Hartelan stipendirahasto		14	14
Osuudet saman konsernin yrityksissä		0	4	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		52 202	77 899
Muut sijoitukset		660	295	Edellisten tilikausien tappio		26	-20 861
Pysyvät vastaavat yhteensä		3 753	2 867	Tilikauden voitto		5 218	383
				Oma pääoma yhteensä		57 560	57 535
VAIHTUVAT VASTAAVAT				PAKOLLISET VARAUKSET	2.6		
Vaihto-omaisuus	2.2	70 763	82 196	Pakolliset varaukset		11 291	13 138
Pitkäaikaiset saamiset	2.3	12 761	14 790				
Lyhytaikaiset saamiset	2.4	46 478	44 088	VIERAS PÄÄOMA			
Rahat ja pankkisaamiset		6 733	11 219	Pitkäaikainen vieras pääoma	2.7		
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		136 734	152 293	Lainat rahoituslaitoksilta		0	144
				Eläkelainat		2 000	3 000
Vastaavaa yhteensä		140 487	155 160	Laskennalliset verovelat		19	-18
				Muut pitkäaikaiset velat		4 394	2 065
				Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä		6 412	5 192
				Lyhytaikainen vieras pääoma	2.8	65 223	79 292
				vieras pääoma yhteensä		71 635	84 483
				Vastattavaa yhteensä		140 487	155 157



Konsernin rahoituslaskelma (1000 €)

	1.1. – 31.12.2020	1.1. – 31.12.2019		1.1. – 31.12.2020	1.1. – 31.12.2019
LIIKETOIMINTA			KASSAVIRTA ENNEN RAHOITUSTA	3 351	7 446
Liikevoitto	12 412	8 509	RAHOITUS		
Osuus osakkuusyhtiön voitosta	0	-66	Pitkäaikaisten lainojen lisäys(+)/ vähennys(-)	1 185	-9 418
Poistot	689	490	Lyhytaikaisten lainojen lisäys(+)/ vähennys(-)	-9 021	2 600
Rahoitustuotot ja -kulut	-5 147	-7 291	Muiden pitkäaikaisten lainojen lisäys (+)/		
Verot	5	0	vähennys (-)	0	0
Yhteensä	7 959	1 642	Maksetut osingot	0	0
			Rahoitus yhteensä	-7 836	-6 818
NETTOKÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOS			LIKVIDIEN VAROJEN LISÄYS(+)/ VÄHENNYS(-)	-4 485	628
Vaihto-omaisuus, lisäys (-) / vähennys (+)	7 766	18 321	Likvidit varat 1.1.	11 218	10 589
Lyhytaikaiset saamiset, lisäys (-) / vähennys (+)	-2 389	-12 083	Lisäys /vähennys	-4 485	629
Korottomat lyhytaikaiset velat, lisäys (+) /vähennys (-)	-8 417	-1 404	LIKVIDIT VARAT 31.12.	6 733	11 218
Yhteensä	-3 040	4 834			
LIIKETOIMINNAN NETTOKASSAVIRTA	4 919	6 476			
INVESTOINNIT					
Käyttöomaisuusinvestoinnit	-2 874	-2 055			
Käyttöomaisuuden myynti	1 306	3 025			
Investointien kassavirta yhteensä	-1 568	970			
KASSAVIRTA ENNEN RAHOITUSTA	3 351	7 446			



Tilinpäätöksen 31.12.2020 liitetiedot

TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

Tilinpäätös on laadittu KPA 2:2a§:n mukaisin olettamaperiaatteiden ja -menetelmien mukaisesti.

Konsernitilinpäätös

Hartela-konsernin emoyhtiö on Hartela-yhtiöt Oy, jonka kotipaikka on Helsinki. Konsernitilinpäätöksen jäljennökset ovat saatavissa yhtiön pääkonttorista, Ilmalantori 1, 00240 Helsinki.

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty emoyhtiö sekä käyttöomaisuuteen sisältyvät tytäryhtiöt.

Konserniyhtiöiden keskinäisen osakeomistuksen eliminoinnissa on käytetty hankintamenomenetelmää, jonka mukaisesti tytäryhtiöiden osakkeiden hankintahinta on eliminoitu tytäryhtiöiden hankinta-ajankohdan omia pääomia vastaan.

Konsernissa on erillisyyhtiöiden taseisiin sisältyvä poistoero jaettu omaan pääomaan ja laskennalliseen verovelkaan.

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

Rakennusprojektien tuloutus

Tilinpäätös on laadittu osatuloutusperiaatetta noudattaen, jolloin rakennushankkeet on tuloutettu niiden valmistusasteen mukaisesti. Projektien valmistusaste on perustajaurakointikohteita lukuun ottamatta laskettu toteutuneiden kustannusten suhteena arvioiduista kokonaiskustannuksista. Osatuloutettavia ovat projektit, jotka jakautuvat kahdelle tai useammalle eri tilikaudelle.

Konsernissa noudatetaan kirjanpitolautakunnan antamaa yleisohjetta perustajaurakoinnista. Konsernin liikevaihtona rakennustöiden tuotoissa on tällöin esitetty osakemyynti velattomin hinnoin (yhtiölainaosuus mukaan luettuna). Osatuloutuksessa valmistusaste on laskettu kertomalla rakentamisen valmistusaste ja osakkeiden myyntiaste

keskenään. Valmistusastetta vastaava osuus tontin hankintamenosta ja rakentamismenoista on kirjattu tuloslaskelmaan kuluihin, loppuosa on esitetty vaihto-omaisuuden keskeneräisissä töissä. Mymättömiin osakkeisiin kohdistuva osuus perustajaurakointikohteisiin nostetuista yhtiölainoista on esitetty lyhytaikaisen vieraan pääoman erässä lainat rahoituslaitoksilta.

ARVOSTUSPERIAATTEET

Pysyvät vastaavat ja poistot

Aineelliset ja aineettomat hyödykkeet on aktivoitu välittömään hankintamenuun. Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoina alkuperäisestä hankintahinnasta taloudellisen pitoajan mukaan. Konserniin kuuluvissa kiinteistöosakeyhtiöissä on tehty tarpeen mukaan menojäätöpoistot ilman ennalta laadittua poistosuunnitelmaa. Poistajat konsernissa ovat seuraavat:

Aineettomat hyödykkeet

muut pitkävaikutteiset menot 3 – 10 vuotta

Aineelliset hyödykkeet

rakennukset 15 – 40 vuotta

rakennelmat 5 – 10 vuotta

raskaat koneet ja laitteet 12 – 15 vuotta

muut koneet ja kalusto 5 – 8 vuotta

Käytettynä ostettujen käyttöomaisuushyödykkeiden osalta on käytetty lyhyempiä poistoaikoja.

Vaihtuvat vastaavat

Konsernissa on määritelty toimitilarakentamisen toimintapolitiikka uudelleen siten, että omaan taseeseen rakentamisesta luovutaan ja vastaisuudessa kohteet toteutetaan vain sijoittajälähtöisinä hankkeina. Tähän toimintapolitiikkamuutokseen liittyen tällaisiin kohteisiin on käyvän arvon arvioihin perustuen tilinpäätöksessä kirjattu arvonalentumisia. Kaikki nämä kohteet ovat tulleet taseeseen aikaisemilla

tilikausilla. Näin ollen edellisiin tilikausiin kohdistuva arvonalentumisvaikutus on tilinpäätöksessä kirjattu kertaluonteisena eränä oman pääoman voittovaroja veloittaen.

Konsernin laskennallisissa veroissa on huomioitu perustajaurakoinnin kirjanpidon ja verotuksen eriaikaisuudesta johtuvat verosaamiset ja -velat. Vuokravastuuvarauksista sekä verotuksessa vahvistetuista tappioista. Laskennallinen verosaaminen on kirjattu voimassa olevan yhteisöverokannan mukaan.

Pakolliset varaukset

Pakollisiin varauksiin sisältyvät takuu- ja kymmenvuotisvastuuvaraus sekä vuokravastuuvaraus.

Leasing

Leasingmaksut on kirjattu vuosikuluiksi. Leasingsopimusten jäljellä olevat vuokrat on esitetty liitetietojen vastuissa.

Omapääoma

Oikaisut omaan pääomaan liittyvät aikaisempien tilikausien vaihtomaisuuskohteiden arvonalentumisiin. Emoyhtiönosalta oikaisut liittyvät tytäryhtiöosakkeiden arvomuutoksiin.



1. Tuloslaskelman liitetiedot (1000 €)

	Konserni			Konserni	
	2020	2019		2020	2019
1.1 Liikevaihdon jakauma			1.3 Materiaalit ja palvelut		
Toimialoittain			Aineet ja tarvikkeet		
Rakennustöiden tuotot	307 696	330 153	Ostot tilikauden aikana	44 182	50 188
Vuokratuotot	1 818	2 915	Maa-alueet ja tontit	4 281	4 691
Osakemyynti	2 055	17 182	Osakkeet	58	9 087
Muut myyntituotot	1 543	5 610	Varastojen muutos	9 454	-736
Yhteensä	313 113	355 859		57 974	63 231
Markkina-alueittain			Ulkopuoliset palvelut	143 230	170 725
Kotimaa	313 113	355 859	Yhteensä	201 205	233 956
Valmistusasteen mukaan tuotoksi kirjatus liikevaihdon osuus koko tilikauden liikevaihdosta	307 696	330 153	1.4 Henkilöstökulut ja henkilöstö		
Valmistusasteen mukaan tuloutettujen kesken-eräisten rakennusprojektien osalta tuotoksi tilikaudella ja aikaisempina tilikausina kirjattu määrä	234 228	191 845	Palkat ja palkkiot	30 346	30 719
Tuotoiksi kirjaamatta keskeneräisistä rakennusprojekteista	293 710	331 594	Eläkekulut	4 352	5 271
			Muut henkilösivukulut	2 394	2 591
			Yhteensä	37 092	38 581
			Johdon palkat ja palkkiot	1 254	1 225
1.2 Liiketoiminnan muut tuotot			Henkilöstö keskimäärin		
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	16	31	Toimihenkilöt	323	340
Muut	678	6	Työntekijät	209	259
Yhteensä	694	36	Yhteensä	532	599

	Konserni	
	2020	2019
1.5 Suunnitelman mukaiset poistot (€)		
Muut pitkävaikutteiset menot	607	407
Rakennukset ja rakennelmat	0	0
Koneet ja kalusto	82	84
Muut aineelliset hyödykkeet	0	0
Yhteensä	690	491
1.6 Tilintarkastajan palkkiot		
Tilintarkastus	78	66
Veroneuvonta	40	27
Muut palvelut	200	292
Yhteensä	318	386
1.7 Rahoitustuotot ja -kulut		
Osinkotuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	0	0
Muilta	1	1
Yhteensä	1	1
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	0	0
Muilta	56	136
Yhteensä	56	136

	Konserni	
	2020	2019
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	-113	0
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille	0	0
Muille	-5 091	-7 428
Yhteensä	-5 091	-7 428
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-5 147	-7 291
1.8 Tilinpäätössiirrot		
Suunnitelman mukaisten ja verotuksessa tehtyjen poistojen erotus (lisäys - /	0	0
1.9 Välittömät verot		
Tuloverot aikaisemmilta vuosilta	0,1	0
Laskennallisten verojen muutos	-2 048	-836
Välittömät verot yhteensä	-2 047	-836

2. Taseen liitetiedot (1000 €)

2.1 Pysyvät vastaavat

Konserni	Aineettomat hyödykkeet		Aineelliset hyödykkeet	
	Muut pitkävai- kutteisat menot	Ennakkomaksut	Maa-alueet	Rakennukset ja rakennelmat
Hankintameno 1.1.2020	2 433	281	51	1 573
Lisäykset	941	1 561	0	0
Vähennykset	<u>0</u>	<u>-931</u>	<u>-51</u>	<u>-308</u>
Hankintameno 31.12.2020	3 374	911	0	1 265
Kertyneet poistot 1.1.2020	963	0	0	1 276
Vähennysten kertyneet poistot	0	0	0	-10
Tilikauden poistot	<u>607</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kertyneet poistot 31.12.2020	1 570	0	0	1 265
Kirjanpitoarvo 31.12.2020	1 804	911	0	0

Konserni	Aineelliset hyödykkeet	
	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet
Hankintameno 1.1.2020	1 491	50
Lisäykset	2	0
Vähennykset	<u>-10</u>	<u>0</u>
Hankintameno 31.12.2020	1 483	50
Kertyneet poistot 1.1.2020	1 073	0
Vähennysten kertyneet poistot	-1	0
poistot	<u>82</u>	<u>0</u>
Kertyneet poistot 31.12.2020	1 154	0
Kirjanpitoarvo 31.12.2020	328	50

Sijoitukset	Konserni		
	Osakkeet saman konsernin yritykset	Osakkuusyhtiöiden osakkeet	Muut osakkeet
Hankintameno 1.1.2020	4	0	295
Lisäykset	0	0	371
Vähennykset	-4	0	-6
Hankintameno 31.12.2020	0	0	660

Konserniyritykset

Käyttöomaisuusosakkeet:	Konserni omistusosuus %	Emoyhtiö omistusosuus %
Hartela Etelä-Suomi Oy	100,00	100,00
Hartela Länsi-Suomi Oy	100,00	100,00
Hartela Pohjois-Suomi Oy	100,00	100,00
Etnin Oy	100,00	100,00

Muu osakeomistus

Konserni	omistusosuus %
Golfsarfvik Oy	0,4
Asunto Oy Klasimberä	5,6

Tiedot osakkeista

Yhtiön osakepääoma koostuu 23.223.600 kappaleesta osakkeista, joista kukin oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Kaikilla osakkeilla on yhtäläinen oikeus osinkoon ja osuuteen yhtiön varoista.

2.2 Vaihto-omaisuus	Konserni	Konserni
	31.12.2020	31.12.2019
Keskeneräiset rakennustyöt	33 133	29 658
Maa-alueet ja tontit	4 356	6 154
Osakkeet	33 274	46 384
Yhteensä	70 763	82 196
2.3 Pitkäaikaiset saamiset		
Laskennalliset verosaamiset	0	0
Jaksotuseroista ja verotuksessa vahvistetuista tappioista	12 761	4 790
Yhteensä	12 761	4 790
2.4 Lyhytaikaisten saamisten erittely		
Myyntisaamiset	31 779	22 659
Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä		
Myyntisaamiset	0	0
Lainasaamiset	0	268
Siirtosaamiset	0	0
	0	268
Lainasaamiset	0	5
Muut saamiset	1 760	5 332
Siirtosaamiset	12 938	15 823
	14 698	21 161
Yhteensä	46 478	44 088

Muut saamiset ovat pääosin osakkeiden ja tonttien kauppahintasaamisia. Siirtosaamiisiin sisältyvät olennaisimmat erät ovat valmistusasteen mukaisen tuloutuksen tulojäämät.

2.5 Oma pääoma	Konserni	Konserni
	2020	2019
Osakepääoma 1.1.	101	101
Osakepääoma 31.12.	101	101
Jaakko Hartelan stipendirahasto 1.1.	14	36
Vähennys	0	-22
Jaakko Hartelan stipendirahasto 31.12.	14	14
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	77 899	77 899
Siirto edellisten tilikausien tulokseen	-25 697	0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	52 202	77 899
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	-20 478	-18 908
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	25 697	0
Oikaisut omaan pääomaan	-5 193	-1 953
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12	26	-20 861
Tilikauden voitto / tappio	5 218	383
Oma pääoma yhteensä	57 560	57 535
Laskelma voitonjakokelpoisista varoista 31.12.		
Jaakko Hartelan stipendirahasto	14	14
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	52 202	77 899
Voitto edellisiltä tilikausilta	26	-20 861
Tilikauden voitto / tappio	5 218	383
Kertyneestä poistoerosta omaan pääomaan merkitty osuus	-112	-70
Voitonjakokelpoiset varat yhteensä	57 348	57 364

2.6 Pakolliset varaukset	Konserni	Konserni
	31.12.2020	31.12.2019
Takuuvaraukset	1 835	2 498
Kymmenvuotisvastuut	7 879	8 326
Vuokravastuuvaraukset	1 577	2 314
Yhteensä	11 291	13 138

2.7 Pitkäaikainen vieras pääoma	Konserni	Konserni
	31.12.2020	31.12.2019
Lainat rahoituslaitoksilta	0	144
Eläkelainat	2 000	3 000
Muut lainat		
Yhtiön osakkeenomistajilta	1 038	2 065
Muut korolliset velat	3 355	0
Yhteensä	6 394	209
Laskennalliset verovelat		
Poistoerosta	19	-18

2.8 Lyhytaikainen vieras pääoma	Konserni	Konserni
	31.12.2020	31.12.2019
Lainat rahoituslaitoksilta	1 016	4 872
Yhtiölainat – perustajaurakointi	3 739	16 794
Eläkelainat	1 000	1 000
Saadut ennakot	14 471	16 757
Ostovelat	2 021	7 765
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille		
Ostovelat	0	0
Muut velat	0	0
Muut velat	21 249	10 037
Siirtovelat	21 727	22 070
Yhteensä	65 223	79 295

Konsernin muihin velkoihin sisältyvät olennaisimmat erät ovat kauppahintavelat ja arvonnäköverovelat. Konsernin siirtovelkoihin sisältyvät olennaisimmat erät ovat vuosilomapalkkojen ja rakentamismenojen jaksotukset.



3. Vastuusitoumukset (1000 €)

	Konserni 31.12.2020	Konserni 31.12.2019
Lainat		
Rahalaitoslainat	4 755	21 810
Eläkelainat	3 000	4 000
Muut velat	13 353	2 965
Yhteensä	21 108	28 775
Vakuudet omista sitoumuksista		
Annetut kiinteistökiinnitykset	883	1 483
Pantatut osakkeet	20 640	25 454
Pantatut saatavat	1 621	3 165
Yhteensä	23 144	30 102
Takaukset ja muut vastuut		
Saman konsernin yritysten puolesta	0	0
Muut vastuut	0	0
Yhteensä	0	0
Lisäksi konserniyhtiöt ovat antaneet yritysikiinnityksiä vakuudeksi omista ja konserniyhtiöiden sitoumuksista.		
Vuokravastuut		
Toimitilavuokrat		
Seuraavana vuonna maksettavat	1 719	1 650
Myöhemmin maksettavat	13 387	14 831
Yhteensä	15 106	16 481
Leasingvastuut		
Seuraavana vuonna maksettavat	770	792
Myöhemmin maksettavat	700	918
Yhteensä	1 469	1 710

4. Lähipiirivastuut

Osakkeenomistajat ovat antaneet pitkäaikaista lainaa emoyhtiölle. Lainoille ei ole määritelty lyhennysaikataulua. Lainojen korko on markkinaehtoinen. Lähipiiriin lukeutuvien tahojen kanssa tehdyt liiketoimet eivät ole olleet olennaisia tai poikkeuksellisia ja ne on toteutettu tavanomaisin liiketaloudellisin ehdoin.

	Konserni 31.12.2020	Konserni 31.12.2019
Lähipiiritapahtuma		
Osakslaina	2 018	2 965
Osakslainan korot	28	28
Toimitilavuokrat	0	30
Yhteensä	2 046	3 023

5. Hallituksen esitys voittovarojen käyttämisestä

Konsernin voitonjakokelpoinen oma pääoma 31.12.2020 on yhteensä 57.347.824,41 euroa. Emoyhtiön voitonjakokelpoinen oma pääoma 31.12.2020 on 60.573.035,66 euroa. Hallitus ehdottaa, että tilikauden tulos siirretään edellisten tilikausien voittovarojen tilille ja että osoinkoa ei jaeta.



Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Hartela-yhtiöt Oy:n (y-tunnus 2346079-8) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2020. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännös-ten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiimme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa. Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsitteemme mukaan olemme hankkineet lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen

perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonne. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnitteleme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.

- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.

- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.

- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntonne. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.

- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

- Hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitiilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoidemme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

MUUT RAPORTOINTIVELVOITTEET

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomukseen sisältyvän informaation. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea toimintakertomukseen sisältyvä informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdesämme arvioida, onko toimintakertomukseen sisältyvä informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suorittaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomukseen sisältyvässä informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 19. helmikuuta 2021
KPMG OY AB

Mikko Haavisto
KHT



Johtoryhmä 31.12.2020



Yläriivi vasemmalta:

Markku Taskinen toimitusjohtaja, Hartela Pohjois-Suomi Oy

Antti Mölsä lakiasiaintohtaja, Hartela-yhtiöt Oy

Juha Korkiamäki CEO, toimitusjohtaja, Hartela-yhtiöt Oy

Matti Aho toimitusjohtaja, Hartela Etelä-Suomi Oy

Timo Suonsyrjä talousjohtaja, Hartela-yhtiöt Oy

Alarivi vasemmalta:

Hanna Kolehmainen toimitusjohtaja, Hartela Länsi-Suomi Oy

Samppa Mäki-Patola henkilöstöjohtaja, Hartela-yhtiöt Oy

Hanne Miettinen asiakkuusjohtaja, Hartela-yhtiöt Oy

Sanna Hiukkämäki kehitys- ja tietohallintojohtaja, Hartela-yhtiöt Oy

Kalle Saarela hankintajohtaja, Hartela-yhtiöt Oy

Hartela-yhtiöt Oy:n hallitus 31.12.2020



Hanna Hartela
omistaja
hallituksen jäsen



Heikki Hartela
omistaja
hallituksen jäsen



Maarit Hartela-Varkki
omistaja
hallituksen jäsen



Petri Olkinuora
hallituksen jäsen



Kari Heinistö
hallituksen puheenjohtaja



Antti Peltoniemi
hallituksen jäsen

Rakennusyhtiö Hartelan tarina alkoi Turussa vuonna 1942, kun rakennusmestarit Emil Hartela ja Vilho Heinonen perustuvat Urakoitsijat Oy:n. Yhtiön ensimmäinen urakka oli rakentaa uusi tehdasrakennus harja- ja sivellintehtaalle, jonka edellinen tehdas oli tuhoutunut talvisodan pommituksissa. Kaksi vuotta myöhemmin Turkuun nousi ensimmäinen yhtiön rakentama asuinkerrostalo. Molemmat rakennukset ovat yhä käytössä.

1950-luvun lopussa Urakoitsijat Oy laajensi toimintansa Helsinkiin ja siirtyi Emil Hartelan omistukseen. Nimi vaihdettiin Rakennusosakeyhtiö Hartelaksi.

Vuosikymmenten saatossa Hartela on kasvanut merkittäväksi kotimaiseksi rakentajaksi. Vuonna 2020 perheyhtiöllä oli rakenteilla yli 60 kohdetta kuudessa maakunnassa. Perheyhtiö Hartelan omistus on siirtynyt sukupolvelta toiselle, nyt omistus on kolmannessa polvessa. Peruseriaate on kuitenkin aina pysynyt: toimintaa suunnitellaan pitkällä perspektiivillä eikä rakentamisen laadusta tingitä.

Yhteystiedot

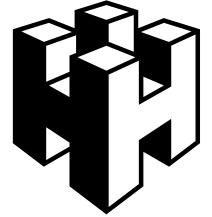
Hartela-yhtiöt Oy
Ilmalantori 1
00240 Helsinki
Vaihde 010 561 3000

Hartela Etelä-Suomi Oy
Ilmalantori 1
00240 Helsinki
vaihde 010 561 3000

www.hartela.fi

Hartela Länsi-Suomi Oy
Bastioninkatu 4 C, 2 krs.
20730 Turku
Puhelin 010 561 2000

Hartela Pohjois-Suomi Oy
Kasarmintie 23
90130 Oulu
Puhelin 010 561 2600



HARTELA