

OSAVUOSIKATSAUS
1.1.-31.8.1991

POLAR
RAKENNUSOSAKEYHTIÖ

YLEISKATSAUS

Maassamme tällä hetkellä vallitsevaan poikkeukselliseen taloudelliseen tilanteeseen liittyvä epävarmuus leimaa lähes kaikkia investointisuunnitelmia. Rakennusyriyten tuotantovolyymien ennakoitaan vähenevän kuluvan vuoden aikana 20-25 %.

Rakennusyriyten toimintaedellytykset liike- ja toimistorakentamisessa sekä teollisuusrakentamisessa riippuvat olennaisesti yleisen taloudellisen tilanteen ja elinkeinoelämän kehityksestä.

Vapaarahoitteinen asuntotuotanto on ollut lähes pysähdyksissä jo noin vuoden ajan. Korkean korkotason lisäksi uusiksi asuntomarkkinoita häiritseviksi tekijöiksi ovat nousseet taloudellinen epävarmuus ja heikentynyt työllisyystilanne.

Riippuvuutta kotimaan suhdannevaihteluista on konsernissa aktiivisesti pyritty vähentämään etsimällä uusia toiminta- ja markkina-alueita.

Konsernin rakentamisen määrä ja tulos pysyvät vuonna 1991 tyydyttävällä tasolla. Yleisestä taloudellisesta tilanteesta johtuen toimintavolyymit ja tulokset jäävät vuonna 1992 kuluvaan vuoteen alemmalle tasolle.

TULOS

Konsernin liikevaihdon arvioidaan vuonna 1991 olevan 5.300 Mmk eli kasvavan noin 4 % edelliseen vuoteen verrattuna (5.108 Mmk vuonna 1990). Katsauskauden toteutunut liikevaihto oli 2.906 Mmk (2.805 Mmk elokuun lopussa vuonna 1990).

Konsernin koko vuoden 1991 tulokseksi ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja arvioidaan 140 Mmk (305 Mmk). Tulosta on rasi- tettu 60 Mmk:n suuruisella arvonalennuskirjauksella, joka kohdistuu pääosin kotimaisiin asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeisiin. Tuloksesta oli elokuun loppuun mennessä kertynyt 56 Mmk (133 Mmk).

Vuoden 1991 käyttökateeksi arvioidaan 545 Mmk (551 Mmk), mistä ensimmäisen kahdeksan kuukauden osuus oli 300 Mmk (278 Mmk).

RAHOITUS

Konsernin maksuvalmius on ollut hyvä koko alkuvuoden.

Koko vuoden nettorahoituskuluiksi arvioidaan noin 375 Mmk (190 Mmk), josta 31.8.1991 mennessä oli kertynyt 199 Mmk (108 Mmk). Konsernille arvioidaan kertyvän vuoden aikana vuokra- ja leasingtuottoja noin 200 Mmk (103 Mmk).

INVESTOINNIT

Investoinnit käyttöomaisuuteen olivat katsauskaute- na 388 Mmk (194 Mmk). Uutena investointihankkeena käynnistettiin konsernin oman toimistotalon rakentaminen Vantaanportin alueella.

TILAUSKANTA JA LASKUTUS

Konsernin tilauskanta (laskuttamaton osuus allekirjoitetuista urakkasopimuksista) oli elokuun lopussa 1.703 Mmk (2.488 Mmk). Konsernin tilauskanta on rakennusalan yleisestä tilanteesta huolimatta säilynyt kohtuullisena. Tilauskannan ennakoit- daan heikkenevän talven 91/92 aikana.

Ensimmäisen kahdeksan kuukauden laskutus oli 2.343 Mmk (2.652 Mmk). Koko vuoden laskutukseksi arvioidaan 3.330 Mmk (4.438 Mmk).

KIINTEISTÖOMAISUUS

Konsernin tonttivarannon ja kiinteistöjen yhteenlaskettu varovaisesti arvioitu käypä arvo ylittää niiden kirjanpitoarvon yli 1,1 miljardilla markalla. Vastaava arvio vuotta aikaisemmin oli yli 1,3 miljardia markkaa.

HENKILÖSTÖ

Konsernin palveluksessa oli 1.1.-31.8.1991 keskimäärin 5.690 henkilöä eli noin 10 % vähemmän kuin edellisen vuoden vastaavana ajanjaksona. Konserniyhtiöissä on tällä hetkellä lomautettuna yhteensä noin 430 henkilöä.

	1991		1990	
	1.1. – 31.08.	Ennuste 1.1. – 31.12.	1.1. – 31.08.	1.1. – 31.12.
TULOS (Mmk)				
LIKEVAIHTO	2.906	5.300	2.805	5.108
KÄYTTÖKATE	300	545	278	551
% liikevaihdosta	10,3%	10,3%	9,9%	10,8%
LIKEVOITTO	224	420	233	465
% liikevaihdosta	7,7%	7,9%	8,3%	9,1%
TULOS RAHOITUSERIEN JÄLKEEN	25	45	125	275
% liikevaihdosta	0,9%	0,8%	4,5%	5,4%
MUUT TUOTOT JA KULUT	31	95	8	30
% liikevaihdosta	1,1%	1,8%	0,3%	0,6%
TULOS ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	56	140	133	305
% liikevaihdosta	1,9%	2,6%	4,7%	6,0%

Muihin tuottoihin ja kuluihin ei sisälly satunnaisia eriä.

LASKUTUS	2.343	3.330	2.652	4.438
TILAUSKANTA	1.703		2.488	2.163

VASTUUSITOUUMUKSET (Mmk)	31.8.1991	31.12.1990	Muutos
ANNETUT PANTIT			
Omista sitoumuksista	137,8	162,5	-24,7
Osakkuusyhtiöiden sitoumuksista	19,6	0,0	19,6
Muiden yhtiöiden sitoumuksista	81,8	81,9	-0,1
	239,2	244,4	-5,2
ANNETUT KIINNITYKSET			
Omista sitoumuksista	1.862,2	1.595,0	267,2
Muiden tytäryhtiöiden sitoumuksista	12,0	12,0	0,0
Muiden yhtiöiden sitoumuksista	135,0	134,0	1,0
	2.009,2	1.741,0	268,2
ANNETUT TAKAUKSET			
Muiden tytäryhtiöiden puolesta	362,8	191,8	171,0
Osakkuusyhtiöiden puolesta	141,9	127,9	14,0
Muiden yhtiöiden puolesta	328,3	302,2	26,1
	833,0	621,9	211,1

OSAKEPÄÄOMA, OSAKKEET JA OSAKKAAT

Ferenda Oy:n osakkeenomistajille ja vaihtovelkakirjalainan haltijoille suunnatun uusmerkinnän päätyttyä tammikuussa 1991 Polar-rakennusosakeyhtiön osakepääoma nousi 244,8 Mmk:sta 312,9 Mmk:aan. Osakepääoman korotus merkittiin kaupparekisteriin 6.3.1991. Uusmerkinnässä merkittyjen osakkeiden noteeraus alkoi 13.2.1991 Helsingin Arvopaperipörssissä.

Konsernin tämänhetkinen omistusosuus Ferenda Oy:n osakekannasta on 99,87%, ja koko 75 Mmk:n vaihtovelkakirjalaina on siirtynyt Polar-rakennusosakeyhtiön omistukseen.

Polar-rakennusosakeyhtiöllä oli elokuun lopussa 6.537 osakasta.

OSAKEPÄÄOMAN KOROTUSVALTUUTUS

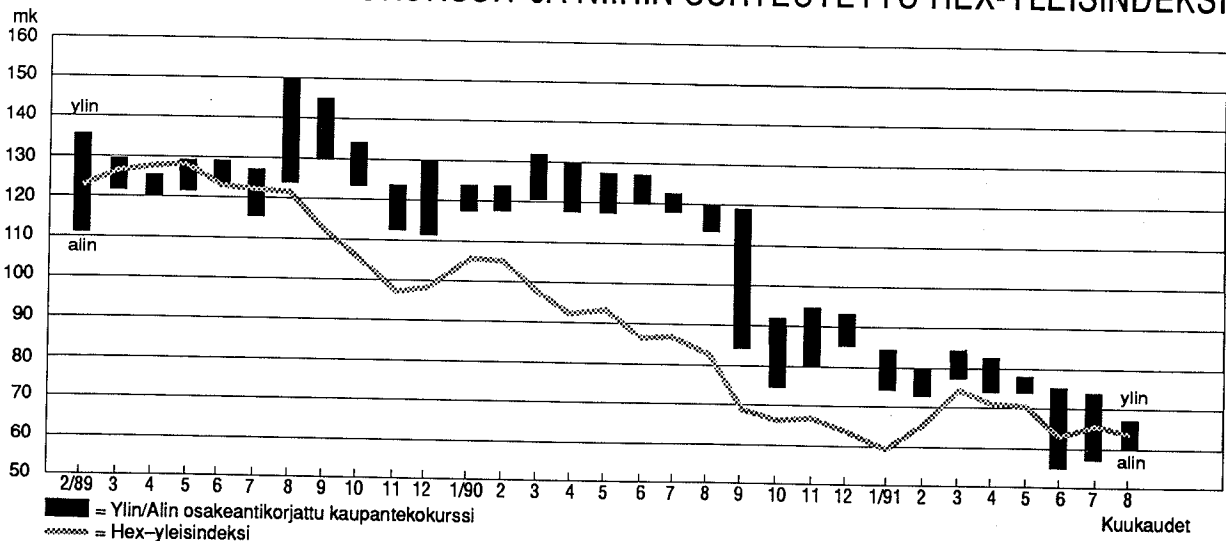
Yhtiökokous antoi huhtikuussa 1991 hallitukselle 40 Mmk:n suuruisen osakepääoman korotusvaltuutuksen, joka on voimassa yhden vuoden ajan valtuutus päätöksen 23.10.1991 tapahtuneesta rekisteröinnistä alkaen. Osakepääomaa voidaan sen mukaan korottaa yhdessä tai useammassa erässä käyttämällä uusmerkintää, ulkomaista tai kotimaista vaihtovelkakirjalainaa tai optiolainaa. Kaikkia vaihtoehtoja voidaan käyttää joko yksin tai keskenään vapaasti yhdisteltynä, ja osakepääoman korotuksen yhteydessä liikkeeseen laskettavat osakkeet voivat olla vapaita tai sidottuja. Vapaiden osakkeiden osuus ei kuitenkaan saa ylittää 20%:a koko osakepääomasta. Valtuutus sisältää oikeuden poiketa osakkeenomistajille kuuluvasta merkintäetu-oikeudesta.

Kymmenen suurinta osakasta 31.08.1991 osakerekisterin mukaan

	Osakkeet 1000 kpl	Osuus osakekannasta ja äänivallasta
SOK ja Sindecon Oy	4 305	13,8%
Repola Oy	4 012	12,8%
Oy Partek Ab	3 777	12,1%
K-yhtiöt, Kesko Oy ja Keskon eläkekassa	3 361	10,7%
Metra Oy Ab*)	2 987	9,5%
Insinööri Oy	2 706	8,6%
Lemminkäinen Oy**)	2 101	6,7%
Pohjola-yhtiöt	952	3,0%
Vakuutus Oy Sampo ja Eläke-Sampo	853	2,7%
Tukkukauppojen Oy	584	1,9%

*) Yhtiön saaman tiedon mukaan Metra Oy Ab omistaa 3 158 066 osaketta eli 10,1% osakekannasta ja äänivallasta.
**) Yhtiön saaman tiedon mukaan Lemminkäinen Oy on myynyt omistamansa osakkeet tasaosuuksin kolmelle henkilöosakkaalleen.

POLARIN KAUPANTEKOKURSSIT JA NIIHIN SUHTEUTETTU HEX-YLEISINDEKSI



MUUTOKSET KONSERNIRAKENTEESSA

Vuoden 1991 aikana yrittäjäyhtiöryhmään on tullut kolme uutta yhtiötä: Ahvenanmaalla toimiva Byggnadsbyrå Häggblom & Eriksson Ab, Pirkanmaalle perustettu Ojares Oy sekä Ähtärissä toimiva Rakennusliike Hannonen Oy. Kangasalan alueen yrittäjäyhtiö Rakennus-Kari Lehtiniemi Oy on päätetty sulauttaa Ahti-rakennusosakeyhtiöön ja lahtelainen Rakennusliike Hannu Mäkelä Oy Rakennusliike B&K Oy:öön. Imatralla toimineen Rakennusliike Seppo J. Rätty Oy:n toiminta on siirretty Rakennusliike Insinööri Oy:lle. Konserniin kuuluu edellä mainittujen muutosten jälkeen 13 alueellista tytäryhtiötä ja 22 yrittäjäyhtiötä.

Konserni hankki toukokuussa omistukseensa 50% Espanjassa toimivan Polar Sol S.A:n osakekannasta, minkä jälkeen konserni omistaa yhtiön koko osakekannan. Kesäkuussa ostettiin 20 % haminalaisen Rakennusinsinööri Toikka & K:ni Oy:n osakekannasta, jonka jälkeen konserni omistaa yhtiön koko osakekannan.

Yhtiökokous hyväksyi 25.4.1991 emoyhtiön uudeksi toiminimeksi Polar-Yhtymä Oy:n, englanniksi Polar Corporation. Uusi toiminimi otetaan käyttöön tammikuussa 1992.

Toiminimen muutos liittyy konsernirakenteen kehittämiseen. Emoyhtiön (Polar-Yhtymä Oy) rakennustoiminta siirretään uudelle emoyhtiön kokonaan omistamalle yhtiölle (Polar-Rakennus Oy), joka harjoittaa rakennustoimintaa pääkaupunkiseudulla ja vastaa ulkomailla tapahtuvasta rakentamisesta. Uuden yhtiön toiminta käynnistyy vuoden 1992 tammi-kuussa.

TOIMINTAKATSAUS 1.1. - 25.10.1991 KOTIMAASSA

Konsernin suurimmista rakennushankkeista pääkaupunkiseudulla ovat valmistuneet SOK:n toimintakeskus, Porvoon Säästöpankki, SAS Royal Hotel sekä Tikkurilan kauppakeskus.

Uusina työkohteina ovat käynnistyneet muun muassa Niittykummun kauppa- ja palvelukeskuksen rakentaminen, SOK:n entisen Vilhonkadun pääkonttorin saneeraus- ja muutostyöt, Vantaan kaupungin tilaama mittava Vallinon asuntoprojekti, Tapiola-Yhtiöiden rakennuttaman toimistotalon ja A. Ahlström Oy:n toimitilojen rakentaminen Helsingissä sekä suurehkot maa- ja sillanrakennustyöt

moottoritiellä Helsinki - Turku ja valtatie 3:lla. Työt jatkuvat Katajanokalla Grand Marina -hotellin ja Marina Congress Centerin työmailla. Kauppakeskus Lohjantähti Lohjalla valmistuu lokakuun lopussa.

Muualla Suomessa suurimpia rakenteilla olevia kohteita ovat kauppakeskukset Seinäjoella ja Kempeleessä sekä Rovaniemellä rakennettava Sokos-hotelli. Uusina rakennuskohteina ovat käynnistyneet mm. liikekeskus Hansan toinen vaihe Lahdessa, Hämeenlinnan lääninvankila, Sosiaalialan oppilaitos Jyväskylässä, vapaa-ajankeskus Siilinjärvellä sekä liikerakennus Kouvolassa.

Teollisuusrakennuskohteista jatkuvat Kaukas Oy:n Lappeenrannan tehtaiden jätevedenpuhdistamon KVR-urakka, Enso-Gutzeit Oy:n Imatran Kaukopään tehtaille rakennettava voimalaitosurakka sekä Yhtyneet Paperitehtaat Oy:n PK-6 -projekti Jämsänkoskella.

Konsernissa kiinteistösijoitukseen ja kiinteistöjen kehittämiseen keskittyvän Ferenda Oy:n tulokset kehitys on ollut katsauskaudella suotuisa. Yhtiön hallitsemien tilojen vuokrausaste on 94 %. Vuokraustoiminnan antama tulovirta ja yhtiön vahva rahoitusasema ovat mahdollistaneet kehitysprojektien toteuttamisen. Yleisen markkinatilanteen takia joidenkin kehitysprojektien aikatauluja on tarkistettu.

Konserniyhtiöillä oli elokuun lopussa myynnissä yhteensä 1.124 asuntoa eri puolilla Suomea, mikä on 11 % vähemmän kuin vuoden alussa. Myymättömistä asunnoista 1.021 oli valmista ja 103 rakenteilla. Oma vapaarahoitteinen asuntotuotanto on edelleen pysähdyksissä. Uusia urakkatyönä toteutettavia asuntokohteita sen sijaan on käynnistynyt.

KANSAINVÄLINEN TOIMINTA

Luxemburgissa valmistui liike- ja toimistotalon saneeraus ja uuden toimistotalon rakennustyöt käynnistettiin. Lontoossa aloitettiin pinehköön kiinteistöprojektin saneeraustyöt.

USA:ssa valmistui syyskuussa Birminghamissa (Alabamassa) mittava ostoskeskusprojekti ja toinen rakenteilla oleva ostoskeskus valmistuu syksyn kuluessa. Georgiassa aloitettiin lisäksi yhden uuden ostoskeskuksen rakentaminen. Kaksi opiskelijasuntokohdetta valmistui elokuussa.

Katsauskauden aikana kiinteistöjä on myyty noin 100 miljoonan markan arvosta.

Polar-rakennusosakeyhtiö ja saksalainen Treuhand-virasto tekivät heinäkuussa 1991 aiesopimuksen Ingenieurhochbau Berlin GmbH -nimisen rakennusyhtiön ostamisesta. Saksalaisyhtiön liikevaihto on noin 700 Mmk vuodessa ja se työllistää noin 3.000 henkilöä. Lopullista sopimusta koskevat neuvottelut ovat osavuositarkastuksen ilmestyessä edelleen käynnissä.

Lokakuussa 1991

Harri Hintikka
Pääjohtaja

Eero Jussila
Toimitusjohtaja

TILINTARKASTAJIEN LAUSUNTO

Olemme tarkastaneet Polar-konsernin osavuositarkastukseen sisältyvän arvion vuoden 1991 tuloksesta. Tarkastuksessa olemme perehtyneet vuosiarvion perusteisiin, laatimisperiaatteisiin ja arvioon liittyviin epävarmuustekijöihin.

Tarkastuksemme perusteella meillä ei ole huomautettavaa vuodelle 1991 laaditun arvion perusteiden, laatimisperiaatteiden eikä arvion sisällön suhteen.

Helsingissä, 25.10.1991

Robert Mattson
varatuomari

Simo Koskenlahti
KHT

POLAR
RAKENNUSOSAKEYHTIÖ
Pasilanraitio 9 00240 Helsinki
Puhelin 90-15081 Telex 123270 porak sf
Telekopio 90-1508450