

**Yhtiöesite Tekova Oyj:n osakkeiden kaupankäynnin kohteeksi ottamiseksi NASDAQ Helsinki Oy:n ylläpitämälle monenkeskiselle Nasdaq First North Growth Market Finland – markkinapaikalle**

**T e k o v a** ®

Tekova Oyj

Tämä yhtiöesite (**”Yhtiöesite”**) on laadittu Tekova Oyj:n (**”Yhtiö”, ”Tekova”, ”Konserni”, tai ”Tekova-konserni”**) osakkeiden (**”Osakkeet”**) ottamiseksi kaupankäynnin kohteeksi Nasdaq Helsinki Oy:n (**”Nasdaq Helsinki”**) ylläpitämälle monenkeskiselle Nasdaq First North Growth Market Finland -markkinapaikalle (**”First North -markkinapaikka”**) (**”Listautuminen”**). Tekovan Osakkeet eivät ole olleet kaupankäynnin kohteena ennen Listautumista millään säännellyllä markkinalla tai monenkeskisellä markkinapaikalla.

Yhtiö on jättänyt listalleottohakemuksen Nasdaq Helsingille Osakkeiden listaamiseksi First North:iin kaupankäyntitunnuksella TEKOVA. Kaupankäynnin Osakkeilla odotetaan alkavan First North -markkinapaikalla arviolta 17.12.2024 edellyttäen, että Nasdaq Helsinki hyväksyy Yhtiön listalleottohakemuksen.

Oaklins Finland Oy toimii Yhtiön hyväksyttynä neuvonantajana (**”Hyväksytty Neuvonantaja”**) First North -markkinapaikalla.

**Nasdaq First North Growth Market -vastuuvapauslauseke**

*Nasdaq First North Growth Market on rahoitusvälineiden kaupankäynnistä annetun direktiivin (2014/65), siten kuin se on kansallisesti saatettu voimaan Tanskassa, Suomessa ja Ruotsissa, mukainen rekisteröity pk-yritysten kasvumarkkina, jota ylläpitää Nasdaq-konserniin kuuluva Pörssi. Nasdaq First North Growth Market – markkinapaikan Liikkeeseenlaskijoihin ei sovelleta kaikkia samoja sääntöjä kuin Liikkeeseenlaskijoihin säännellyillä päämarkkinoilla, siten kuin ne on määritelty EU-lainsäädännössä ja saatettu voimaan kansallisesti, vaan ne noudattavat pienille kasvuyhtiöille tarkoitettuja, suppeampia sääntöjä. Nasdaq First North Growth Market –markkinapaikan Liikkeeseenlaskijoihin sijoittaminen saattaa tämän vuoksi sisältää suuremman riskin kuin päämarkkinoiden Liikkeeseenlaskijoihin sijoittaminen. Kaikilla Nasdaq First North Growth Market - markkinapaikan Liikkeeseenlaskijoilla, joiden Osakkeita on hyväksytty kaupankäynnin kohteeksi, on Hyväksytty neuvonantaja, joka valvoo, että sääntöjä noudatetaan. Kaupankäynnin kohteeksi ottamista koskevan hakemuksen hyväksyy asianomainen Nasdaq-pörssi*

13.12.2024

## Tärkeää tietoa

Tämä Yhtiöesite on laadittu Yhtiön Osakkeiden hakemiseksi monenkeskisen kaupankäynnin kohteeksi First North -markkinapaikalle. Yhtiöesite on laadittu First North -markkinapaikkaan sovellettavien Nasdaq First North Growth Market -Rulebook for Issuers of Shares -sääntöjen ("**First North -säännöt**") mukaisesti. Yhtiöesitteeseen ei sovelleta arvopaperimarkkinalain (746/2012, muutoksineen) 3 luvun esitettä koskevia säännöksiä tai Euroopan parlamentin ja neuvoston esiteasetuksen ((EU) 2017/1129) säännöksiä.

Tässä Yhtiöesitteessä termit "**Yhtiö**", "**Tekova**", "**Konserni**" tai "**Tekova-konserni**" tarkoittavat Tekova Oyj:tä ja sen tytäryhtiöitä yhdessä, ellei asiayhteydestä ilmene, että termillä tarkoitetaan ainoastaan Tekova Oyj:tä tai tiettyä tytäryhtiötä. Viittauksilla osakkeisiin, osakepääomaan tai hallinnointitapaan tarkoitetaan kuitenkin Tekova Oyj:n osakkeita, osakepääomaa ja hallinnointitapaa.

Yhtiöesitettä ei voida käyttää arvopapereiden tarjoamiseksi yleisölle tai hakemiseksi kaupankäynnin kohteeksi säännellyllä markkinalla, vaan ainoastaan First North -sääntöjen mukaisesti monenkeskisen kaupankäynnin kohteeksi hakeutumisen yhteydessä. Yhtiöesitettä ei tule tulkita tarjoukseksi ostaa arvopapereita tai arvopapereiden markkinoinniksi.

Tässä Yhtiöesitteessä esitettävät tiedot ovat peräisin Tekovalta tai muusta Yhtiöesitteessä mainitusta lähteestä. Sijoittajien tulee luottaa ainoastaan Yhtiöesitteen sisältämiin tietoihin sekä Tekovan julkistamiin yhtiötiedotteisiin. Sijoittajien ei tule pitää tässä Yhtiöesitteessä esitettyjä tietoja oikeudellisena taikka sijoitus- tai veroneuvoina tai ohjeina sijoittaa Tekovan osakkeisiin. Tekovan osakkeisiin sijoittamista harkitessaan sijoittajien tulee tukeutua omiin selvityksiinsä Tekovasta ja tehdä itsenäinen arvionsa Tekovan osakkeiden hankkimisesta sekä hankinnan oikeudellisista, verotuksellisista, liiketoiminnallisista ja taloudellisista sekä muista seuraamuksista ja riskeistä. Tekovaan, sen liiketoimintaan, organisaatioon, strategiaan, osuuksiin ja Listautumiseen liittyviä riskejä on selostettu tämän Yhtiöesitteen kohdassa "*Riskitekijät*". Mahdollisia sijoittajia kehoitetaan tutustumaan koko Yhtiöesitteeseen harkitessaan sijoituspäätöstä. Suomen tai minkään muun valtion arvopaperi- tai sääntelyviranomaiset eivät ole hyväksyneet tätä Yhtiöesitettä.

Tämä Yhtiöesite ei välttämättä sisällä kaikkea Tekovan liiketoiminnastaan julkaisemaa tietoa. Yhtiöesitteen julkaiseminen ei missään olosuhteissa merkitse sitä, että sen sisältämät tiedot pitäisivät paikkansa muulloin kuin Yhtiöesitteen päivämääränä tai että Tekovan liiketoiminnassa tai markkinaolosuhteissa ei voisi tapahtua muutoksia Yhtiöesitteen päivämäärän jälkeen. Sijoittajia kehoitetaan seuraamaan Tekovan julkistamia yhtiötiedotteita. Tämän Yhtiöesitteen sisältämät tiedot eivät ole vakuutus tai takuu tulevista tapahtumista, eikä niitä tule pitää sellaisina.

Yhtiöesite on laadittu yksinomaan suomen kielellä. Yhtiöesitteeseen liittyvät oikeudelliset asiat määräytyvät Suomen lain mukaan ja Yhtiöesitteeseen liittyvät mahdolliset riidat ratkaistaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa Suomessa.

Tiettyjen valtioiden, erityisesti esimerkiksi Australian, Etelä-Afrikan, Hongkongin, Japanin, Kanadan, Singaporen, Uuden-Seelannin ja Yhdysvaltain lainsäädäntö saattaa asettaa rajoituksia Yhtiöesitteen jakelulle. Yhtiöesitettä ei saa käyttää sellaisessa yhteydessä sellaisessa maassa eikä julkaista tai muutoin levittää tai tarjota sellaisille henkilöille, joille Yhtiöesitteen julkaiseminen tai muutoin levittäminen olisi lainvastaista. Yhtiö ei ole tehnyt eikä tee mitään toimia Yhtiöesitteen hallussapidon tai jakelun sallimiseksi sellaisilla lainkäyttöalueilla, joilla tällainen hallussa pitäminen tai jakelu voi ilman edellä mainittuja toimia johtaa lakien tai säännösten rikkomiseen. Yhtiöesitettä tai muuta ilmoitusta ei saa jakaa tai julkaista millään lainkäyttöalueella, ellei se ole lainsäädännön ja säännösten mukaista. Yhtiö edellyttää, että Yhtiöesitteen haltuunsa saavat henkilöt hankkivat asianmukaiset tiedot näistä rajoituksista ja noudattavat niitä. Yhtiö ei ota mitään oikeudellista vastuuta sellaisten henkilöiden puolesta, jotka ovat hankkineet Yhtiöesitteen vastoin näitä rajoituksia.

Tämä Yhtiöesite on Yhtiön laatima. Nasdaq Helsinki on tarkastanut sen, mutta Yhtiö vastaa Yhtiöesitteessä esitetystä tiedoista kohdan "*Hallituksen vastuulausunto*" mukaisesti.

## Sisällysluettelo

<b>Tärkeää tietoa .....</b>	<b>1</b>
<b>Sisällysluettelo .....</b>	<b>2</b>
<b>Hallituksen vastuulausunto .....</b>	<b>5</b>
<b>Keskeiset päivämäärät.....</b>	<b>6</b>
<b>Eräitä tietoja Yhtiöesitteestä .....</b>	<b>6</b>
Tulevaisuutta koskevat lausumat.....	6
Nähtävillä olevat asiakirjat .....	6
Yhtiöesitteen tietolähteiden rajaaminen, ja mahdolliset täydennykset .....	7
Ulkopuolisista lähteistä olevat tiedot .....	7
<b>Yhteystiedot .....</b>	<b>7</b>
<b>Yhtiö ja Listautuminen lyhyesti .....</b>	<b>8</b>
Yhtiön liiketoiminnan kuvaus lyhyesti .....	8
Keskeiset taloudelliset tiedot.....	9
Yhtiön hallitus, johto ja tilintarkastajat.....	10
Kaupankäynnin kohteeksi hakeutumisen tavoitteet.....	10
<b>Riskitekijät.....</b>	<b>11</b>
Toimintaympäristöön liittyvät riskit .....	11
Yhtiön liiketoimintaan liittyvät riskit.....	13
Yhtiön rahoitukseen ja taloudelliseen asemaan liittyvät riskit.....	21
Yhtiön Osakkeisiin liittyvät riskit.....	22
Listautumiseen liittyvät riskit.....	23
<b>Toimitusjohtaja Jaakko Heikkilän katsaus.....</b>	<b>25</b>
<b>Markkina- ja toimialakuvaus .....</b>	<b>26</b>
Johdanto .....	26
Yhtiöön vaikuttavat keskeisimmät tekijät ja markkinatrendit.....	30
Kilpailuympäristö .....	31
<b>Yhtiön liiketoiminnan kuvaus.....</b>	<b>33</b>
Yleistä .....	33
Yhtiön historia .....	34
Yhtiön rakentamiskonseptin kuvaus .....	35
Kuvaus Yhtiön asiakkaista .....	37
Keskeiset vahvuudet .....	38
Yhtiön strategia ja taloudelliset tavoitteet.....	39
Henkilöstö .....	39
Konsernirakenne .....	40
Yhtiön visio, missio ja arvot.....	41
Ympäristö-, sosiaalinen- ja taloudellinen vastuu sekä hyvä hallintotapa.....	42

13.12.2024

Immateriaalioikeudet .....	46
Investoinnit .....	46
Merkittävät sopimukset .....	46
Vakuutukset .....	47
Oikeudenkäynnit, kanteet ja välimiesmenettelyt .....	47
<b>Katsaus Yhtiön talouteen .....</b>	<b>48</b>
Pyöristetyt luvut .....	48
Yhtiön historialliset taloudelliset tiedot .....	48
Tunnuslukujen määritelmät ja laskentakaavat .....	53
Tilintarkastajat .....	53
Keskeiset tilinpäätöksen laatimisperiaatteet .....	53
<b>Pääomarakenne ja velkaantuneisuus .....</b>	<b>54</b>
Käyttöpääomalausunto .....	54
<b>Huomioita Yhtiön taloudellisesta kehityksestä .....</b>	<b>55</b>
Huomioita taloudellisesta kehityksestä osavuosisyksyllä 01.01.2024–30.09.2024 ja vertailujaksolla 01.01.2023–30.09.2023 .....	55
Huomioita taloudellisesta kehityksestä tilikaudella 2023 verrattuna tilikauteen 2022 .....	56
Rahoitus, maksuvalmius ja pääomalähteet .....	57
Tasetietoja .....	58
Olennaiset tapahtumat osavuosisyksön 01.01.2024–30.09.2024 päättymisen jälkeen .....	59
Tulevaisuudennäkymät .....	60
<b>Hallitus, johto, ja tilintarkistajat .....</b>	<b>61</b>
Yleistä .....	61
Hallinto- ja ohjausjärjestelmä .....	61
Hallitus .....	61
Yhtiön johto .....	66
Hallituksen ja johdon palkkiot .....	68
Lähipiiriliiketoimet .....	68
Tiedot konkurssi- ja selvitystilamenettelyistä ja petoksiin liittyvistä tuomioista tai vireillä olevista menettelyistä .....	69
Tilintarkastajat .....	69
<b>Tietoja Osakkeesta ja osakkeenomistajista .....</b>	<b>70</b>
Yhtiö .....	70
Osakkeet ja osakepääoma .....	70
Yhtiön omat osakkeet .....	70
Yhtiöjärjestyksen mukaiset lunastus- ja suostumuslausekkeet .....	70
Voimassa olevat osakeantivaltuutukset ja valtuutukset erityisiin sekä omien Osakkeiden hankintaa .....	70
Osakkeisiin oikeuttavat erityiset oikeudet .....	71
Osingonjakopolitiikka .....	71
Suurimmat osakkeenomistajat .....	71

13.12.2024

Luovutusrajoitukset Listautumisen yhteydessä.....	72
Osakassopimukset.....	72
Osakepääoman kehitys.....	74
Ei määräysvaltaa käyttävää osakkeenomistajaa.....	75
Osakkeenomistajien oikeudet.....	75
Osakkeenomistajien merkintäetuoikeus.....	76
Osingonjako.....	76
Valuuttakontrolli.....	77
Osakeyhtiölain mukainen vähemmistöosakkeiden lunastusosakkeiden lunastusvelvollisuus ja -oikeus ja ostotarjouksia koskeva sääntely.....	77
<b>First North ja Suomen arvopaperimarkkinat.....</b>	<b>79</b>
Yleistä.....	79
Kaupankäynti ja kauppohen selvitys First North -markkinapaikalla.....	80
Yleistä arvo-osuusjärjestelmästä.....	80
Kirjaamisenettely.....	81
Arvopaperien säilyttäminen ja hallintarekisteröinti.....	82
Sijoittajien korvausrahassto.....	82
<b>Verotus.....</b>	<b>84</b>
Verotus Suomessa.....	84
Yleistä.....	85
Osinkojen ja pääomanpalautusten verotus.....	85
Yleisesti verovelvolliset luonnolliset henkilöt.....	85
Suomalaiset osakeyhtiöt.....	85
Rajoitetusti verovelvolliset.....	86
Euroopan unionin jäsenvaltioissa asuvat ulkomaiset yhteisöt.....	86
Euroopan talousalueella asuvat ulkomaiset yhteisöt.....	86
Euroopan talousalueella asuvat ulkomaiset luonnolliset henkilöt.....	87
Hallintarekisteröidyille osakkeille maksetut osingot.....	87
Luovutusvoittoverotus.....	88
Varainsiirtoverotus.....	90
<b>Liite 1: Yhtiön yhtiöjärjestys Yhtiöesitteen päivämääränä.....</b>	<b>91</b>
<b>Liite 2: Yhtiön yhtiöjärjestys sellaisena kuin se on ensimmäisenä kaupankäyntipäivänä.</b>	<b>93</b>
<b>Liite 3: Yhtiön taloudellinen katsaus osavuosisajaksolta 01.01.2024 – 30.09.2024; sekä vertailukausi 01.01.2023 – 30.09.2023.....</b>	<b>95</b>
<b>Liite 4: Toimintakertomus, tilinpäätös, ja tilintarkastuskertomus 31.12.2023 päättyneeltä tilikaudelta.....</b>	<b>96</b>
<b>Liite 5: Toimintakertomus, tilinpäätös, ja tilintarkastuskertomus 31.12.2022 päättyneeltä tilikaudelta.....</b>	<b>97</b>

13.12.2024

## Hallituksen vastuulausunto

Toteamme, että Yhtiöesitteessä esitetyt tiedot ovat parhaan tietomme mukaan oikeita ja että Yhtiöesitteessä ei parhaan tietomme mukaan ole sellaisia puutteita, jotka saattaisivat vääristää Yhtiöesitteen antamaa kuvaa ja että kaikki oleelliset tiedot hallituksen kokouksien pöytäkirjoista, tilintarkastajien raporteista Yhtiölle ja muista sisäisistä asiakirjoista sisältyvät Yhtiöesitteeseen.

Helsinki, 13.12.2024

Tekova Oyj

Hallitus

13.12.2024

## Keskeiset päivämäärät

Ensimmäinen kaupankäyntipäivä First North -markkinapaikalla: Arviolta 17.12.2024  
Tilinpäätöstiedote tilikaudelta 2024: Arviolta 27.02.2025  
Seuraava varsinainen yhtiökokous: Arviolta 09.04.2025

## Eräitä tietoja Yhtiöesitteestä

### Tulevaisuutta koskevat lausumat

Yhtiöesitteessä mahdollisesti esitetyt lausumat perustuvat Yhtiön hallituksen ja johdon näkemyksiin ja käsityksiin sekä tällä hetkellä tiedossa olevien seikkojen perusteella tekemiin oletuksiin, ja siten ne voivat olla tulevaisuutta koskevia lausumia. Tällaiset tulevaisuutta koskevat lausumat koskevat ainoastaan Yhtiöesitteen päiväyksen mukaista tilannetta ja ne sisältävät tunnettuja ja tuntemattomia riskejä, epävarmuustekijöitä sekä muita tärkeitä tekijöitä, joiden takia Yhtiön tulevaisuudessa toteutuva tulos, toiminta ja saavutukset voivat poiketa olennaisesti tällaisissa tulevaisuutta koskevissa lausumissa nimenomaisesti tai välillisesti esitetyistä tuloksista, toiminnasta ja saavutuksista. Tulevaisuutta koskevat lausumat eivät ole tae tai Yhtiön lupaus Yhtiön tulevasta toiminnallisesta tai taloudellisesta suorituskyvystä. Tuonnempana tässä Yhtiöesitteessä kuvattujen tekijöiden ohella kohdassa ”*Riskitekijät*” käsitellyt tekijät saattavat johtaa siihen, että Yhtiön liiketoiminnan todellinen tulos tai taloudellinen asema poikkeavat olennaisesti tulevaisuutta koskevissa lausumissa kuvatusta. Mikäli yksi tai useampi kyseisistä riskeistä tai epävarmuustekijöistä toteutuu, tai jokin asetetuista olettamuksista osoittautuu virheelliseksi, Yhtiön liiketoiminta, liiketoiminnan todellinen tulos tai taloudellinen asema ja tulevaisuudennäkymät saattavat poiketa olennaisesti tässä Yhtiöesitteessä ennakoitusta, uskotusta, arvioidusta tai oletetusta.

### Nähtävillä olevat asiakirjat

Seuraavat asiakirjat on liitteinä sisällytetty tähän Yhtiöesitteeseen, ja ne muodostavat osan Yhtiön taloudellisista tiedoista. Liitetyt asiakirjat ovat saatavilla Internetistä osoitteessa [www.tekova.fi](http://www.tekova.fi) ja Yhtiön rekisteröidystä toimipaikasta osoitteessa Tiilipojanlenkki 9, 01720 Vantaa, arkipäivinä normaalin työajan puitteissa.

- Yhtiön yhtiöjärjestys Yhtiöesitteen päivämääränä (Liite 1)
- Yhtiön yhtiöjärjestys sellaisena kuin se on ensimmäisenä kaupankäyntipäivänä (Liite 2)
- Yhtiön taloudellinen katsaus osavuosisijaksolta 01.01.2024 – 30.09.2024; sekä vertailukausi 01.01.2023 – 30.09.2023 (Liite 3)
- Toimintakertomus, tilinpäätös, ja tilintarkastuskertomus 31.12.2023 päättyneeltä tilikaudelta (Liite 4)
- Toimintakertomus, tilinpäätös, ja tilintarkastuskertomus 31.12.2022 päättyneeltä tilikaudelta (Liite 5)

13.12.2024

## Yhtiöesitteen tietolähteiden rajaaminen, ja mahdolliset täydennykset

Yhtiöesite julkaistaan Yhtiön verkkosivuilla osoitteessa <https://sijoittajat.tekova.fi> Tieto Yhtiöesitteestä julkaistaan myös yhtiötiedotteena. Yhtiön verkkosivustolla tai millä tahansa muulla verkkosivustolla tai sosiaalisen median alustalla, kuten LinkedInissä tai Facebookissa, esitetyt tiedot eivät ole osa tätä Yhtiöesitettä, eikä sijoituspäätöstä harkitsevien tule perustaa sijoituspäätöstään Yhtiöesitteen tai Yhtiön julkistamien yhtiötiedotteiden ulkopuolisiin tietoihin. Yhtiön verkkosivustolle saataville asetettavat Yhtiöesitteen mahdolliset täydennykset ovat edellä mainitusta poiketen kuitenkin osa Yhtiöesitettä.

## Ulkopuolisista lähteistä olevat tiedot

Mikäli Yhtiöesitteen sisältämä tieto on peräisin ulkopuolisesta lähteestä, kyseinen lähde on yksilöity. Tällaiset Yhtiöesitteeseen sisältyvät ulkopuolisista lähteistä tuotetut tiedot on toistettu Yhtiöesitteessä asianmukaisesti ja siltä osin kuin Yhtiö tietää ja on pystynyt kyseisten kolmansien osapuolten julkistamien tietojen perusteella varmistamaan, tiedoista ei ole jätetty pois seikkoja, jotka tekisivät toistetuista tiedoista harhaanjohtavia tai epätarkkoja. Yhtiö ei kuitenkaan ole tehnyt erillistä selvitystä ulkopuolisten lähteiden antamista tiedoista eikä takaa tällaisen tiedon asianmukaisuutta.

## Yhteystiedot

Tekova Oyj:..... Tiilipojanlenkki 9, 01720 Vantaa  
**Y-tunnus:** 2888513–8  
**Kaupankäyntitunnus:** TEKOVA  
**ISIN-tunnus:** FI4000581756  
**LEI-tunnus:** 743700602PLGH9NOC889

Yhtiön Hyväksytty Neuvonantaja:.....Oaklins Finland Oy  
Pohjoisesplanadi 27 C, 00100 HELSINKI

Yhtiön oikeudellinen neuvonantaja:.....Bird & Bird Asianajotoimisto Oy  
Mannerheimintie 8, 00100 HELSINKI

Yhtiön tilintarkastaja:..... BDO Oy, Porkkalankatu 3, 00180 HELSINKI  
Päävastuullinen tilintarkastaja KHT Tiina Lind

Markkinatakaaja:.....Lago Kapital Oy  
Hämeentie 19, 00500 HELSINKI



## Yhtiö ja Listautuminen lyhyesti

*Seuraavaa yhteenvetoa ei ole tarkoitettu kattavaksi esitykseksi, vaan se on johdanto tässä Yhtiö esitteessä esitettäviin ja Yhtiöesitteeseen viittaamalla liitettyihin yksityiskohtaisiin tietoihin. Sijoittajien tulee perustaa Osakkeita koskeva sijoituspäätöksensä Yhtiöesitteessä esitettäviin ja Yhtiöesitteeseen liitettyihin tietoihin kokonaisuutena eikä ainoastaan tähän yhteenvetoon. Lisäksi sijoittajia kehoitetaan tutustumaan sijoituspäätöksensä tueksi myös Yhtiön julkistamiin yhtiötiedotteisiin. Kohdassa "Riskitekijät" käsitellään seikkoja, joita Osakkeiden ostamista ja merkitsemistä harkitsevien sijoittajien tulisi ottaa huomioon.*

## Yhtiön liiketoiminnan kuvaus lyhyesti

Tekova on valtakunnallisesti toimiva toimitilarakentaja, joka on erikoistunut liike-, toimi-, logistiikka-, tuotanto- sekä urheilutilojen rakentamiseen. Tekova on perustettu vuonna 2018 ja on toimintahistoriansa aikana toteuttanut noin 100 hanketta.

Yhtiö on menestynyt toimitilarakentamisen saralla keskittymällä asiakkaiden tarpeen mukaan räätälöityihin hallimaisiin toimitilahankkeisiin, joiden rakennuttamisprosessi on yksinkertainen. Tekova toteuttaa hankeensa vakioiduilla konsepteilla sekä ammattimaisesti prosessoidulla toimintamallilla avaimet käteen -periaatteella (KVR). Tekemisen tasosta ja hyvästä projektinhallinnasta kertoo se, että kaikki Yhtiön kuluvan tilikauden aikana Yhtiöesitteen päivämäärään saakka valmistuneet hankkeet on luovutettu asiakkaille nollavirheluovutuksina. Nollavirheluovutus tarkoittaa rakennuskohteen luovuttamista siten, että se täyttää kaikki asiakkaan asettamat vaatimukset ilman sellaisia virheitä tai puutteita, jotka vaatisivat erillisiä jälkitarkastuksia. Tämä menettely perustuu tarkkaan laadunvalvontaan ja hyvissä ajoin suoritettuihin tarkastuksiin, jotta kaikki mahdolliset epäkohdat korjataan ennen vastaanottohetkeä. Nollavirheluovutukseen pääsemiseksi on olennaista, että yhteistyö asiakkaan kanssa on saumatonta koko hankkeen ajan ja se, että kohteet valmistuvat aikataulussa ja kerralla valmiiksi poistaen tarpeen pitkällisille korjaus- tai jälkitöille. Nollavirheluovutuksia voidaan pitää alalla harvinaisena, ja niihin pääseminen kertoo Yhtiön vahvan toimintamallin lisäksi koko organisaation panoksesta sekä avoimesta ja luottamuksellisesta yhteistyöstä asiakkaiden kanssa.

Tekovan asiakaskunta koostuu pääasiallisesti yksityisen sektorin asiakkaista. Konsernin asiakkaina ovat olleet valtakunnalliset kaupalliset ketjut ja kiinteistösijoittajat, sekä yksittäisiin hankkeisiin investoivat yritykset. Kaikki asiakasryhmät ovat tärkeitä Yhtiölle ja se panostaa myös tulevaisuudessa siihen, että näiden asiakaskokemus on hyvä.

Tekovan liiketoimintamalli perustuu nyky muodossaan pääosin urakkasopimukseen. Konsernin valtakunnallinen alueorganisaatiomalli ja kurinalainen segmentoituminen vahvuusalueisiin ovat luoneet perustan vakaalle liiketoiminnalle. Onnistuneesta liiketoimintamallista kertoo Yhtiön vahva suoriutuminen vaikeassakin toimintaympäristössä. Yhtiö on ollut liiketoiminnallisesti kannattava koko toimintahistoriansa aikana, myös rakennusalalle tyypillisten heikkojen syklien aikana. Tulevaisuudessa Yhtiö aikoo panostamaan kyvykkyyksien parantamiseen hankekehityksessä. Nykyisen pääosin urakointiin perustuvan liiketoimintamallin lisäksi Tekova pyrkii tulevaisuudessa volyymin kasvaessa säilyttämään liiketoimintansa nykyisen kannattavuustason ja jopa parantamaan sitä hallitsemalla paremmin koko kiinteistökehityksen arvoketjua: kehittä-rakenna-omista-myy.

Tekovan hyvä maine ja tunnettuus alalla pohjautuu asiakaslähtöiseen toimintatapaan ja onnistuneisiin projekteihin. Vuoden 2024 tilikauden toisen kvartaalin aikana suoritettu NPS asiakastytyytyväisyysmittauksen tulos oli 70. Yhtiö osallistuu aktiivisesti hankkeidensa suunnitteluun, jotta asiakkaan kaikki tarpeet saadaan huomioitua. Suunnittelupöydällä asiakkaan kanssa sovitaan hankkeen budjetti ja aikataulu, joiden toteuttaminen sovitulla tavalla laadusta tinkimättä on Tekovalle kunnia-asia.

Tekovan vakiintunut rakentamistapa pyrkii vähentämään työmaalla syntyvää hukkaa. Rakentamisessa hyödynnetään esivalmisteltuja rakennusosia ja hankkeiden energiaratkaisut perustuvat usein uusiutuviin energialähteisiin. Tekova on kokoluokassaan yksi merkittävimpiä jalostetun kotimaisen puutavaran hyödyntäjä. Puusta tuotettuja rakennusosia käytetään mm. runko- ja vaipparatkaisuissa. Tekova on toteuttanut useita ympäristösertifioituja hankkeita.

### Keskeiset taloudelliset tiedot

Tekovan tilikauden liikevaihto tilikaudella 2023 oli 55,9 miljoonaa euroa. Laskua tilikauden 2022 (01.07.2021–31.12.2022) liikevaihtoon syntyi 68,1 miljoonaa euroa tai 54,9 %. Liikevaihdon laskua selittää osittain vertailukauden pidennetty tilikausi (18 kuukautta) Yhtiön vaihtaessa tilikautensa kalenterivuosityymin. Tilikauden 2023 liikevaihto osoittaa Yhtiön johdon näkemyksen mukaan tervettä orgaanista kehitystä verrattuna tilikauteen 2022, jolloin Yhtiö kasvoi huomattavasti mutta heikommalla kannattavuudella. Osavuositajaksolla tammi-syyskuu 2024 Tekovan liikevaihto oli 44,0 miljoonaa euroa. Vertailukauden osavuositajaksolla tammi-syyskuu 2023 liikevaihto oli 41,2 miljoonaa euroa, kasvua syntyi 2,8 miljoonaa euroa tai 6,8 %.

31.12.2023 päättyneen tilikauden liikevoitto nousi 3,5 miljoonaan (6,2 %) euroon 31.12.2022 päättyneen tilikauden 1,1 miljoonasta eurosta (0,9 %). Yhtiö teki toimenpiteitä henkilöstön sitouttamiseksi, toimintaprosessiensa kehittämiseksi sekä tilauskantansa tervehdyttämiseksi vertailukauden heikomman kannattavuuden vuoksi. Onnistuneesta strategiasta kertoo Yhtiön 31.12.2023 päättyneellä tilikaudella saavuttama hyvä liikevoittomarginaali haastavassa toimintaympäristössä. Osavuositajaksolla tammi-syyskuu 2024 Tekovan liikevoitto oli 4,0 miljoonaa euroa. Vertailukauden osavuositajaksolla tammi-syyskuu 2023 liikevoitto oli 1,8 miljoonaa euroa, kasvua syntyi 2,2 miljoonaa euroa tai 22,2 %.

Taseen loppusumma tilikauden päättyessä (31.12.2023) oli 23,3 miljoonaa euroa (21,7 miljoonaa euroa 31.12.2022). Yhtiön oma pääoma nousi vertailukauden 2,6 miljoonasta eurosta 80,8 % 4,7 miljoonaan euroon. Osavuositajakson tammi-syyskuun päättyessä 30.09.2024 Tekovan taseen loppusumma oli 23,9 miljoonaa euroa. Vertailukauden osavuositajakson tammi-syyskuun 2023 päättyessä 30.09.2023 Tekovan taseen loppusumma oli 16,7 miljoonaa euroa. Yhtiön oma pääoma nousi 97,1 prosenttia, ollen 6,9 miljoonaa euroa 30.09.2024 ja 3,5 miljoonaa euroa 30.09.2023.

Yhtiön omavaraisuusaste oli 31.12.2023 28,9 % ja likvidit varat 12,4 miljoonaa euroa (3,4 miljoonaa euroa 31.12.2022). Yhtiön tavoitteena on nostaa omavaraisuusaste 40 prosenttiin. Päättyneen tilikauden lopussa Yhtiöllä ei ollut ollenkaan korollista velkaa.

Osavuositajakson tammi-syyskuun päättyessä 30.09.2024 Yhtiön likvidit varat olivat 13,2 miljoonaa euroa, kun ne 30.09.2023 olivat 8,0 miljoonaa euroa. Yhtiöllä ei osavuositajakson päättymishetkellä 30.09.2024 tai 30.09.2023 ollut ollenkaan korollista velkaa.

13.12.2024

Tekova-konsernin raportoitu tilauskanta 31.12.2023 päättyneen tilikauden lopussa oli arvoltaan yli 40 miljoonaa euroa. Yhtiö soveltaa tilauskannan raportoinnissa toimintamallia, jossa vain allekirjoitetut urakkasopimukset sisällytetään tilauskannan laskentaan. Onnistuneet projektit ja terve tilauskanta luovat hyvän lähtökohdan tulevaisuuteen. Osavuosisijakson tammi-syyskuun päättyessä 30.09.2024 Yhtiön tilauskannan arvo oli 60 miljoonaa euroa, sen ollessa vertailujakson päättymispäivänä 30.09.2023 arvoltaan 37 miljoonaa euroa.

(miljoonaa euroa, ellei toisin ilmoitettu)	<b>01.01.–30.09.2024 osavuosisijakso (tilintarkastamaton)</b>	<b>31.12.2023 päättynyt tilikausi (tilintarkastettu)</b>	<b>31.12.2022 päättynyt tilikausi (tilintarkastettu)<sup>1</sup></b>
<b>Taloudellisia tietoja</b>			
Liikevaihto	44,0	55,9	123,9
Liikevoitto	4,0	3,5	1,1
Tilikauden voitto	3,1	2,5	0,6
Taseen loppusumma	23,9	23,3	21,6
Oma pääoma yhteensä	6,9	4,7	2,6

Yhtiön rahavarojen ja käyttöpääoman arvioidaan riittävän suunnitellun liiketoimintansa harjoittamiseksi vähintään ensimmäistä kaupankäyntipäivää seuraavan 12 kuukauden ajaksi (katso kohta "*Pääomarakenne ja velkaantuneisuus - Käyttöpääomalausunto*").

## Yhtiön hallitus, johto ja tilintarkastajat

Yhtiöesitteen päivämääränä hallitukseen kuuluu Tomi Koivukoski (Puheenjohtaja), Essi Sten (Jäsen), Mathias Berner (Jäsen), Juha Nurmi (Jäsen), ja Asko Myllymäki (Jäsen). Yhtiön toimitusjohtajana toimii Jaakko Heikkilä. Yhtiöesitteen päivämääränä Yhtiön tilintarkastajana toimii KHT-yhteisö BDO Oy päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Tiina Lind.

## Kaupankäynnin kohteeksi hakeutumisen tavoitteet

Yhtiön hallitus päätti 10.12.2024 hakea Yhtiön Osakkeet monenkeskisen kaupankäynnin kohteeksi Nasdaq Helsingin ylläpitämälle First North –markkinapaikalle. Yhtiön tavoitteleva ensimmäinen kaupankäyntipäivä First North -markkinapaikalla on 17.12.2024. Yhtiö odottaa maksavansa välittömänä Listautumisesta aiheutuvina palkkioina ja kuluina arviolta noin 350 000 euroa. Tekovan pitkän aikavälin tavoite on ollut Yhtiön Osakkeiden ottaminen kaupankäynnin kohteeksi First North Finland -markkinapaikalle.

Listautumisen odotetaan kasvattavan sijoittajien ja liikekumppaneiden kiinnostusta Yhtiötä kohtaan sekä lisäävän Yhtiön tunnettuutta ja läpinäkyvyyttä niin toimialalla kuin laajemmin. Lisäksi listautumisen myötä Yhtiön Osakkeille odotetaan syntyvän läpinäkyvät ja likvidit markkinat sekä mahdollisuus tavoitella laajempaa ja monipuolisempaa sijoittajapohjaa tulevaisuudessa. Yhtiö näkee myös pääsyn pääomamarkkinoille tärkeänä osana Listautumistaan.

<sup>1</sup>01.07.2021-31.12.2022, 18 kuukauden tilikausi

## Riskitekijät

*Yhtiöön liittyy riskejä, joista osa voi olla merkittäviä. Yhtiöön sijoittamista harkitsevien tulee tutustua huolellisesti tässä Esitteessä esitettäviin tietoihin ja erityisesti alla kuvattuihin riskitekijöihin ennen sijoituksen tekemistä. Alla esitettävillä riskeillä voi toteutuessaan olla epäedullinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen tai tulevaisuudennäkymiin sekä Yhtiön Osakkeen arvoon. Seuraava riskitekijöiden kuvaus perustuu tämän Yhtiöesitteen päivämäärän tietoihin ja niiden perusteella tehtyihin arvioihin, eikä se ole siten välttämättä tyhjentävä. Yhtiön liiketoimintaan voi liittyä lisäksi riskejä ja epävarmuustekijöitä, joita ei tunneta tai pidetä olennaisina tämän Yhtiöesitteen päivämääränä, mutta jotka voivat vaikuttaa haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen tai tulevaisuudennäkymiin sekä Yhtiön Osakkeiden arvoon. Jos yksi tai useampi riskeistä toteutuu tai toteutumisen todennäköisyys kasvaa, Yhtiön Osakkeisiin sijoittaneet sijoittajat voivat menettää sijoituksensa osittain tai kokonaan.*

*Tässä esitetyt riskit ja epävarmuustekijät on jaettu luonteensa mukaan viiteen ryhmään. Vaikka ryhmien esitysjärjestys ei kuvaa niiden olennaisuutta, jokaisessa ryhmässä esitetään ensimmäisenä ne riskit, jotka Yhtiö on arvioinut olennaisimmiksi ottaen huomioon niiden mahdollinen negatiivinen vaikutus Yhtiöön ja esiintymisen todennäköisyys:*

- *Toimintaympäristöön liittyvät riskit;*
- *Yhtiön liiketoimintaan liittyvät riskit;*
- *Yhtiön rahoitukseen ja taloudelliseen asemaan liittyvät riskit; ja*
- *Yhtiön Osakkeisiin liittyvät riskit*
- *Listautumiseen liittyvät riskit*

### Toimintaympäristöön liittyvät riskit

#### **Rakennusalan syklisyyden vaikutukset liiketoimintaan ja taloudelliseen asemaan**

Rakennusala on luonteeltaan syklinen, ja sen kehitys seuraa tiiviisti yleisiä talouden suhdanteita. Talouden kasvun aikana toimitilarakentaminen voi kasvaa, kun taas laskusuhdanteessa rakennusinvestoinnit saattavat vähentyä merkittävästi. Tämä syklisyys voi johtaa siihen, että Yhtiön liiketoiminnan volyyymi ja kannattavuus vaihtelevat huomattavasti eri taloussuhdanteiden mukaan. Sijoittajan tulee ottaa huomioon rakennusalan syklisyys pohtiessaan sijoittamista Yhtiöön, sillä markkinoiden heikkeneminen voi vaikuttaa olennaisesti Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen.

#### **Epäsuotuisa talouskehitys ja -tilanne Suomessa voivat vaikuttaa Yhtiön liiketoimintaan negatiivisesti esimerkiksi heikentyneen kysynnän tai Yhtiön alihankkijoiden taloudellisten haasteiden kautta**

Rakennustoiminta on riippuvainen erityisesti yritysten luottamuksesta talouden yleisiin trendeihin ja liiketoimintansa näkymiin sekä kuluttajien luottamuksesta omaan talouteensa. Suhdannenäkymien heiketessä toimitilojen kysyntä laskee. Tämän seurauksena toimitilojen hintakehitys saattaa myös kääntyä laskuun. Taloustilanteen ja finanssimarkkinoiden epävarmuus on yleisesti ottaen vaikuttanut lähimenneisyydessä haitallisesti suomalaisiin yrityksiin.

Suomi on Yhtiön päämarkkina (lisätietoja kohdassa ”Yhtiön liiketoiminnan kuvaus”). Talouden laskusuhdanne Suomessa voi johtaa kysynnän heikkenemiseen Suomen rakennus- ja kiinteistömarkkinoilla sekä toimitilojen rakentamisen osalta. Esimerkiksi Suomessa yritysten luottamus tulevaisuuteen on tärkeä tekijä, joka vaikuttaa uusien toimitilojen kysyntään. Kaupallisten toimitilojen tilakysyntä ja sijoittajien kiinnostus sijoittaa kiinteistöihin vaihtelevat merkittävästi talouden tilanteen mukaan. Yleisellä tasolla lainojen korkotason nousulla on vaikutus yritysten investointihalukkuuteen, joka on kaupallisten toimitilojen rakentamisen kehityksen kannalta keskeinen tekijä.

Epäsuotuisa talouskehitys Suomessa voi vaikuttaa Yhtiön liiketoimintaan monin tavoin, mukaan lukien Yhtiön sekä sen asiakkaiden ja alihankkijoiden tuloihin, varoihin, maksuvalmiuteen, liiketoimintaan ja/tai taloudelliseen asemaan. Lisäksi Yhtiö ei välttämättä pysty hyödyntämään talouden vaihtelun luomia liiketoimintamahdollisuuksia eikä sopeuttamaan toimintaansa talouden pitkäaikaiseen taantumaan tai stagnaatioon. Makrotaloudellisten tekijöiden vaihtelulla ja Suomen talouden epäsuotuisalla kehityksellä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

### **Yhtiö altistuu rakennuskustannusten nousulle rakennusmarkkinoiden ylikuumentumisesta tai muista odottamattomista tekijöistä johtuen**

Rakennuskustannusten nousu voi johtua monista tekijöistä, kuten rakennusmarkkinoiden ylikuumentumisesta, inflaation kiihtymisestä, geopoliittisista häiriöistä, toimitusketjuongelmista tai raaka-aineiden, energian ja työvoiman hintojen odottamattomista vaihteluista. Tällaiset muutokset voivat heikentää Yhtiön projektien kannattavuutta, erityisesti jos Yhtiön kustannusarviot aliorakoinnin tai hankintojen osalta osoittautuvat liian alhaisiksi.

Rakentamiseen liittyvät kustannusriskit vaativat pitkäjänteistä ja tarkkaa suunnittelua, sillä Yhtiö ei välttämättä pysty siirtämään kohonneita kustannuksia asiakkailleen. Mikäli Yhtiö ei onnistu hallitsemaan kustannusten nousua, voi sillä olla haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin, mikä voisi pienentää projektien katteita tai johtaa jopa tappioihin.

### **Laskusuhdanne ja siihen liittyvät riskit voivat vaikuttaa Yhtiön liiketoimintaan**

Heikossa suhdanteessa alihankintaan ja rakennusmateriaalitoimittajiin liittyvät taloudelliset riskit kasvavat. Erityisesti toimitilojen lisä- ja muutostöiden tekemiseen voi liittyä taloudellisia riskejä, ja tällaisessa tilanteessa Yhtiö saattaa joutua kohtaamaan aliorakoiden tai hankintojen hintojen vaihtelua. On mahdollista, että Yhtiö ei joissakin tapauksissa pysty riittävällä tarkkuudella etukäteen arvioimaan aliorakoiden tai hankintojen hintoja ja tekee sopimuksia, joiden aiheuttamat lopulliset kustannukset ylittävät Yhtiön alkuperäiset kustannusarviot, jolloin Yhtiön hankkeesta saama voitto saattaa jäädä odotettua pienemmäksi tai negatiiviseksi. Tämä voi vaikuttaa haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

## Yhtiön liiketoimintaan liittyvät riskit

### **Yhtiön liiketoiminta keskittyy kapeaan markkinasegmenttiin toimitilarakentamisen alalla**

Yhtiön keskittyminen hallimaisten toimitilojen rakennuttamiseen tuo Yhtiölle kilpailuetua sen pystyessä toimimaan omalla vahvuusalueellaan. Vaikka kapea segmentoituminen toimitilarakentamisessa tarjoaa Yhtiölle mahdollisuuden erottautua kilpailijoistaan ja toteuttaa Yhtiölle rakennusteknisesti sopivia hankkeita, tuo se mukanaan liiketoiminnallisia riskejä.

Yhtiön johto tunnistaa, että kapea segmentoituminen voi johtaa haasteisiin, mikäli Yhtiön rakennuttamille toimitilakiinteistöille ei tulevaisuudessa ole kysyntää. Muuttuva markkinatilanne, taloudellinen suhdanne tai asiakkaiden tarpeiden muuttuminen voivat heikentää kysyntää, mikä puolestaan voi vaikuttaa Yhtiön liiketoimintaan ja sen kannattavuuteen.

Jos Yhtiön rakennuttamien kiinteistöjen kysyntä heikkenee, voi sillä olla vaikutuksia Yhtiön kykyyn kasvattaa liiketoiminnan volyymia, realisoida hankekehityksiä tai kattaa kiinteitä kuluja. Edellä mainitun kapeaan markkinasegmenttiin keskittymiseen liittyvä riski voi toteutuessaan vaikuttaa olennaisen haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan kannattavuuteen ja tulevaisuudennäkymiin.

### **Epäonnistumisella liiketoimintastrategian määrittelyssä ja toteuttamisessa voi olla haitallinen vaikutus Yhtiön kasvuun ja kannattavuuteen tulevaisuudessa**

Yhtiön strategian perusta on kannattavuuden varmistaminen hallitsemalla koko arvoketju sekä keskittyminen selkeästi määriteltyihin hankkeisiin yksityisellä sektorilla. Yhtiön strategiasta on esitetty lisätietoja kohdassa *"Yhtiön liiketoiminnan kuvaus - Yhtiön strategia ja taloudelliset tavoitteet"*. Mikäli Yhtiö epäonnistuu kohdentamaan strategiansa oikeanlaisiin projekteihin tai hallitsemaan toiminnan vakiointia, sillä voi olla merkittäviä negatiivisia vaikutuksia hankkeiden kannattavuuteen ja operatiiviseen tehokkuuteen. Lisäksi Yhtiön strateginen panostus asiakaslisäarvon tuottamiseen ja erinomaiseen asiakaskokemukseen voi epäonnistua, jos Yhtiö ei kykene ylläpitämään korkeaa asiakastytyvyyttä tai sopeuttamaan palvelutarjontaansa asiakkaiden muuttuvien tarpeiden mukaisesti.

Yhtiön menestys on vahvasti sidoksissa myös yrittäjähenkiseen toimintatapaan ja henkilöstön osaamiseen. Mikäli Yhtiö ei onnistu motivoimaan ja sitouttamaan henkilöstöään strategisiin tavoitteisiin tai ylläpitämään matalaa kulurakennetta, voi tämä heikentää Yhtiön kilpailukykyä ja kasvumahdollisuuksia.

Mikäli Yhtiö ei pysty toteuttamaan liiketoimintastrategiaansa onnistuneesti tai toteuttaa jälkikäteen virheelliseksi arvioitua strategiaa, voi tällä olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin. Edellä mainittujen haitallisten vaikutusten toteutuessa, joko yhden tai useamman, Yhtiö ei välttämättä onnistu saavuttamaan taloudellisia tavoitteitaan.

## **Epäonnistuminen projektien toteuttamisessa voi vaikuttaa negatiivisesti Yhtiön kannattavuuteen ja asiakastytyväisyyteen**

Yhtiön urakoiden kulkuun liittyy riski siitä, että projektit eivät etene asetettujen tavoitteiden ja suunnitelmien mukaisesti. Tämä voi johtua esimerkiksi aikataulullisista haasteista, resurssimuutoksista tai muista operatiivisista esteistä, jotka voivat vaikuttaa negatiivisesti Yhtiön kannattavuuteen. Projektien epäonnistuminen voi myös heikentää asiakastytyväisyyttä ja Yhtiön neuvotteluasemaa tulevien hankkeiden osalta.

Yhtiön liiketoimintamalli nojaa vahvasti projektien kustannustehokkaaseen, yksinkertaiseen ja aikataulussa pysyvään toteutukseen, joka erottaa Yhtiön kilpailijoistaan. Mikäli Yhtiö epäonnistuisi näiden tavoitteiden saavuttamisessa, kuten projektien aikataulussa tai budjetissa pysymisessä, voisi sillä olisi merkittäviä vaikutuksia Yhtiön kannattavuuteen, asiakastytyväisyyteen sekä maineeseen toimialalla. Tällaiset epäonnistumiset voivat johtua esimerkiksi resurssipuutteista, henkilöstöön liittyvistä muutoksista, toimitusketjujen häiriöistä tai muista operatiivisista esteistä. Yhtiön asema luotettavana ja kustannustehokkaana toimijana voisi heikentyä, mikä vaikuttaisi kielteisesti sen neuvotteluasemaan tulevissa projekteissa ja mahdollisesti heikentäisi sen kilpailukykyä suhteessa muihin toimijoihin.

## **Heikompi kannattavuus yksittäisistä hankkeista, rakennusurakoiden kilpailutilanteella sekä toimitilojen heikommalla kysynnällä voi olla haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan ja tulokseen**

Rakennusalan tiukka kilpailu uusista tilauksista Suomessa voi vaikuttaa Yhtiön tilauskannan määrään ja kannattavuuteen. Erityisesti kiinteähintaisessa rakennusurakoinnissa pääurakoitsija valitaan tarjouskilpailulla, jossa kilpailu voi olla hyvin tiukkaa riippuen tarjolla olevista hankkeista ja vallitsevasta markkinatilanteesta. On mahdollista, että Yhtiö toteuttaa yksittäisiä hankkeita, jotka osoittautuvat odottamattoman vaikeiksi tai niiden rakentaminen tapahtuu epäedullisen taloussuhdanteen aikana, mikä saattaa johtaa heikkoon kannattavuuteen tai jopa tappioihin.

Yhtiön epäonnistuminen kannattavien hankkeiden toteuttamisessa, tiukentunut kilpailutilanne ja kysynnän väheneminen voivat vaikuttaa olennaisen haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

## **KVR-urakkasopimukseen liittyvät sopimusvastuulliset riskit alihankkijoiden kanssa voivat toteutuessaan vaikuttaa haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan ja kannattavuuteen**

Yhtiö toteuttaa projektinsa KVR-urakkasopimuksina, sopimukset noudattavat suurilta osin Rakennusurakan Yleisiä Sopimusehtoja YSE 1998 ("YSE 98"), joissa Yhtiö pääurakoitsijana kantaa vastuun suunnittelusta ja toteutuksesta sovitun laajuuden mukaisesti. Tämä sopimusmalli sisältää sopimusvastuullisia riskejä alihankintana tehdyn työn osalta, erityisesti projektiin liittyvien kustannusten, aikataulun ja laadun osalta. Yhtiölle on tärkeää, että projektin suunnittelu ja toteutus pysyvät hallinnassa ennakoitusti kustannusten ja aikataulun osalta, sillä mahdolliset virheet, viivästyksiset tai odottamattomat olosuhteet voivat aiheuttaa kustannusylityksiä ja viivästyksiä, joiden vastuu on loppukädessä Yhtiöllä. Ei ole varmuutta siitä, että Yhtiön sopimuskumppanit ja alihankkijat pystyvät kaikissa olosuhteissa ja tilanteissa toteuttamaan työt Yhtiön alihankintasopimuksissa määriteltyjen toimintaprosessien, laadullisten ja ajallisten ehtojen mukaisesti. Ei voi myöskään olla varmuutta siitä, että Yhtiö saa

perittyä sopimuskumppaneilta ja alihankkijoilta korvauksia, joita se voi virheiden ja viivästysten takia joutua korvaamaan hankkeen tilaajalle.

Yhtiön epäonnistumisella sopimusvastuullisten riskien hallitsemisessa sopimuskumppaneiden ja alihankkijoiden kanssa voi toteutuessaan olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

### **Sopimuskumppaneiden ja alihankkijoiden epäonnistumisella voi olla haitallinen vaikutus Yhtiön kanssa solmittuihin sopimusvelvoitteisiin ja Yhtiön liiketoimintaan**

Yhtiön liiketoimintamalliin kuuluu riippuvuus alihankkijoiden tarjoamista palveluista ja toimituksista. Tämä riippuvuus tuo mukanaan riskejä, jotka liittyvät muun muassa alihankkijoiden toimitusvarmuuteen, talousvaikeuksiin, resurssipulaan, laadunvarmistukseen sekä toimitusaikoihin. Yhtiölle on olennaista, että alihankintana hankitut palvelut ja materiaalit täyttävät vaaditut laatustandardit ja toimitetaan sovituissa aikatauluissa, sillä epäonnistumiset näissä voivat aiheuttaa projektin viivästymisiä tai kustannusylityksiä, joista vastuu voi siirtyä Yhtiölle.

Alihankkijoiden löytymiseen ja suhteen ylläpitämiseen liittyy myös riskejä, kuten saatavuushaasteet, kilpailu osaavista toimijoista sekä alihankkijoiden oman liiketoiminnan muutokset, jotka voivat vaikuttaa Yhtiön kykyyn toteuttaa projektejaan suunnitellusti. Mikäli Yhtiö ei pysty löytämään luotettavia alihankkijoita tai ylläpitämään pitkäaikaisia suhteita nykyisten kumppaneiden kanssa, se voi vaikuttaa haitallisesti Yhtiön projekteihin ja heikentää sen liiketoiminnan tulosta. Jos riippuvuus alihankkijoista ja niihin liittyvät riskit toteutuvat merkittävässä määrin, voivat nämä tekijät vaikuttaa olennaisen haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen.

### **Voimakkaan kasvun hallintaan liittyvät riskit voivat toteutuessaan heikentää Yhtiön suhteellista kannattavuutta ja liiketoiminnan menestystä**

Yhtiön liiketoiminnan volyymin kasvaessa voimakkaasti on mahdollista, ettei sen toimintaprosesseja, henkilöstön osaamista ja määrää, projektinhallintaa tai laadunvarmistusta ehditä sopeuttaa kasvun edellyttämään tasoon. Tämä voi johtaa projektien hallinnan heikkenemiseen ja aiheuttaa viivästyksiä, kustannusylityksiä tai laadun alenemista.

Nopeasti kasvava liiketoiminta voi synnyttää tilanteita, joissa työvoimaresurssien ja yhteistyökumppaneiden saatavuus on rajallista tai epävarmaa. Mikäli Yhtiö ei kykene sopeuttamaan prosessejaan ja henkilöstönsä osaamista kasvun tahdissa, voi seurauksena olla liiketoiminnan suhteellisen kannattavuuden heikentyminen, vaikka liikevaihto kasvaisikin odotusten mukaisesti.

Mikäli Yhtiö epäonnistuu hallitsemaan kasvun mukanaan tuomia haasteita, voivat nämä tekijät vaikuttaa olennaisen haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen.



## **Avainhenkilöriski voi toteutuessaan vaikuttaa haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan ja tulevaisuudennäkymiin**

Yhtiön avainhenkilöihin liittyvät riskit ovat merkittäviä, sillä Yhtiö on pieni organisaatio, jossa henkilöriippuvuus johtoporrastasolla on huomattavaa. Vaikka Yhtiö kykenee hallitsemaan ja ennakoimaan työmailla tarvittavia henkilöstöresursseja tehokkaasti, sen toiminta ja projektien onnistuminen ovat vahvasti sidoksissa keskeisiin johtoportaan henkilöihin, joiden asiantuntemus, kokemus ja päätöksentekokyky ovat merkittävässä roolissa Yhtiön liiketoiminnan suunnittelussa ja toteuttamisessa.

Yhtiön johtoryhmän ja avainhenkilöiden sitoutumiseen liittyy riskejä, jotka voivat ilmetä henkilöstön siirtyessä muihin tehtäviin. Vaikka Yhtiön johtajasopimukseen on sisällytetty rekrytointi- ja houkuttelukieltoa koskevia määräyksiä, jotka osaltaan suojaavat Yhtiön toimintaa, toimitusjohtajan sopimusta lukuun ottamatta johtajasopimuksissa ei ole asetettu ehtoja kilpailukiellosta työsuhteen päättymisen jälkeiselle ajalle. Kilpailukiellon puuttuminen johtajasopimuksista mahdollistaa avainhenkilöiden siirtymisen kilpailijoiden palvelukseen tai kilpailemisen perustamalla oman yrityksen heti työsuhteen päättymisen jälkeen. Kilpailukiellon puuttuminen johtajasopimuksista voi osaltaan avainhenkilöiden muutostilanteissa heikentää Yhtiön kilpailuasemaa ja vaarantaa liiketoiminnan jatkuvuuden.

Yhtiön kannalta on olennaisen tärkeää, että se kykenee arvioimaan jatkuvasti avainhenkilöiden osaamistarpeita ja tiedonsiirron prosesseja tukeakseen johtohenkilöiden sitoutumista ja varmistaakseen liiketoiminnan jatkuvuuden mahdollisissa avainhenkilöitä koskevissa muutostilanteissa.

Mikäli avainhenkilöriski toteutuu, Yhtiön kyky toimia suunnitelmien mukaisesti voi heikentyä merkittävästi. Tällöin voi ilmetä haasteita, kuten tiedon siirtymiseen liittyviä ongelmia, projektinhallinnan vaikeuksia tai jopa keskeytyksiä hankkeissa. Edellä mainitun avainhenkilöriskin toteutuessa voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan kannattavuuteen ja tulevaisuudennäkymiin.

## **Hankekehitykseen sisältyy odotettuun arvonnouluun, kiinteistökauppaan, maanvuokrasopimukseen ja hankkeen onnistumiseen liittyviä riskejä**

Yhtiön toteuttamiin ja tuleviin kiinteistökehityshankkeisiin sisältyy merkittäviä riskejä liittyen mahdollisiin virheellisiin kannattavuusarvioihin, viivästyksiin, odottamattomiin kuluihin, piileviin virheisiin ja rakennettujen kiinteistöjen sijaintien epäsuotuisaan kehitykseen. Yhtiöllä on myös maanvuokrasopimuksia, joiden ehtojen noudattamatta jättäminen voi johtaa sopimussakkoihin tai sopimuksen päättymiseen.

Kehityshankkeet voivat nostaa Yhtiön velkaantumista ja lisätä korkokuluja. Taseen hallintariski nousee myös esiin, erityisesti lisääntyneen velkaantuneisuuden myötä, joka liittyy hankkeiden rahoittamiseen. Odotettu kiinteistökehityksen aikana tapahtuva arvonnousu ei välttämättä toteudu täysimääräisesti tai edes osittain ja se voi toteutua odotettua myöhemmin. Tämä voi johtaa suunniteltua korkeampiin hallinnollisiin kuluihin.

Hankkeiden viivästyminen voivat aiheuttaa aikatauluhäiriöitä ja kustannusylityksiä, mikä heikentää Yhtiön kilpailukykyä ja kannattavuutta. Kiinteistökauppaan liittyvät vastapuoliriskit

voivat myös ilmetä, mikäli kaupan osapuolet eivät pysty täyttämään sopimuksellisia velvoitteitaan tai mikäli kiinteistön arvo ei kehity odotetusti. Kun Yhtiö myy kehittämänsä hankkeen, se yleensä myy kiinteistöosaakeyhtiön osakkeet. Kiinteistökauppojen sopimuksissa on eri pituisia vastuuta, jotka voivat johtaa korvausvastuuseen Yhtiölle. Sopimukset saattavat sisältää myös täysin rajoittamattomia vastuuta, kuten maaperän pilaantumisesta.

Ei ole takeita siitä, että Yhtiön aikaisemmat tai tulevat kehityshankkeet onnistuvat. Yhtiön epäonnistuminen kehityshankkeista odotettavien tulosten saavuttamisessa voi vaikuttaa olennaisen haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan kannattavuuteen ja tulevaisuudennäkyymiin.

### **Sääntely-ympäristön muuttumisriski voi toteutuessaan vaikuttaa Yhtiön liiketoimintaan ja kilpailukykyyn**

Rakennusalan sääntely-ympäristö Suomessa on tarkasti määritelty, ja projektien toteuttaminen edellyttää useiden erilaisten lupien saamista, joiden saatavuuteen ja aikatauluun liittyy aina tiettyä epävarmuutta. Sääntely-ympäristöön ja lupaprosessien muuttumiseen liittyvät riskit voivat toteutuessaan vaikuttaa haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, erityisesti mikäli ne edellyttäisivät lisäinvestointeja tai viivästyttäisivät projektien aikatauluja.

Mikäli Yhtiö joutuu investoimaan tai tekemään toimenpiteitä toimintansa sopeuttamiseksi muuttuvaan sääntely-ympäristöön, vaatimuksiin ja standardeihin tai jos se kohtaa ongelmia liittyen lupaprosessien viivästyksiin tai lupien saatavuuteen, voi sillä olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan kannattavuuteen ja tulevaisuudennäkyymiin.

### **Yhtiö saattaa epäonnistua maineensa hallinnassa, ja Yhtiön yrityskuvan tai maineen heikkeneminen voi herättää epäluottamusta mahdollisten asiakkaiden, työvoiman ja yhteistyökumppaneiden keskuudessa ja vaikuttaa haitallisesti sen liiketoimintaan**

Keskeinen kilpailutekijä rakennusalalla on potentiaalisten asiakkaiden arvio toteutuskumppaninsa kyvyistä ja edellytyksistä täyttää sovitut velvoitteet. Yhtiön näkemyksen mukaan sillä on alalla hyvä maine asiakkaiden ja keskeisten sidosryhmien keskuudessa. Hankkeiden toteuttamisessa Yhtiö ei ole kohdannut merkittäviä maineeseen vaikuttavia haasteita ja Yhtiön julkisuudenkuvaan ei ole tapahtunut negatiivisia vaikutuksia eikä Yhtiöesitteen päivämääränä tiedossa ole seikkoja, jotka vaikuttaisivat negatiivisesti Yhtiön tulevaisuudessa kohtaamaan julkisuuteen. On mahdollista, että Yhtiön epäonnistumisella hankkeiden toteuttamisessa sovittujen velvoitteiden mukaisesti voi olla haitallisia vaikutuksia Yhtiön maineeseen ja julkisuudenkuvaan, joka edelleen voi vaikuttaa Yhtiön asemaan asiakkaiden ja sidosryhmien keskuudessa. Lisäksi Yhtiön yrityskuvaan negatiivisesti vaikuttavia tekijöitä voivat olla esimerkiksi rakennusaikana tapahtuvat vakavat tapaturmat tai onnettomuudet ja merkittävät laatuongelmat.

Yhtiön yrityskuvan tai maineen heikkenemisellä negatiivisen julkisuuden vuoksi voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen ja/tai taloudelliseen asemaan.

## **Tietosuojasääntelyn rikkomisesta johtuvat riskit voivat toteutuessaan vaikuttaa haitallisesti Yhtiön toimintaan ja taloudelliseen asemaan**

Yhtiön liiketoiminta edellyttää jossain määrin asiakkaiden ja sopimuskumppaneiden henkilötietojen käsittelyä hankkeissa ja projekteissa, kuten asiakasyritysten ja sijoittajien yhteyshenkilöiden, vuokralaisten sekä muiden yhteistyökumppaneiden tietojen hallinnassa. Tämä tuo mukanaan tietosuojasääntelyn, mukaan lukien EU:n yleisen tietosuoja-asetuksen (asetus N:o 2016/679, ”GDPR-asetus”) noudattamiseen liittyviä riskejä.

Yhtiön liiketoimintaan ei sisälly laajamittaista henkilötietojen keräämistä tai käsittelyä. Yhtiön projekteissa ja hankkeissa kerätyt henkilötiedot liittyvät pääsääntöisesti asiakasyritysten ja sopimuskumppaneiden edustajiin, minkä lisäksi Yhtiö käsittelee työntekijöitään koskevia henkilötietoja. Yhtiö voi kuitenkin epäonnistua tietosuojalainsäädännön, mukaan lukien GDPR-asetuksen, noudattamisessa ja henkilötietojen suojaamisessa luvattomalta käytöltä, katoamiselta, julkistamiselta tai väärinkäytöltä, mikä voi vahingoittaa Yhtiön mainetta sekä johtaa viranomaistoimenpiteisiin, sakkoihin, vahingonkorvausvelvollisuuteen ja asiakkaiden menettämiseen.

GDPR-asetuksen mukaiset hallinnolliset sanktiot voivat olla enimmillään 20 miljoonaa euroa tai neljä prosenttia Yhtiön edellisen tilikauden maailmanlaajuisesta liikevaihdosta, sen mukaan kumpi näistä on suurempi. Yhtiö voi myös joutua tekemään ennakoimattomia investointeja puuttuakseen uhkaaviin tietoturvaloukkauksiin. Lisäksi tietosuojaloukkaukset voivat vaatia lisäkustannuksia korjaavien toimenpiteiden, kuten tietoturvajärjestelmien päivittämisen ja henkilöstön koulutusten muodossa. Yhtiön tietosuojadokumentaatiossa on myös havaittu joitain puutteita, ja tietosuojaselosteista on havaittu puuttuvan eräitä tietoja, jonka myötä dokumentaatiota joudutaan päivittämään.

Yhtiön epäonnistumisella tietosuojasääntelyn noudattamisessa voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

## **Yhtiön toiminnan edellyttävät järjestelmät ja työskentelytilat voivat vahingoittua ulkoisten tai sisäisten tekijöiden seurauksena**

Yhtiön käyttämien tietojärjestelmien ja teknologioiden toimivuuden sekä toimitilojen käyttökelpoisuuden vahingoittuminen, heikentyminen tai estyminen ovat liiketoiminnallisia riskejä, jotka voivat haitata Yhtiön keskeisiä liiketoimintaprosesseja sekä sisäistä ja ulkoista viestintää. Yhtiön liiketoiminnalle on kriittistä, että dokumentaatioon käytettävä verkkolevyrakente sekä taloushallinnon tietojärjestelmät toimivat häiriöttä. Yhtiön käyttämät tietojärjestelmät voivat vaatia korjaustoimenpiteitä, eikä teknisten tai muiden vikojen ilmeneminen ole poissuljettua. Yhtiöllä on varotoimenpiteitä ja riskienhallintajärjestelmiä merkittävien häiriöiden varalle. Ei voi kuitenkaan olla varmuutta siitä, että Yhtiö pystyy täysin suojautumaan kyberhyökkäyksiltä, kuten viruksilta, tietomurroilta ja palvelunestohyökkäyksiltä, jotka voivat häiritä tietojärjestelmien toimintaa ja vaarantaa liiketoiminnan kannalta kriittisten tietojen turvallisuuden. Myös inhimilliset erehdykset, sähkökatkot ja muut toimintahäiriöt tai katkokset voivat aiheuttaa vahinkoa. Yhtiön toimintaan, rakennuskohteisiin tai toimitiloihin voidaan myös kohdistaa ilkkivaltaa tai tihutöitä, joilla voi olla haitallinen vaikutus kustannuksiin, aikatauluihin tai Yhtiön maineeseen.

Yhtiön epäonnistumisella toimintansa vaatiman infrastruktuurin ylläpitämisessä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

**Yhtiö altistuu asiakkaiden tai toteutuskumppaneiden esittämiin korvausvaatimuksiin liittyville riskeille, joilla toteutuessaan voi olla haitallinen vaikutus Yhtiön maineeseen ja liiketoimintaan**

Mahdolliset rakennus-, materiaali- tai työvirheisiin sekä viivästyksiin perustuvat korvausvaatimukset ovat Yhtiön liiketoimintaan vaikuttavia riskejä. Vaikka Yhtiö pyrkii toiminnassaan ennaltaehkäisemään edellä mainittujen virheiden toteutumista, on mahdollista, että Yhtiölle erityisesti suurissa ja/tai vaativissa hankkeissa, jossa käytetään teknisesti haastavia ja/tai uusia rakenteita ilmenee virheitä, jonka seurauksena Yhtiö saattaa kohdata korvausvaatimuksia. Yhtiö ei pysty välttämättä sopimusteitse rajoittamaan vastuutaan esimerkiksi välillisistä vahingoista tai rajoittamaan välittömien vahinkojen korvausmääriä. Ei ole myöskään takeita siitä, että Yhtiö pystyy kaikissa olosuhteissa täyttämään kaikki asiakkaan standardeja ja laatua koskevat odotukset ja/tai vaatimukset. Yhtiön epäonnistumisella asiakkaan odotusten täyttämässä virheisiin perustuvien korvausvaatimusten yhteydessä saattaa olla haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan ja maineeseen.

Yhtiön asiakkaiden ja toteutuskumppaneiden esittämät korvausvaatimukset saattavat johtaa oikeudenkäynteihin, joiden tuloksena Yhtiö saatetaan velvoittaa maksamaan korvauksia tai antamaan hinnanalennuksia. Korvausvaatimukset sitovat Yhtiön johdon ja muun henkilöstön aikaa ja resursseja, vaikka olisivatkin perusteettomia. Mahdollisilla oikeudenkäynneillä saattaa myös olla haitallinen vaikutus Yhtiön maineeseen sen nykyisten ja potentiaalisten asiakkaiden ja toteutuskumppaneiden keskuudessa.

Millä tahansa kanteella, oikeudenkäynnillä tai sopimusvelvoitteiden tai -oikeuksien ennakoimattomalla tulkinnalla tai täytäntöönpanolla voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön maineeseen, liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

**Epäonnistuminen vastuullisuuden liittyvien tavoitteiden saavuttamisessa, velvoitteiden täyttämässä ja raportoinnissa voi vaikuttaa haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan ja maineeseen**

Lisääntyvä ja uudistuva vastuullisuuden liittyvä sääntely velvoittaa yrityksiä laajentamaan ESG-raportointiaan sijoitus- ja rahoitussektorin ulkopuolelle. Vaatimukset yhä kattavammasta ja luotettavammasta vastuullisuusraportoinnista yhdistettynä kasvavaan määrään noudatettaviin velvoitteisiin vaativat Yhtiöltä onnistumista vastuullisuusraportoinnin tarkkuudessa, läpinäkyvyydessä ja luotettavuudessa. Yhtiön vastuullisuutta koskevat riskit liittyvät muun muassa vakaviin työtapaturmiin, harmaaseen talouteen, työperäiseen hyväksikäyttöön, toimitusketjujen työlöihin, ilmastonmuutoksen sopeuttamiseen, ilmatoriskien tunnistamiseen, sijoittajien vaatimuksiin vastaamiseen ja maineeseen sidosryhmien keskuudessa.

Yhtiö noudattaa lakisääteisiä ja alan yhteisiä raportointivaatimuksia ja pyrkii toiminnassaan, viestinnässään, strategiassaan ja julkisuudenkuvassa ylläpitämään puhdasta ja rehellistä brändiä vastuullisuusasioissa. Yhtiö voi kuitenkin epäonnistua vastuullisuutta koskevien tavoitteidensa saavuttamisessa ja velvoitteidensa täyttämässä. Epäonnistuminen edellä mainittujen seikkojen osalta voi olla seurausta muun muassa resurssien riittämättömyydestä tai väärinymmärryksestä asiakkaiden ja/tai rahoittajien vastuullisuustarpeista. Epäonnistuminen

vastuullisuustavoitteiden saavuttamisessa, velvoitteiden täyttämässä tai vastuullisuuteen liittyvässä raportoinnissa voisi toteutuessaan aiheuttaa Yhtiölle lisäkustannuksia. Mahdollinen kielteinen julkisuus liittyen vastuullisuustavoitteisiin tai Yhtiön epäonnistuminen liiketoiminnan ympäristö- tai ilmastovaikutteiden viestimässä tai niiden mittaamisessa voi heikentää Yhtiön mainetta asiakkaiden ja sidosryhmien keskuudessa ja/tai hankaloittaa työntekijöiden houkuttelemista ja sitouttamista.

Epäonnistumisella vastuullisuustavoitteiden saavuttamisessa, velvoitteiden täyttämässä tai vastuullisuuteen liittyvässä raportoinnissa voisi toteutuessaan olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

### **Yhtiön liiketoimintaan liittyvä terveyst- ja turvallisuusriskejä, jotka toteutuessaan voivat heikentää Yhtiön mainetta ja aiheuttaa lisäkustannuksia**

Rakennusalalle on ominaista muita teollisuudenaloja keskimääräistä korkeammat onnettomuus- ja työtaturmamaat. Vaikka alan turvallisuusstandardit ovat nousseet ja nousevat yhä korkeammalle tasolle, ei rakennustyömailta voi niiden luonteen takia varmuudella poistaa henkilövahinkojen riskejä. Pahimmassa tapauksessa rakennustyömailta voi tapahtua kuolemaan johtavia onnettomuuksia tai tapaturmia. Paikan päällä tapahtuva rakentaminen altistaa aina riskeille tapaturmista. Erityisesti korkeat rakennukset, vaativat kohteet tai olosuhteet sekä vaaralliset tai ärsytystä aiheuttavat aineet ovat omiaan lisäämään tapaturma- ja onnettomuusriskejä.

Yhtiö voi pääurakoitsijana olla vastuussa sen hankkeissa tapahtuneista onnettomuuksista ja tapaturmista. Kaikilla mahdollisilla onnettomuuksilla voi olla haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan ja sen henkilöstön hyvinvointiin. Onnettomuustutkimukset yhteistyössä viranomaisten kanssa voivat aiheuttaa lisäkustannuksia ja viivästyttää projektien etenemistä. Yhtiö sekä sen johto ja muut työntekijät voivat joutua onnettomuuksien seurauksena siviili- ja rikosoikeudelliseen vastuuseen sovellettavan lainsäädännön perusteella. Työturvallisuusriskit ja onnettomuudet voivat johtaa lisäkustannuksiin ja/tai haitata Yhtiön mainetta, vaikka Yhtiö ei olisi aiheuttanut kyseessä olevaa tilannetta.

Kaikki terveyteen ja turvallisuuteen liittyvät riskit voivat toteutuessaan olla olennaisen haitallisia Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

### **Epäsuotuisat sääolosuhteet voivat vaikuttaa haitallisesti Yhtiön hankkeiden etenemiseen**

Yleisellä tasolla sääolosuhteilla on merkittävä vaikutus rakennustoimintaan Suomessa. Erityisesti toimitilojen perustus- ja ulkorakentamisvaiheissa on kohonnut sääolosuhteesta aiheutuneen riskin todennäköisyys. Rakennushankkeen vaiheesta, vaativuudesta ja muista hankekohtaisista tekijöistä riippuen ankarat sääolosuhteet saattavat keskeyttää tai olennaisesti viivästyttää Yhtiön hankkeita ja nostaa rakennuskustannuksia. Esimerkkejä Suomessa esiintyvistä potentiaalisesti rakentamista haittaavista sääolosuhteista ovat kylmät ja runsaslumiset talvet sekä poikkeuksellisen runsaat sateet ja tuulimyrskyt.

Epäsuotuisilla sääolosuhteilla voi olla haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

## Yhtiön rahoitukseen ja taloudelliseen asemaan liittyvät riskit

### **Suomen ja maailman talouden sekä rahoitusmarkkinoiden muutokset voivat vaikuttaa haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, tilauskantaan, tulokseen, taloudelliseen asemaan, maksuvalmiuteen ja pääomarahoitukseen**

Suomen talouteen voi vaikuttaa negatiivisesti taloustilanteen yleiset suhdannevaihtelut, Suomessa ja euroalueella harjoitetun raha- ja finanssipolitiikan muutokset sekä rahoitusmarkkinoiden yleinen kehitys. Tämän lisäksi yleiseen talouskehitykseen voi vaikuttaa poliittisten konfliktien kärjistyminen. Epäsuotuisalla yleisellä talouskehityksellä on olennaisen vaikutus Suomen kilpailukykyyn suhteessa keskeisiin verrokkimaihin, jotka kilpailevat samoilla vientimarkkinoilla suomalaisten yritysten kanssa.

Yhtiön toimiala on luonteeltaan syklinen ja sen kasvu sekä kannattavuus vaihtelevat yleisen taloudellisen tilanteen, toimitilarakentamiseen tehtävien investointien määrään ja halukkuuteen sekä muiden tekijöiden seurauksena. Rakennusalan kokonaiskysyntä on kytköksissä bruttokansantuotteen muutokseen, jonka kehityssuunta määräytyy pääsääntöisesti yleisen taloudellisen tilanteen mukaan. Taloudellisen aktiviteetin hidastuessa myös verrattain suuria määriä pääomia sitovat investoinnit kiinteään omaisuuteen kääntyvät usein laskusuuntaan. Kerrannaisvaikutukset heijastuvat viiveellä rakennusalan kokonaisliikevaihtoon ja kannattavuuteen. Lisäksi kohonnut korkotaso ja elinkeinoelämän alentunut luottamustaso talouden tulevaisuudennäkymiin ovat omiaan lykkäämään yritysten investointeja matalasuhdanteen yli.

Edellä mainittu taloudellinen epävarmuus ja mahdolliset talous- ja rahoitusongelmat Suomessa ja euroalueella saattavat vaikuttaa Yhtiön asiakkaisiin monin tavoin. Haitallisia vaikutuksia voi ilmetä muun muassa toimitilojen kysynnässä sekä kiinteistörahoituksen saatavuudessa ja pääoman kustannuksessa, mikä heikentäisi Yhtiön tilauskannan kehitystä. Kiinteistörahoituksen saatavuuden heikkeneminen ja pääoman kustannuksen nousu voivat rajoittaa uusien hankkeiden käynnistymistä tai viivästyttää niiden toteuttamista. Tällä voisi olla negatiivinen vaikutus Yhtiön projektien käynnistämiseen ja niiden kannattavuuteen. Yleisen taloudellisen tilan heikentyminen, makrotalouden epävarmuus, rahoitussektorin mahdollisesti muuttuva sääntely ja siihen sopeutuminen sekä rahoitus- että talousongelmat voivat vaikuttaa olennaisen haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, tilauskantaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, maksuvalmiuteen ja pääomanlähteisiin.

### **Yhtiö altistuu luotto- ja vastapuoliriskille Yhtiön kaikkien asiakassaamisten ja rahoituksen välittäjiin liittyvien saamisten yhteydessä**

Yhtiön toiminnan luonteeseen kuuluu hankkeiden ja myyntilaskujen verrattain suurin yksikkökoko. Tämän seurauksena Yhtiön saataviin yksittäisiltä asiakkailta voi kohdistua luottoriskejä. Yhtiöllä oli 30.06.2024 myyntisaamisia 7,15 miljoonaa euroa. Yhtiö pyrkii toiminnassaan hallitsemaan luottoriskejä arvioimalla asiakkaiden vakavaraisuutta, maksuerätaulukoiden huolellisella laadinnalla ja saatavien aktiivisella seurannalla. Yhtiön kaupalliset vastapuolet ovat pääasiassa vakiintuneita ja vakavaraisia yhtiöitä. Yhtiön maksuvalmius on Yhtiöesitteen päivämääränä erinomaisella tasolla ja se ei viimeisellä katsauskaudella käyttänyt vieraan pääoman ehtoista rahoitusta rakennushankkeisiinsa. Luotto-

ja korkoriskillä on kuitenkin myös välillisiä vaikutuksia ja se heijastuu myös Yhtiön asiakkaiden investointihalukkuuteen ja mahdollisuuksiin

Luotto- tai vastapuoliriskin toteutumisella voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

**Yhtiön tilauskanta ei välttämättä realisoidu tulevaisuuden tuotoiksi tai hankkeen viivästyminen saattaa siirtää liikevaihdon ja liiketuloksen seuraaville tilikausille, millä voi olla vaikutusta Yhtiön taloudelliseen tai rahoitukselliseen asemaan**

Yhtiön tilauskanta kuvaa raportointipäivään mennessä sitovasti saaduista toimittamattomista tilauksista ja käynnistetyistä hankkeista sen osan, jota ei ole vielä kirjattu liikevaihtoon. Rakennushanke sisällytetään tilauskantaan siinä vaiheessa, kun hanketta koskeva sopimus hankkeen toteuttamisesta on allekirjoitettu tai rakentamisen aloituspäätös on tehty ja urakkasopimus allekirjoitettu. Urakkahankkeissa konsernin kassavirta kertyy yleensä hankkeen valmistumisasteen mukaisesti, kuitenkin siten, että hankkeen valmistuttua maksettava viimeinen maksuerä on tyypillisesti muita maksueriä suurempi. Yksittäisen hankkeen viivästyminen saattaa näin ollen siirtää hankkeen liikevaihdon ja liiketuloksen seuraaville tilikausille ja heikentää kuluvan tilikauden liikevaihtoa ja liiketulosta. Lisäksi tilauskantaan kirjattuja hankkeita voidaan ajoittain peruuttaa tai niiden laajuutta voidaan muuttaa. Kaikille näillä tekijöillä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

## Yhtiön Osakkeisiin liittyvät riskit

**Miltä tahansa tilikaudelta jaettavien osinkojen tai muun pääomanpalautuksen määrä on epävarma, eikä Yhtiö välttämättä maksa osinkoja tai tee pääomanpalautuksia lainkaan**

Osinkojen maksu tai pääomanpalautus sekä niiden määrät perustuvat Yhtiön hallituksen harkintaan ja riippuvat viime kädessä Yhtiön yhtiökokouksen päätöksestä, rahavaroista, kertyneistä voittovaroista, arvioiduista rahoitustarpeista, Yhtiön taloudellisesta asemasta, liiketoiminnan tuloksesta, Yhtiötä sitovien lainasopimusten ehdoista ja muista vastaavista tekijöistä. Yhtiö ei voi antaa takeita siitä, että se jakaa tulevaisuudessa osinkoja tai maksaa pääomanpalautuksia. Lisää tietoja Yhtiön osinkojen maksusta löytyy kohdasta *"Tietoja Osakkeesta ja osakkeenomistajista - Osingonjakopolitiikka"*.

**Yhtiön osakeomistuksen keskittyminen voi vaikuttaa Osakkeiden markkinahintaan ja likviditeettiin; Yhtiön suurilla osakkeenomistajilla voi olla merkittävä vaikutusvalta Yhtiön hallinnossa ja suurten osakkeenomistajien intressit voivat poiketa vähemmistöosakkaiden intresseistä.**

Yhtiön suurimpien osakkeenomistajien intressit voivat joskus poiketa muiden osakkeenomistajien intresseistä (lisää tietoja Yhtiön omistusrakenteesta kohdassa *"Tietoja Osakkeesta ja osakkeenomistajista"* ja *"Suurimmat osakkeenomistajat"*). Yhtiön yhtiökokouksessa tehtävät merkittävät päätökset koskevat muun muassa tilinpäätöksen vahvistamista, vastuuvapauden myöntämistä Yhtiön johdolle, jakokelpoisten varojen jakamista ja osingonmaksua sekä hallituksen jäsenten ja tilintarkastajan valintaa. Mahdollisilla ristiriitatilanteilla voi olla haitallinen vaikutus Yhtiön muiden osakkeenomistajien asemaan.

Osakkeenomistuksen keskittyminen voi viivästyttää tai estää määräysvallan siirron Yhtiössä, evätä osakkeenomistajalta mahdollisuuden saada Osakkeistaan preemio Yhtiön myynnin yhteydessä sekä vaikuttaa Osakkeiden markkinahintaan ja likviditeettiin.

Tulevat osakeannit, myynnit tai muut luovutukset voivat vaikuttaa Osakkeiden arvoon tai laimentaa osakkeenomistajien suhteellista omistusosuutta ja äänioikeuksia

Yhtiön Osakkeiden annit tai myynnit tai käsitys siitä, että tällaisia anteja tai myyntejä voi tulevaisuudessa tapahtua, voivat vaikuttaa haitallisesti Osakkeiden markkina-arvoon sekä Yhtiön kykyyn hankkia oman pääoman ehtoista rahoitusta tulevaisuudessa. Lisäksi jos Yhtiö tarvitsee velkarahoituksen lisäksi oman pääoman ehtoista rahoitusta uusien osakeantien kautta tai muulla tavalla, Yhtiön pitää mahdollisesti järjestää uusia osakeanteja, joissa osakkeenomistajilla on merkintäoikeus, tai suunnattuja osakeanteja, joissa poiketaan osakkeenomistajan merkintäoikeudesta, jos yhtiökokous antaa siihen valtuutuksen. Suunnattuja osakeanteja voidaan järjestää myös Yhtiön kannustinohjelman yhteydessä, yritysostojen toteuttamiseksi tai muista syistä, mikäli Yhtiöllä on Osakeyhtiölain mukainen perusteltu taloudellinen syy suunnattuun osakeantiin.

Suunnatut osakeannit ja merkintäoikeuden sisältävät osakeannit, joihin osakkeenomistaja ei osallistu tai osallistuu vain osittain, laimentavat osakkeenomistajan suhteellista omistusta Yhtiössä.

### **Sijoittajat, joiden viitevaluutta on muu kuin euro, altistuvat Osakkeisiin sijoittaessaan tietyille valuuttariskeille**

NASDAQ Helsingin ylläpitämällä First North -markkinapaikalla osakkeet hinnoitellaan ja niillä käydään kauppaa euroissa. Myös osakkeille mahdollisesti maksettavat osingot ovat euromääräisiä. Euron valuuttakurssivaihtelut vaikuttavat näin ollen mahdollisesti maksettavien osinkojen arvoon ja muun jaettavan vapaan oman pääoman, kuten pääomanpalautuksen arvoon, jos sijoittajan pää- tai viitevaluutta ei ole euro. Lisäksi Osakkeiden muussa valuutassa esitetty markkinahinta vaihtelee osittain valuuttakurssien vaihtelun takia. Tämä voi vaikuttaa Osakkeiden ja niille mahdollisesti maksettavien osinkojen arvoon, mikäli sijoittajan päävaluutta ei ole euro. Lisäksi tällaisille sijoittajille voi aiheutua ylimääräisiä transaktiokuluja euron muuntamisesta muuksi valuutaksi.

### **Listautumiseen liittyvät riskit**

#### **Listautuminen aiheuttaa Yhtiölle lisäkustannuksia ja uusia velvoitteita, joiden noudattamiseen liittyy kustannuksia; Yhtiö voi myös epäonnistua First North -markkinapaikalla vaadittavien toimintojen toteuttamisessa**

Kertaluontoisten kustannusten lisäksi Listautumisesta aiheutuu Yhtiölle hallinnollisia kustannuksia. Vaikka Yhtiö katsoo täyttävänsä kaikki Listautumiselle asetetut edellytykset tuo suunniteltu Listautuminen mukanaan uusia ja yksityisiin osakeyhtiöihin verrattuna tiukempia vaatimuksia, mukaan lukien mutta rajoittumatta, First North -markkinapaikalla kaupankäynnin kohteena olevien yhtiöiden raportointia, viestintää ja valvontajärjestelmiä koskevat vaatimukset. Mikäli Yhtiön taloudellisen raportoinnin ja sijoittajaviestinnän prosessit eivät ole First North -markkinapaikalla kaupankäynnin kohteena olevilta yhtiöiltä edellytetyllä tasolla on



olemassa riski siitä, että Yhtiö ei julkista markkinoille oikeita taloudellisia tietoja. Vaativat tiedottamisaikataulut ja riippuvuus tietojärjestelmistä ja Yhtiön avainhenkilöiden kyvyistä voivat asettaa haasteita taloudellisen ja muun tiedon oikeellisuudelle ja kyseisten tietojen oikea-aikaiselle julkistamiselle. Mikäli Yhtiön julkaisemat tiedot osoittautuvat virheelliseksi, harhaanjohtavaksi tai muutoin sovellettavien lakien, sääntöjen tai määräysten vastaisiksi, Yhtiö voi menettää Osakkeenomistajiensa ja muiden sidosryhmien luottamuksen ja Yhtiölle saattaa aiheutua seuraamuksia kyseisten toimien osalta.

Listautumisesta johtuvilla kasvaneilla kustannuksilla ja edellä mainituilla riskien toteutumisella voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaa, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja Osakkeiden markkina-arvoon.

### **Osakkeiden markkinahinta voi vaihdella, eikä Osakkeelle välttämättä kehity aktiivisia ja likvidejä markkinoita**

Osakkeet eivät ole ennen Listautumista olleet kaupankäynnin kohteena säännellyllä markkinalla tai monenkeskisellä markkinapaikalla. Yhtiö on jättänyt Nasdaq Helsingille hakemuksen sen Osakkeiden ottamisesta kaupankäynnin kohteeksi Nasdaq Helsingin ylläpitämälle monenkeskiselle First North -markkinapaikalle. Ei ole varmuutta siitä, että Osakkeille kehittyä aktiiviset ja likvidit markkinat Listautumisen jälkeen.

Osakkeiden markkinahinta voi vaihdella merkittävästi, ja tällaiset vaihtelut voivat johtua muun muassa markkinoiden suhtautumisesta, Yhtiön toimialaa koskevasta julkisesta keskustelusta ja uutisista, Yhtiön toimintaa koskevan lainsäädännön suunnitelluista ja toteutuneista muutoksista tai muutoksista Yhtiön liiketoiminnan tuloksessa tai kehityksessä.

First North -markkinapaikan luonteen takia sillä noteerattujen yhtiöiden osakkeilla on keskimäärin vähäisempi likviditeetti kuin säännellyllä markkinalla kaupankäynnin kohteena olevilla arvopapereilla. First North -markkinapaikalla kaupankäynnin kohteena oleviin osakkeisiin on yleisesti katsottu liittyvän korkeampi riski kuin säännellyllä markkinalla listattuihin osakkeisiin. Mikäli Osakkeen likviditeetti on alhainen saattaa sillä olla olennaisesti haitallinen vaikutus Osakkeiden arvoon ja osakkeenomistajan mahdollisuuksiin käydä kauppaa Osakkeilla.

Osakekurssin negatiivinen kehitys saattaa vaikuttaa olennaisen haitallisesti Osakkeiden kysyntään ja likviditeettiin, eikä ole varmuutta siitä, että Osakkeiden markkinahinta ei vaihtelee tai laske huomattavasti.

### **First North -markkinapaikalle listautuneisiin yhtiöihin ei sovelleta samaa arvopaperimarkkinoiden sääntelyä kuin niihin yhtiöihin, joiden osakkeet ovat kaupankäynnin kohteena säännellyllä markkinalla**

First North -markkinapaikka on monenkeskinen markkinapaikka, jota ylläpitää Nasdaq Helsinki (Helsingin Pörssi). First North -markkinapaikalla kaupankäynnin kohteena oleviin yhtiöihin ei sovelleta samaa sääntelyä kuin säännellyillä markkinapaikoilla vaan First North -markkinapaikan yhtiöt noudattavat kasvuyhtiöille sovellettuja vaatimustasoltaan alhaisempia sääntöjä. First North -markkinapaikan yhtiöön sijoittaminen saattaa edellä mainitun syyn takia sisältää suurempia riskejä kuin sijoittaminen säännellyllä markkinalla listattuun yhtiöön.

## Toimitusjohtaja Jaakko Heikkilän katsaus

Tekovan asiakaslupaus on olla valtakunnan mutkattomin toimitilatoteuttaja. Tavoitteenamme on ratkaista asiakkaiden toimitilatarpeet suoraviivaisesti ja ketterästi ja pyrimme siihen, että toiminta kanssamme on selkeää ja helppoa, teemme sen minkä lupamme. Toimintamme sujuvuus perustuu huolelliselle hankevalinnalle; vältämme sellaisia projekteja, joita emme hallitse ja keskittyminen siihen, missä olemme aidosti hyviä. Arvioimme tarkasti hankkeiden teknisen soveltuvuuden ja rakennusprosessien yhteensopivuuden osaamisemme ja toimintatapojemme kanssa. Toteutamme lähtökohtaisesti vain sellaisia hankkeita, joissa pystymme hyödyntämään teknisiin ratkaisuihin ja projektien hallintaan luomiamme konsepteja ja prosesseja.

Tekovan ydinosaamista ovat modernit hallimaiset liike-, toimi-, tuotanto-, varasto-, logistiikka- ja urheilutilat, joita toteutamme asiakkaillemme ”avaimet käteen” -periaatteella, joko hankkeita alusta asti kehittäen tai kokonaisvastuullisesti urakoiden (KVR). Valtakunnallisena toimijana pystymme tarjoamaan palvelujamme kaikkialle Suomeen.

Pidämme ensisijaisen tärkeänä selvittää perusteellisesti asiakkaidemme liiketoiminnan ominaispiirteet, sekä kyseiseen toimitilahankkeeseen liittyvät tarpeet ja taloudelliset raja-arvot. Tavoitteenamme on tuottaa optimaalinen ja laadukas tuote, joka täyttää asiakkaan tarpeet ja sopii hankkeen taloudellisiin raameihin. Sen lisäksi, että toimitilahankkeen optimaalinen tekninen tuotteistus on meille intohimo, meillä on sen toteuttamiseen vahva osaaminen ja pitkä kokemus.

Projektien toteutuksessa hyödynnämme vakioituja, turvallisia, kestäviä ja vastuullisia ratkaisuja. Tekova on Suomen mittakaavassa ja omassa kokoluokassaan yksi merkittävimpiä jalostetun kotimaisen puutavaran hyödyntäjiä. Puusta tuotettuja rakennusosia käytetään muun muassa rakennusten runko- ja vaipparatkaisuissa. Puun lisäksi hyödynnämme hankkeissamme myös teräksestä ja betonista tuotettuja esivalmistekomponentteja. Vastuullisuus ja erityisesti ympäristövastuu näkyy arjessamme monella tavalla. Hyödynnämme hankkeissamme esimerkiksi lähes poikkeuksetta uusiutuvia energiaratkaisuja. Olemme aloittaneet vastuullisuusraportoinnin vuonna 2023. Tekova on toteuttanut useita ympäristösertifioituja projekteja ja saanut niissä tunnustusta niin asiakkailta, kuin yhteistyökumppaneilta ja elinkaariasiantuntijoilta.

Tekovalaisille hyvä asiakaskokemus on sydämen asia. Panostamme sujuvaan yhteistoimintaan ja hyvään projektihallintaan. Saamamme asiakaspalautteen perusteella asiakkaat kokevat meidän olevan mutkaton ja luotettava kumppani. Mikäli epäonnistumme, tuomme tapahtuneen viipymättä esiin, kannamme vastuamme ja korjaamme virheemme. Mahdolliset reklamaatiot pyrimme hoitamaan viipymättä siten, että lopputulos vastaisi aina yhdessä sovittua.

Katsomme luottavaisina eteenpäin tavoitellen kasvua yhä merkittävämmäksi toimijaksi Suomen toimitilamarkkinassa. Julkiseksi yhtiöksi siirtymisen myötä odotamme meidän tunnettuutemme kasvavan entisestään, mikä luo vahvan perustan myös tuleville uusille kumppanuuksille.



**Jaakko Heikkilä**  
Toimitusjohtaja  
Tekova Oyj

## Markkina- ja toimialakuvaus

Seuraava katsaus sisältää markkina- ja toimialatietoja, jotka perustuvat Yhtiön sisäisiin tietoihin ja kolmansien osapuolten lähteistä saatuihin tietoihin. Eri lähteisiin perustuvat rahamääräiset arviot markkinoiden koosta eivät välttämättä ole keskenään vertailukelpoisia, sillä toimiala- ja palveluluokittelut voivat poiketa toisistaan ja laskentaperusteet voivat vaihdella. Kyseessä ei ole täydellinen markkina-analyysi, vaan yleisluontoinen esitys Yhtiölle relevanttien markkinoiden ja näiden markkinoiden eräiden toimijoiden pääpiirteistä.

### Johdanto

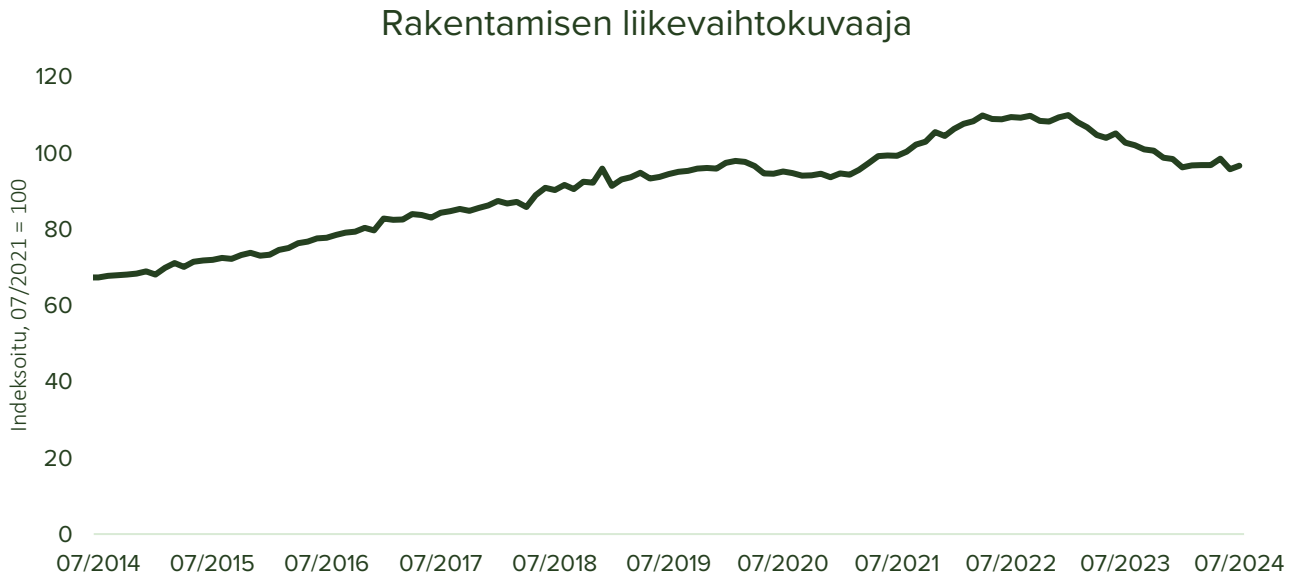
Yhtiön liiketoiminta keskittyy pääasiallisesti liike-, toimi-, logistiikka-, tuotanto- ja urheilutilojen uudisrakentamiseen Suomessa avaimet käteen –periaatteella. Kaikkia näitä toimitiloja Yhtiö tekee samantyyppisillä konsepteilla ja käyttää niissä samanlaisia perustus-, runko-, vaippa- ja talotekniikkaratkaisuja. Yhtiön asiakkaina on mm. tunnettuja kodinelektronikka-, erikoisliikeseikä tukkuliikeketjuja, kiinteistösijoittajia sekä yksittäisiin hankkeisiin investoivia yrityksiä Suomessa. Yhtiön asiakkaat ovat pääasiassa yksityiseltä sektorilta. Yhtiön ydinsaamista on selkeät hallimaiset toimitilahankkeet, joiden rakennuttamisprosessi on yksinkertainen. Tässä kappaleessa on kuvattu Yhtiön kannalta keskeisiä markkinoita ja niiden trendejä.

Yhtiö toteuttaa toimitiloja asiakkaitensa tarpeisiin valtakunnallisesti, ei ainoastaan Helsingin, Turun ja Tampereen muodostamalla akselilla. Yhtiön markkinaan vaikuttavat rakennusalan muutoksen ajurit, jotka kasvattavat ympäristöystävällisten ratkaisujen kysyntää. Rakennusalan toimijat tarvitsevat ratkaisuja, joiden avulla kysynnän muutoksiin pystytään vastaamaan tehokkaasti.

Suomen talouden suhdannekuva on ollut heikko parina viime vuotena. Taloustilannetta ovat rasittaneet erityisesti Venäjän hyökkäyssota, korkojen nousu sekä kiihtynyt inflaatio. Heikko taloustilanne ja erityisesti asuntolainojen korkojen nousu ovat johtaneet asuntojen kysynnän merkittävään laskuun, minkä seurauksena valmiita asuntoja on jäänyt myymättä. Vuonna 2024 kotitalouksien reaaliansioiden arvioidaan kasvavan maltillisesti. Lisäksi inflaation hidastuminen ja korkojen lasku parantavat kuluttajien ostovoimaa, minkä odotetaan piristävän asuntokauppaa vuoden 2024 loppupuolella. Koko rakentamisen ennustetaan kääntyvän kasvuun vuonna 2025, kun rakennusmarkkina hiljalleen elpyy viime vuosien matalasuhdanteesta.

## Suomen rakennusmarkkinoiden kehitys

Alla on kuvattu Suomen rakennusmarkkinoiden liikevaihdon kehitystä vuosina 2014–2024.<sup>2</sup> Alla esitetty kuvaaja koskee rakentamisen kokonaismarkkinan liikevaihtoa. Tekovan toiminta keskittyy toimitilarakentamiseen, mutta rakentamisen kokonaismarkkinan kehitys heijastuu myös toimitilarakentamiseen. Rakentamisen kokonaismarkkinan kehitys vaikuttaa suoraan toimitilarakentamisen kannattavuuteen, sillä se osaltaan määrittelee muun muassa työvoiman, rakennusmateriaalien ja aliurakoitsijoiden saatavuuden sekä hintatason.



*Luvut on esitetty kausitasoitettuna indeksisarjana. Uusimman kuukauden (Heinäkuu 2024) tiedot ovat ennakkollisia ja voivat tarkentua merkittävästi etenkin talonrakentamisen ja erikoistuneen rakennustoiminnan toimialoilla.*

Korkotason lasku, inflaation hidastuminen, piristyvää taloustilanne ja ostovoiman kasvaminen lisäävät kuluttajien luottamusta tulevaisuuteen, mikä näkyy myös rakentamisen piristymisenä, arvioi Valtiovarainministeriön (VM) Rakennusalan suhdanneryhmä 03.09.2024 julkaistussa raportissaan.<sup>3</sup> Ryhmän näkemyksen mukaan heikon alkuvuoden takia rakentaminen vähenee vielä kuluvan vuoden aikana mutta kääntyy selvään kasvuun vuonna 2025. Rakennusteollisuus (RT) huomauttaa kuitenkin syksyn 2024 suhdannekatsauksessaan, että vuoden 2025 kasvu johtuu pitkälti heikoista vertailuluvuista, eikä se näin ollen tarkoita vielä kunnan käännettä.<sup>4</sup>

Vaparaohitteinen asuntotuotanto on tällä hetkellä hyvin vähäistä. Asuntojen uudisrakentaminen käynnistyy hitaasti, koska myymättömien uusien asuntojen määrä on poikkeuksellisen suuri ja asuntojen myyminen vie aikaa. Vuonna 2025 asuntojen ylitarjonnan odotetaan kuitenkin vähenevän ja uudistuotannon vauhdittuvan. Tätä nopeuttavat väestön kasvu ja muutto kasvukeskuksiin.

<sup>2</sup> [https://stat.fi/tilasto/rlv, "F Rakentaminen", 07/2014–07/2024](https://stat.fi/tilasto/rlv, )

<sup>3</sup> [https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/165796/VM\\_2024\\_42.pdf](https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/165796/VM_2024_42.pdf)

<sup>4</sup> <https://rt.fi/wp-content/uploads/2024/09/RT-suhdannekatsaus-syksy-2024-netti.pdf>

Toimitilarakentamisen tilanne on ollut parempi kuin asuntorakentamisen. Uusia toimitiloja ennakoidaan alettavan rakentaa enemmän jo loppuvuonna 2024. Toimitilarakentamisen pitkän aikavälin näkymät ovat kohentuneet erityisesti teollisuudessa. Yritysten tilanne on kohtuullinen ja investointiaikomuksia on paljon.

Hintojen nousun hidastuminen ja korkojen laskeminen vauhdittavat taloyhtiöiden lykkääntyneiden korjaustöiden käynnistymistä. Asuntojen korjausrakentamisen arvioidaan kääntyvän pieneen kasvuun loppuvuodesta ja jatkuvan ensi vuoden aikana. Toimitilojen puolella on paljon tarvetta modernisoida vanhoja työtiloja vastaamaan paremmin nykyisiä työskentelytapoja, mutta korkeat kustannukset lykkäävät hankkeiden käynnistymistä. Julkisten rakennusten korjaaminen vauhdittaa toimitilojen korjausrakentamista. Ratainvestointien odotetaan kääntävän maa- ja vesirakentamisen kasvuun vuonna 2025.

Rakennusalan suhdanneryhmä ennustaa rakentamisen määrän vähenevän vielä loppuvuonna 2024, mutta käänteen tapahtuvan jo loppuvuoden 2024 aikana.<sup>5</sup> Vuonna 2025 rakentamisen odotetaan olevan selvässä kasvussa, kun myös asuntojen uudisrakentaminen pääsee talouden kasvuun kiinni. Suhdanneryhmä korostaa, että asuntojen kysyntää ylläpitävät tekijät, maahanmuutto ja kaupungistuminen, eivät ole poistuneet, vaikka tällä hetkellä asuntomarkkinat vaikuttavatkin olevan pysähtyneessä tilassa.

Myös rakennusala seuraavat osakeanalyytikot näkevät rakennusmarkkinoiden kysynnän parantuvan vuonna 2025 yleisellä tasolla. Selkeimpinä riskeinä kysynnän parantumiselle nähdään mm. inflaatiopaineiden jatkuminen.

### **Liikerakennusmarkkina**

Toimitilarakentaminen väheni huomattavasti asuinrakentamista vähemmän vuonna 2023, ja vuonna 2024 pienestä laskusta huolimatta toimitilarakentaminen kannattelee koko uudisrakentamista. VM:n Rakennusalan suhdanneryhmän mukaan vuonna 2025 uusia toimitiloja rakennetaan vuotta 2024 enemmän, mutta kasvu on asuntotuotantoa maltillisempaa.

Seuraavassa kaaviossa esitetään liikerakennuksia koskevat rakennusluvut ja aloitetut rakennushankkeet tuhansina kuutiometreinä koko maassa vuosina 2014–2024. Sekä myönnettyjen rakennuslupien että aloitettujen rakennushankkeiden määrä on laskenut trendinomaisesti edellisen kymmenen vuoden aikana. Koronaviruspandemian eikä Venäjän hyökkäyssodan voida nähdä vaikuttaneen merkittävästi edellisen kymmenen vuoden trendiin liikerakennusmarkkinalla.

---

<sup>5</sup>[https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/165796/VM\\_2024\\_42.pdf](https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/165796/VM_2024_42.pdf)

## Liikerakennukset



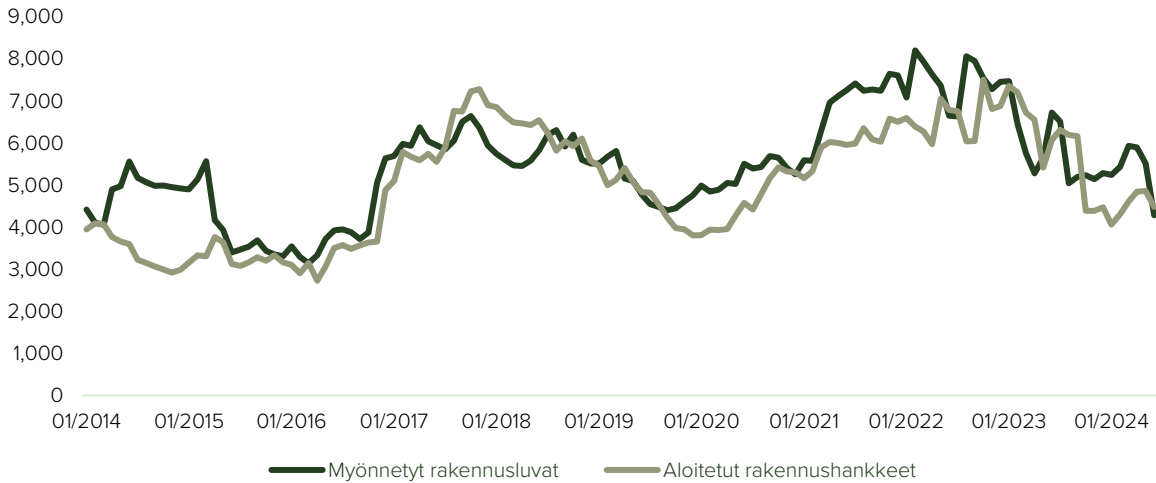
Luvut on esitetty liukuvina summina. Liukuva summa tarkoittaa mittausjaksojen yli laskettavaa summaa mittauskerrasta toiseen. 12 kk:n liukuva summa tarkoittaa viimeisen kahdentoista kuukauden havaintoarvojen summaa. Esimerkiksi maaliskuun 12 kuukauden liukuvaan summaan lasketaan tiedot edellisvuoden huhtikuun alusta kuluvan vuoden maaliskuun loppuun.

Tilasto perustuu kokonaisaineistoon, joka täydentyy vähitellen, kun kuntien rakennusvalvontaviranomaiset vievät tietoja rekisteriin. Rakennushankkeiden aloitusilmoitusten hitaan kertymisen vuoksi aloitettujen rakennushankkeiden todellista määrää estimoidaan käyttämällä hyväksi tiedossa olevien aloitusten määrää. Aloitustietojen evaluointi tehdään kuukausittain 24 uusimmalle kuukaudelle. Tätä vanhempia tietoja ei estimoida. Rakennuksen käyttötarkoitus määräytyy sen mukaan, mihin suurinta osaa rakennuksen kerrosalasta käytetään.

### Varastorakennusmarkkina

Seuraavassa kaaviossa esitetään varastorakennuksia koskevat rakennusluvut ja aloitettut rakennushankkeet tuhansina kuutiometreinä koko maassa vuosina 2014–2024. Sekä myönnettyjen rakennuslupien että aloitettujen rakennushankkeiden määrä on laskenut trendinomaisesti edellisen kymmenen vuoden aikana. Koronaviruspandemian voidaan nähdä kiihdyttäneen suomalaista varastorakennusmarkkinaa heti pandemian alusta alkaen. Vastaavasti Venäjän hyökkäyssodan Ukrainassa voidaan nähdä heikentäneen suomalaista varastorakennusmarkkinaa. Suomalaisen varastorakennusmarkkinan voidaan nähdä olevan tässä kappaleessa esitettyjen kuvaajien perusteella suurempi kuin suomalaisen liikerakennusmarkkinan.

## Varastorakennukset



Luvut on esitetty liukuvina summina. Liukuva summa tarkoittaa mittausjaksojen yli laskettavaa summaa mittauskerrasta toiseen. 12 kuukauden liukuva summa tarkoittaa viimeisen kahdentoista kuukauden havaintoarvojen summaa. Esimerkiksi maaliskuun 12 kuukauden liukuvaan summaan lasketaan tiedot edellisvuoden huhtikuun alusta kuluvan vuoden maaliskuun loppuun.

Tilasto perustuu kokonaisaineistoon, joka täydentyy vähitellen, kun kuntien rakennusvalvontaviranomaiset vievät tietoja rekisteriin. Rakennushankkeiden aloitusilmoitusten hitaan kertymisen vuoksi aloitettujen rakennushankkeiden todellista määrää estimoidaan käyttämällä hyväksi tiedossa olevien aloitusten määrää. Aloitustietojen estimointi tehdään kuukausittain 24 uusimmalle kuukaudelle. Tätä vanhempia tietoja ei estimoida. Rakennuksen käyttötarkoitus määräytyy sen mukaan, mihin suurinta osaa rakennuksen kerrosalasta käytetään.

## Yhtiöön vaikuttavat keskeisimmät tekijät ja markkinatrendit

Keskeisimpinä tekijöinä Yhtiön liiketoimintaan vaikuttavat Suomen kansantalouden kehitys, korkoympäristö sekä rakennusalan yhtiöiden, kauppaketjujen ja niiden liiketoiminnan tarpeet ja muutokset. Rakennusala niin Suomessa kuin globaalisti on merkittävien muutoksien äärellä muun muassa ilmastonmuutoksen ja kaupungistumisen myötä.

### Rakennusalaan vaikuttavat markkinatrendit

Rakennusalan asiakkaiden kasvava tieto ja valta vaikuttavat siihen, että asiakkaat ovat entistä enemmän tietoisia hankintojensa vaikutuksista ja voivat omalla toiminnallaan vaikuttaa vastuullisuuteen. Ilmastonmuutoksen edetessä sekä kansallisen ja ylikansallisen regulaation jatkuvasti kehittyessä rakennusalan asiakkaat ovat muuttaneet ja muuttavat entisestään jatkossa projektejaan sekä toimintatapojaan vastuullisimmiksi. Ilmastonmuutoksen huomioiminen vaikuttaa alan kysyntään jatkuvasti enenevissä määrin. Asiakkaista on tullut aiempaa tarkempia esimerkiksi hiilijalanjäljen mittaamisen, energiatehokkuuden, materiaalitehokkuuden ja rakennusjätteiden kierrätyksen suhteen.

Ympäristön suhteen vastuullinen rakentaminen huomioi rakennuksen ympäristövaikutukset sen koko elinkaaren ajalta: suunnittelun, kuljetukset, itse rakentamisen sekä rakennuksen käytön mahdolliseen purkamiseen asti. Vastuullisuus merkitsee resurssi- ja energiatehokkuutta kaikilla osa-alueilla, jolloin vaikutukset ympäristöön ovat mahdollisimman pienet. Yhtiöllä ympäristövastuullinen rakentaminen perustuu pitkälle vakioituihin rakenneratkaisuihin ja tuotantoprosessiin. Yhtiö hyödyntää projekteissaan paljon puuta raaka-aineena ja valtaosassa Yhtiön kohteissa on Suomessa valmistetut puukattoelementit ja liimapuurungot. Yhtiö pyrkii myös hyödyntämään työmaillaan mahdollisimman paljon esivalmisteita. Yhtiö hyödyntää kaikissa projekteissaan korkeaa teknistä osaamista rakenteiden mitoitus- ja optimoimiseksi ja ylisuunnittelun välttämiseksi. Tässä Yhtiötä auttaa keskittyminen pelkästään hallimaisiin hankkeisiin.

Yhtiö toimii kokonaisvastuu-urakoitsijana, jolloin asiakkaalle tarjotaan yksi sopimus, kiinteä hinta ja sovittu muuttopäivä. Yhtiö erottautuu markkinoillaan kilpailijoistaan ennen kaikkea sillä, että se keskittyy pelkistetyn yksinkertaisiin ja pääosin liimapuurunkoisiin hankkeisiin. Yhtiön urakoimien kohteiden runko ja vaippa ovat aina samantyyppisiä.

### **Kiinteistösijoitusmarkkinat**

KTI (Kiinteistötieto) kevään 2024 markkinakatsauksen mukaan kiinteistösijoitusmarkkinoiden volyymit pysyttelevät alamaissa.<sup>6</sup> Potentiaalisten ostajien ja myyjien hintanäkemykset eivät ole riittävästi lähentyneet merkittävämpien volyymimuutosten mahdollistamiseksi. KTI arvioi kuitenkin kiinteistösijoitusten tuottovaatimusten saavuttaneen huippunsa keväällä 2024. Myös velkarahoituksen saatavuutta arvioidaan markkinoilla huomattavasti positiivisemmin kuin vielä syksyllä 2023. Korkojen laskun jatkuminen nähdään kuitenkin välttämättömäksi edellytykseksi kiinteistömarkkinoiden merkittävämmälle elpymiselle.

Liikekiinteistömarkkinoilla nähdään osin toimistokiinteistömarkkinaa selkeämpiä elpymisen merkkejä. Tuottovaatimusten nähdään jo tasaantuneen ja sijoittajakysyntään odotellaan nopeampaa paranemista. Tuotannollisten kiinteistöjen asema pysyttelee kiinteistösijoitusmarkkinoilla edelleen toimistoja ja liikekiinteistöjä vahvempana. Yhteiskuntakiinteistötkin ovat sijoitusmarkkinaympäristön muutoksen myötä kohdanneet haasteita, mutta vuokramarkkinatilanteen odotetaan vahvistuvan selkeästi loppuvuoden 2024 aikana.

Kiinteistösijoitusmarkkinoiden näkökulmasta myös kansainvälisellä viitekehysellä on merkitystä. RT:n syksyn 2024 suhdannekatsauksen mukaan toimitilarakentaminen vauhdittuu kunnolla vasta kansainvälisen kiinteistömarkkinan toipuessa ja sijoittajien kiinnostuessa taas Suomesta. RT muistuttaa katsauksessaan myös, että Suomen hidasliikkeinen talous tekee rakentamisen toipumisesta hidasta.

### **Kilpailuympäristö**

Yhtiö kilpailee asiakkaista pääasiassa suurten, rakentamisen eri osa-alueilla palveluita tarjoavien pohjoismaalaisten yritysten, sekä pienempien, pääasiassa alueellisesti toimivien

---

<sup>6</sup> <https://view.taiqa.com/kti/kti-markkinakatsaus-kevat-2024>



rakennusyriyten kanssa. Yhtiö ei tällä hetkellä tunnista valtakunnallisia kilpailijoita, jotka urakoivat vastaavia hankkeita, ja joiden keskeiset toimintatavat sekä –periaatteet olisivat Yhtiön kanssa oleellisesti samanlaisia. Yhtiön kilpailuympäristössä toimii muutamia suuria toimijoita, muun muassa seuraavat yhtiöt (alla esitetty lista ei ole tyhjentävä katsaus Yhtiön kilpailuympäristöstä):

**YIT** – Suomalainen, vuonna 1940 perustettu hankekehittäjä ja rakennusyhtiö, joka toimii asuin-, toimitila- ja infrarakentamisen sektoreilla. Yhtiö työllistää useita tuhansia ammattilaisia useissa Euroopan maissa. YIT:n liikevaihto vuonna 2023 oli 2,2 miljardia euroa.

**Peab** – Ruotsalainen Peab harjoittaa rakennusalan toimintaa ja tarjoaa laajan valikoiman suunnittelupalveluita sekä rakentamiseen, jätehuoltoon, asfalttiin ja betoniin, asuntotuotantoon, sähkötekniikkaan ja kunnossapitoon liittyviä tuotteita ja palveluita. Yhtiö harjoittaa toimintaa Pohjoismaiden markkinoilla. Peabin Suomen toimintojen liikevaihto vuonna 2023 oli 456 miljoonaa euroa.

**NCC** – Ruotsalainen NCC on johtavia rakennusalan yrityksiä Pohjoismaissa. Suomessa NCC:n toimialaan kuuluu kiinteistökehitys ja rakennushankkeet sekä kiviainesten tuotanto. NCC:n Suomen toimintojen liikevaihto vuonna 2023 oli 472 miljoonaa euroa.

**Fira** – Fira on suomalainen rakentamisen palveluyhtiö, joka keskittyy hankeratkaisuihin rakentamisen eri osa-alueilla erityisesti pääkaupunkiseudulla. Firan liiketoiminta jakautuu neljään palvelualueeseen: asuntorakentamiseen, toimitilarakentamiseen, modernisointiin ja putkiremontteihin.

**Varte** – Varte-konserni on suomalainen talonrakennusalan yritys. Konsernin liiketoiminta jakaantuu asunto-, korjaus-, sekä liike- ja toimitilarakentamiseen. Konsernin toiminta-alue käsittää Etelä- ja Kaakkois-Suomen. Konsernin liikevaihto vuonna 2023 oli 199 miljoonaa euroa.

**Jatke** – Jatke-konserni on suomalainen vuonna 2009 perustettu yksityisomisteinen rakennusalan yritys. Konserni palvelee asiakkaitaan asunto-, toimitila- ja korjausrakentamishankkeissa. Konsernin toiminta-alue jakautuu pääkaupunkiseudun, Tampereen ja Turun alueille. Vuonna 2023 konsernin liikevaihto oli 412 miljoonaa euroa.

Koska Yhtiö ei tällä hetkellä tunnista valtakunnallisia kilpailijoita, joiden toimintatavat olisivat Yhtiön kanssa samanlaisia, Yhtiön voidaan tietyssä mielessä nähdä sijoittuvan sen kilpailukentän ulkopuolelle, johon edellä listatut toimijat kuuluvat. Yhtiön sijoittumista kilpailukentän ulkopuolelle luonnehtii merkittävästi ne seikat, jotka Yhtiön avaimet käteen -rakennuttamisperiaate sekä keskittyminen pelkästään hallimaisiin hankkeisiin mahdollistaa. Näitä seikkoja ovat erityisesti selkeä käsitys projektin kokonaishinnasta, projektin toteutumisaikataulusta, sekä projektin laadusta. Yhtiö erottuu edellä listatuista toimijoista oleellisesti myös pienemmästä organisaatiosta sekä matalasta hierarkiasta johtuvan ketteryytensä ansiosta. Pienempään organisaation kokoon vaikuttaa merkittävästi se seikka, että Yhtiön projekteissa Yhtiö työllistää henkilöstöä projektinjohdon sekä työnjohdon tasalle asti, kun taas arvoketjussa tästä alaspäin suoritettu työ hankitaan alihankintana.

Yhtiön projektien koko on keskimäärin noin 4–5 miljoonaa euroa. Tämänkokoiset projektit ovat usein edellä mainituille rakennusyhtiöille pieniä, mutta toisaalta asiakkaat haluavat projekteihinsa toimitusvarmuutta, jota pienemmät paikalliset yhtiöt eivät voi välttämättä tarjota, minkä takia nämä yleensä vain maakunnissa toimivat yhtiöt eivät välttämättä ole Yhtiön asiakkaille kaikista halutuimpia kumppaneita.

## Yhtiön liiketoiminnan kuvaus

### Yleistä

Tekova Oyj on valtakunnallisesti toimiva toimitilarakentaja, joka on erikoistunut liike-, toimi-, logistiikka-, tuotanto- ja urheilutilojen rakentamiseen. Yhtiö perustettiin vuonna 2018, ja sen toiminta perustuu yksinkertaiseen, mutta tehokkaaseen rakennuttamisprosessiin. Tähän mennessä Tekova on toteuttanut noin 100 projektia, joille on ominaista selkeä hallimainen ulkomuoto sekä asiakaslähtöinen toteutustapa.

Tekova on saavuttanut menestystä keskittymällä vakioituihin toimitilaratkaisuihin, jotka räätälöidään asiakkaiden tarpeiden mukaan. Yhtiö hyödyntää avaimet käteen -periaatetta (KVR), joka kattaa koko projektin suunnittelusta toteutukseen ja mahdollistaa sujuvan rakennuttamisprosessin. Tekovan keskittyy itselleen teknisesti sopiviin hankkeisiin, joiden rakennuttamisprosessi on yhteensopiva Yhtiön omien toimintaprosessien kanssa. Tekovan konseptiin kuuluu suunnitella hankkeet itse. Todisteena Tekovan toimivasta liiketoimintamallista kertoo se, että kuluvan tilikauden aikana Yhtiöesitteen päivämäärään asti kaikki Yhtiön valmistuneet hankkeet on luovutettu asiakkaille nollavirheprojekteina. Tätä voidaan pitää alalla hyvin harvinaisena, ja se kertoo Yhtiön vahvan toimintamallin lisäksi koko organisaation panoksesta sekä avoimesta ja luottamuksellisesta yhteistyöstä asiakkaiden kanssa.

Tekovan nykyinen liiketoimintamalli perustuu urakkasopimuksiin. Yhtiön valtakunnallinen alueorganisaatio sekä kurinalainen keskittyminen vahvuusalueisiin tarjoavat vakaan pohjan kasvulle. Historiallisesti tarkasteltuna Tekovan toteuttamien projektien koko on ollut keskimäärin 4–5 miljoonan euron suuruusluokassa. Suurimmat yksittäiset hankkeet ovat olleet noin 15 miljoonan euron projekteja. Yhtiön nykyinen strategia on osoittautunut toimivaksi, etenkin läpi rakennusallalle tyypillisten heikkojen syklien.

Tulevaisuudessa Tekova pyrkii volyymin kasvaessa säilyttämään nykyisen kannattavuustason ja jopa parantamaan kannattavuuttaan entisestään laajentamalla kiinteistökehityksen arvoketjun hallintaa, keskittyen kehittä-rakenna-omista-myy -malliin, jolloin kiinteistöjen rakennusaikainen arvonnousu näkyisi Yhtiön katteessa. Tekova on Yhtiöesitteen päivämäärään mennessä toteuttanut olemassaolonsa aikana noin kymmenen osake- ja/tai kiinteistökauppaa osana liiketoimintamallinsa hanke- ja kiinteistökehitystä. Yhtiön strategiana on ylläpitää asiakaslähtöisyyttä, tehokkuutta ja edullisuutta kaikessa toiminnassaan, pyrkien samalla varmistamaan vakaan kasvun ja kannattavuuden tulevaisuudessa.

Tekova erottuu kilpailijoistaan yksinkertaisella ja asiakaslähtöisellä toimintatavallaan. Yhtiö tarjoaa asiakkailleen helpon, edullisen ja aikataulussa pysyvän rakennuttamisratkaisun, joka poikkeaa perinteisestä monimutkaisesta ja hitaasta prosessista. Tekova keskittyy toimitilarakentamiseen, jossa se pystyy ottamaan kokonaisvastuun hankkeistaan jo suunnitteluvaiheessa. Yhtiö ei osallistu allianssihankeisiin tai suurempiin tarjouskilpailuihin hankkeisiin, jossa tyypillisesti pienemmät katteet korvataan lisätöillä. Luomalla yksilöidyt tarjoukset, joiden suunnittelu on kululähtöinen ja Tekovan vastuulla, Yhtiö pystyy toteuttamaan hankkeitaan kustannustehokkaammin ja ketterämmin kuin suuret valtakunnalliset

rakennusalan yhtiöt. Toisaalta Tekovan etu suhteessa pienempiin maakuntayhtiöihin on hyvä maine ja onnistuneiden projektien myötä kasvava tunnettuus toimialalla.

Tekova hyödyntää alihankinnassaan jatkuvaa ja vakioitua kumppanuusverkostoa, joka mahdollistaa tehokkaan kulurakenteen hallinnan ja kannattavuuden ylläpitämisen. Alihankinta toteutetaan luotettavaksi todettujen toimittajien ja yritysten kanssa, joiden kanssa Yhtiöllä on hyvät suhteet.

Projektien lyhyet läpimenoajat – rakennusaika keskimäärin 8 kuukautta sekä kokonaisläpimenoaika tyypillisesti alle vuoden – antavat hyvän näkyvyyden materiaalikustannuksiin ja mahdollistavat budjetin tarkemman hallinnan. Ennustettavuutta parantaa entisestään Yhtiön sopimuksissa käyttämät indeksikirjaukset rakennuskustannusten muutosten varalta. Edellä mainitut tekijät antavat Yhtiölle näkyvyyttä materiaalien hinnanvaihtelujen ennakoinnissa ja auttavat pysymään asiakkaalle luvatussa budjetissa.

## Yhtiön historia

Tekova perustettiin vuonna 2018 kahden ystävän toimesta ja haaveesta työllistää itsensä toteuttamalla muutamia hankkeita vuodessa.

Kysyntä Tekovan avaimet käteen -tyyliselle osaamiselle toimitilarakentamisessa oli odotettua suurempaa alusta asti. Yhtiön tilauskanta lähes kolminkertaistui koronavuosien aikana, ollen 25 miljoonaa euroa tilikauden 2020 lopussa ja 70 miljoonaa euroa vuoden 2021 tilikauden lopussa.

Yhtiö lähti tilikaudella 2022 toteuttamaan kasvustrategiaansa perustamalla alueyhtiöt kasvukeskuksiin ympäri Suomea, pyrkien varmistamaan näin Tekovan kannattavan kasvun jatkossa. Kasvustrategiaan kuului myös hankkeiden toteuttaminen kiinteistökehityksenä, jolloin rakentamisen katteen lisäksi kiinteistökehityksen tuoma kate jää Yhtiölle. Tilikauden 2022 aikana Yhtiö muutti tilikautensa kalenterivuoden mukaiseksi, minkä seurauksena tilikausi kesti poikkeuksellisesti 18 kuukautta. Tämä muutos ajoitettiin yhteen konsernirakenteen muutoksen ja alueyhtiöiden perustamisen kanssa.

Tekovalle tilikausi 2022 toi mukanaan vahvaa kasvua. Edelliseen tilikauteen verrattuna liikevaihto kasvoi peräti 259 prosenttia. Yhtiö aloitti liiketoimintansa määrätietoisin kehittämisen, mutta kova kasvu aiheutti myös haasteita. Henkilöstön kyvykkyys ja toimintaprosessit eivät täysin skaalautuneet kasvun tahdissa. Tämän takia Tekova ei hallinnut kaikkien hankkeiden sopimuksellisia, teknisiä ja tuotannollisia riskejä, mistä syystä tilikauden 2022 tulos ei ollut tavoitetulla tasolla, ja osa hankkeista oli tappiollisia.

Haasteista huolimatta vuoden 2022 tilikauden tulos oli positiivinen, mutta jäi asetettujen tavoitteiden alle. Tilikauden 2022 aikana Yhtiö aloitti kehitystoimeenpiteet toiminnan selkeyttämiseksi, projektikannan tervehdyttämiseksi ja vahvisti organisaatiotaan. Kehitystoimenpiteiden ansiosta Yhtiön tilikauden 2022 jälkimmäinen osuus oli alkuosaa vakaampi.

Vuosi 2023 oli järjestyksessään Tekovan viides tilikausi ja ensimmäinen, josta Yhtiö laati konsernitiilin päätöksen. Alueyhtiöt aloittivat toimintansa ja konserni jatkoi osaamisensa kehittämistä. Tuotantoprosesseja kehitettiin sekä organisaatioita vahvistettiin tekemällä

harkittuja avainhenkilöiden rekrytointeja. Tehtyjen toimenpiteiden ansiosta Yhtiön toiminta edelleen selkeytyi, projektikanta tervehtyi ja kannattavuuskehitys saatiin käännettyä tavoiteltuun suuntaan. Kaikkien alueellisten yksiköiden liiketoiminta saatiin kannattavaksi, ja Tekovan valtakunnallinen tunnettuus vahvistui entisestään. Hyvin vaikeasta markkinatilanteesta huolimatta Tekova saavutti historiansa vahvimman tuloksen.

Alueyhtiöiden lisäksi konsernissa aloitti toimintansa omaan taseeseen tehtäviä hankekehityshankkeita varten perustettu Tekova Development Oy. Yhtiö tähtääkin tulevaisuudessa entistä vahvemmin omaperusteisten hankkeiden toteutukseen, mikä mahdollistaa rakentamisen katteen lisäksi myös pääsyn osalliseksi kiinteistöjen rakennusaikaiseen arvonnousuun.

## Yhtiön rakentamiskonseptin kuvaus

Tekova toteuttaa niin pienet kuin isotkin hallimaiset liike- ja toimitilat sekä muut vastaavat kiinteistöt kustannustehokkaalla ja asiakaslähtöisellä otteella. Halli voi tässä yhteydessä tarkoittaa mitä tahansa kauppakeskuksen ja monitoimihallin välillä; yhteisenä nimittäjänä kyse on isoista rakennuksista. Prosessi on kuitenkin aina yhtä suoraviivainen, nopea ja tilaajalle mutkaton.

Ennen kuin Tekova ryhtyy rakentamaan hallia tai muuta vastaavaa kiinteistöä, ensimmäinen — ja usein myös tärkein — askel on asiakkaan tarpeiden huolellinen selvittäminen. Jokaisella asiakkaalla on omat yksilölliset toiveensa sekä rakentamiseen että rakennuksen käytettävyyteen liittyen, minkä takia Tekovan asiakaslähtöisen ja räätälöidyn konseptin merkitys korostuu.

Tekovalla prosessi käynnistyy sillä, että tiimi istuu yhdessä tilaajan kanssa keskustelemaan ja kartoittamaan kaikki mahdolliset tarpeet ja toiveet, sekä asiakkaan taloudelliset raja-arvot kyseiseen hankkeeseen. Huolellinen etukäteisperehtyminen mahdollistaa sen, että Tekova kykenee suunnittelemaan ja toteuttamaan asiakkaan liiketoimintaa nyt ja tulevaisuudessakin erinomaisesti tukevan kiinteistön.

## Rakennusurakointi

Kohteiden rakentamisessa Tekovan pyrkii suoraviivaiseen ja selkeään prosessiin, joka etenee seuraavasti:

1. **Hankesuunnittelu:** Asiakkaalla on jo oma tontti tai Tekova voi auttaa hyvän tontin löytämisessä. Samalla tehdään kaikki muutkin etukäteisselvitykset.
2. **Sopimus:** Laaditaan selkeä ja kattava sopimus, jolloin lisäsopimuksille ei synny tarvetta.
3. **Rakennussuunnitelmat:** Suunnitellaan hankkeen yksityiskohdat asiakkaan yksilöllisten tarpeiden pohjalta ja haetaan rakennuslupa.
4. **Rakentaminen:** Laadukas rakennus toteutetaan sovitun aikataulun mukaisesti laadusta tinkimättä.
5. **Käyttöönotto:** Rakennus luovutetaan asiakkaalle.
6. **Takuuaika:** Tekova tarjoaa jokaiselle rakennukselle takuuajan varmistaakseen, että asiakas on tyytyväinen lopputulokseen.

## Kiinteistökehitysliiketoiminta

Tulevaisuudessa Yhtiö panostaa aiempaa enemmän hankekehitykseen, hallitsemalla rakennusurakoinnin lisäksi koko kiinteistökehityksen arvoketjua: kehitä-rakenna-omista-myy.

Yhtiön hankekehitysliiketoiminta, josta vastaa kokonaan omistettu tytäryhtiö Tekova Development Oy, keskittyy kiinteistökehityksen koko arvoketjun hallintaan, kattaen kiinteistökehityshankkeiden suunnittelun, toteutuksen ja lyhytaikaisen omistuksen aina lopulliseen myyntiin asti. Tällä strategisella lähestymistavalla Yhtiö pyrkii mahdollistamaan paitsi rakennusurakoinnin katteiden hyödyntämisen myös kiinteistöjen rakennusaikaisen arvonnousun ja hankekehityksen kautta syntyvän kehityskatteiden realisoinnin. Hankekehityksen keskiössä on markkinalähtöinen kyky yhdistää tontit, vuokralaiset ja sijoittajat tehokkaasti, jonka kautta Yhtiö pyrkii tuottamaan merkittävää lisäarvoa sekä yksittäisissä hankkeissa että konsernin kokonaistoiminnassa.

Hankekehityksen liiketoimintamalli jakautuu käyttäjälähtöiseen ja rakennuspaikkalähtöiseen kehitystoimintaan. Käyttäjälähtöisessä hankekehityksessä Yhtiö keskittyy ensisijaisesti tunnistamaan alueita, joilla on kysyntää toimitiloille, ja etsimään vuokralaisia, joilla on tarpeita sijoittua kyseiselle alueelle. Prosessi alkaa vuokralaisprofiilien määrittämisellä, joiden toimitoimintatarpeet ja vaatimukset vastaavat alueen markkinatarjontaa. Vuokralaisvalinnan jälkeen Yhtiö aloittaa sopivien tonttien etsinnän valitulta alueelta. Samanaikaisesti Yhtiö kartoittaa sijoittajien kiinnostusta hankkia kiinteistö, johon vuokralainen sijoittuu. Kun vuokralaisen ja sijoittajan sitoutuminen hankkeeseen onnistutaan varmistamaan ja hankkeen taloudelliset ennusteet ovat riittävän kannattavat, siirtyy Yhtiö hankkeen toteutukseen. Tässä mallissa Yhtiön keskeisenä tavoitteena on varmistaa, että kaikki hankkeen osapuolet ovat sitoutuneita jo ennen kehitystyön aloittamista. Tämä mahdollistaa taloudellisesti vakaiden ja pitkän aikavälin vuokrasopimusten solmimisen, jotka tukevat hankkeen kannattavuutta ja mahdollistavat ennustettavan kassavirran. Lisäksi sijoittajien osallistuminen jo alkuvaiheessa edesauttaa hankkeen taloudellista houkuttelevuutta ja toteutettavuutta.

Rakennuspaikkalähtöisessä hankekehityksessä Yhtiö keskittyy etsimään houkuttelevia ja kustannustehokkaita maa-alueita, jotka tarjoavat hyvät kehitysmahdollisuudet. Tonttien hankinta tapahtuu yleensä esisopimuksilla tai tontinvarauksilla, jotka takaavat Yhtiölle riittävän hallinnan alueella ennen kehitystyön aloittamista. Yhtiö toteuttaa vuokralaisten etsinnän, jonka tavoitteena on löytää vuokralainen, joka on taloudellisesti luotettava ja joka tarjoaa houkuttelevan vuokratuoton. Samalla Yhtiö pyrkii varmistamaan, että vuokralainen täyttää myös sijoittajien tuotto-odotukset, ja että hankkeella on selkeä taloudellinen pohja. Kun tontti, vuokralainen ja sijoittajat on saatu sitoutettua hankkeeseen, Yhtiö käynnistää rakennusprosessin. Kuten käyttäjälähtöisessä hankekehitysmallissa, myös rakennuspaikkalähtöisessä mallissa sijoittajien osallistuminen jo alkuvaiheessa edesauttaa hankkeen taloudellista houkuttelevuutta ja toteutettavuutta.

Mikäli hankkeessa on nähtävissä merkittävä rakennusaikainen arvonnousu, Yhtiö voi harkita kiinteistön myyntiä sijoittajalle joko valmistumisen jälkeen tai osana suurempaa hankeportfoliota, mikäli tämä tarjoaa houkuttelevamman tuottoprofiilin. Hankekehityksessä Yhtiö kehittää ja ylläpitää aktiivisesti suhteita kiinteistöjen potentiaaliin vuokralaisiin, sijoittajiin

ja rahoittajiin. Samalla se pitää ajantasaista tietoa myytävistä tai mahdollisesti myyntiin tulevista maa-alueista ja tonteista, mahdollistamaan nopean reagoinnin markkinatilanteen muutoksiin.

Hankkeiden painopiste on yksinkertaisissa, yhden käyttäjän logistiikka-, tuotanto- ja liiketilahankkeissa, jotka sijaitsevat kasvukeskuksissa ja ovat siten institutionaalisten sijoittajien kannalta houkuttelevia. Vuokralaisten, tulee täyttää korkeat vakavaraisuus- ja uskottavuuskriteerit, ja pitkäaikaisten, vähintään 10 vuoden vuokrasopimusten kautta pyritään varmistamaan kohteiden vakaa kassavirta sekä houkuttelevuus sijoittajille. Yhtiön omistuksellinen rooli kehityskohteissa on strategisesti lyhytaikainen, ja kohteet myydään rakennusaikana, heti valmistumisen jälkeen tai lyhyt aikaisen omistuksen jälkeen osana valmiiksi kehitettyä kohdeportfoliota. Lyhytaikaisen omistuksen tavoitteena on hyödyntää rakennusaikainen arvonnousu ja maksimoida hankkeiden kokonaistuotto.

Hankekehitysliiketoiminnalla Yhtiö pyrkii tuomaan lisäarvoa konsernin sisällä hajauttamalla tuottoja ja resursseja eri yksiköiden välillä. Tekova Development Oy hallinnoi hankkeiden kokonaisprosessia ja vastaa kehityskatteen saavuttamisesta, kun taas urakoinnista vastaavat alueelliset tytäryhtiöt, joille urakoinnista kertyvä liikevaihto ja kate ohjautuvat. Mikäli yksittäisestä hankkeesta ei ole odotettavissa riittävää kehityskatetta, mutta urakointi on taloudellisesti kannattavaa, voidaan hanke toteuttaa suoraan sijoittajille KVR-urakkana ilman Yhtiölle syntyvää potentiaalista taseriskiä.

Hankekehityksen perusta on Yhtiön kyky ylläpitää ja kehittää pitkäaikaisia suhteita vuokralaisten, sijoittajien ja rahoittajien kanssa sekä seurata jatkuvasti markkinoilla olevia ja potentiaalisesti kehityskelpoisia maa-alueita. Näiden kyvykkyyksien ansiosta Yhtiö pyrkii optimoimaan hankekehityksen taloudellisen potentiaalin ja vahvistamaan kilpailukykyään kiinteistökehitysmarkkinoilla, samalla pyrkien luomaan merkittävää lisäarvoa koko konsernin liiketoiminnalle.

## Kuvaus Yhtiön asiakkaista

Tekovan asiakaskunta koostuu pääasiallisesti yksityisen sektorin asiakkaista. Konsernin asiakkaina ovat olleet valtakunnalliset kaupalliset ketjut ja kiinteistösjoittajat, sekä yksittäisiin hankkeisiin investoivat yritykset. Kaikki asiakasryhmät ovat tärkeitä Yhtiölle ja se panostaa myös tulevaisuudessa siihen, että näiden asiakaskokemus on hyvä. Tekova mittaa säännöllisesti asiakastytyväisyyttä, minkä ylläpitäminen erinomaisella tasolla on Yhtiölle paitsi kunnia-asia myös kilpailuetu. Tuorein NPS tulos kuluvan vuoden toiselta kvartaalilta oli 70.

Tekovan asiakaslupaus on toteuttaa hankkeet asiakaslähtöisesti yhdellä sopimuksella, pitävällä hinnoittelulla ja tarkalla aikataululla. Pysyäkseen asiakaslupauksessaan Tekova keskittyy mutkattomaan toimitilarakentamiseen, jossa Yhtiö pääsee jo projektin suunnitteluvaiheessa ottamaan kokonaisvastuun hankkeesta. Asiakkaat valitsevat Tekovan, sillä Yhtiö pystyy toteuttamaan hankkeensa tehokkaimmalla mahdollisella tavalla, kuitenkin sovittua budjettia kunnioittaen.

## Keskeiset vahvuudet

### **Vakioidut konseptit ja virheetön tekeminen omalla vahvuusalueella**

Tekova on toteuttanut noin 100 hanketta avaimet käteen -periaatteella (KVR), joista jokainen kuluvan vuoden aikana valmistunut hanke on luovutettu asiakkaalle ilman virheitä. Nollavirheluovutukset ovat alalla harvinaisia, mikä osoittaa Yhtiön vahvan toimintamallin ja projektinhallinnan laadun. Kurinalainen segmentoituminen vahvuusalueelleen sekä vahva alueorganisaatiomalli luovat pohjaa kilpailuedulle.

### **Kasvupotentiaali ja vakaat tulevaisuudennäkymät**

Yhtiö kehittää lisäksi osaamistaan hankekehityksessä ja tähtää liiketoimintamallinsa laajentamiseen kattaen koko kiinteistökehityksen arvoketjun, mikä mahdollistaa kyseisissä hankkeissa paremman kannattavuuden hankkeiden arvonnousupotentiaalin myötä.

### **Laaja asiakaskunta ja vahva maine**

Tekovan asiakkaina ovat valtakunnalliset kaupalliset ketjut, kiinteistösijoittajat sekä yksittäisiin hankkeisiin investoivat yritykset. Yhtiön maine perustuu asiakaslähtöiseen toimintatapaan ja onnistuneisiin, budjetissa ja aikataulussa toteutettuihin projekteihin, joiden suunnittelusta Tekova ottaa vastuun itselleen.

### **Ei valtakunnallisia suorita kilpailijoita**

Tekova ei tällä hetkellä tunnista valtakunnallisia kilpailijoita, joiden keskeiset toimintatavat ja periaatteet olisivat olennaisesti samankaltaisia Yhtiön kanssa. Tekova erottautuu suurista valtakunnallisista rakennusalan toimijoista selkeän fokuksensa ansiosta: se rakentaa hallimaisia toimitiloja myös suurten kasvukeskusten ulkopuolella sekä toteuttaa projekteja ketterästi. Paikallisiin, maakunnissa toimiviin pienempiin rakennusyhtiöihin verrattuna Tekova erottuu edukseen suuremmalla koollaan ja erinomaisella maineellaan.

### **Edelläkävijä vastuullisuudessa**

Tekova on ollut toimialan vastuullisuuden edelläkävijä alusta asti, ja vuodesta 2023 lähtien se on systemaattisesti nostanut vastuullisuuden kiinteäksi osaksi päivittäistä toimintaansa. Yhtiö hyödyntää ekologisia rakennusmateriaaleja, kuten kotimaisia puuelementtejä, ja pyrkii minimoimaan rakennusjätteen. Tekovan vastuullisuus näkyy konkreettisina tekoina, kuten uusiutuvan energian hyödyntämisenä työmailla, energiatehokkaiden lämmitysjärjestelmien integroimisena kohteisiin ja kestävän kehityksen mukaisena alihankintaketjujen hallintana. Näiden ratkaisujen ansiosta Tekova vastaa eri sidosryhmien kasvaviin odotuksiin ja luo kilpailuetua kestävän rakentamisen markkinoilla.

## Yhtiön strategia ja taloudelliset tavoitteet

### Strategian perusta

**Kannattavuus:** Tekova hallitsee koko rakentamisen arvoketjun; kehittä-rakenna-omista-myy. Yhtiön vakaa ja ennustettava liiketoimintamme tuottaa alan parasta tulosta.

**Asiakaslisäarvo:** Tekova keskittyy asiakaslisäarvon tuottamiseen ja erinomaiseen asiakaskokemukseen. Yhtiö toimii mutkattomasti, vastuullisesti ja ratkaisukeskeisesti, asiakkaan liiketoiminnan parhaaksi.

### Strategiset toimenpiteet

**Segmentoituminen:** Tekova panostaa omaan hankekehitykseen ja keskittyy vain sille soveltuviin hallimaisiin hankkeisiin. Yhtiö toimii yksityisellä sektorilla hankkeissa, joiden rakennusprosessi on selkeä ja yksinkertainen.

**Yrittäjähenkisyys:** Tekova toimii ketterästi, tehokkaasti sekä tulorientoituneesti. Yhtiöllä on matala hierarkia ja maltillinen kulurakenne. Yhtiö sitoutuu tavoitteisiin ja toimii yrityksen sekä sen asiakkaiden parhaaksi. Vastuuta kannetaan niin yksilöinä kuin yrityksenä.

**Ihmiset:** Osaava, sitoutunut ja motivoitunut henkilöstö on keskeinen tukipilari Tekovalle. Hyvällä johtamisella Yhtiö mahdollistaa henkilöstön intohimon, pysyvyyden, kehittymisen ja hyvinvoinnin. Tekovalla kaikkia ihmisiä arvostetaan yksilöinä.

**Aktiivisuus:** Tekova valtakunnallinen toimija, jolla on energinen myynti. Yhtiö tuntee ketjuasiakkaat sekä alueelliset mahdollisuudet. Yhtiö on asiakkaiden ja sidosryhmien tuntema arvostettu ja halutuin kumppani, sekä kiinnostavin työpaikka.

**Toiminnan vakiointi:** Tekovalla on vahva osaaminen ja toistuvat konseptit suunnittelunohjaukseen sekä projektien hallintaan. Yhtiö toteuttaa hankkeita luotettavien vakiokumppanien kanssa. Tekova keskittyy toimivuuden, laadun ja kustannusten kannalta olennaisiin asioihin.

### Taloudelliset tavoitteet

Yhtiön hallituksen päättämät taloudelliset tavoitteet:

- Tekova tavoittelee vuosittain kasvavaa liikevoittoa
- 3–5 vuoden sisällä merkittävä osa Tekova liikevoitosta syntyy omasta hankekehityksestä
- Kannattavuus ja projektien hallinta ohjaavat liikevaihdon kasvunopeutta

### Henkilöstö

Tilikauden 2023 (päättynyt 31.12.2023) lopussa Tekova-konsernin palveluksessa oli yhteensä 46 työntekijää, joista 9 % oli naisia ja 91 % miehiä. Henkilöstön määrä 24.09.2024 oli 50, jakautuen seuraavasti: Tekova Oyj:ssä 20 työntekijää, Tekova Etelä-Suomi Oy:ssä 17 työntekijää, Tekova Länsi-Suomi Oy:ssä 9 työntekijää ja Tekova Pohjois-Suomi Oy:ssä 4



työntekijää. Henkilöstön keskimääräinen palvelusaika yhtiössä on noin kolme vuotta. Alla oleva kaavio kuvaa yrityksen henkilöstörakennetta, kuvattuna 26.9.2024.

## Konsernirakenne

Tekova-konserni muodostuu tämän Yhtiöesitteen päivämääränä emoyhtiö Tekova Oyj:stä ja viidestä operatiivisesta tytäryhtiöstä. Emoyhtiön omistusosuus jokaisessa operatiivisessa tytäryhtiössä on yli 90 prosenttia. Operatiivisten tytäryhtiöiden jäljelle jäävät alle 10 prosentin vähemmistöomistusosuudet ovat Tekovan työntekijöiden omistuksessa. Tämän lisäksi Tekova-konserniin kuuluu kaksi täysin omistettua kiinteistöosakeyhtiötä (KOY) tai keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä (KKOY). Kaiken kaikkiaan Tekova-konserniin kuuluu siten yhteensä kahdeksan yhtiötä edellä mainitut tytäryhtiöt, kiinteistöyhtiöt ja emoyhtiö mukaan lukien. Tekova Oyj on Tekova-konsernin emoyhtiö, joka harjoittaa liiketoimintaa pääasiassa tytäryhtiöidensä kautta. Alueelliset operatiiviset tytäryhtiöt koostuvat Tekova Etelä-Suomi Oy:stä, Tekova Länsi-Suomi Oy:stä, Tekova Pohjois-Suomi Oy:stä ja Tekova Grand Oy:stä. Tekova-konsernin myyntiorganisaatio on hajautettu alueyhtiöihin, siten että kukin tytäryhtiö toteuttaa ja myy itsenäisesti hankkeita ja projekteja alueellaan. Alueelliset tytäryhtiöt saavat konsernipalveluita liittyen kaupallisiin palveluihin, taloushallintoon, suunnitteluun, hankintaan, viestintään sekä HR- ja IT-palveluihin Tekova-konsernilta. Alueyhtiöistä Tekova Pohjois-Suomi Oy:n kotipaikka on Kempeleessä, Tekova Länsi-Suomi Oy:n kotipaikka on Tampereella ja Tekova Etelä-Suomi Oy:n sekä Tekova Grand Oy:n kotipaikka on Vantaalla. Tekova Grand Oy:n toiminta keskittyy suurempien hankkeiden toteuttamiseen Etelä-Suomen alueella.

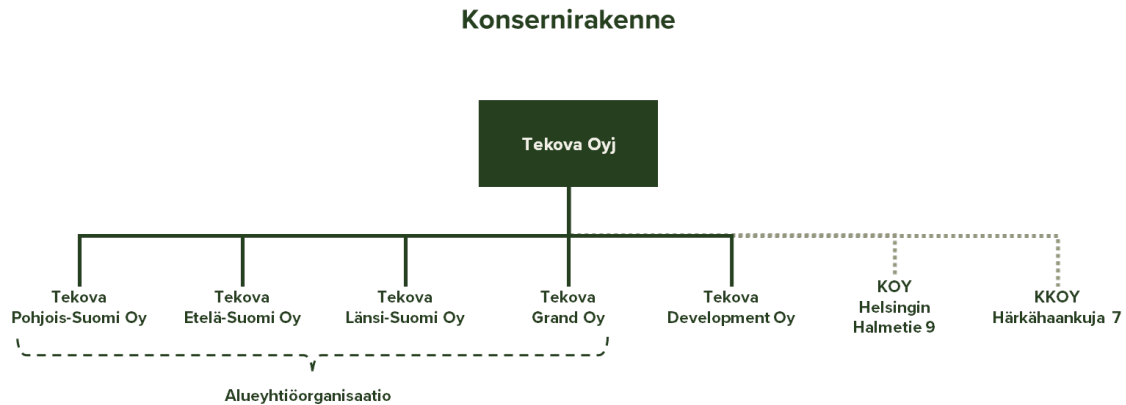
Tilikaudella 2023 emoyhtiö Tekova Oyj vastasi yli puolesta Tekova-konsernin liikevaihdosta. Emoyhtiön suuri osuus konsernin kokonaisliikevaihdosta johtui pääasiallisesti Yhtiön siirtymisestä konsernirakenteeseen, jolloin emoyhtiö saattoi loppuun aiemmin myytyjä urakoita. Operatiiviset tytäryhtiöt Tekova Etelä-Suomi Oy, Tekova Pohjois-Suomi ja Tekova Länsi-Suomi vastasivat tilikaudella 2023 hieman alle puolesta Tekova-konsernin liikevaihdosta. Tilikaudella 2023 edellä mainituista tytäryhtiöistä Tekova Etelä-Suomi Oy oli liikevaihdollisesti suurin, Tekova Pohjois-Suomi Oy toiseksi suurin ja Tekova Länsi-Suomi kolmanneksi suurin. Tilikaudella 2023 operatiiviset tytäryhtiöt Tekova Etelä-Suomi Oy, Tekova Pohjois-Suomi Oy ja Tekova Länsi-Suomi Oy muodostivat valtaosan konsernin liikevoitosta. Tilikaudella 2023 edellä mainituista tytäryhtiöistä Tekova Etelä-Suomi Oy oli liikevoitollisesti suurin, Tekova Pohjois-Suomi Oy toiseksi suurin ja Tekova Länsi-Suomi Oy kolmanneksi suurin. Tilikaudella 2023 emoyhtiö Tekova Oyj vastasi vain pienestä osasta Tekova-konsernin liikevoittoa.

Osavuosisijaksolla tammi-syyskuu 2024 emoyhtiö Tekova Oyj:n osuus Tekova-konsernin liikevaihdosta laski huomattavasti verrattuna tilikauteen 2023. Lasku johtuu pääasiassa Yhtiön konsernirakenteesta, jossa emoyhtiön painoarvoa kokonaisliikevaihdosta tilikaudella 2023 nosti siirtymävaiheen urakat. Operatiiviset tytäryhtiöt Tekova Etelä-Suomi Oy, Tekova Pohjois-Suomi Oy ja Tekova Länsi-Suomi Oy vastasivat osavuosisijaksolla tammi-syyskuu 2024 suurimmasta osasta konsernin liikevaihdosta. Näistä Tekova Etelä-Suomi Oy oli liikevaihdollisesti suurin, Tekova Länsi-Suomi Oy toiseksi suurin ja Tekova Pohjois-Suomi Oy kolmanneksi suurin. Osavuosisijaksolla tammi-syyskuu 2024 operatiiviset tytäryhtiöt muodostivat niin ikään merkittävän osan konsernin liikevoitosta. Tekova Etelä-Suomi Oy oli liikevoitollisesti suurin, Tekova Länsi-Suomi Oy oli toiseksi suurin ja Tekova Pohjois-Suomi Oy

kolmanneksi suurin. Emoyhtiö Tekova Oyj muodosti osavuosisijaksolla tammi-syyskuu 2024 pienen osan Konsernin kokonaisliikevoitosta.

Alueyhtiöiden lisäksi konsernissa toimii omaan taseeseen tehtäviä hankekehityshankkeita varten perustettu Tekova Development Oy. Yhtiön täysin omistamat kiinteistöyhtiöt, KOY Helsingin Halmetie 9 ja KKOY Härkähaankuja 7, ovat osa Tekovan hankekehitystoimintaa. Yhtiön tavoitteena on myydä omistamansa kiinteistöosaakeyhtiöt.

Alla olevassa kaaviossa on esitetty konsernin nykyinen oikeudellinen rakenne yksinkertaistettuna:



Alla olevassa taulukossa on esitetty konsernin omistusosuudet tytäryhtiöissä:

Tytäryhtiön nimi	Kotipaikka	Omistusosuus (%)
Tekova Etelä-Suomi Oy	Vantaa	98,0
Tekova Länsi-Suomi Oy	Tampere	94,4
Tekova Pohjois-Suomi Oy	Kempele	93,8
Tekova Grand Oy	Vantaa	100,0
Tekova Development Oy	Vantaa	100,0
KOY Helsingin Halmetie 9	Helsinki	100,0
KKOY Härkähaankuja 7	Vantaa	100,0

## Yhtiön visio, missio ja arvot

### Missio

Tehdä mutkattomasti monikäyttöisiä toimitiloja, jotka auttavat asiakkaitamme menestymään.

### Visio

Olla valtakunnan tunnetuin ja halutuin toimitilakumppani, kiinnostavin työnantaja ja kannattavin toimija.

### Arvot

Tekovan toiminta perustuu yhdessä luotuihin arvoihin: luottamukseen, tehokkuuteen ja vastuullisuuteen.

## Luottamus

Luottamus on Yhtiön toiminnan kulmakivi. Yhtiö pyrkii olemaan rehellinen ja luottamuksen arvoinen kaikilla toimintojensa tasoilla, niin kaupankäynnissä, rakentamisessa kuin takuutöiden hoidossa. Yhtiö panostaa yhteistoiminnan sujuvuuteen ja pitää tärkeänä osoittaa arvostusta niin yrityksen sisällä kuin yhteistyökumppaneille ja asiakkaille.

## Tehokkuus

Yhtiö on tärkeää toimia yksinkertaisesti, tehokkaasti ja mutkattomasti. Toiminta tähtää asiakkaiden menestykseen, mikä tukee myös omaa kannattavaa liiketoimintaa. Yhtiö pyrkii välttämään turhat jalanjäljet ja pyrkii hoitamaan asiat vakioidusti, turvallisesti ja hyvällä ennakkosuunnittelulla. Yhtiö on ylpeä voidessaan esitellä kaikkia toteuttamiaan kohteita.

## Vastuullisuus

Yhtiö pyrkii kantamaan vastuunsa yhteiskunnallisesti ja vaatii samaa myös kumppaneiltaan. Se toimii mahdollisimman ekologisesti ja kestävästi kehitystä arvostaen. Yhtiö pyrkii aina valitsemaan tarjolla olevista vaihtoehdoista vihreämmän. Yhtiö huolehtii henkilöstöstään ja arvostaa kaikkia ihmisiä. Se kunnioittaa työntekijöiden vapaa-aikaa ja rohkaisee heitä tasapainoiseen elämään työn ulkopuolella. Yhtiö panostaa työntekijöidensä viihtyvyyteen ja pysyvyyteen.

## Ympäristö-, sosiaalinen- ja taloudellinen vastuu sekä hyvä hallintotapa

Tekova tunnistaa velvollisuutensa vastuullisena toimijana ja huomioi vastuullisuus- ja kestävyysnäkökohdat rakentamisessa. Yhtiö on käynnistänyt syksyllä 2023 vastuullisuusprojektin, johon liittyy mm. vastuullisuusohjelman laatiminen ja kestävyysraportointiin liittyvien valmiuksien kehittäminen. Yhtiö laatii ja suunnittelee julkaisevansa vastuullisuusohjelman tilikauden 2025 ensimmäisen vuosineljänneksen aikana. Vastuullisuusohjelma tulee julkaisemisen yhteydessä saataville Yhtiön verkkosivuille.

Yhtiö on laatinut vapaaehtoisen, ei säännellyn, vastuullisuuskatsauksen tilikaudelta 2023. Tämän Yhtiöesitteen päivämääränä viimeisin vastuullisuuskatsauksen versio on saatavilla Yhtiön verkkosivuilla osoitteessa <https://tekova.fi/vastuullisuus/>. Päivitetty vastuullisuuskatsaus, kattaen tilikauden 2024 ja sisältäen päivitettyt tilastot, laaditaan ja suunnitellaan julkaistavaksi tilikauden 2025 ensimmäisen vuosineljänneksen aikana.

## Ympäristövastuu: Tähtäimessä hiilineutraali rakentaminen

Tekovalle vastuullisuus koostuu monista eri tekijöistä. Ympäristön suhteen vastuullinen rakentaminen ottaa huomioon rakennuksen ympäristövaikutukset sen koko elinkaaren ajalta – suunnittelusta ja kuljetuksista aina itse rakentamiseen ja rakennuksen käyttöön sekä mahdolliseen purkamiseen asti. Vastuullisuus tarkoittaa resurssi- ja energiatehokkuutta kaikilla osa-alueilla, jotta ympäristövaikutukset olisivat mahdollisimman pienet.

Tekovassa ympäristövastuullinen rakentaminen perustuu pitkälti vakioituihin rakenneratkaisuihin ja tuotantoprosessiin. Yhtiö käyttää projekteissaan paljon puuta raaka-aineena, ja valtaosassa kohteista on Suomessa valmistetut puukattoelementit ja

liimapuurungot. Tekova pyrkii hyödyntämään työmailla mahdollisimman paljon esivalmisteita. Kaikissa projekteissa hyödynnetään korkeaa teknistä osaamista rakenteiden mitoitus- ja optimoimiseksi ja ylisuunnittelun välttämiseksi. Keskittyminen hallimaisiin hankkeisiin, jotka sopivat Tekovalle parhaiten, tukee tätä tavoitetta.

Tekovan pitkän aikavälin tavoitteena on hiilineutraali rakentaminen. Tavoitteiden ja aikataulun tarkennus tehdään osana tilikauden 2025 ensimmäisen vuosineljänneksen aikana laadittavaa ja julkaistavaksi suunniteltavaa vastuullisuusohjelmaa. Tilikaudella 2023 vastuullisuustyö ympäristön hyväksi konkretisoitui erityisesti kahden alkaneen BREEAM-hankkeen kautta. BREEAM-luokitus on yksi käytetyimmistä ja suosituimmista rakentamisen ympäristöluokituksista.

### **Ympäristövastuu: Kehityskohteet ja toimenpiteet**

**Hiilijalanjäljen mittaaminen:** Tilikauden 2023 aikana Tekova toteutti hiilijalanjäljen laskentaa yksittäisissä ympäristösertifioituissa kohteissa. Tarjousvaiheessa on myös laadittu karkeita laskelmia asiakkaiden runkovaihtoehtojen kustannuksista ja hiilijalanjäljestä. Hiilineutraaliin rakentamiseen pyrkiminen edellyttää hiilijalanjäljen mittausosaamisen kehittämistä. Aikataulutetut tavoitteet näille toimenpiteille asetetaan osana vastuullisuusohjelmaa, jonka Yhtiö laatii ja suunnittelee julkaisevansa tilikauden 2025 ensimmäisen vuosineljänneksen aikana.

**Energiatehokkuus:** Tekova hyödyntää vakioitua tuotantoprosessiaan tiiviiden ja energiatehokkaiden toimitilojen toteuttamiseen. Tilikaudella 2023 Yhtiö päätti aloittaa käytännön, jossa jatkossa toteutetaan tiiveysmittaus ja lämpökamerakuvaus jokaisessa kohteessaan vuotokohtien havaitsemiseksi, edistään näin energiatehokkuutta. Tavoitteena on rakentaa jatkossa kaikki kohteet A-energialuokkaan. Aikataulutetut tavoitteet näille toimenpiteille asetetaan osana vastuullisuusohjelmaa, ja päivitetty tilastot raportoidaan osana tilikauden 2024 vastuullisuuskatsausta, jotka Yhtiö laatii ja suunnittelee julkaisevansa tilikauden 2025 ensimmäisen vuosineljänneksen aikana.

**Materiaalitehokkuus ja rakennusjätteiden kierrätys:** Tekova rakentaa resurssitehokkaasti minimoiden hukkaa ja jätettä. Esivalmisteiden käyttö, kuten puukattoelementit ja betonielementit, auttaa vähentämään jätettä. Maanrakentamisessa hyödynnetään sivuvirtana syntyviä louheita mahdollisuuksien mukaan toisten työmaiden maanrakentamisessa raaka-aineena.

Tilikaudella 2023 Tekova paransi merkittävästi rakennusjätteiden kierrätysasteen mittausta ja saavutti huomattavaa edistystä kierrätystavoitteissa. Alkuvuodesta työmaiden jätehuolto toteutettiin projektikohtaisesti eri toimijoiden kautta, jolloin kierrätysaste oli keskimäärin 61,7 %. Kesäkuussa Tekova siirtyi käyttämään kausisopimusta yhden palveluntarjoajan kanssa, minkä ansiosta kyseisen kumppanin hoitamissa projekteissa kierrätysaste nousi 75 prosenttiin.

Uusi toimintamalli mahdollistaa kierrätysasteen nousemisen 70 %:iin useimmissa projekteissa. Lisäksi Yhtiön sisäiseen käyttöön otettu raportointijärjestelmä tukee jätetietojen ja kierrätysasteen tarkkaa seuranta. Sopimukseen sisältyvät kierrätysmateriaalien erilliskeräys, säännöllinen raportointi ja tavoitteiden seuranta, jotka auttavat Tekovaa jatkamaan kierrätysasteen parantamista myös tilikaudella 2024. Päivitetyt tilastot raportoidaan osana

tilikauden 2024 vastuullisuuskatsausta, jonka yhtiö laatii ja suunnittelee julkaisevansa tilikauden 2025 ensimmäisen vuosineljänneksen aikana.

**Ympäristösertifikaatit:** Tekova rakentaa yhteistyössä tilaajien kanssa BREEAM- ja LEED-sertifikaattien mukaisia kohteita. Vuonna 2023 käynnistettiin kaksi EU-taksonomian mukaisesti rakennettavaa BREEAM-hanketta Tuusulassa ja Sipoossa. Tuusulan kohteessa tavoitteena on nyt BREEAM Outstanding -tason saavuttaminen, kiitos projektin edistymisen ja lisäpanostusten.

**Työmaiden energiaratkaisut ja olosuhdehallinta:** Tekova solmi kesäkuussa 2023 Veni Energian kanssa sopimuksen, jossa kaikki työmaasähkö on 100 % hiilidioksidivapaata ja alkuperätakuumerkittyä. Lisäksi laadittiin ohjeistus energiatehokkaammasta työmaa-aikaisesta lämmityksestä. Tarkat tavoitteet fossiilisten polttoaineiden käytön vähentämiseksi, asetetaan osana vastuullisuusohjelmaa, jonka julkaisemista Yhtiö suunnittelee tilikauden 2025 ensimmäisen vuosineljänneksen aikana.

### **Sosiaalinen vastuu: Asiakkaan kokema arvo ja hyvinvoiva henkilöstö kulkevat rinnakkain**

Tekovalle sosiaalinen vastuu tarkoittaa tyytyväisiä asiakkaita, hyvinvoivaa henkilöstöä ja turvallista työympäristöä. Missioonsa perustuen Tekova haluaa auttaa asiakkaitaan menestymään sekä saavuttamaan vastuulliset tavoitteensa. Tämä onnistuu hyvinvoivan ja yhteisiin arvoihin sekä tavoitteisiin sitoutuneen henkilöstön avulla.

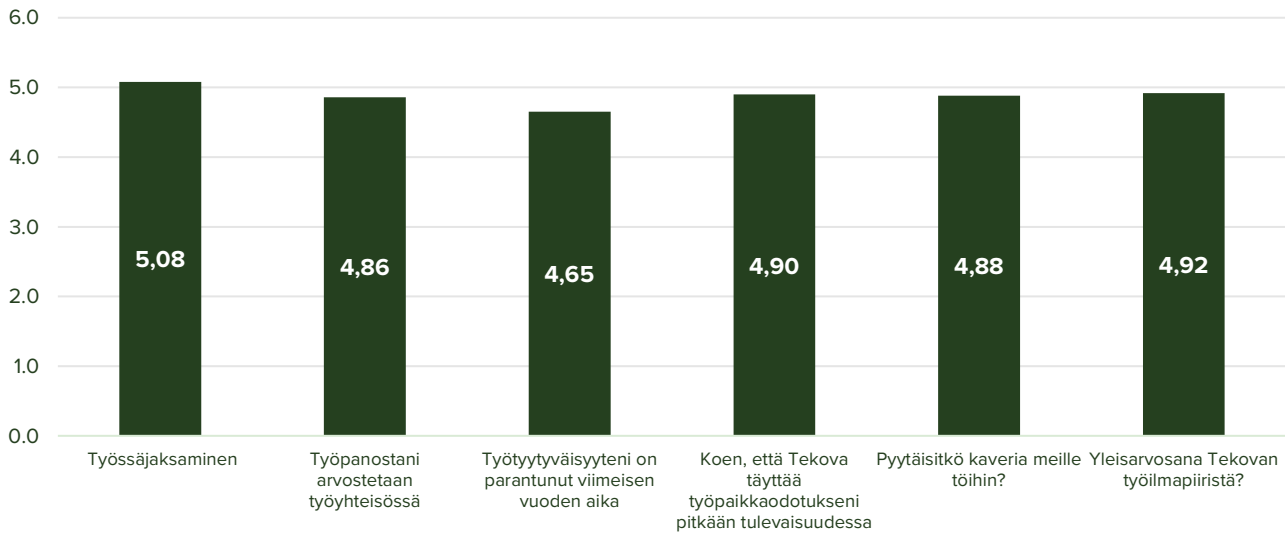
Yhteiskunnallisesti vastuullinen rakentaminen edistää tasa-arvoista, terveellistä ja turvallista yrittämistä, toimintaa ja asumista sekä huomioi ihmisten kaikinensa hyvinvoinnin.

### **Sosiaalinen vastuu: Kehityskohteet ja toimenpiteet**

**Asiakastyytyväisyys:** Tekova toteutti tilikaudella 2023 ensimmäisen asiakastyytyväisyystutkimuksensa, ja NPS-luku oli 65. Tutkimus tarjosi arvokasta tietoa asiakaskokemuksen parantamisesta eri rakentamisvaiheissa. Tämän myötä Tekova siirtyi mittaamaan asiakastyytyväisyyttä kahdesti projektin aikana. Vuoden 2024 toisella kvartaalilla NPS nousi 70, mikä tarkoittaa noin 8 prosentin parannusta. Erityisesti nollavirheluovutukset, joissa projektit valmistuvat ajoissa ja ilman virheitä, lisäsivät asiakkaiden tyytyväisyyttä. Tilikaudella 2023 lähes 60 prosenttia projekteista luovutettiin nollavirhein, ja tilikauden aikana luku on noussut 100 prosenttiin.

**Työntekijäkokemus:** Tekovalla työntekijäkokemus syntyy työpaikkaan liittyvistä tunteista ja ajatuksista. Tilikaudella 2023 työhyvinvointikysely liitettiin osaksi kehityskeskusteluja, ja henkilöstön yksilöllisiin tarpeisiin pyritään löytämään ratkaisuja yhdessä työntekijän kanssa. Työhyvinvointia seurataan säännöllisesti one-to-one-keskusteluilla. Tilikaudella 2024 työhyvinvointikyselyyn lisättiin eNPS-mittaus, joka mittaa työntekijöiden suositteluhalukkuutta. Vuonna 2024 eNPS-mittauksen tulos oli 48,98. Tulokset käsitellään johtoryhmässä ja ne ohjaavat vuosittaisia kehityssuunnitelmia.

Alla oleva taulukko on yhteenveto Tekovan tilikaudella 2024 teettämästä työhyvinvointikyselystä. Vastausvaihtoehtojen skaala on 0–6. Tulokset edustavat koko yrityksen keskiarvoa:



**Työturvallisuuden edistäminen:** Tilikaudella 2023 Tekova tunnisti työturvallisuusprosesseissaan kehityskohteita ja aloitti korjaavat toimenpiteet, mm. ottamalla käyttöön Congrid-järjestelmän uusilla työmailla. Työturvallisuusohjeistuksia on päivitetty, ja tilikauden 2024 aikana päivitykset ovat jatkuneet. TR-mittaukset yhtenäistettiin Congridin kautta, ja vuoden aikana suoritettiin 390 TR-mittausta, joiden keskiarvo oli 95,3 %. Tavoitteena on säilyttää yli 95 prosentin TR-mittautaso kaikilla työmailla.

**Henkilöstön kouluttautumis- ja kehitysmahdollisuudet:** Tilikauden 2023 aikana kartoitettiin henkilöstön koulutustarpeita ja ensimmäiset jatkokoulutukset toteutettiin. Näiden ansiosta työntekijät ovat laajentaneet osaamistaan ja ottaneet vastuullisempia tehtäviä. Tekova kehittää jatkuvasti koulutusmahdollisuuksia ja tekee yhteistyötä rakennusalan järjestöjen kanssa, tarjoten koulutusta esimerkiksi harmaan talouden tunnistamiseen.

### Taloudellinen vastuu ja hyvä hallintotapa

**Kannattava liiketoiminta tuo lisäarvoa kaikille:** Taloudellinen vastuu merkitsee Tekovalle ja ennen muuta asiakkaille, henkilöstölle sekä sidosryhmille lisäarvoa tuottavaa ja kannattavaa liiketoimintaa.

Yhtiössä vaalitaan toiminnan eettisyyttä ja läpinäkyvyyttä koko arvoketjun osalta. Tämä tarkoittaa esimerkiksi sitoutumista eettisiin ohjeisiin ja periaatteisiin sekä lakisääteisten velvoitteiden täyttämistä kaikilta osapuolilta.

Hyvä talous ei synny sattumalta, vaan se rakentuu huolellisella suunnittelulla ja hyvällä hallintotavalla. Hyvä taloudellinen tilanne luo myös kivijalan vastuunkantokyvylle.

### Hyvä hallintotapa: Kehityskohteet ja toimenpiteet

**Ilmoituskanava:** Tekovalla on käytössään EU:n whistleblower-direktiiviin mukainen ilmoituskanava, joka antaa asiakkaille, työntekijöille ja muille sidosryhmille mahdollisuuden

tuoda anonyymisti ja turvallisesti esiin mahdollisia puutteita ja väärinkäytöksiä omassa tai aliurakoitsijoiden toiminnassa.

**Harmaan talouden torjunta:** Tilikaudella 2023 Tekova päivitti harmaan talouden torjuntaan liittyvän ohjeistuksensa. Samassa yhteydessä kaikille aliurakoitsijoiden kanssa tekemisissä oleville henkilöille järjestettiin koulutus, jossa käsiteltiin aliurakoitsijoiden tietojen tarkastamista ja työntekijöiden työskentelyoikeuden varmistamista.

**Eettiset ohjeistukset:** Tekovan eettiset ohjeet, Code of Conduct, ovat parhaillaan päivityksen alla. Ohjeet liitetään myöhemmin osaksi tilikauden 2024 aikana laadittavaa henkilöstökäsikirjaa, joka sisältää myös muita henkilöstölle olennaisia ohjeistuksia ja periaatteita. Eettisiin ohjelmiin sitoutuminen varmistetaan alkuvaiheessa lukukuittauksin. Tarkoituksena on jatkossa laatia eettisten ohjeiden jalkautumisen tueksi vuosittain suoritettava koulutuskokonaisuus.

Päivitettävien eettisten ohjeiden pohjalta laaditaan myös erillinen eettinen ohjeistus aliurakoitsijoille (Supplier Code of Conduct) tilikauden 2024 aikana. Tämä dokumentti liitetään osaksi Tekovan kausi- ja aliurakkasopimuksia sen valmistuttua.

## Immateriaalioikeudet

Tämän Raportin päivämääränä Yhtiö on rekisteröinyt sen toiminimen Tekova. Lisäksi Yhtiö omistaa verkkotunnuksen tekova.fi.

Rekisteröityjen toiminimen ja verkkotunnuksen lisäksi Yhtiö ei omista muita immateriaalioikeuksia, kuten tavaramerkkejä tai patenteja.

## Investoinnit

Yhtiöllä liiketoimintamalli ei edellytä merkittäviä investointitarpeita.

## Merkittävät sopimukset

Yhtiö toimii päävuokralaisena toimitilassaan Kiinteistö Oy Petikon Helmessä, jossa sillä on vuokravastuullisesti merkittävä sopimus kiinteistön omistavan tahon kanssa. Vuokrasopimus on ollut voimassa 05.08.2022 lähtien.

Yhtiöllä ei ole muita liiketoiminnallisesti merkittäviä sopimuksia.

## Urakkasopimukset

Yhtiö toteuttaa rakennusprojektit KVR-urakkasopimuksina, joissa se pääurakoitsijana vastaa sekä suunnittelusta että toteutuksesta sovitussa laajuudessa. Sopimukset noudattavat pääosin Rakennusurakan Yleisiä Sopimusehtoja (YSE 98).

## Aliurakoitsijat

Yhtiö hyödyntää toiminnassaan lukuisia eri yhteistyökumppaneita kuten aliurakoitsijoita ja rakennusprojektit tavarantoimittajia.

Yhtiö täyttää tilaajavastuulain mukaiset velvoitteensa tilaamalla aliurakoitsijoista ja toimittajista rakennusalalla käytettävän Vastuu Groupin ”Luotettava kumppani” -raportin. Raportti kartoittaa onko yritykset täyttäneet lakisääteiset velvoitteensa.

## Vakuutukset

Yhtiön johdon mukaan Yhtiö ja sen tytäryhtiöt ylläpitävät toimialalla tavanomaista vakuutusturvaa, jolla suojaudutaan Yhtiön ja sen tytäryhtiöiden liiketoiminnassa mahdollisesti kohdattavilta korvausvaatimuksilta ja vastuilta. Yhtiöllä on myös voimassa toimialalla tavanomaiset vastuu- ja omaisuusvakuutukset sekä lakisääteiset henkilöstövakuutukset. Vakuutukset sisältävät tavanomaisia rajoituksia, joten ne eivät välttämättä kata kaikkia aiheutuneita vahinkoja.

## Oikeudenkäynnit, kanteet ja välimiesmenettelyt

Yhtiö tai sen tytäryhtiöt eivät ole olleet tämän Yhtiöesitteen päivämäärää edeltävällä 12 kuukauden jaksolla osapuolena missään sellaisissa viranomais-, oikeudellisissa, välimies- tai hallinnollisissa menettelyissä (eikä Yhtiö ole tietoinen tällaisten menettelyjen vireilläolosta tai uhasta), joilla voi olla tai olisi voinut lähimenneisyydessä olla joko yksin tai yhdessä merkittävä vaikutus Yhtiön tai Yhtiön ja sen tytäryhtiöiden kannattavuuteen tai taloudelliseen asemaan.

Riita-asiat eri toimijoiden välillä ovat yleisiä rakennusalalla. Yhtiön toimintahistorian aikana sillä on ollut yksittäisiä riita-asioita, jotka ovat kuitenkin olleet liiketoiminnallisesti vähämerkityksisiä. Yhtiöesitteen päivämääränä Yhtiöllä on tiedossa yksi mahdollinen riita-asia asiakkaansa kanssa, jolla ei kuitenkaan odoteta olevan olennaista vaikutusta Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen tai taloudelliseen asemaan.



## Katsaus Yhtiön talouteen

### Pyöristetyt luvut

Tämän Yhtiöesitteen taulukoissa esitetyt taloudelliset ja muut tiedot voivat olla pyöristettyjä. Siten tietyissä tapauksissa sarakkeen tai rivin lukujen summa ei aina vastaa tarkalleen sarakkeen tai rivin loppusummana esitettyä lukua. Lisäksi tietyt prosenttiluvut on laskettu tarkoilla luvuilla ennen pyöristystä, eivätkä ne siten välttämättä vastaa prosenttilukuja, joihin olisi päästy, mikäli lukujen laskenta olisi perustunut pyöristettyihin lukuihin.

### Yhtiön historialliset taloudelliset tiedot

Seuraavissa taulukoissa esitetään Yhtiön historiallisia taloudellisia tietoja, jotka ovat peräisin 31.12.2022 ja 31.12.2023 päättyneiltä tilikausilta laadituista tilintarkastetuista tilinpäätöksistä, ellei toisin ole ilmoitettu. Yhtiön tilinpäätökset on laadittu suomalaisen kirjanpitoikäytännön ("FAS") mukaisesti. Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi. Tässä esitettäviä tietoja on luettava yhdessä kohdan "*Huomioita taloudellisesta kehityksestä*", ja tämän Yhtiöesitteen liitteinä olevien Yhtiön 31.12.2022 ja 31.12.2023 päättyneiden tilikausien tilinpäätösten kanssa.

**Tuloslaskelma**

(euroa)

	<b>2023</b>	<b>2022<sup>7</sup></b>
	(tilintarkastettu)	(tilintarkastettu)
<b>Liikevaihto</b>	<b>55 946 178</b>	<b>123 971 541</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	336 666	156 515
<b>Materiaalit ja palvelut</b>		
<b>Aineet, tarvikkeet ja tavarat</b>		
Ostot tilikauden aikana	-11 658 493	-30 148 612
Varastojen lisäys (+) tai vähennys (-)	-	-50 856
Ulkopuoliset palvelut	-34 433 672	-85 106 624
<b>Materiaalit ja palvelut yhteensä</b>	<b>-46 092 166</b>	<b>-115 306 093</b>
<b>Henkilöstökulut</b>		
Palkat ja palkkiot	-3 662 749	-4 370 074
Henkilösivukulut	-692 481	-903 047
Eläkekulut	-583 072	-766 930
Muut henkilösivukulut	-109 409	-136 118
Henkilöstökulut yhteensä	-4 355 230	-5 273 122
<b>Poistot ja arvonalentumiset</b>		
Suunnitelman mukaiset poistot	-5 680	-8 676
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä		-12 972
<b>Poistot ja arvonalentumiset yhteensä</b>	<b>-5 680</b>	<b>-21 648</b>
Liiketoiminnan muut kulut	-2 364 718	-2 396 467
<b>Liikevoitto (-tappio)</b>	<b>3 465 050</b>	<b>1 130 727</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>		
<b>Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista</b>		
Muilta	193 000	-
<b>Muut korko- ja rahoitustuotot</b>		
Muilta	36 304	46 471
<b>Korkokulut ja muut rahoituskulut</b>		
Muille	-218 815	-316 291
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>10 489</b>	<b>-269 820</b>
<b>Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>	<b>3 475 539</b>	<b>860 908</b>
Tuloverot	-695 339	-220 961
Vähemmistöosuudet	-258 936	-
<b>Tilikauden voitto (tappio)</b>	<b>2 521 264</b>	<b>639 946</b>

<sup>8</sup> 01.07.2021-31.12.2022, 18 kuukauden tilikausi

**Tase**  
**(euroa)**

	<b>2023</b>	<b>2022<sup>8</sup></b>
	(tilintarkastettu)	(tilintarkastettu)
<b>Vastaavaa</b>		
<b>Pysyvät vastaavat</b>		
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>		
Maa- ja vesialueet	168 300	-
Koneet ja kalusto	38 172	12 097
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	1 300 457	-
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>	<b>1 506 929</b>	<b>12 097</b>
Sijoitukset	-	-
Osuudet saman konsernin yrityksissä	-	213 960
Muut osakkeet ja osuudet	-	-
Sijoitukset yhteensä	-	213 960
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>	<b>1 506 929</b>	<b>226 057</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>		
Vaihto-omaisuus	-	-
Aineet ja tarvikkeet	-	-
Vaihto-omaisuus yhteensä	-	-
<b>Saamiset</b>		
<b>Pitkäaikaiset</b>		
Lainasaamiset	862 612	774 212
Muut saamiset	364 617	52 016
Siirtosaamiset	-	-
<b>Pitkäaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>1 227 229</b>	<b>826 228</b>
<b>Lyhytaikaiset</b>		
Myyntisaamiset	3 938 411	5 867 746
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	-	6 241 291
Lainasaamiset	115 282	-
Muut saamiset	333 208	-
Siirtosaamiset	3 832 852	74 947
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>8 219 754</b>	<b>17 232 818</b>
<b>Saamiset yhteensä</b>	<b>9 446 983</b>	<b>18 059 047</b>
<b>Rahat ja pankkisaamiset</b>	<b>12 394 578</b>	<b>3 404 266</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>	<b>21 841 561</b>	<b>21 463 333</b>
<b>Vastaavaa yhteensä</b>	<b>23 348 490</b>	<b>21 689 390</b>

<sup>8</sup> 01.07.2021-31.12.2022, 18 kuukauden tilikausi

**Vastattavaa****Oma pääoma**

Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	2 500	2 500
<b>Muut rahastot</b>	500 000	500 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	500 000	500 000
<b>Edellisten tilikausien voitto (tappio)</b>	1 644 346	1 436 991
<b>Tilikauden tulos</b>	2 521 264	639 946
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>4 668 111</b>	<b>2 579 446</b>
Vähemmistöosuudet	258 936	-
<b>Pakolliset varaukset</b>		
Muut pakolliset varaukset	652 318	858 868
<b>Pakolliset varaukset yhteensä</b>	<b>652 318</b>	<b>858 868</b>

**Vieras pääoma****Pitkäaikainen vieras pääoma**

Muut velat	27 848	24 614
Siirtovelat	-	-
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>27 848</b>	<b>24 614</b>

**Lyhytaikainen vieras pääoma**

Saadut ennakot	6 305 181	3 225 597
Ostovelat	5 264 467	4 965 800
Muut velat	2 718 578	3 225 175
Siirtovelat	3 453 052	6 809 689
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>17 741 279</b>	<b>18 226 461</b>
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>17 769 126</b>	<b>18 281 075</b>

**Vastattavaa yhteensä**

<b>Vastattavaa yhteensä</b>	<b>23 348 490</b>	<b>21 689 390</b>
-----------------------------	-------------------	-------------------

Seuraavassa taulukossa esitetään Yhtiön toteutunut rahoituslaskelma 31.12.2023 sekä 31.12.2022 päätyneiltä tilikausilta perustuen Yhtiön tilintarkastettuihin taloudellisiin tietoihin.

## Rahoituslaskelma

(euroa)

	<b>2023</b>	<b>2022<sup>9</sup></b>
	(tilintarkastettu)	(tilintarkastettu)
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	10 706 210	-2 817 538
Liiketoiminnan rahavirta ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	3 475 240	1 236 173
Suunnitelman mukaiset poistot	5 680	21 648
Pakollisten varausten muutos	-206 551	
Maksetut välittömät verot	-56	-28 813
Pitkäaikaisten saatavien lisäys (-), vähennys (+)	-401 001	709 119
Lyhytaikaisten saatavien lisäys (-), vähennys (+)	9 013 364	-11 861 878
Varaston lisäys (-), vähennys (+)	-	50 856
Korottomien lyhytaikaisten lainojen lisäys (+), vähennys (-)	-1 180 466	7 055 357
<b>Investointien rahavirta</b>	-1 286 552	-130 759
Investoinnit muihin sijoituksiin	-1 280 872	-109 111
Poistot	-5 680	-21 648
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	-429 366	109 086
Maksullinen oman pääoman lisäys	-	-
Omien osakkeiden hankkiminen (-)	-	-432 046
Omien osakkeiden myynti	60 000	225 000
Lyhytaikaisten lainojen lisäys (+), vähennys (-)	-	-
Pitkäaikaisten lainojen lisäys (+), vähennys (-)	3 234	603 482
Maksetut osingot ja muu voitonjako (-)	-492 600	-287 350
<b>Rahavarojen muutos, lisäys (+) / vähennys (-)</b>	8 990 292	-2 839 211
Rahavarat tilikauden alussa	3 404 286	6 243 497
Rahavarat tilikauden lopussa	12 394 578	3 404 286

<b>Tunnusluvut</b>	<b>2023</b>	<b>2022<sup>10</sup></b>
(miljoonaa euroa, ellei toisin ilmoitettu)	(tilintarkastettu)	(tilintarkastettu)
Liikevoitto	3,5	1,1 <sup>11</sup>
Liikevoitto %	6,2	0,9
Nettotulos	2,5	0,6
Nettotulos %	4,5	0,5
Omavaraisuusaste %	28,9	12,7
Rahavarat kauden lopussa	12,4	3,4
Tilaukanta	40	50
Henkilöstön lukumäärä keskimäärin	47	40

<sup>9</sup> 01.07.2021-31.12.2022, 18 kuukauden tilikausi

<sup>10</sup> 01.07.2021-31.12.2022, 18 kuukauden tilikausi

<sup>11</sup> Tilintarkastamaton toteutunut liikevoitto kalenterivuodelta 2022 (01.01.2022-31.12.2022) oli 0,5 miljoonaa euroa

## Tunnuslukujen määritelmät ja laskentakaavat

<b>Tunnusluku</b>	Määritelmä tai laskentakaava
<b>Liikevoitto (EBIT)</b>	Liikevaihto + liiketoiminnan muut tuotot - henkilöstökulut - liiketoiminnan muut kulut - poistot ja arvonalentumiset
<b>Nettotulos</b>	Liikevaihto + liiketoiminnan muut tuotot - henkilöstökulut - liiketoiminnan muut kulut - poistot ja arvonalentumiset - rahoituskulut – verot
<b>Omavaraisuusaste, %</b>	Oma pääoma kauden lopussa + tilinpäätössiirrot / (Taseen loppusumma kauden lopussa - Saadut ennakot kauden lopussa) x 100
<b>Oman pääoman tuotto</b>	100 * nettotulos (12 kk) / oikaistu oma pääoma keskimäärin
<b>Tilaukanta</b>	Konsernin solmittujen urakkasopimusten tulouttamatta oleva liikevaihto. Ei sisällä oman hankekehityksen arvoa
<b>Rahavarat kauden lopussa</b>	Rahat ja pankkisaamiset tilikauden lopussa

## Tilintarkastajat

Tekova Oyj:n tilinpäätöksen 31.12.2023 päättyneeltä tilikaudelta on tilintarkastanut tilintarkastusyhteisö BDO Oy, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Tiina Lind. Tilinpäätöksen 31.12.2022 päättyneeltä tilikaudelta on tilintarkastanut tilintarkastustoimisto Reviisori Oy, päävastuullisena tilintarkastajana HT Marko Pöntinen.

## Keskeiset tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Konsernitilinpäätös on laadittu suomalaisen tilinpäätöskäytännön (FAS) mukaisesti. Tekova Oyj on konsernin emoyhtiö tilikauden päättyessä. Konsernitilinpäätös on saatavissa Yhtiön pääkonttorista, Tiilipojanlenkki 9, 01720 Vantaa.

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmän mukaan. Konsernitilinpäätökseen sisältyvät ne yhtiöt, joissa emoyhtiöllä on kirjonpitolain tarkoittama määräysvalta. Tytäryhtiöiden tilinpäätökset yhdistellään konsernitilinpäätökseen hankintahetkestä lähtien myyntihetkeen saakka. Konsernin rakenne käydään tarkemmin läpi Yhtiöesitteen osiossa ”*Konsernirakenne*”.

Yhtiöesitteeseen sisällytetyt Yhtiön tilintarkastetut tilinpäätökset 31.12.2022 ja 31.12.2023 päättyneiltä tilikausilta on laadittu Suomessa voimassa olevien kirjanpitolain (1336/1997, muutoksineen) ja työ- ja elinkeinoministeriön yhteydessä toimivan kirjanpitolautakunnan yleisohjeiden ja lausuntojen mukaisesti (FAS).

## Pääomarakenne ja velkaantuneisuus

Seuraavassa taulukossa esitetään Yhtiön toteutunut pääomarakenne ja velkaantuneisuus 30.09.2024 perustuen Yhtiön tilintarkastamattomiin taloudellisiin tietoihin. Seuraavaa taulukkoa tulee lukea yhdessä kohtien ”*Riskitekijät*” ja ”*Katsaus Yhtiön talouteen*” kanssa. Yhtiöllä ei ollut osavuositarkastuksen hetkellä 30.09.2024 ollenkaan korollista velkaa.

(tuhatta euroa)	<b>30.09.2024</b>
<b>PÄÄOMARAKENNE</b>	(tilintarkastamaton)
<b>Lyhytaikaiset korolliset velat</b>	
- Taattu / vakuudellinen	-
- Takaamaton / vakuudeton	-
<b>Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä</b>	-
<b>Pitkäaikaiset korolliset velat</b>	
- Taattu / vakuudellinen	-
- Takaamaton / vakuudeton	-
<b>Pitkäaikaiset korolliset velat yhteensä</b>	-
<b>Oma pääoma</b>	
- Osakepääoma	3
- Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	714
- Edellisten tilikausien voitto (tappio)	3065
- Tilikauden tulos	3084
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	6866
<b>NETTOVELKAANTUNEISUUS</b>	
A Käteinen	13 231
B Muut rahavarat	-
C Muut lyhytaikaiset rahoitusvarat	-
<b>D Maksuvalmius (A + B + C)</b>	13 231
E Lyhytaikainen rahoitusvelka	-
F Pitkäaikaisen rahoitusvelan lyhytaikainen osa	-
<b>G Lyhytaikainen rahoitusvelka yhteensä (E + F)</b>	-
<b>H Lyhytaikainen nettovelkaantuneisuus (G - D)</b>	-13 231
I Pitkäaikainen rahoitusvelka	-
J Velkainstrumentit	-
K Pitkäaikaiset osto- ja muut velat	-
<b>L Pitkäaikaiset rahoitusvelat yhteensä (I + J + K)</b>	-
<b>M Nettokassa yhteensä (L - H)</b>	13 231

## Käyttöpääomalausunto

Tämän Yhtiöesitteen päivämääränä Yhtiön johto toteaa, että Yhtiöllä on sen kaupankäynnin kohteeksi otettaessa riittävä käyttöpääoma suunnitellun liiketoimintansa harjoittamiseksi vähintään ensimmäistä kaupankäyntipäivää seuraavan 12 kuukauden ajaksi.

## Huomioita Yhtiön taloudellisesta kehityksestä

### Huomioita taloudellisesta kehityksestä osavuositajaksolla 01.01.2024–30.09.2024 ja vertailujaksolla 01.01.2023–30.09.2023

Seuraava Tekovan tulosta ja taloudellista asemaa koskeva katsaus tulee lukea yhdessä sisällytettyjen Tekovan tilintarkastettujen tilinpäätösten 31.12.2023 ja 31.12.2022 päättyneiltä tilikausilta sekä Yhtiöesitteen kohdan ”Katsaus Yhtiön talouteen” kanssa. Katsaus sisältää tulevaisuutta koskevia lausumia, joihin liittyy riskejä ja epävarmuustekijöitä. Yhtiöesitteen kohdissa ”Tulevaisuutta koskevat lausumat” ja ”Riskitekijät” kuvataan sellaisia huomionarvoisia tekijöitä, joitten takia todelliset, toteutuvat tulokset voivat poiketa olennaisesti tässä kuvatuista tai tulevaisuutta koskeviin lausumiin perustuvista tuloksista.

#### **Liikevaihto**

Konsernin tammi-syyskuun 2024 liikevaihto oli 44,0 miljoonaa euroa. Verrattuna Yhtiön 41,2 miljoonan euron liikevaihtoon osavuositajaksolla tammi-syyskuu tilikaudella 2023, liikevaihto nousi 2,8 miljoonaa euroa, mikä merkitsee 6,9 % kasvua. Osavuositajakson tammi-syyskuu 2024 aikana Yhtiö luovutti asiakkailleen yhteensä viisi hanketta, joista kaikki aikataulussa ja nollavirheluovutuksina.

#### **Liiketoiminnan muut tuotot**

Liiketoiminnan muut tuotot laskivat hieman, ollen 255 tuhatta euroa osavuositajaksolla tammi-syyskuu 2024 verrattuna 298 tuhanteen euroon tammi-syyskuussa tilikaudella 2023. Tämä 14,4 % ero johtuu pääosin helmikuussa 2023 kirjatuista osakkeiden luovutusvoitoista, jotka olivat yhteensä 264 tuhatta euroa. Osavuositajaksolla tammi-syyskuu 2024 vuokratuotot ja hoitovuokrat kasvoivat kuitenkin merkittävästi, muodostaen yhteensä noin 244 tuhatta euroa liiketoiminnan muista tuotoista.

#### **Liiketoiminnan kulut**

Materiaalit ja palvelut pysyivät lähes ennallaan, ollen 34,7 miljoonaa euroa kummallakin osavuositajaksolla. Henkilöstökulut nousivat 4,2 miljoonaan euroon osavuositajaksolla tammi-syyskuu 2024 verrattuna 3,2 miljoonaan euroon tammi-syyskuussa tilikaudella 2023. Henkilöstökulujen muutos johtui tulospalkkiojärjestelmän laajentumisesta ja henkilöstön vaihtuvuudesta.

#### **Liiketoiminnan muut kulut**

Liiketoiminnan muut kulut laskivat 1,5 miljoonaan euroon osavuositajaksolla tammi-syyskuu 2024, kun ne olivat 1,8 miljoonaa euroa tilikauden 2023 tammi-syyskuu osavuositajaksolla. Tämä tarkoittaa 484 tuhannen euron tai 19,0 % vähennystä. Muutos johtuu pääasiassa osakkeiden luovutustappioiden vähenemisestä; osavuositajaksolla tammi-syyskuu tilikaudella 2023 ne olivat 670 tuhatta euroa enemmän kuin osavuositajaksolla tammi-syyskuu tilikaudella 2024. Toisaalta muut liikekulut nousivat 357 tuhatta euroa, mikä tasoitti osavuositajaksojen välistä eroa.



## Tilauskanta

Tilauskanta oli osavuositilauksen tammi-syyskuun 2024 lopussa arvoltaan 60 miljoonaa euroa. Vertailujaksolla tammi-syyskuussa tilikaudella 2023 tilauskanta oli arvoltaan 37 miljoonaa euroa.

Tekova valittiin osavuositilauksen aikana KVR-urakoitsijaksi Kerava-Sipoon liikuntahallin rakentamiseen. Hankkeesta solmittiin sopimus elokuussa 2024, ja rakentaminen on aloitettu tilikauden 2024 jälkimmäisen puoliskon aikana. Arvoltaan 16,4 miljoonaa euron hanke on Tekovan historian euromääräisesti suurin hanke. Tämän lisäksi heinä-syyskuussa 2024 Yhtiö solmi kaksi muuta KVR-urakkasopimusta.

Tekova sisällyttää raportoimaansa tilauskantaan vain katsausaikakaudella allekirjoitetut urakkasopimukset.

<b>Tunnusluvut</b> (miljoonaa euroa, ellei toisin ilmoitettu)	<b>01–09 / 2024</b> (tilintarkastamaton)	<b>01–09 / 2023</b> (tilintarkastamaton)
Liikevoitto	4,0	1,8
Liikevoitto %	9,0	4,3
Nettotulos	3,1	1,2
Nettotulos %	7,0	2,9
Omavaraisuusaste %	38,0	29,0
Rahavarat kauden lopussa	13,2	8,0
Tilauskanta	60	37
Henkilöstön lukumäärä keskimäärin	49	49

## Huomioita taloudellisesta kehityksestä tilikaudella 2023 verrattuna tilikauteen 2022

Konsernin emoyhtiö laati konsernitilinpäätöksen ensimmäistä kertaa tilikaudelta 01.01.2023–31.12.2023. Tämän vuoksi konsernin vertailulukuja ei ole esitetty. Edelliseltä tilikaudelta, joka päättyi 31.12.2022, ei laadittu konsernitilinpäätöstä, sillä yhdistelyn ei katsottu olevan olennaista kokonaisuuden kannalta. Emoyhtiön tilinpäätöksen tiedot tilikaudelta 2023 eivät myöskään ole kaikilta osin vertailukelpoisia edelliseen tilinpäätökseen, koska se laadittiin poikkeuksellisen pitkältä 18 kuukauden ajanjaksolta (01.07.2021–31.12.2022).

## Liikevaihto

Konsernin tilikauden 2023 liikevaihto oli 55,9 miljoonaa euroa. Verrattuna Yhtiön liikevaihtoon tilikaudelta 2022 (01.07.2021–31.12.2022: 124 miljoonaa euroa), liikevaihto laski merkittävästi. Yhtiön tilikauden 2022 liikevaihto heijastaa Yhtiön tilikaudella 2022 tekemiä toimenpiteitä tilauskannan tervehdyttämiseksi sekä toimintaprosessien parantamiseksi. Tilikauden 2023 vertailukelpoisuuteen tilikauteen 2022 nähden vaikuttaa tilikauden pituus. Tilintarkastamaton toteutunut liikevaihto kalenterivuodelta 2022 (01.01.2022–31.12.2022) oli 97,0 miljoonaa euroa.

## Liiketoiminnan muut tuotot

Liiketoiminnan muut tuotot olivat 336 666,00 euroa tilikaudella 2023, kun ne olivat 156 515,92 euroa tilikaudella 2022, tarkoittaen 180 151,08 euron tai 115,1 % kasvua. Liiketoiminnan muissa

tuotoissa esitetään pääasiassa tuloslaskelman kautta kirjattavia osakkeiden luovutusvoittoja ja vuokratuottoja.

### **Liiketoiminnan kulut**

Liiketoiminnan kulut muodostuvat pääasiallisesti henkilöstökuluista, tavaraostoista ja ulkopuolisista palveluista. Henkilöstökulut laskivat 917 891,24 euroa ollen 4 355 230,38 euroa tilikaudella 2023. Lasku johtuu pääasiassa pidennetystä tilikaudesta 2022. Tilikaudella 2023 Yhtiössä aloitti yhteensä 7 uutta henkilöä. Tavaraostot olivat 11 658 493,41 euroa tilikaudella 2023, kun ne olivat 30 148 612,43 euroa tilikaudella 2022, tarkoittaen 18 490 119,43 euron tai 60,0 % laskua. Kulut ulkopuolisista palveluista laskivat 59,5 % ollen 85 106 623,59 tilikaudella 2022 ja 34 433 672,18 tilikaudella 2023. Lasku johtuu pääasiassa poikkeuksellisen pitkästä tilikaudesta 2022.

### **Liiketoiminnan muut kulut**

Liiketoiminnan muut kulut koostuvat pääosin henkilösivukuluista, toimitilakuluista, matkakuluista ja muista liikekuluista. Liiketoiminnan muut kulut tilikaudella 2022 olivat 2 396 467,26 ja päättyneellä tilikaudella 2 364 717,90, tarkoittaen 31 749,26 euron tai 1,3 % laskua.

### **Poistot**

Konsernin tilikauden 2023 poistot ja arvonalentumiset olivat 5 679,54 euroa, kun ne tilikaudella 2022 olivat 21 647,91 euroa, tarkoittaen 15 967,37 euroa laskua. Lasku johtuu pääasiassa pidennetystä tilikaudesta 2022.

### **Tilauskanta**

Tilauskanta oli tilikauden 2023 lopussa arvoltaan 40 miljoonaa euroa. Vertailujaksolla tilikaudella 2022 tilauskanta oli arvoltaan 50 miljoonaa euroa.

Tilikaudella 2023 valmistui 17 hanketta, joihin asiakkaina olivat valtakunnalliset ketjut, kiinteistösijoittajat ja yksittäisiin projekteihin investoivat yritykset.

Tekova sisällyttää raportoimaansa tilauskantaan vain katsaushetkellä allekirjoitetut urakkasopimukset.

## **Rahoitus, maksuvalmius ja pääomalähteet**

### **Rahavirrat**

Tilikaudella 2023 liiketoiminnan rahavirta oli 3 475 240 euroa, kun se tilikaudella 2022 oli -2 817 538 euroa, tarkoittaen 6 922 778 euron lisäystä rahavirtaan. Tämä johtuu lyhytaikaisten saatavien vähennyksestä- ja muutoksista korottomissa lyhytaikaisissa lainoissa tilikausien aikana.

Investointien rahavirta oli -1 286 552 euroa tilikaudella 2023, kun se oli -130 759 euroa tilikaudella 2022, tarkoittaen 1 155 793 euron lisäystä investointien rahavirtaan.

Rahoituksen rahavirta oli -429 366 euroa tilikaudella 2023, kun se oli 109 085 euroa tilikaudella 2022, tarkoittaen 538 451 euron laskua rahoituksen rahavirtaan.

Omien osakkeiden hankkiminen vähensi rahavaroja 432 046 euroa tilikaudella 2022, kun taas osakkeiden myynti kasvatti rahavaroja 60 000 eurolla tilikaudella 2023 ja 225 000 eurolla tilikaudella 2022. Pitkäaikaisten lainojen nostot olivat 3 234 euroa tilikaudella 2023, kun ne olivat 603 482 euroa tilikaudella 2022, tarkoittaen 600 248 euron lisäystä.

### **Maksuvalmius**

Tilikauden 2023 loppua kohden lyhytaikaisten saamisten vähentymisen myötä Yhtiön rahavarat kasvoivat ja maksuvalmius parantui. Liiketoiminnan rahavirta lisääntyi huomattavasti, investointien rahavirta väheni tilikauteen 2022 verrattuna, ja rahoituksen rahavirta väheni huomattavasti johtuen maksetuista osingoista ja muista voitonjaoista. Yhtiö on kyennyt kattamaan investointitarpeensa ja parantanut maksuvalmiuttaan vähentämällä onnistuneesti lyhytaikaisia saamisiaan.

### **Nettovelka**

Yhtiöllä ei ollut tilinpäätöshetkellä 31.12.2023 sekä tilinpäätöshetkellä 31.12.2022 ollenkaan korollista velkaa. Yhtiön likvidit varat kasvoivat 8 990 292,19 euroa tilikaudesta 2022 tilikauteen 2023 välillä (3 404 286,05 euroa 31.12.2022 ja 12 394 578,24 euroa 31.12.2023). Rahavarojen kasvu suhteessa kokonaisvelkoihin paransi Yhtiön nettovelkatilannetta.

### **Tasetietoja**

#### **Pysyvät vastaavat**

Tilikauden 2023 aikana pysyvien vastaavien erissä tapahtui merkittävää kasvua, erityisesti aineellisten hyödykkeiden osalta. Suurimmat muutokset kohdistuivat ennakkomaksuihin ja keskeneräisiin hankintoihin, jotka kasvoivat 1 300 457,25 euroa, sekä maa- ja vesialueisiin, joiden arvo nousi 168 300,00 euroa. Koneet ja kalusto kasvoivat 26 074,96 euroa. Laitteiden poistamaton hankintameno on kirjattu poistojen alkaessa koneet ja kalusto -erään. Pysyvät vastaavat olivat yhteensä 226 057,05 euroa tilikaudella 2022 ja 1 506 929,26 euroa tilikaudella 2023, tarkoittaen 556,6 % kasvua. Pysyvien vastaavien kasvu johtuu pääosin siitä, että yksi omaan taseeseen kirjattu hanke saatiin valmiiksi tilikauden 2023 aikana.

#### **Vaihtuvat vastaavat**

Tilikaudella 2023 vaihtuvien vastaavien arvo oli 21 841 561,89 euroa, kun se tilikaudella 2022 oli 21 463 332,78 euroa, tarkoittaen 378 229,11 euron tai 1,8 % kasvua. Suurimmat muutokset näkyvät saamisissa sekä raha- ja pankkisaamisissa. Saamiset yhteensä laskivat 8 612 063 euroa, niiden ollessa 18 059 046,73 euroa tilikaudella 2022 ja 9 446 983,65 euroa tilikaudella 2023. Tämä johtuu pääosin Yhtiön rakenteessa tapahtuneesta muutoksesta, sillä Yhtiö omisti kiinteistöomistusyrityksen, johon oli sitoutunut pääomaa tilikaudella 2022, mutta tämä myytiin tilikaudella 2023. Tämän seurauksena tilikauden 2023 raha- ja pankkisaamiset kasvoivat myös merkittävästi. Myyntisaamiset olivat 3 938 411,23 euroa tilikaudella 2023, kun ne olivat 5 867 746,09 euroa tilikaudella 2022, tarkoittaen 1 929 335,81 euron tai 32,9 % laskua. Myös

13.12.2024

siirtosaamiset vähenivät, niiden ollessa 5 048 886,30 euroa tilikaudella 2022 ja 3 832 852,17 euroa tilikaudella 2023, tarkoittaen 1 216 034,13 tai 24,1 % laskua.

### **Oma pääoma**

31.12.2023 Yhtiön oma pääoma oli 4 668 110,61 euroa, kun se 31.12.2022 oli 2 579 446,17 euroa. Oman pääoman 2 088 664,44 euron tai 80,1 % kasvu johtuu pääasiassa Yhtiön tilikauden tuloksen kasvusta. Tilikaudella 2023 tulos oli 2 521 264,44 euroa, kun se tilikaudella 2022 oli 639 946,31 euroa, tarkoittaen 1 881 318,13 euron tai 294,0 % kasvua.

### **Olennaiset tapahtumat osavuositiedon 01.01.2024–30.09.2024 päättymisen jälkeen**

Yhtiön hallitus päätti 02.08.2024 suunnatusta osakeannista, jossa merkittiin yhteensä 749 334 uutta osaketta. Osakkeet rekisteröitiin kaupparekisteriin 21.10.2024.

Yhtiön operatiivisen tytäryhtiön Tekova Etelä-Suomi Oy:n aluejohtajaksi nimitettiin 01.11.2024 Hugo Koivukoski.

Yhtiön ylimääräinen yhtiökokous päätti 06.11.2024 Yhtiön Osakkeiden liittämistä arvo-osuusjärjestelmään, valtuutti hallituksen päättämään arvo-osuusjärjestelmän liittymisen ajankohdasta, päätti muuttaa Yhtiön yhtiömuodon julkiseksi osakeyhtiöksi sekä päätti Yhtiön osakepääoman korottamisesta 77 500 eurolla 80 000 euroon.

Yhtiön ylimääräinen yhtiökokous päätti 06.11.2024 valtuuttaa Yhtiön hallituksen päättämään osakeannista Osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta. Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 4 300 000 osaketta. Lisäksi yhtiökokous päätti valtuuttaa Yhtiön hallituksen päättämään Yhtiön omien Osakkeiden hankkimisesta siten, että hankittavien Osakkeiden enimmäismäärä voi olla yhteensä 4 300 000 Osaketta.

Yhtiö suoritti suunnatun osakeannin 05.12.2024 Yhtiön tytäryhtiöiden avainhenkilöille, jotka ovat vähemmistöosakkaita tytäryhtiöissä. Tekova Oyj:n ja tytäryhtiöiden vähemmistöosakkaiden välisissä osakassopimuksissa oli osio osakevaihto-oikeudesta, sellaisena kuin se on kuvattu kohdassa *"Tietoja Osakkeista ja osakkeenomistajista - Osakassopimukset"*. Huomioiden Yhtiön vireillä olevan Listautumisen, kaikki tytäryhtiöiden vähemmistöosakkaat päättivät 04.12.2024 käyttää osakevaihto-oikeutensa täysimääräisesti, osakevaihto toteutettiin 05.12.2024 ja kirjattiin 09.12.2024 kaupparekisteriin. Näiden oikeuksien käyttämisen vaikutukset on esitetty tarkemmin tämän Yhtiöesitteen seuraavissa kohdissa.

- *"Yhtiön liiketoiminnan kuvaus – Konzernirakenne"*
- *"Tietoja Osakkeista ja osakkeenomistajista – Suurimmat osakkeenomistajat"*
- *"Tietoja Osakkeista ja osakkeenomistajista – Osakepääoman kehitys"*

Yhtiöesitteen päivämääränä Yhtiö neuvottelee liikevaihdoltaan Konsernin historian suurimmasta urakasta kansainvälisen pörssilistatun yhtiön suomalaisen tytäryhtiön kanssa. Uudenmaan alueelle sijoittuvan hankkeen neuvottelut ovat edenneet esisopimusvaiheeseen,

ja Yhtiö on käynnistämässä Yhtiöesitteen julkaisun päivämäärällä työmaatoimintoja noin 1,7 miljoonan euron ennakkomaksun puitteissa. Hankkeen lopullinen sitova urakkasopimus on tavoitteena allekirjoittaa tammikuun 2025 aikana. Toteutuessaan hankkeen tuloutuminen ajoittuisi tilikausille 2025 ja 2026. Sopimuksen toteutuessa Yhtiö arvioi sen arvoksi 15–20 miljoonaa euroa. Yhtiöllä ei ole aiempia sopimussuhdetta kyseisen tahon kanssa. Neuvottelut sopimuksen lopullisesta sisällöstä ja ehdoista ovat vielä kesken, joten on mahdollista, ettei sitovaa sopimusta synny.

Yhtiöesitteen päivämäärään mennessä ei ole ilmennyt muita olennaisia tapahtumia osavuositilikauden 01.01.2024–30.09.2024 päättymisen jälkeen.

## Tulevaisuudennäkymät

Yhtiön johdon ohjeistus tilikaudelle 2024

- Tilikauden 2024 liikevaihto arvioidaan olevan välillä 55–65 MEUR
- Tilikauden 2024 liikevoitto (EBIT) arvioidaan olevan välillä 4,5–6,5 MEUR

Yhtiön johdon ohjeistus tilikaudelle 2025

- Tilikauden 2025 liikevaihdon arvioidaan kasvavan verrattuna tilikauteen 2024

Yhtiön johdon ohjeistus perustuu tilikauden 2024 ensimmäisen kolmen kvartaalin aikana jo toteutuneiden hankkeiden tuottamaan liikevaihtoon ja liikevoittoon (*lisää tietoja kohdassa ”Huomioita taloudellisesta kehityksestä osavuositilillä 01.01.2024–30.09.2024 ja vertailujaksolla 01.01.2023–30.09.2023*). Tämän lisäksi loppuvuoden ohjeistus pohjautuu Yhtiöesitteen päivämäärän mukaiseen olemassa olevaan tilauskantaan, neuvottelussa oleviin uusiin projekteihin, arvioon tilauskannasta kertyvään liikevoittoon, sekä arvioon toimintaympäristöstä ja sen muutoksista.

## Hallitus, johto, ja tilintarkistajat

### Yleistä

Osakeyhtiölain ja Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisesti Yhtiön hallinto ja johto on jaettu osakkeenomistajien, hallituksen ja toimitusjohtajan kesken. Johtoryhmän lisäksi toimitusjohtaja avustaa Yhtiön toiminnan päivittäisessä johtamisessa.

Osakkeenomistajat osallistuvat Yhtiön valvontaan ja hallintoon yhtiökokouksissa tehtävien päätösten kautta. Yhtiökokous kokoontuu hallituksen kutsusta. Lisäksi yhtiökokous on pidettävä, mikäli Yhtiön tilintarkastaja tai osakkeenomistajat, jotka edustavat vähintään yhtä kymmenen osaa kaikista Yhtiön liikkeeseen lasketuista osakkeista, kirjallisesti vaativat yhtiökokouksen koollekutsumista.

Hallituksen tehtävänä on valvoa Yhtiön hallintoa ja varmistaa Yhtiön toiminnan asianmukainen järjestäminen. Hallituksen vastuut ja velvollisuudet on määritelty ensisijaisesti Yhtiön yhtiöjärjestyksessä ja osakeyhtiölaissa. Yhtiön hallituksen toimintatavat ja säännöt on kuvattu hallituksen hyväksymässä työjärjestyksessä.

Tekovan hallitus kokoontuu etukäteen sovitun aikataulun mukaisesti ja tarvittaessa. Hallitus saa kokouksissaan ajankohtaista tietoa Tekovan toiminnasta, taloudesta ja riskeistä. Hallituksen kokouksiin osallistuvat hallituksen lisäksi toimitusjohtaja ja talousjohtaja. Kaikista hallituksen kokouksista pidetään pöytäkirjaa.

Yhtiön yhtiöjärjestys sellaisena kuin se on Osakkeiden ensimmäisenä kaupankäyntipäivänä First North -markkinapaikalla, on tämän Yhtiöesitteen liitteenä (Liite 2).

Tekovan johtoryhmä avustaa toimitusjohtajaa Yhtiön liiketoiminnan johtamisessa.

### Hallinto- ja ohjausjärjestelmä

Osakeyhtiöihin soveltuvan lainsäädännön lisäksi Tekova noudattaa itse määrittelemiään eettisiä toimintaperiaatteita ja muita toimintamalleja. Tekova noudattaa listalleottohakemuksen jättämisen jälkeen myös First North -markkinapaikan sääntöjä.

### Hallitus

Tekovan hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä huolehtii hallitus, johon yhtiöjärjestyksen mukaan kuuluu vähintään 4 ja enintään 8 varsinaista jäsentä. Yhtiökokous valitsee hallituksen jäsenet. Hallituksen jäsenen toimikausi päättyy valintaa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan.

Hallitus on toiminut nykyisellä kokoonpanolla 08.12.2022 alkaen, jolloin ylämääräinen yhtiökokous valitsi hallitukseen uusiksi jäseniksi Essi Stenin, Mathias Bernerin ja Juha Nurmen. Tomi Koivukoski ja Asko Myllymäki ovat toimineet Tekovan hallituksen jäseninä vuodesta 2020.

Suomen osakeyhtiölain mukaan hallitus huolehtii Yhtiön hallinnosta ja sen toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Lisäksi hallitus vastaa siitä, että Yhtiön kirjanpidon ja varainhoidon valvonta on asianmukaisesti järjestetty. Hallituksen tehtäviin kuuluu lisäksi Yhtiön

strategiasta päättäminen, toimintasuunnitelman ja budjetin vahvistaminen, puolivuotiskatsauksen, tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen käsitteleminen ja hyväksyntä. Hallitus päättää strategisesti tai taloudellisesti merkittävistä investoinneista, yritysostoista sekä vastuusitoumuksista, hyväksyy Yhtiön rahoituspolitiikan, vahvistaa Yhtiön riskienhallinta- ja raportointimenettelyn sekä päättää Yhtiön palkitsemis- ja kannustinjärjestelmästä. Hallitus myös päättää Yhtiön rakenteesta, vastaa osinkopolitiikasta ja osakasarvon kehittymisestä, nimittää Yhtiön toimitusjohtajan ja päättää hänen työsuhde-eduistaan, päättää toimitusjohtajan sijaisen nimittämisestä, ja vastaa muista hallitukselle osakeyhtiölaissa tai muualla säädetyistä tehtävistä.

Yhtiötä edustavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin ja hallituksen jäsenet kaksi (2) yhdessä. Hallitus voi lisäksi antaa nimetyille henkilöille prokuran tai oikeuden Yhtiön edustamiseen. Hallitus kokoontuu noin 13 kertaa vuodessa.

Yhtiön hallitus on päättänyt 06.08.2024 kokouksessaan perustaa tarkastusvaliokunnan, jonka jäseniä ovat Tomi Koivukoski ja Essi Sten. Tarkastusvaliokunta tulee toimimaan sille laaditun työjärjestyksen mukaisesti, jonka Yhtiön hallitus on hyväksynyt. Työjärjestyksen mukaisesti tarkastusvaliokunnan päätehtävänä on Yhtiön taloudellisten raportointiprosessien, kirjanpidon, tilintarkastuksen, taloudellisen raportoinnin, sisäisen tarkastuksen ja riskienhallinnan prosessien valvonta. Tarkastusvaliokunta tulee kokoontumaan lähtökohtaisesti neljä kertaa vuodessa.

Yhtiön hallitukseen kuuluvat tämän Yhtiöesitteen päivämääränä seuraavat henkilöt:

<b>Nimi</b>	<b>Syntymävuosi</b>	<b>Asema</b>	<b>Hallituksessa vuodesta</b>	<b>Omistaa Tekova Oyj:n osakkeita (kpl)</b>
Tomi Koivukoski <sup>12</sup>	1976	Puheenjohtaja	2020	0
Essi Sten <sup>13</sup>	1973	Jäsen	2022	208 768
Mathias Berner <sup>14</sup>	1972	Jäsen	2022	410 500
Juha Nurmi <sup>15</sup>	1955	Jäsen	2022	205 250
Asko Myllymäki <sup>16</sup>	1968	Jäsen	2020	0

<sup>12</sup> Omistaa puolisonsa kanssa, Reinzen Oy:n kautta, 35 % Raatihuone Oy:n osakkeista, joka puolestaan omistaa 100 % Kaselli Oy:n osakkeista. Kaselli Oy omistaa 16 200 428 Tekova Oyj:n osaketta.

<sup>13</sup> Omistaa Yhtiön osakkeita kappalemäärältään 205 250 Sens Site Holding Oy:n kautta, 3 518 luonnollisena henkilönä.

<sup>14</sup> Omistusosuus Berner Capital Oy:n kautta.

<sup>15</sup> Omistusosuus Martti Nurmi Oy:n kautta.

<sup>16</sup> Omistaa puolisonsa kanssa, Myllymäki Invest Oy:n kautta, 45 % Raatihuone Oy:n osakkeista, joka puolestaan omistaa 100 % Kaselli Oy:n osakkeista. Kaselli Oy omistaa 16 200 428 Tekova Oyj:n osaketta.



**Tomi Koivukoski**  
Hallituksen  
Puheenjohtaja

**Syntynyt:** 1976  
**Kansalaisuus:** Suomen kansalaisuus  
**Riippumattomuus:** Ei<sup>17</sup>  
**Päätoimi:** Raatihuone Oy, osakas

**Koulutus:**

**Keskeinen työkokemus:**

Raatihuone Oy ja sen osaomisteiset yhtiöt 2019–

Rakennusliike Koivukoski Oy (Lehto Group Oyj:n tytäryhtiö 2011 lähtien), liiketilöjen liiketoimintajohtaja 2014–2018

Rakennusliike Koivukoski Oy, toimitusjohtaja, 1995–2014

**Muut luottamustoimet:**

Toivo Group Oyj, hallituksen jäsen

Apukka Resort Oy, hallituksen jäsen

Raatihuone Oy, hallituksen jäsen

Kaselli Oy, hallituksen jäsen

Vallila-Invest Oy, hallituksen jäsen



**Mathias Berner**  
Hallituksen  
Jäsen

**Syntynyt:** 1972  
**Kansalaisuus:** Sveitsin kansalaisuus  
**Riippumaton:** Kyllä  
**Päätoimi:** Oy Interior Capital Ab, toimitusjohtaja  
**Koulutus:** Tekniikan tohtori

**Keskeinen työkokemus:**

Oy Interior Capital Ab, toimitusjohtaja, 2021–

Oy Interior Invest Ab, toimitusjohtaja, 2012–

Berner Capital Oy, toimitusjohtaja, 2012–

Oy Vallila Interior Ab, konsernin toimitusjohtaja 2012–2021

REACHLaw Oy Partner, myyntijohtaja 2008–2012

Kemira Fine Chemical Oy/KemFine Oy, lukuisia tehtäviä, viim. liiketoiminnan kehityspäällikkö, 2002–2008

**Muut luottamustoimet:**

Manna & Co, hallituksen jäsen 2021–2024

Oy Vallila Interior Ab, hallituksen jäsen, 2012–2021, ja hallituksen puheenjohtaja 2009–2012

REACHLaw Oy, hallituksen puheenjohtaja 2018–2022, hallituksen jäsen 2008–2018

<sup>17</sup> Riippumaton Yhtiöstä, mutta riippuvainen Yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista. Omistaa puolisonsa kanssa, Reinzen Oy:n kautta, 35 % Raatihuone Oy:n osakkeista, joka puolestaan omistaa 100 % Kaselli Oy:n osakkeista. Kaselli Oy omistaa 16 200 428 Tekova Oy:n osaketta.





**Juha Nurmi**  
Hallituksen  
Jäsen

**Syntynyt:** 1955  
**Kansalaisuus:** Suomen kansalaisuus  
**Riippumaton:** Kyllä  
**Päätoimi:** MN Consulting, toimitusjohtaja  
**Koulutus:** Diplomi-insinööri

**Keskeinen työkokemus:**

MN Consulting, toimitusjohtaja ja pääomistaja, 2010–

Fennovoima Oy, lukuisia tehtäviä, viim. johtaja, 2011–2022

Lemminkäinen Talo, toimitusjohtaja 2008–2009

Lemcon Networks Oy, toimitusjohtaja, 2001–2007

Lemcon Oy, projektinjohtoyksikön johtaja, 1992–2001

WPL System Oy, projektipäällikkö, 1985–1991

Erkki Juva Oy, rakennesuunnittelija ja projekti-insinööri, 1979–1985

**Muut luottamustoimet:**

NEXSYSONE, hallituksen jäsen 2022–

Destia Oyj, hallituksen ja tarkastusvaliokunnan jäsen 2017–2022

R-Rakennuttajat Oy, hallituksen jäsen 2017–

Lemminkäinen konsernin tytäryhtiöissä, lukuisia hallitustehtäviä, 1992–2009

Dementiakoti Villa Tapiola Oy, hallituksen puheenjohtaja 2005–

Naps System Oy, hallituksen jäsen 2005–2015

Talonrakennusteollisuus ry:n hallituksen jäsen 2008–2009

Lukuisia asunto- ja kiinteistöyhtiöiden hallituksen jäsenyyksiä ja puheenjohtajuuksia



**Essi Sten**  
Hallituksen  
Jäsen

**Syntynyt:** 1973  
**Kansalaisuus:** Suomen kansalaisuus  
**Riippumaton:** Kyllä  
**Päätoimi:** Hallitusammattilainen  
**Koulutus:** OTM, eMBA

**Keskeinen työkokemus:**

Taaleri Kiinteistöt Oy, toimitusjohtaja, 2021–2023

Taaleri Oyj, kiinteistöliiketoiminta, johtaja, 2020–2021

Hemfosa Fastigheter AB, Maajohtaja, Suomi, 2019–2020

Patrizia AG, Maajohtaja, Suomi, 2016–2019

Certeum Oy, johtaja, kiinteistökehitys, 2014–2015

Sponda Oy, johtaja, kiinteistörahastot, 2009–2014

Avara Suomi Oy, lukuisia tehtäviä, viim. kiinteistösijoitusten toimialajohtaja, 2003–2009

DIVIDUM Oy, lakimies, 1999–2003

**Muut luottamustoimet:**

CHAOS Architects Oy, hallituksen jäsen, 2020–

Rakli ry, hallituksen jäsen, 2023–



**Asko Myllymäki**

Hallituksen  
Jäsen

**Syntynyt:** 1968  
**Kansalaisuus:** Suomen kansalaisuus  
**Riippumaton:** Ei<sup>18</sup>  
**Päätoimi:** Raatihuone Oy, osakas  
**Koulutus:** eMBA

**Keskeinen työkokemus:**

Raatihuone Oy, 2018–

Toivo Group Oyj, 2018–

Päätoimija Oy - Lehto Group Oyj,  
kehitysjohtaja/liiketoimintajohtaja COO,  
2008–2018

Myllymäki Invest Oy, toimitusjohtaja, 2008–

Myllymäki Trading Oy, kehitysjohtaja, 2005–2007

Myllymäen Rauta Oy, yrittäjä / toimitusjohtaja,  
1994–2005

**Muut luottamustoimet:**

Raatihuone Oy, hallituksen puheenjohtaja, 2018–

Toivo Group Oyj, hallituksen puheenjohtaja, 2018–

Markkinointi Sira Oy, hallituksen puheenjohtaja,  
2006–

Tulevaisuuden Kasvupolut Oy, hallituksen jäsen

Pohjolan Arvotalot Oy, hallituksen jäsen

---

<sup>18</sup> Riippumaton Yhtiöstä, mutta riippuvainen Yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista. Omistaa puolisonsa kanssa, Myllymäki Invest Oy:n kautta, 45 % Raatihuone Oy:n osakkeista, joka puolestaan omistaa 100 % Kaselli Oy:n osakkeista. Kaselli Oy omistaa 16 200 428 Tekova Oy:n osaketta.

## Yhtiön johto

Toimitusjohtaja hoitaa Yhtiön juoksevaa hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti ja suojelee aktiivisesti Yhtiön etua. Hän ohjaa ja valvoo Tekovan ja sen liiketoimintojen toimintaa, vastaa päivittäisestä operatiivisesta johtamisesta, tuotteistuksesta ja strategian jalkauttamisesta, sekä valmistelee hallituksen käsittelyyn menevät asiat ja vastaa niiden täytäntöönpanosta. Tekova Oyj:n toimitusjohtajana on 01.01.2022 alkaen toiminut Jaakko Heikkilä. Johtoryhmä avustaa toimitusjohtajaa mm. strategian, toimintaperiaatteiden ja muiden liiketoimintojen ja Yhtiön yhteisten asioiden valmistelussa. Tekovan johtoryhmään kuuluvat liiketoimintojen ja keskeisten tukitoimintojen johtajat. Johtoryhmä kokoontuu säännöllisesti, vähintään kerran kuukaudessa. Toimitusjohtaja johtaa johtoryhmän työskentelyä.

Yhtiön johtoryhmään kuuluvat seuraavat henkilöt:

<b>Nimi</b>	<b>Syntymävuosi</b>	<b>Asema</b>	<b>Yhtiön palveluksessa vuodesta</b>	<b>Omistaa Tekova Oyj:n osakkeita (kpl)</b>
Jaakko Heikkilä	1971	Toimitusjohtaja	2022	3 614 295
Juho Marjanen	1986	Talousjohtaja	2023	410 500
Jussi Lahtinen	1987	Liiketoimintajohtaja	2023	410 500



**Jaakko Heikkilä**  
Toimitusjohtaja

**Syntynyt:** 1971  
**Kansalaisuus:** Suomen kansalaisuus  
**Koulutus:** Rakennusinsinööri (YAMK)

**Keskeinen työkokemus:**

Lehto Group Oyj, Palvelualueen johtaja, 2017–2021  
Rakennusliike Lehto Oy, Liiketoiminnanjohtaja, 2014–2016; Aluejohtaja, 2011–2013  
Puolustushallinto, Rakennuttajainsinööri, 2010–2011  
Erac-Rakenne Oy, Projektipäällikkö, 2005–2008  
Kastelli-Talot Oy, Työpäällikkö, 2002–2005



**Juho Marjanen**  
Talousjohtaja

**Syntynyt:** 1986  
**Kansalaisuus:** Suomen kansalaisuus  
**Koulutus:** KTK

**Keskeinen työkokemus:**

Manna & Co, Talousjohtaja, 2021–2023  
Finlayson Oy, Talousjohtaja 2020–2021; Business Development 2019–2020  
Fiskars Group, Scandinavian Living Business, Taluspäällikkö 2018–2019; Business Controller, 2017–2018



**Jussi Lahtinen**  
Liiketoiminnanjohtaja

**Syntynyt:** 1987  
**Kansalaisuus:** Suomen kansalaisuus  
**Koulutus:** Tuotantotalouden yo

**Keskeinen työkokemus:**

Sajucon Oy, Toimitusjohtaja, 2015–2023  
Kuvamuisto Oy, Toimitusjohtaja, 2011–2015

## Hallituksen ja johdon palkkiot

Hallitus päättää toimitusjohtajan ja johtoryhmän palkitsemisesta ja sen perusteista.

### Hallitus

Osakeyhtiölain mukaan yhtiökokous päättää hallituksen jäsenille maksettavista palkkioista sekä niiden perusteista. Yhtiön 15.05.2024 pidetty varsinainen yhtiökokous päätti, että tilikaudella 2024 Yhtiön hallituksen puheenjohtajan palkkio on 12 000 euroa vuodessa, ja hallituksen kunkin muun jäsenen palkkio on 7 200 euroa vuodessa.

### Toimitusjohtaja

Toimitusjohtajan palkkio on tällä hetkellä 11 000 euroa kuukaudessa. Toimitusjohtajasopimus sisältää tulospalkkiojärjestelmän, josta päätetään Yhtiön hallituksessa vuosittain. Toimitusjohtajasopimuksessa on sovittu myös, että Yhtiön Listautuessa toimitusjohtajalle maksetaan 11 000 euron kertaluonteinen palkkio.

Toimitusjohtajan sekä Yhtiön suurimman osakkeenomistajan Kaselli Oy:n välillä on sovittu, että toimitusjohtajalla on mahdollisuus ostaa erikseen sovittujen tavoitteiden täytyttyä yhteensä enintään 460 500 Yhtiön Osaketta Kaselli Oy:ltä tai sen osoittamalta taholta. Toteutuessaan kaupat ajoittuvat aikavälille 2025–2027, eikä edellä mainittuja kauppvoja Yhtiön Osakkeesta välttämättä suoriteta Osakkeen markkinahinnalla.

### Johtajasopimukset

Johtajasopimukseen sisältyy tulospalkkio, joka määräytyy Konsernin hallituksen vuosittain vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Tulospalkkiojärjestelmä vaihtelee työntekijöiden toimenkuvan perusteella.

### Lähipiiriliiketoimet

Alla mainittua lukuun ottamatta tämän Yhtiöesitteen päivämääränä, ja kattaen tilikaudet 2022–2024, Yhtiön johtotehtävissä toimivien henkilöiden, hallituksen jäsenten, näiden henkilöiden lähipiiriin kuuluvien, merkittävien omistajien tai samaan konserniin kuuluvien yhtiöiden kanssa ei ole tehty liiketoimia.

Osapuolten katsotaan kuuluvan toistensa lähipiiriin, jos toinen osapuoli pystyy käyttämään toiseen nähden määräysvaltaa tai huomattavaa vaikutusvaltaa tai yhteistä määräysvaltaa sen taloutta ja liiketoimintaa koskevassa päätöksenteossa. Yhtiön lähipiiriin kuuluvat Yhtiön tytäryhtiöt, sekä Tekova-konsernin hallituksen jäsenet ja varajäsenet, toimitusjohtaja, sekä Tekovan johtoryhmän jäsenet, näiden henkilöiden läheiset perheenjäsenet sekä yhteisöt, jotka ovat lähipiiriin kuuluvan henkilön määräysvallassa tai yhteisessä määräysvallassa tai yhteisö, jossa lähipiiriin kuuluva henkilö on hallituksen tai hallintoneuvoston jäsen tai varajäsen, toimitusjohtaja tai tämän sijainen tai vastaavassa asemassa. Yhtiön lähipiiriin kuuluu myös osakkeenomistajat, jotka käyttävät Yhtiössä huomattavaa vaikutusvaltaa tai joka yhdessä toisen osakkeenomistajan kanssa käyttää yhteistä määräysvaltaa.

Yhtiö on solminut 18.09.2024 konsulttisopimuksen Martti Nurmi Oy:n kanssa, joka on Yhtiön hallituksen jäsenen Juha Nurmen määräysvallassa oleva yhtiö. Sopimus koskee hanketta, jossa

Martti Nurmi Oy toimii Yhtiön konsulttina. Sopimuksen tarkoituksena on avustaa Yhtiötä hankkeen tarjous- ja neuvotteluvaiheessa sekä mahdollisesti rakennusaikana teknisissä ja sopimusasioissa. Konsultti suorittaa tehtävät tuntiveloituksella 120 €/h (alv 0 %) ja on oikeutettu 7 000 euron bonukseen, mikäli Yhtiö päätyy solmimaan hanketta koskevan urakkasopimuksen. Sopimus on voimassa hankkeen keston ajan. Työstä Yhtiölle aiheutuneet kokonaiskustannukset Yhtiöesitteen päivämäärään mennessä ovat olleet 10 920 euroa.

## Tiedot konkurssi- ja selvitystilamenettelyistä ja petoksiin liittyvistä tuomioista tai vireillä olevista menettelyistä

Alla mainittua lukuun ottamatta tämän Yhtiöesitteen päivämääränä kukaan Yhtiön hallituksen tai johtoryhmän jäsenistä ei ole viimeisen viiden vuoden aikana:

- saanut tuomioita liittyen petosrikoksiin tai -rikkomuksiin,
- toiminut johtavassa asemassa, kuten hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsenenä tai kuulunut
- johtoon sellaisessa yhtiössä, joka on haettu konkurssiin, selvitystilaan tai saneeraukseen, tai
- ollut oikeus- tai valvontaviranomaisen (mukaan lukien ammattialajärjestöt) virallisen syytteen ja/tai määräämien seuraamusten kohteena eikä tuomioistuin ole todennut, ettei kyseinen henkilö saa toimia minkään yhtiön hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsenenä tai kieltänyt toimimasta minkään yhtiön johdossa tai hoitamasta minkään yhtiön liiketoimintaa.

Mathias Berner on ollut Manna & Co-konsernin hallituksen jäsen, kun se on asetettu yrityssaneeraukseen 10/2023. Berner ei ole enää Manna & Co:n hallituksen jäsen.

Liiketoimintajohtaja Jussi Lahtinen toimi Sajucon-konsernin emoyhtiön (Sajucon Asset Management Oy) ja sen konserniyhtiöiden toimitusjohtajana ja hallitustehtävissä konkurssiin asettamiseen 12/2023 saakka.

## Tilintarkastajat

Yhtiön tilintarkastajana toimii tilintarkastusyhteisö BDO Oy päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Tiina Lind. Yhtiön tilintarkastajalle maksetaan palkkiota sopimukseen perustuen laskun mukaan.

## Tietoja Osakkeesta ja osakkeenomistajista

### Yhtiö

Yhtiön rekisteröity toiminimi on Tekova Oyj. Tekova on Suomen lakien mukaisesti Suomessa perustettu osakeyhtiö. Tekova on merkitty Patentti- ja rekisterihallituksen ylläpitämään kaupparekisteriin ("Kaupparekisteri") Y-tunnuksella 2888513–8. Tekova rekisteröitiin Kaupparekisteriin 07.02.2018. Tekovan oikeushenkilötunnus (LEI) on 743700602PLGH9NOC889. Tekovan kotipaikka on Vantaa. Yhtiön rekisteröity osoite on Tiilipojanlenkki 9, 01720 Vantaa.

Tekovan yhtiöjärjestyksen 2 §:n mukaan Yhtiön toimialana on rakennusurakointi, rakennuttaminen, rakennusalan konsultointi, kiinteistökehittäminen, kiinteistönhallinta, kiinteistösijoittaminen, asuinrakentaminen, saneerauspalvelujen myynti ja toteuttaminen, uudisrakennustyöt ja rakennusalan tuotantovälineiden osto ja myynti sekä muu laillinen liiketoiminta.

### Osakkeet ja osakepääoma

Tämän Yhtiöesitteen päivämääränä Tekovan rekisteröity osakepääoma on 80 000 euroa ja liikkeeseen laskettujen Osakkeiden kokonaismäärä on 43 679 687 osaketta. Tekovan hallussa ei ole tämän Yhtiöesitteen päivämääränä omia Osakkeita. Tekovan yhtiöjärjestyksessä ei ole määräyksiä enimmäis- ja vähimmäispääomasta.

Osakesarjoja on yksi, kaikki Osakkeet tuottavat yhden äänen yhtiökokouksessa ja kaikilla osakkeenomistajilla on oikeus osallistua yhtiökokouksiin. Kaikki Osakkeet tuottavat yhtäläiset oikeudet osinkoon. Osakkeisiin ei liity äänestysrajoituksia. Osakkeiden ISIN-tunnus on FI4000581756. Osakkeet on liitetty Euroclear Finlandin ylläpitämään arvo-osuusjärjestelmään 05.12.2024 alkaen. Euroclear Finlandin osoite on Urho Kekkosen katu 5 C, 00100 Helsinki.

Hyväksytty Neuvonantaja ei omista Osakkeita tai Osakkeisiin oikeuttavia erityisiä oikeuksia.

### Yhtiön omat osakkeet

Yhtiöesitteen päivämääränä Yhtiöllä ei ole hallussaan omia Osakkeita.

### Yhtiöjärjestyksen mukaiset lunastus- ja suostumuslausekkeet

Yhtiöesitteen päivämääränä Yhtiön yhtiöjärjestyksessä on lunastuslauseke. Yhtiön ylimääräinen yhtiökokous päätti 06.11.2024 poistaa lunastuslauseke yhtiöjärjestyksestä ehdollisena sille, että Yhtiön hallitus päättää Listautumisen toteuttamisesta. Muutos rekisteröidään Kaupparekisteriin ennen Listautumista.

### Voimassa olevat osakeantivaltuutukset ja valtuutukset erityisiin sekä omien Osakkeiden hankintaa

Yhtiön ylimääräinen yhtiökokous päätti 06.11.2024 valtuuttaa Yhtiön hallituksen päättämään osakeannista Osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta. Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla

yhteensä enintään 4 300 000 osaketta. Lisäksi yhtiökokous päätti valtuuttaa Yhtiön hallituksen päättämään Yhtiön omien Osakkeiden hankkimisesta siten, että hankittavien Osakkeiden enimmäismäärä voi olla yhteensä 4 300 000 Osaketta.

## Osakkeisiin oikeuttavat erityiset oikeudet

Yhtiö ei ole tämän Yhtiöesitteen päivämääränä antanut muita Osakkeisiin oikeuttavia erityisiä oikeuksia.

## Osingonjakopolitiikka

Osakeyhtiölain mukaan Yhtiö voi jakaa osinkoa, jos sillä on yhtiökokouksen viimeksi vahvistaman tilintarkastetun tilinpäätöksen mukaan jakokelpoisia varoja osingonjakoon eikä voitonjako vaaranna Yhtiön maksukykyä. Yhtiöön sovellettavan vakavaraisuussäätelyn mukaisesti Yhtiön voitonjako ei saa myöskään vaarantaa Yhtiön vakavaraisuutta. Yhtiökokous päättää mahdollisen osingon jakamisesta Yhtiön hallituksen esityksen perusteella, ja osinkoa jaetaan yleensä kerran tilikaudessa.

Yhtiön hallitus on vahvistanut Yhtiön osingonjakopolitiikan, jonka mukaan Yhtiö pyrkii maksamaan vuosittain kasvavaa osinkoa. Yhtiön osingonjako tai muun vapaan oman pääoman jakaminen riippuu Yhtiön ja sen tytäryhtiöiden liiketoiminnan tuloksesta, taloudellisesta asemasta, rahavirroista, käyttöpääoman tarpeesta, investoinneista, tulevaisuudennäkymistä, rahoitussopimusten ehdoista, kyvystä siirtää tytäryhtiöiden voittoja Yhtiölle sekä muista tekijöistä. Osingonjako ja muun vapaan oman pääoman jakaminen perustuvat aina Yhtiön hallituksen harkintaan ja viime kädessä yhtiökokouksen päätökseen. Ei voi olla varmuutta siitä, että Yhtiö jakaa osinkoja tai muuta vapaata omaa pääomaa tulevaisuudessa. Mikäli osinkoa jaetaan, Yhtiön kaikki Osakkeet oikeuttavat samaan osinkoon.

## Suurimmat osakkeenomistajat

Yhtiöllä on tämän Yhtiöesitteen päivämääränä yhteensä 181 osakkeenomistajaa. Seuraavassa taulukossa on esitetty Yhtiön kymmenen suurinta osakkeenomistajaa.

Osakkeenomistaja	Osakkeet yhteensä	Äänimäärä
Kaselli Oy	16 200 428	37,10 %
Jaakko Heikkilä	3 641 295	8,34 %
Onninations Oy	2 738 500	6,27 %
Hugo Koivukoski	2 516 500	5,76 %
Rebecca Petäjämäki	2 106 000	4,82 %
Viimeiset Eurot Oy	1 988 458	4,55 %
ForCapital Oy	1 395 700	3,20 %
Korpi Listatut Oy	1 231 500	2,82 %
Maarit Irene Koskelo	1 143 638	2,62 %
Misaka Invest Oy	1 026 250	2,35 %



Yhtiön tiedossa ei ole, että kenelläkään Yhtiön osakkeenomistajalla olisi suoraa tai välillistä määräysvaltaa Yhtiössä. Yhtiön tiedossa ei myöskään ole järjestelyitä, jotka voisivat tulevaisuudessa johtaa määräysvallan vaihtumiseen Yhtiössä tai estää sen.

Hyväksytty Neuvonantaja ei omista Osakkeita tai Osakkeisiin oikeuttavia erityisiä oikeuksia.

Yhtiöesitteen päivänä Yhtiöllä ei ole hallussaan omia Osakkeita.

## Luovutusrajoitukset Listautumisen yhteydessä

Seuraavat Yhtiön osakkeenomistajat ovat Listautumisen yhteydessä sitoutuneet määräaikaisiin Osakkeita koskeviin luovutusrajoituksiin seuraavasti:

- Yhtiön hallituksen ja johtoryhmän jäsenet, jotka omistavat vähintään 5 % Yhtiön Osakkeista Yhtiöesitteen päivämääränä, ovat sitoutuneet luovutusrajoituksiin, jotka koskevat 85 % heidän Osakkeista Yhtiössä, ja joiden mukaisesti nämä eivät ilman Hyväksytty Neuvonantajan antamaa etukäteistä kirjallista suostumusta tarjoa, myy, myy lyhyeksi tai muutoin luovuta suoraan tai välillisesti omistamiaan Yhtiön osakkeita listautumista seuraavan 180 päivän aikana.
- Yhtiön hallituksen ja johtoryhmän jäsenet, jotka omistavat alle 5 % Yhtiön Osakkeista Yhtiöesitteen päivämääränä, ovat sitoutuneet luovutusrajoituksiin, jotka koskevat 80 % heidän Osakkeista Yhtiössä, ja joiden mukaisesti nämä eivät ilman Hyväksytty Neuvonantajan antamaa etukäteistä kirjallista suostumusta tarjoa, myy, myy lyhyeksi tai muutoin luovuta suoraan tai välillisesti omistamiaan Yhtiön osakkeita listautumista seuraavan 180 päivän aikana.
- Yhtiön muut osakkeenomistajat, jotka omistavat vähintään 5 % Yhtiön Osakkeista Yhtiöesitteen päivämääränä, ovat sitoutuneet luovutusrajoituksiin, jotka koskevat 85 % heidän Osakkeista Yhtiössä, ja joiden mukaisesti nämä eivät ilman Hyväksytty Neuvonantajan antamaa etukäteistä kirjallista suostumusta tarjoa, myy, myy lyhyeksi tai muutoin luovuta suoraan tai välillisesti omistamiaan Yhtiön osakkeita listautumista seuraavan 180 päivän aikana.

## Osakassopimukset

Tekova Oyj:llä ja sen tytäryhtiöillä Tekova Etelä-Suomi Oy:llä, Tekova Länsi-Suomi Oy:llä ja Tekova Pohjois-Suomi Oy:llä on omat osakassopimukset, jonka osapuolina toimii Tekova Oyj yhdessä niiden edellä mainittujen tytäryhtiöiden avainhenkilöiden kanssa, joilla on tytäryhtiöissä vähemmistöomistus. Osakassopimukset pitävät sisällään määräyksiä tytäryhtiön osakkeiden oikeuksista ja velvollisuuksista, tytäryhtiön osakkeiden hankkimisesta ja luovuttamisesta, tytäryhtiöiden osakassopimusten osapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista tytäryhtiön ja toisiinsa nähden sekä tytäryhtiöiden toiminnan järjestämisestä, hallinnosta ja kehittämisestä. Osakassopimusten sisältö noudattaa tavanomaisia määräyksiä ja ehtoja vähemmistöosakkaiden työskentelyvelvoitteesta, kilpailu- ja rekrytointikiellosta ja immateriaalioikeuksista. Osakassopimukset sisältävät tavanomaiset määräykset sopimusrikkomuksista ja tytäryhtiöiden osakkeiden luovuttamisesta, sekä

vähemmistöosakkeenomistajien myötämyyntivelvollisuudesta ja -oikeudesta Tekova Oyj:n luovuttaessa tytäryhtiön osakkeita sekä Tekova Oyj:n oikeuden lunastaa vähemmistöosakkaiden osakkeet tytäryhtiöissä tietyissä ennalta määrätyissä tilanteissa, kuten vähemmistöosakkaan työsuhteen päättymistilanteissa. Osakassopimuksissa ei ole asetettu mitään sellaisia velvollisuuksia ja/tai velvoitteita, jotka vaikuttaisivat esimerkiksi Yhtiön Osakkeiden lunastukseen/luovutukseen, hallituksen jäsenten valitsemiseen, immateriaalioikeuteen, varojen jakoon tai muuhun vastaavaan velvollisuuteen. Osakassopimukset eivät rajaa vähemmistöosakkaiden osakeyhtiölain mukaisia vähemmistöoikeuksia. Tytäryhtiöiden osakassopimukset pysyvät voimassa Yhtiön Listautumisen jälkeen.

Tekova Etelä-Suomi Oy:n, Tekova Länsi-Suomi Oy:n ja Tekova Pohjois-Suomi Oy:n osakassopimuksissa oli sovittu vaihto-oikeudesta Tekova Oyj:n osakkeisiin Listautumisen yhteydessä. Sopimusten mukaan, mikäli Tekova Oyj listataan, osakassopimusten osakkaiden oli mahdollista vaihtaa korkeintaan 60 % omistamistaan tytäryhtiön osakkeista Tekova Oyj:n osakkeisiin. Tytäryhtiöiden osakassopimusten osakevaihto-oikeutta koskevan osion mukaisesti, huomioiden Yhtiön vireillä olevan Listautumisen, kaikki edellä mainittujen tytäryhtiöiden vähemmistöosakkaat päättivät 04.12.2024 käyttää osakevaihto-oikeutensa täysimääräisesti, osakevaihto toteutettiin 05.12.2024 ja kirjattiin kaupparekisteriin 09.12.2024 suunnattuna osakeantina. Osakevaihdon toteuttamisen myötä osakevaihto-optio poistettiin osakassopimuksista. Näiden oikeuksien käyttämisen vaikutukset on esitetty tarkemmin tämän Yhtiöesitteen seuraavissa kohdissa.

- *"Yhtiön liiketoiminnan kuvaus – Konzernirakenne"*
- *"Tietoja Osakkeet ja osakkeenomistaja – Suurimmat osakkeenomistaja"*
- *"Tietoja Osakkeet ja osakkeenomistaja – Osakepääoman kehitys"*

## Osakepääoman kehitys

Seuraavassa taulukossa esitetään Tekovan osakepääoman ja osakelukumäärän kehitys 01.01.2018 lukien tämän Yhtiöesitteen päivämäärään saakka.

Päätöksen päivämäärä	Transaktio	Merkintähinta / osake, EUR tai (suuruus)	Osakkeiden lukumäärä	Osakkeiden lukumäärä transaktion jälkeen	Osakepää oma (€)	Kaupparekisteriin merkitsemispäivä
04.12.2018 <sup>19</sup>	Maksuton osakeanti (splittaus)	–	99 000	100 000	2 500	17.02.2019
06.11.2020 <sup>20</sup>	Osakkeiden mitätöinti	–	-17 900	82 100	2 500	24.11.2020
06.11.2020 <sup>21</sup>	Maksuton osakeanti (splittaus)	–	36 452 400	36 534 500	2 500	24.11.2020
08.12.2020 <sup>22</sup>	Suunnattu osakeanti	0,122	4 515 500	41 050 000	2 500	25.01.2021
15.05.2024 <sup>23</sup>	Suunnattu osakeanti	–	1 160 797	42 210 797	2 500	19.07.2024
02.08.2024 <sup>24</sup>	Suunnattu osakeanti	0,284	749 334	42 960 131	2 500	21.10.2024
06.11.2024 <sup>25</sup>	Osakepääoman korotus	(77 500)	–	–	80 000	NA
05.12.2024 <sup>26</sup>	Suunnattu osakeanti	0,915	257 896	43 218 027	80 000	09.12.2024
05.12.2024 <sup>26</sup>	Suunnattu osakeanti	0,915	280 184	43 498 211	80 000	09.12.2024
05.12.2024 <sup>26</sup>	Suunnattu osakeanti	0,915	181 476	43 679 687	80 000	09.12.2024

<sup>19</sup> Yhtiön osakkeenomistajat päättivät 04.12.2018 ylimääräisen yhtiökokouksen päätöksellä jakaa Yhtiön osakkeet suhteessa 1:100 siten, että kutakin Yhtiön silloista Osaketta kohden annettiin maksutta 99 uutta Osaketta, jolloin jakamisen seurauksena Yhtiön Osakkeiden lukumääräksi tuli yhteensä 100 000 (Osakesplit).

<sup>20</sup> Yhtiön osakkeenomistajat päättivät 06.11.2020 ylimääräisen yhtiökokouksen päätöksellä mitätöidä yhtiön hallussa olleet 17 900 kpl Osaketta.

<sup>21</sup> Yhtiön osakkeenomistajat päättivät 06.11.2020 ylimääräisen yhtiökokouksen päätöksellä jakaa Yhtiön Osakkeet suhteessa 1:445 siten, että kutakin Yhtiön silloista Osaketta kohden annettiin maksutta 444 uutta Osaketta, jolloin jakamisen seurauksena Yhtiön Osakkeiden lukumääräksi tuli yhteensä 36 534 500.

<sup>22</sup> Yhtiön osakkeenomistajat päättivät 08.12.2020 ylimääräisen yhtiökokouksen päätöksellä suunnatusta osakeannista Yhtiön avainhenkilöille.

<sup>23</sup> Yhtiön yhtiökokous päätti 15.05.2024 suunnatusta maksuttomasta osakeannista Yhtiön avainhenkilöille.

<sup>24</sup> Yhtiön hallitus päätti saamansa valtuutuksen puitteissa 02.08.2024 suunnatusta osakeannista. Anti toteutettiin Yhtiön omistajapohjan laajentamiseksi, oman pääoman vahvistamiseksi, sekä sen strategian toteuttamisen mahdollistamiseksi.

<sup>25</sup> Ylimääräinen yhtiökokous päätti osakepääoman korotuksesta. Korotus tehtiin ns. rahastokorotuksena, eli siirtämällä varoja yhtiön SVOP-rahastosta.

<sup>26</sup> Yhtiö suoritti suunnatun osakeannin 05.12.2024 Yhtiön tytäryhtiöiden avainhenkilöille, jotka ovat vähemmistöosakkaita tytäryhtiöissä. Tekova Oyj:n ja tytäryhtiöiden vähemmistöosakkaiden välisissä osakassopimuksissa oli osio osakevaihto-oikeudesta, sellaisena kuin se on kuvattu kohdassa "Tietoja Osakkeesta ja osakkeenomistajista - Osakassopimukset". Huomioiden Yhtiön vireillä olevan Listautumisen, kaikki tytäryhtiöiden vähemmistöosakkaat päättivät 04.12.2024 käyttää osakevaihto-oikeutensa täysimääräisesti, osakevaihto toteutettiin 05.12.2024 ja kirjattiin 09.12.2024 kaupparekisteriin. Näiden oikeuksien käyttämisen vaikutukset on esitetty tarkemmin tämän Yhtiöesitteen seuraavissa kohdissa.

## Ei määräysvaltaa käyttävää osakkeenomistajaa

Kenelläkään Yhtiön osakkeenomistajalla ei ole arvopaperimarkkinalain 2 luvun 4 §:n tarkoittamaa määräysvaltaa Yhtiössä. Yhtiön ei ole tietoinen järjestelyitä, jotka voisivat tulevaisuudessa johtaa määräysvallan vaihtumiseen Yhtiössä tai estää sen.

## Osakkeenomistajien oikeudet

*Alla esitetty yhteenveto on yleisluontoinen kuvaus osakkeenomistajien oikeuksista ja se perustuu tämän Yhtiöesitteen päivämääränä Suomessa voimassa olevaan lainsäädäntöön sekä Yhtiön yhtiöjärjestykseen. Alla oleva yhteenveto ei ole tyhjentävä.*

### Yhtiökokous

Yhtiökokous Osakeyhtiölain (624/2006, muutoksineen) mukaan osakkeenomistajat käyttävät päätösvaltaansa Yhtiön asioissa yhtiökokouksissa. Yhtiökokous käsittelee hallituksen sille esittämiä asioita. Yhtiön varsinainen yhtiökokous on osakeyhtiölain mukaan pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Varsinainen yhtiökokous päättää muun muassa seuraavista asioista:

- tilinpäätöksen sekä konsernitilinpäätöksen vahvistaminen;
- vastuuvapauden myöntäminen hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle;
- toimenpiteet vahvistetun tilinpäätöksen mukaisen voiton suhteen;
- hallituksen jäsenten lukumäärä, valinta ja palkkiot; ja
- tilintarkastajien valinta ja palkkiot

Myös esimerkiksi osakeantivaltuuksien myöntäminen ja yhtiöjärjestyksen muuttaminen edellyttävät yhtiökokouksen päätöstä. Varsinaisten yhtiökokousten lisäksi voidaan pitää tarvittaessa ylimääräisiä yhtiökokouksia.

Yhtiön yhtiöjärjestyksen sen salliessa Yhtiön hallitus voi päättää, että yhtiökokous järjestetään ilman kokouspaikkaa siten, että osakkeenomistajat käyttävät päätösvaltaansa kokouksen aikana täysimääräisesti ja ajantasaisesti tietoliikenneyhteyden ja tekniseen apuvälineen avulla (etäkokous).

Yhtiökokouksen kutsuu koolle hallitus.

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen Yhtiössä, jonka osakkeet on liitetty arvo-osuusjärjestelmään (kuten yhtiöissä, joiden osakkeet ovat kaupankäynnin kohteena monenkeskisellä markkinapaikalla) on vain osakkeenomistajalla, joka on kahdeksan arkipäivää ennen yhtiökokousta (yhtiökokouksen täsmäytyspäivä) merkittynä osakasluetteloon. Lisäksi hallintarekisteröidyn osakkeen omistaja voidaan ilmoittaa tilapäisesti merkittäväksi osakasluetteloon yhtiökokoukseen osallistumista varten, jos osakkeenomistajalla on osakkeiden perusteella oikeus olla merkittynä osakasluetteloon yhtiökokouksen täsmäytyspäivänä. Tilapäistä merkintää koskeva ilmoitus on tehtävä viimeistään yhtiökokouskutsussa ilmoitettavana ajankohtana, jonka on oltava yhtiökokouksen täsmäytyspäivän jälkeen. Osakkeenomistuksessa yhtiökokouksen täsmäytyspäivän jälkeen tapahtuneet muutokset eivät vaikuta oikeuteen osallistua yhtiökokoukseen eivätkä osakkeenomistajan äänimäärään.

Osakkeenomistaja saa osallistua yhtiökokoukseen ja käyttää siellä äänioikeuttaan joko henkilökohtaisesti tai valtuuttamansa asiamiehen välityksellä. Mikäli hallintarekisteröityjen osakkeiden omistaja haluaa osallistua yhtiökokoukseen ja käyttää äänioikeuttaan, tulee osakkeenomistajan rekisteröidä osakkeet väliaikaisesti omiin nimiinsä ennen yhtiökokousta.

Yhtiökokouksissa päätökset tehdään yleensä yksinkertaisella äänten enemmistöllä. Kuitenkin eräät päätökset, kuten yhtiöjärjestyksen muutokset, osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poikkeaminen osakeannin yhteydessä ja eräissä tapauksissa päätökset Yhtiön sulautumisesta tai purkamisesta, edellyttävät vähintään kahden kolmasosan (2/3) enemmistöä annetuista äänistä sekä kokouksessa edustetuista osakkeista. Tietyt päätökset edellyttävät määräenemmistöjä osakesarjakohtaisesti ja voivat edellyttää suostumuksia osalta tai kaikilta osakkeenomistajia.

## Osakkeenomistajien merkintäetuoikeus

Osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajilla on etuoikeus annettaviin uusiin osakkeisiin samassa suhteessa kuin heillä on ennestään Yhtiön osakkeita Yhtiön antaessa uusia osakkeita tai luovuttaessa hallussaan olevia omia osakkeitaan, ellei antia koskevassa yhtiökokouksen päätöksessä toisin määrätä. Jos Yhtiössä on erilaisia osakkeita, etuoikeus on toteutettava antamalla kaikkien osakelajien osakkeita lajien suhteessa ja tarjoamalla kunkin osakelajin osakkeita osakkeenomistajille samassa suhteessa kuin heillä ennestään on sen lajisia osakkeita.

Osakeyhtiölain mukaan päätös, jolla poiketaan osakkeenomistajan merkintäetuoikeudesta, ja päätös myöntää optio-oikeuksia sekä muita Yhtiön osakkeisiin oikeuttavia erityisiä oikeuksia on pätevä vain, mikäli ne osakkeenomistajat kannattavat päätöstä, joilla on vähintään kaksi kolmasosaa yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja edustetuista osakkeista. Osakeannissa voidaan yhtiökokouksen päätöksellä poiketa merkintäetuoikeudesta, jos siihen on Yhtiön kannalta painava taloudellinen syy. Osakeyhtiölain mukaan päätös maksuttomasta osakeannista osakkeenomistajan merkintäetuoikeudesta poiketen edellyttää, että tähän on Yhtiön kannalta ja sen kaikkien osakkeenomistajien etu huomioon ottaen erityisen painava taloudellinen syy.

## Osingonjako

Osinkoa voidaan maksaa, kun yhtiökokous on vahvistanut Yhtiön tilintarkastetun tilinpäätöksen ja päättänyt osingonjaosta Yhtiön hallituksen osingonjakoehdotuksen perusteella. Osakeyhtiölain mukaan osingonmaksu voi perustua myös muuhun kuin viimeksi päättyneeltä tilikaudelta tilintarkastettuun tilinpäätökseen. Tämä edellyttää, että yhtiökokous on vahvistanut kyseisen tilinpäätöksen. Osingonjako edellyttää lisäksi osakkeenomistajien enemmistön päätöstä Yhtiön yhtiökokouksessa. Osakeyhtiölain mukaan yhtiökokous voi myös valtuuttaa hallituksen päättämään osingonmaksusta. Osingon määrä ei saa ylittää yhtiökokouksen päättämää määrää. Mahdolliseen osingonjakopäätökseen liittyy erityisiä päätöksentekomenettelyitä Pääosakassopimuksessa ja Vähemmistöosakassopimuksessa.

Osakeyhtiölain mukaan osakeyhtiön oma pääoma jakautuu sidottuun ja vapaaseen omaan pääomaan. Sidottu oma pääoma koostuu osakepääomasta, kirjanpitolain mukaisesta

arvonkorotusrahastosta, käyvän arvon rahastosta ja uudelleenarvostusrahastosta sekä aikaisemman osakeyhtiölain (734/1978, muutoksineen) mukaan perustetusta vararahastosta ja ylikurssirahastosta. Muut oman pääoman rahastot kuuluvat vapaaseen omaan pääomaan. Osinko voi olla enintään osingonjaon perusteena olevan tilinpäätöksen osoittamien jakokelpoisten varojen suuruinen ottaen huomioon tilinpäätöksen laatimisen jälkeen Yhtiön taloudellisessa asemassa tapahtuneet epäedulliset muutokset. Varoja ei saa jakaa, jos jaosta päätettäessä tiedetään tai pitäisi tietää Yhtiön olevan maksukyvytön tai jaon aiheuttavan maksukyvyttömyyden. Jakokelpoiset varat sisältävät tilikauden voiton, edellisten tilikausien kertyneet voittovarot ja Yhtiön muun vapaan oman pääoman erät, joista on vähennetty taseen osoittama tappio sekä yhtiöjärjestyksen mukaan jakamatta jätettävät varat sekä määrä, joka on kehityksenä merkitty taseeseen kirjanpitolain mukaisesti.

Osakkeet oikeuttavat osinkoon kaupparekisteriin rekisteröimisestä alkaen, jollei osakeantipäätöksessä määrätä myöhäisemmästä ajankohdasta. Osakkeet tuottavat oikeuden osinkoon kuitenkin viimeistään vuoden kuluttua rekisteröimisestä. Osakkeen saajalla ei ole oikeutta käyttää osakkeenomistajalle Yhtiössä kuuluvia oikeuksia ennen kuin hänet on merkitty Yhtiön osakasluetteloon tai hän on ilmoittanut saantonsa Yhtiölle ja esittänyt siitä luotettavan selvityksen. Tämä ei kuitenkaan koske sellaista osakkeeseen perustuvaa oikeutta, jota käytetään esittämällä tai luovuttamalla osakekirja, lippu tai muu Yhtiön antama erityinen todistus. Oikeus osinkoihin vanhenee kolmessa vuodessa osingonmaksun eräpäivästä, minkä jälkeen osinkojen maksamiseen varatut varat jäävät Yhtiölle.

## Valuuttakontrolli

Ulkomaalaiset voivat hankkia suomalaisen osakeyhtiön osakkeita ilman erityistä valuuttakontrollilupaa. Ulkomaalaiset voivat myös vastaanottaa osinkoja ilman erityistä valuuttakontrollilupaa, mutta osinkoa jakava Yhtiö joutuu pidättämään lähdeveron Suomesta siirrettävistä varoista, ellei soveltuvasta verosopimuksesta muuta johdu. Ulkomaalaiset, jotka ovat hankkineet suomalaisen osakeyhtiön osakkeita, voivat osallistua osakkeiden uusmerkintään ilman erityistä valuuttakontrollilupaa. Ulkomaalaiset voivat myydä suomalaisen Yhtiön osakkeita Suomessa ja tällaisesta myynnistä saadut varat voidaan siirtää pois Suomesta missä tahansa vaihdettavassa valuutassa. Suomessa ei ole voimassa valuuttakontrollisäännöksiä, jotka rajoittaisivat suomalaisen Yhtiön osakkeiden myymistä toiselle ulkomaalaiselle.

## Osakeyhtiölain mukainen vähemmistöosakkeiden lunastusosakkeiden lunastusvelvollisuus ja -oikeus ja ostotarjouksia koskeva sääntely

Osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistaja, jonka omistusosuus ylittää 90 prosenttia yhtiön osakkeista ja kaikkien osakkeiden tuottamasta äänimäärästä, on oikeutettu lunastamaan yhtiön loput osakkeet niiden käypään hintaan. Lisäksi osakkeenomistaja, jonka osakkeet voidaan edellä mainitulla tavalla lunastaa Osakeyhtiölain nojalla, on oikeutettu vaatimaan lunastamiseen oikeutetulta osakkeenomistajalta osakkeidensa lunastamista. Edellä mainittujen osake- ja äänimäärien laskemista koskien on annettu Osakeyhtiölaissa yksityiskohtaisia säännöksiä.

13.12.2024

Arvopaperimarkkinalain mukaiset säännökset julkisista ostotarjouksista ja tarjousvelvollisuudesta soveltuvat myös First North -markkinapaikalla kaupankäynnin kohteena oleviin osakkeisiin.

Tämän Yhtiöesitteen päivämääränä Osakkeet eivät ole julkisen ostotarjouksen kohteena eikä Osakkeista ole tehty julkisia ostotarjouksia kuluvan tai 31.12.2023 päättyneen tilikauden aikana.

## First North ja Suomen arvopaperimarkkinat

*Alla oleva yhteenveto on kuvaus First North -markkinapaikasta ja Suomen arvopaperimarkkinoista yleisellä tasolla ja se perustuu tämän Yhtiöesitteen päivämääränä Suomessa voimassa oleviin lakeihin. Alla oleva yhteenveto ei ole tyhjentävä.*

### Yleistä

Suomen arvopaperimarkkinoita valvova viranomainen on Finanssivalvonta. Keskeisiä arvopapereita säänteleviä säädöksiä ovat arvopaperimarkkinalaki, joka sisältää määräyksiä muun muassa yhtiöiden ja osakkeenomistajien tiedonantovelvollisuudesta, huomattavien omistus- ja ääniosuuksien ilmoittamisesta, esitevaatimuksista ja julkisista ostotarjouksista, sekä markkinoiden väärinkäyttöasetus ((EU) N:o 596/2014) ("**MAR**"), joka sisältää sääntelyä muun muassa sisäpiiritiedon julkistamisesta, sisäpiirikaupoista sekä liikkeeseenlaskijoiden johtohenkilöiden liiketoimien ilmoitusvelvollisuudesta yhtenäisesti Euroopan unionin alueella. Arvopapereiden ja muiden rahoitusvälineiden ottamista julkisen kaupankäynnin kohteeksi ja noteerattujen rahoitusvälineiden kauppaa koskeva sääntely on koottu lakiin kaupankäynnistä rahoitusvälineillä (1070/2017, muutoksineen). Finanssivalvonnan tehtävänä on valvoa näiden määräysten noudattamista. Finanssivalvonta ja Nasdaq Helsinki ovat antaneet tarkempia sääntöjä ja/tai määräyksiä arvopaperimarkkinalain ja muiden lakien nojalla.

Arvopaperimarkkinalaki ja MAR määrittävät tiedonantovelvollisuuden vähimmäisvaatimukset yhtiöille, jotka hakevat osakkeiden ottamista kaupankäynnin kohteeksi First North -markkinapaikalle tai joiden arvopaperit ovat julkisen kaupankäynnin kohteena tai jotka tarjoavat arvopapereita yleisölle. Sisäpiiritieto on julkistettava siten, että yleisöllä on nopea pääsy kyseiseen tietoon ja että tietoa voidaan arvioida perusteellisesti, asianmukaisesti ja oikea-aikaisesti yleisön keskuudessa. First North -säännöt sisältävät velvollisuuden julkistaa säännöllisesti taloudellista tietoa yhtiöstä sekä muita jatkuvaa tiedonantovelvollisuutta koskevia määräyksiä, joiden sisällöstä on määrätty First North -säännöissä. Julkaistu tieto on myös pidettävä yleisön saatavilla.

Arvopaperimarkkinalaki sisältää myös säännökset First North -markkinapaikalla kaupankäynnin kohteena olevista arvopapereista tehtävistä julkisista ostotarjouksista. Nämä säännökset sääntelevät muun muassa ostotarjouksen tekemisen yhteydessä noudatettavia menettelytapoja, tarjousvastiketta sekä tiedonantovelvollisuutta tarjouksen yhteydessä. Osakeyhtiölain vähemmistöosakkeiden lunastamista koskevat säännökset tulevat sovellettaviksi myös First North:issa kaupankäynnin kohteeksi otettuihin osakkeisiin. Lisätietoja osakeyhtiölain vähemmistöosakkeiden lunastamista koskevista säännöksistä on esitetty tämän Yhtiöesitteen kohdassa *"Tietoja Osakkeesta ja osakkeenomistajista - Osakeyhtiölain mukainen vähemmistöosakkeiden lunastusvelvollisuus ja -oikeus ja ostotarjouksia koskeva sääntely"*.

Rikoslaki (39/1889, muutoksineen) sisältää säännöksiä julkistamisvaatimusten rikkomisesta, sisäpiiritiedon väärinkäytöstä, sisäpiiritiedon laittomasta ilmaisemisesta ja markkinoiden manipuloinnista. Säännöksissä kuvattu toiminta on kriminalisoitu. MAR:ssa, arvopaperimarkkinalaissa ja Finanssivalvonnasta annetussa laissa (878/2008, muutoksineen) on annettu Finanssivalvonnalle oikeus määrätä muun muassa julkistamisvelvollisuutta, sisäpiiritiedon väärinkäyttöä, markkinoiden manipulaatiota ja johtohenkilöiden



kaupparaportointia koskevien säännösten rikkomisesta hallinnollisia sanktioita lukuun ottamatta tilanteita, joissa tahoa epäillään samasta teosta esitutkinnassa, syyteharkinnassa tai tuomioistuimessa vireillä olevassa rikosasiassa tai taholle on annettu samasta teosta lainvoimainen tuomio. Finanssivalvonta voi esimerkiksi antaa julkisen varoituksen, kieltää henkilöä käymästä kauppaa rahoitusvälineillä taikka määrätä rike- tai seuraamusmaksun.

## Kaupankäynti ja kauppojen selvitys First North -markkinapaikalla

First North on pohjoismainen vaihtoehtoinen markkinapaikka osakekaupankäynnille. First Northia ylläpitää Nasdaq Helsinki. Arvopapereiden kauppa ja selvitys tapahtuu First North -markkinapaikalla euroissa. Pienin mahdollinen hinnanmuutos (tikkiväli, tick size) arvopapereiden noteerauksissa riippuu osakkeen hinnasta ja keskimääräisestä päivittäisestä transaktiomäärästä (Average daily number of transactions, ADNT). Yksityiskohtaiset määräykset tikkiväleistä on eritelty Nasdaq INET Nordic Market Model 2024:07-säännöissä, liitteessä F, jonka viimeisin versio on Yhtiöesitteen päivämääränä astunut voimaan 14.11.2024. Hintatiedot tuotetaan ja julkaistaan ainoastaan euroissa. Kaupankäynti First North -markkinapaikalla tapahtuu INET Nordic kaupankäyntijärjestelmässä. Kaupankäynti koostuu kaupankäyntiä edeltävästä vaiheesta, varsinaisesta kaupankäynnistä ja kaupankäynnin jälkeisestä vaiheesta. Osakkeilla tehdyt kaupat selvitetään yleensä Euroclearin automaattisessa selvitysjärjestelmässä (Infinity 2) toisena pankkipäivänä kaupantekopäivästä (T+2), elleivät osapuolet ole toisin sopineet.

First North -markkinapaikka on ottanut käyttöön 01.01.2024 huutokauppamallin (Auction Trading model) vähemmän vaihdetuimpien osakkeiden kaupankäyntiin. Huutokauppamallin tarkoituksena on parantaa markkinoiden laatua, yleistä luottamusta markkinoiden laatuun ja sijoittajansuojaa vähemmän vaihdetuimmissa osakkeissa First North -markkinapaikalla. Huutokauppasegmenttiin siirretään vähäisen likviditeetin osakkeet. Kriteerit siirrolle ovat:

- osakkeen osto- ja myyntihintojen erot (spread) ylittää 7 % jatkuvassa kaupankäynnissä kahden peräkkäisen vuosineljänneksen ajan. Osto- ja myyntihintojen erot mitataan päivittäisen suhteellisen aikapainotetun keskimääräisen spreadin (Relative Time Weighted Average Spread, tai RTWAS) keskiarvona vuosineljänneksen aikana; ja
- osake ei ole markkinatakaajasopimuksen tai minkään likviditeetin tarjoamiseen liittyvän toiminnan kohteena; ja
- rinnakkaislistauksissa molempien osakkeiden spread ylittää kriteerit.

## Yleistä arvo-osuusjärjestelmästä

Kaikkien Euroopan unioniin sijoittautuneiden liikkeeseenlaskijoiden, jotka laskevat liikkeeseen tai ovat laskeneet liikkeeseen siirtokelpoisia arvopapereita, jotka otetaan kaupankäynnin kohteeksi tai joilla käydään kauppaa kauppapaikoilla, on huolehdittava siitä, että tällaiset arvopaperit muutetaan arvo-osuusmuotoon. Liikkeeseenlaskijalla on oikeus valita arvopaperikeskus, jossa arvopaperit lasketaan liikkeeseen. Arvopaperikeskus ylläpitää arvo-osuusjärjestelmää. Suomessa arvopaperikeskuksena toimii Euroclear Finland Oy, joka tarjoaa arvopapereiden selvitys- ja rekisteröintipalveluja kansallisella tasolla. Euroclear Finland pitää keskitettyä arvo-osuusrekisteriä sekä oman pääoman että vieraan pääoman ehtoista arvopapereista. Euroclear Finlandin käyntiosoite on Urho Kekkosen katu 5 C, 00100 Helsinki.

Suomalaisessa arvopaperikeskuksessa on pidettävä liikkeeseenlaskijoiden lukuun osakasluetteloita osakkeenomistajista. Arvopaperikeskuksilla ei ole arvopaperikeskusasetuksen (Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) N:o 909/2014, annettu 23 päivänä heinäkuuta 2014, arvopaperitoimituksen parantamisesta Euroopan unionissa sekä arvopaperikeskuksista ja direktiivien 98/26/EY ja 2014/65/EU sekä asetuksen (EU) N:o 236/2012 muuttamisesta ETA:n kannalta merkityksellinen teksti, "**Arvopaperikeskusasetus**") mukaan velvollisuutta tarjota osakkeenomistajille maksuttomia liikkeeseenlaskijoiden kustantamia tilejä, mutta arvopaperikeskukset voivat tarjota tällaisia tilejä vapaaehtoisen liiketoimintapäätöksen perusteella. Tilinhoitajayhteisöt, jollaisina toimivat muun muassa pankit, sijoituspalveluyritykset ja arvopaperikeskuksen valtuuttamat selvitysosapuolet, hallinnoivat arvo-osuustilejä sekä tekevät kirjauksia niille.

## Kirjaamismenettely

Kaikkien arvo-osuusjärjestelmään liittyneiden yhtiöiden osakkeenomistajien tai näiden omaisuudenhoitajien on avattava arvo-osuustili tilinhoitajayhteisössä taikka hallintarekisteröitävä osakkeet tilikirjausten toteuttamiseksi. Suomalaiset osakkeenomistajat eivät saa hallintarekisteröidä omistamiaan osakkeita Suomessa. Osakkeenomistajille, jotka eivät ole vaihtaneet osakkeitaan arvo-osuuksiksi, avataan arvopaperikeskuksen arvo-osuusrekisteriin yhteistili, jonka tilinhaltijaksi merkitään liikkeeseenlaskija. Kaikki arvo-osuusjärjestelmään rekisteröityjen arvopapereiden siirrot toteutetaan arvo-osuustilisiirtoina tietojärjestelmässä. Tilinhoitajayhteisö vahvistaa kirjauksen toimittamalla kyseisen arvo-osuustilin haltijalle ilmoituksen arvo-osuustileille tehdystä kirjauksesta. Arvo-osuustilin haltijat saavat myös vuosi-ilmoituksen omistuksistaan jokaisen kalenterivuoden päättyessä

Jokaiselle arvo-osuustilille on merkittävät tiedot tilinhaltijasta ja muista tilille kirjattuihin arvo-osuuksiin kohdistuvien oikeuksien haltijoista tai hallintarekisteröinnin hoitajasta, joka hallinnoi hallintarekisteröidyn tilinvaroja, sekä tieto tilinhoitajasta, jonka hoidossa arvo-osuustili on. Lisäksi arvo-osuustilin tulee sisältää tiedot tilille kirjattujen arvo-osuuksien lajista ja määrästä sekä tiliin ja sille kirjattuihin arvo-osuuksiin kohdistuvista oikeuksista ja rajoituksista. Mahdollisesta hallintarekisteröinnistä tehdään kirjattaessa merkintä. Euroclear Finland ja kaikki tilinhoitajayhteisöt ovat velvollisia pitämään saamansa tiedot ehdottoman luottamuksellisina, vaikka eräät rekisteriin liittyvät tiedot (esimerkiksi kunkin tilinomistajan nimi ja osoite) ovat julkisia, hallintarekisteröintitilanteita lukuun ottamatta. Finanssivalvonnalla on oikeus pyynnöstä saada määrättyjä tietoja hallintarekisteröinneistä. Yhtiön on kuitenkin pidettävä osakasluettelo jokaisen nähtävillä yhtiön pääkonttorissa tai, mikäli yhtiö kuuluu arvo-osuusjärjestelmään, arvopaperikeskuksen toimipaikassa Suomessa, hallintarekisteröintitilanteita lukuun ottamatta.

Kukin tilinhoitajayhteisö on ankarassa vastuussa virheistä ja puutteista kirjaustoiminnassa sekä salassapitovelvollisuuden rikkomisesta. Mikäli tilinhaltijalle on aiheutunut vahinkoa virheellisen kirjauksen tai muun virheen tai puutteen vuoksi, eikä asianomainen tilinhoitajayhteisö pysty korvaamaan tällaista vahinkoa johtuen maksukyvyttömyydestä, joka ei ole tilapäistä, on tilinomistaja oikeutettu saamaan korvauksen Euroclear Finlandin lakisääteisestä kirjausrahosta. Kirjausrahoston pääoman on oltava vähintään 0,0048 prosenttia arvo-osuusjärjestelmässä viiden viimeksi kuluneen kalenterivuoden aikana säilytettävien olleiden arvo-osuuksien yhteenlasketun käyvän arvon keskiarvosta, kuitenkin vähintään 20 miljoonaa

euroa. Samalle vahingonkärsijälle maksetaan kirjausrahaston varoista korvauksena vahingonkärsijän samalta tilinhoitajayhteisöltä olevan korvaussaatavan määrä, kuitenkin enintään 25 000 euroa. Kirjausrahaston korvausvelvollisuus on rajoitettu samaan vahinkotapaukseen liittyvissä vahingoissa 10 miljoonaan euroon.

## Arvopaperien säilyttäminen ja hallintarekisteröinti

Muu kuin suomalainen osakkeenomistaja voi valtuuttaa tilinhoitajan (tai määrätyn muun Euroclear Finlandin hyväksymän suomalaisen tai ulkomaisen yhteisön) toimimaan puolestaan. Hallintarekisteröityjen osakkeiden nojalla ei voida käyttää muita omistajalle liikkeeseenlaskijaa kohtaan arvo-osuuden omistajana kuuluvia oikeuksia kuin oikeutta nostaa varoja, muuntaa tai vaihtaa arvo-osuus ja osallistua osake- tai muuhun arvo-osuusantiin. Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistaja voi yhtiökokouksiin osallistumista ja yhtiökokouksessa äänestämistä varten hakea osakkeiden merkitsemistä tilapäisesti osakasluetteloon, jos osakkeenomistajalla on osakkeiden perusteella oikeus olla merkittynä osakasluetteloon yhtiökokouksen täsmäytyspäivänä. Tilapäistä merkintää koskeva ilmoitus on tehtävä viimeistään yhtiökokouskutsussa ilmoitettavana ajankohtana.

Hallintarekisteröinnin hoitajan on pyydettäessä ilmoitettava Finanssivalvonnalle sekä asianomaiselle yhtiölle nimiinsä rekisteröityjen osakkeiden todellisen osakkeenomistajan henkilöllisyys, mikäli se on tiedossa, sekä tämän omistamien osakkeiden määrä. Mikäli todellisen osakkeenomistajan henkilöllisyys ei ole tiedossa, hallintarekisteröinnin hoitajan on ilmoitettava vastaavat tiedot todellisen osakkeenomistajan edustajana toimivasta tahosta ja toimitettava edustajan kirjallinen vakuutus siitä, että osakkeiden todellinen osakkeenomistaja ei ole suomalainen luonnollinen henkilö tai oikeushenkilö. Esimerkiksi Euroclear Bank S.A./N.V. ja Clearstream toimivat tilinhoitajina Suomen arvo-osuusjärjestelmissä olevilla tileillään. Osakkeenomistajan, joka haluaa pitää osakkeitaan arvo-osuusjärjestelmässä omilla nimissään, mutta jolla ei ole arvo-osuustiliä Suomessa, tulee avata arvo-osuustili jonkin tilinhoitajan kautta sekä euromääräinen tili pankissa.

## Sijoittajien korvausrahasto

Suomen lain mukaan sijoittajat jaetaan ammattimaisiin ja ei-ammattimaisiin sijoittajiin. Ammattimaisia sijoittajia ovat sellaiset liikeyritykset ja julkisyhteisöt, joiden voidaan olettaa tuntevan arvopaperimarkkinat ja niiden riskit. Asiakas voi lisäksi itse kirjallisesti ilmoittaa olevansa ammattitaitonsa ja sijoituskokemuksensa perusteella ammattimainen sijoittaja. Yksityishenkilöt ovat kuitenkin pääsääntöisesti ei-ammattimaisia sijoittajia.

Luottolaitosten ja asiakasvaroja hallinnoivien tai hallussaan pitävien sellaisten sijoituspalveluyritysten, jotka eivät tarjoa vain yksinomaan toimeksiantojen välittämistä tai sijoitusneuvontaa tai monenkeskisen kaupankäynnin järjestämistä, on kuuluttava sijoittajien korvausrahastoon. Korvausrahasto turvaa sijoittajien selvien, riidattomien ja eräänntyneiden saamisten suorituksen silloin, kun sijoituspalveluyritys tai luottolaitos ei muuten pysty muun kuin tilapäisen maksukyvyttömyyden vuoksi maksamaan sijoittajien saamia tietyn määräajan kuluessa. Korvausrahasto korvaa ainoastaan ei-ammattimaisten sijoittajien saamia. Sijoittajalle maksetaan 90 prosenttia hänen saamisestaan, kuitenkin enintään 20 000 euroa. Rahasto ei korvaa osakekurssien laskusta tai vääristä sijoituspäätöksistä johtuvia tappioita,

13.12.2024

joten asiakas vastaa edelleen omien sijoituspäätöstensä seurauksista. Luottolaitosten tallettajille korvataan pankin maksukyvyttömyystilanteessa saamiset 100 000 euroon asti talletussuojarahaston varoista. Tallettajan varat ovat joko talletussuojarahaston tai korvausrahaston piirissä, joten samoilla varoilla ei ole kaksinkertaista suojaa.

## Verotus

*Alla esitetty yhteenveto perustuu tämän Yhtiöesitteen päivämääränä Suomessa voimassa olevaan verolainsäädäntöön. Muutokset verolainsäädännössä saattavat vaikuttaa verotukseen myös takautuvasti. Yhteenveto ei ole tyhjentävä eikä siinä ole huomioitu eikä selvitetty muiden maiden kuin Suomen verolainsäädäntöä. Tekova on rekisteröitynyt Suomeen ja on Suomessa yleisesti verovelvollinen. Sijoittajan asuinvaltion ja Tekovan perustamismaan Suomen verolainsäädännöt sekä niiden yhteensovittaminen voivat vaikuttaa arvopapereista saatavan tulon verokohteluun. Sijoittamista harkitsevan tulisi kääntyä oman veroasiantuntijansa puoleen saadakseen tietoa Osakkeiden hankinnan, omistuksen tai luovuttamisen veroseuraamuksista omissa erityisolosuhteissaan Suomessa tai muissa maissa.*

## Verotus Suomessa

Seuraavassa esitetään kuvaus niistä olennaisista tuloveroseuraamuksista, joilla saattaa olla merkitystä Yhtiön Osakkeisiin sijoittamisen kannalta. Alla esitetty soveltuu Suomessa yleisesti ja rajoitetusti verovelvollisiin luonnollisiin henkilöihin ja osakeyhtiöihin, ja siinä käsitellään osingonjakoon sekä Yhtiön osakkeiden myynnistä saatavaan luovutusvoittoon sovellettavaa Suomen verolainsäädäntöä. Seuraavassa ei käsitellä vakuutus-, rahoitus- ja eläkelaitoksilla olevaan sijoitusomaisuuteen kuuluvien osakkeiden verokohtelua eikä yksityisen liikkeenharjoittajan liikeomaisuuteen kuuluvien osakkeiden verokohtelua. Seuraavassa ei myöskään käsitellä sellaisia Yhtiön osakkeiden omistajien erityisiä veroseuraamuksia, jotka liittyvät muun muassa erilaisiin yritysjärjestelyihin, hybridientiteetteihin, ulkomaisiin väliyhteisöihin, liiketoimintaa harjoittamattomiin yhteisöihin, tuloverosta vapautettuihin yhteisöihin taikka avoimiin tai kommandiittiyhtiöihin, eikä Suomessa yleisesti verovelvollisiin henkilöihin, jotka pitävät Yhtiön osakkeita osakesäästötilillään vuonna 2020 sovellettavaksi tulleiden sääntöjen mukaisesti. Seuraavassa ei myöskään käsitellä Suomen perintö- tai lahjaveroseuraamuksia.

Kuvaus perustuu:

- tuloverolakiin (1535/1992, muutoksineen);
- lakiin elinkeinotulon verottamisesta (360/1968, muutoksineen);
- lakiin verotusmenettelystä (1558/1995, muutoksineen);
- lakiin rajoitetusti verovelvollisen tulon verottamisesta (627/1978, muutoksineen); ja
- varainsiirtoverolakiin (931/1996, muutoksineen).

Lisäksi kuvauksessa on otettu huomioon asiaankuuluva oikeuskäytäntö sekä veroviranomaisten päätökset ja lausunnot, jotka ovat voimassa ja saatavilla tämän Yhtiöesitteen päivämääränä. Kaikkiin yllä mainittuihin lakeihin voi tulla muutoksia. Tällaiset muutokset voivat aiheuttaa muutoksia alla kuvattuihin veroseuraamuksiin. Muutokset saattavat tulla voimaan myös takautuvasti.

## Yleistä

Suomessa yleisesti verovelvollisia ja rajoitetusti verovelvollisia kohdellaan verotuksessa eri tavoin. Yleisesti verovelvolliset ovat Suomessa verovelvollisia maailmanlaajuisista tuloistaan. Rajoitetusti verovelvollisia verotetaan vain Suomesta saadusta tulosta. Lisäksi rajoitetusti verovelvollisen Suomessa sijaitsevasta kiinteästä toimipaikasta saamaa tuloa verotetaan Suomessa. Suomea sitovat verosopimukset voivat kuitenkin rajoittaa Suomen kansallisen verolainsäädännön soveltamista ja estää rajoitetusti verovelvollisen Suomesta saaman tulon verottamisen.

Luonnollisen henkilön katsotaan olevan Suomessa yleisesti verovelvollinen silloin, kun hän jatkuvasti oleskelee Suomessa yli kuuden kuukauden ajan tai hänellä on Suomessa varsinainen asunto ja koti. Ulkomaille muuttanutta Suomen kansalaista pidetään kuitenkin Suomessa yleisesti verovelvollisena, kunnes kolme vuotta on kulunut sen vuoden päättymisestä, jonka aikana hän on lähtenyt maasta, jollei hän näytä, että hänellä ei ole kyseisenä verovuonna ollut olennaisia siteitä Suomeen. Ansiotuloa, palkkatulo mukaan lukien, verotetaan progressiivisen veroasteikon mukaan. Pääomatuloa verotetaan tällä hetkellä 30 prosentin verokannalla. Kuitenkin, jos pääomatulojen yhteismäärä ylittää 30 000 euroa kalenterivuoden aikana, on vero ylimenevästä määrästä 34 prosenttia. Suomen lain mukaisesti perustetut yhtiöt sekä ulkomaiset yhtiöt, joiden tosiasiallinen johtopaikka sijaitsee Suomessa ovat Suomessa yleisesti verovelvollisia ja siten Suomessa verovelvollisia maailmanlaajuisista tuloistaan. Yhteisöverokanta on tällä hetkellä 20 prosenttia.

Seuraavassa on yhteenveto tietyistä Yhtiön osakkeiden hankintaan, omistukseen ja luovutukseen liittyvistä veroseuraamuksista Suomessa yleisesti ja rajoitetusti verovelvollisille osakkeenomistajille.

## Osinkojen ja pääomanpalautusten verotus

Osinkojen verokohtelu riippuu siitä, onko osinkoja jakava yhtiö julkisesti noteerattu ("Noteerattu yhtiö") vai ei ("Muu kuin noteerattu yhtiö"). Koska Osakkeita ei ole asetettu kaupankäynnin kohteeksi Suomen tuloverolain 33 a pykälän 3 momentin mukaisella tavalla, noteeratun yhtiön osingon jakamiseen liittyvät säännökset soveltuvat Yhtiön osingon verotukseen. Julkisesti noteeratusta yhtiöstä saatua osakeyhtiölain 13 luvun 1 §:n 1 kohdassa tarkoitettua varojenjakoja vapaan oman pääoman rahastosta pidetään osinkona, ja siihen sovelletaan, mitä tuloverolain 33 a pykälässä säädetään.

## Yleisesti verovelvolliset luonnolliset henkilöt

Julkisesti noteeratun yhtiön maksama osinko on luonnolliselle henkilölle ja kuolinpesälle pääomatulo osinkoa siten, että 85 prosenttia osingosta on veronalaista pääomatuloa ja 15 prosenttia verovapaata tuloa (TVL 33 a § 1 momentti).

## Suomalaiset osakeyhtiöt

Osingot, joita Muu kuin noteerattu yhtiö saa Noteeratulta yhtiöltä, ovat verovapaata tuloa, jos osingonsaaja omistaa Noteeratun yhtiön osakepääomasta vähintään 10 prosenttia. Jos omistusosuus on alle 10 prosenttia, osinko on osingonsaajalle kokonaan veronalaista tuloa.

Osingot, joita Noteerattu yhtiö saa Noteeratulta yhtiöltä, ovat verovapaata tuloa osingonsaajalle.

## Rajoitetusti verovelvolliset

Suomalaisen yhtiön maksama osinko on rajoitetusti verovelvollisen Suomesta saamaa tuloa, jota verotetaan Suomessa. Rajoitetusti verovelvollisen tulovero peritään lähdeverona siten, että osingon maksaja pidättää lähdeveron osingon suorittamisen yhteydessä. Osingosta ei tarvitse maksaa muita veroja Suomessa. Rajoitetusti verovelvollisen luonnollisen henkilön saamasta osingosta perittävän lähdeveron määrä on pääsääntöisesti 30 prosenttia ja rajoitetusti verovelvollisen osakeyhtiön saamasta osingosta perittävän lähdeveron määrä on pääsääntöisesti 20 prosenttia, ellei soveltuvassa verosopimuksessa tai Suomen verolainsäädännössä, jolla on implementoitu EU:n emo-tytäryhtiödirektiivi (2011/96/EU) toisin määrätä.

Suomi on solminut useiden valtioiden kanssa verosopimuksia, joiden mukaan verosopimuksen soveltamisalaan kuuluville tahoille maksetuista osingoista pidätettävää lähdeveroprosenttia voidaan alentaa tai poistaa kokonaan. Lähdeveroprosentin määrään voi vaikuttaa mm. rajoitetusti verovelvollisen osakkeenomistajan osuus yhtiön osakepääomasta tai äänistä. Soveltuvan verosopimuksen mukaista alennettua lähdeveroprosenttia käytetään, jos osinkoon oikeutettu henkilö esittää osingon maksajalle selvityksen verosopimuksen soveltumisesta ennen osingon maksamista. Sovellettava lähdeveroprosentti verosopimuksen nojalla on tyypillisesti 10–15 prosenttia.

Rajoitetusti verovelvollinen voi hakea liikaa perityn lähdeveron palauttamista tekemällä Verohallinnolle palautushakemuksen viimeistään osingonmaksuvuotta seuraavan kolmannen kalenterivuoden loppuun mennessä. Lisäksi osingonmaksaja voi oikaista liikaa perityn lähdeveron ennen kuin liikaa peritty vero on tilitetty valtiolle. Verohallinto voi joissain tapauksissa määrätä pidättämättä jääneet lähdeverot osingonsaajan maksettaviksi.

## Euroopan unionin jäsenvaltioissa asuvat ulkomaiset yhteisöt

Suomen verolainsäädännön mukaan lähdeveroa ei peritä osingoista, jotka maksetaan EU:n jäsenvaltiossa asuville ja kotivaltiossaan tuloveronalaisille emo-tytäryhtiödirektiivin (2011/96/EU), sellaisena kuin se on muutettuna neuvoston direktiiveillä 2013/13/EU ja 2014/86/EU, 2 artiklan mukaisille yhteisöille, jotka välittömästi omistavat vähintään 10 prosenttia osinkoa jakavan suomalaisen yhtiön pääomasta.

## Euroopan talousalueella asuvat ulkomaiset yhteisöt

Tietyille Euroopan talousalueella asuville ulkomaisille yhteisöille maksetut osingot ovat joko täysin verovapaita tai niihin sovelletaan alennettua lähdeveroprosenttia riippuen siitä, miten osinkoa verotettaisiin, jos se maksettaisiin vastaavalle suomalaiselle yhteisölle. Lähdeveroa ei peritä Suomessa suomalaisen yhtiön rajoitetusti verovelvolliselle yhteisölle maksamista osingoista, jos (i) osinkoa saavan yhteisön kotipaikka on Euroopan talousalueella; (ii) hallinnollisesta yhteistyöstä verotuksen alalla ja direktiivin 77/799/ETY kumoamisesta annettu neuvoston direktiivi 2011/16/EU sellaisena kuin se on muutettuna neuvoston direktiiveillä 2014/107/EU ja (EU) 2015/2376 direktiivin 2011/16/EU muuttamisesta siltä osin kuin on kyse

pakollisesta automaattisesta tietojenvaihdosta verotuksen alalla, tai jokin sopimus virka-avusta ja tietojenvaihdosta veroasioissa Euroopan talousalueella koskee osingonsaajan kotivaltiota; (iii) osinkoa saava yhteisö vastaa tuloverolain 33 d pykälän 4 momentissa tai elinkeinotulon verottamisesta annetun lain 6 a pykälässä tarkoitettua suomalaista yhteisöä; (iv) osinko olisi kokonaan verovapaa, jos se maksettaisiin vastaavalle suomalaiselle yhtiölle tai yhteisölle; ja (v) osinkoa saava yhtiö antaa selvityksen (asuinvaltion veroviranomaisten antaman todistuksen), että lähdevero ei tosiasiallisesti voida kokonaisuudessaan hyvittää osingonsaajan asuinvaltiossa soveltuvan verosopimuksen perusteella.

## Euroopan talousalueella asuvat ulkomaiset luonnolliset henkilöt

Ulkomailla asuville rajoitetusti verovelvollisille luonnollisille henkilöille maksettavat osingot voidaan ao. henkilön pyynnöstä edellä kuvatun lähdeverotuksen (katso edellä kohta ”Rajoitetusti verovelvolliset”) sijaan verottaa verotusmenettelystä annetun lain (1558/1995, muutoksineen) mukaisessa järjestyksessä eli vastaavasti kuin Suomessa yleisesti verovelvollisia verotetaan (katso edellä kohta ”Yleisesti verovelvolliset luonnolliset henkilöt”), edellyttäen kuitenkin, että (i) osinkoa saavan henkilön kotipaikka on Euroopan talousalueella; (ii) hallinnollisesta yhteistyöstä verotuksen alalla ja direktiivin 77/799/ETY kumoamisesta annettu neuvoston direktiivi 2011/16/EU, sellaisena kuin se on muutettuna neuvoston direktiiveillä 2014/107/EU ja (EU) 2015/2376 direktiivin 2011/16/EU muuttamisesta siltä osin kuin on kyse pakollisesta automaattisesta tietojenvaihdosta verotuksen alalla, tai jokin sopimus virka-avusta ja tietojenvaihdosta veroasioissa Euroopan talousalueella koskee osingonsaajan asuinvaltiota; ja (iii) osingonsaaja antaa selvityksen (asuinvaltion veroviranomaisten antaman todistuksen), että lähdevero ei tosiasiallisesti voida kokonaisuudessaan hyvittää osingonsaajan asuinvaltiossa soveltuvan verosopimuksen perusteella.

## Hallintarekisteröidyille osakkeille maksetut osingot

Kun osakkeita hallitaan hallintarekisteritilin kautta, osinkoja maksava suomalainen yhtiö maksaa osingon omaisuudenhoitajalle, joka välittää maksetut osingot osakkeenomistajalle. Hallintarekisteröidyille osakkeille maksettava osingoista perittävä lähdeveron määrä on riippuvainen muun muassa osingonsaajan verotuksellisesta asuinvaltiosta sekä mahdollisista verosopimuksista.

Vuoden 2021 alusta Suomessa otettiin käyttöön julkisesti noteeratun yhtiön hallintarekisteröidyistä osakkeista rajoitetusti verovelvollisille maksamiin osinkoihin OECD:n TRACE-menettely (Treaty Relief and Compliance Enhancement). Hallintarekisteriin kirjattujen osakkeiden perusteella maksettaviin osinkoihin voidaan soveltaa mahdollisen verosopimuksen mukaista alempaa lähdeverokantaa, jos osingon maksaja tai säilyttäjärekisteriin merkitty säilyttäjä, on huolellisesti selvittänyt osingon saajan asuinvaltion sekä varmistanut, että kansainvälisen sopimuksen osinkoa koskevia määräyksiä voidaan soveltaa osingon saajaan (lähdeverolain 10 b §:n 2 momentti). Sovellettava lähdeveroprosentti verosopimuksen nojalla on tyypillisesti 10–15 prosenttia.

Osingosta, joka maksetaan Suomessa rajoitetusti verovelvolliselle, peritään lähdevero Suomen lähdeverolain mukaisesti, mikäli osinkoon ei voida soveltaa verosopimusta tai muuta kansainvälistä sopimusta. Rajoitetusti verovelvollisen saadessa osinkoa suomalaisen julkisesti



noteeratun yhtiön hallintarekisteröidystä osakkeesta, osingosta perittävä lähdevero on 35 prosenttia, jos maksajalla tai rekisteröityneellä säilyttäjällä ei ole VML 15 e §:ssä tarkoitettuja tunnistetietoja osingon saajasta (lähdeverolain 7 §:n 2 momentti) eli edunsaajaa ei ole tunnistettu. Hallintarekisteröidystä osakkeesta saadusta osingosta perittävä lähdevero on sen sijaan 30 prosenttia jos maksajalla tai rekisteröityneellä säilyttäjällä on tunnistetiedot osingon saajasta mutta tiedot ovat riittämättömät varmistamaan, että saaja on yhteisö, johon voitaisiin soveltaa alempaa 20 prosentin verokantaa.

Suomessa yleisesti verovelvollisen hallintarekisteröidylle osakkeelle maksetulle osingolle tulee yleisesti ottaen toimittaa ennakonpidätys ennakoperintälain 9 §:n nojalla, mikäli osinkoa ei ole erikseen vapautettu ennakonpidätysvelvollisuudesta. Kun luonnolliselle henkilölle tai kuolinpesälle maksetaan osinkoa julkisesti noteeratusta yhtiöstä, osingosta tulee toimittaa 25,5 prosentin ennakonpidätys. Yhteisölle maksetusta osingosta ei sen sijaan tarvitse toimittaa ennakonpidätystä Verohallinnon ennakonpidätysvelvollisuudesta vapauttamisesta annetun päätöksen 1 §:n 1 kohdan mukaisesti.

Osingon maksajalla on velvollisuus ilmoittaa osingonsaajan tunnistetiedot vuosi-ilmoituksella. Mikäli osingon saaja on Suomessa yleisesti verovelvollinen ja osingon maksaja ei saa haltuunsa osingon saajan verotusmenettelystä annetun lain (1558/1995, VML) 15 e §:ssä tarkoitettuja tunnistetietoja, tulee osingosta toimittaa 50 prosentin ennakonpidätys.

## Luovutusvoittoverotus

### **Yleisesti verovelvolliset luonnolliset henkilöt**

Osakkeiden myynnistä (muuten kuin elinkeinotoiminnan harjoittamisen yhteydessä) syntynyt luovutusvoitto tai -tappio verotetaan Suomessa yleisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön pääomatulona tai luovutusvoitosta vähennyskelpoisena luovutustappiona. Luovutusvoittoja verotetaan tällä hetkellä 30 prosentin verokannan mukaan (kuitenkin jos pääomatulojen yhteismäärä ylittää kalenterivuodessa 30 000 euroa on vero ylimenevästä määrästä 34 prosenttia).

Luovutusvoitto tai -tappio lasketaan vähentämällä myyntihinnasta alkuperäinen hankintameno ja myynnistä aiheutuneet kulut. Vaihtoehtoisesti luonnolliset henkilöt voivat todellisen hankintameno sijasta käyttää verotuksessa hankintameno-olettamaa, jonka suuruus on 20 prosenttia myyntihinnasta tai, jos osakkeet on omistettu vähintään kymmenen vuotta, 40 prosenttia myyntihinnasta. Mikäli hankintameno-olettamaa käytetään todellisen hankintameno sijasta, voiton hankkimisesta aiheutuneiden kustannusten katsotaan sisältyvän hankintameno-olettamaan, eikä niitä voida siten vähentää erikseen myyntihinnasta. Yleisesti verovelvollinen luonnollinen henkilö voi vähentää arvopaperien, kuten Yhtiön Osakkeiden, luovutuksesta mahdollisesti aiheutuneet tappiot ensisijaisesti luovutusvoitoista ja toissijaisesti muusta pääomatulosta samana ja viitenä luovutusta seuraavana kalenterivuotena. Luovutustappiota ei oteta huomioon vahvistettaessa pääomatulojen alijäämää kyseiselle kalenterivuodelle. Näin ollen tappiot eivät myöskään vaikuta ansiotuloverosta vähennettävän alijäämähyvityksen määrään.

Yllä esitetystä huolimatta, yleisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön saama omaisuuden luovutusvoitto, kuten Yhtiön Osakkeista saatu luovutusvoitto, ei ole kuitenkaan verotettavaa tuloa, jos kalenterivuonna luovutetun omaisuuden yhteenlasketut luovutushinnat ovat enintään 1 000 euroa (lukuun ottamatta omaisuutta, jonka luovutus on verolainsäädännön nojalla verovapaata). Vastaavasti luovutustappio ei ole verovähennyskelpoinen, jos kalenterivuonna luovutetun omaisuuden yhteenlasketut hankintamenot ovat enintään 1 000 euroa ja kaiken samana kalenterivuonna luovutetun omaisuuden luovutushinnat ovat samalla yhteensä enintään 1 000 euroa.

Suomessa yleisesti verovelvollisten luonnollisten henkilöiden on lisättävä esitäytettyyn veroilmoitukseen tiedot kyseisenä kalenterivuonna tapahtuneista arvopapereiden (kuten Yhtiön osakkeiden) luovutuksista.

### **Suomalaiset osakeyhtiöt**

Seuraavassa esitetty koskee vain sellaisia suomalaisia osakeyhtiöitä, joita verotetaan elinkeinotulon verottamisesta annetun lain nojalla. Osakkeista saatava luovutusvoitto on pääsääntöisesti osakeyhtiön verotettavaa tuloa.

Osakkeet voivat kuulua osakeyhtiön käyttö-, vaihto-, rahoitusomaisuuteen tai muuhun omaisuuteen. Osakkeiden luovutusten ja arvonalentumisten verotuskohtelu vaihtelee osakkeiden omaisuuslajin mukaan.

Osakkeiden myyntihinta on pääsääntöisesti osa suomalaisen yhtiön liiketoiminnan tuloa. Vastaavasti osakkeiden hankintameno on vähennyskelpoinen meno kyseisen yhtiön verotuksessa osakkeiden luovutuksen yhteydessä. Tiettyjen tiukasti määriteltyjen edellytysten täytyessä suomalaisen osakeyhtiön saamat osakkeiden luovutusvoitot ovat kuitenkin verovapaita. Muuta kuin pääomasijoitustoimintaa harjoittavan yhtiön saama luovutusvoitto elinkeinotoiminnan käyttöomaisuusosakkeista ei pääsääntöisesti ole verotettavaa tuloa eikä luovutuksessa syntynyt tappio ole vastaavissa oloissa vähennyskelpoinen, jos muun muassa (i) verovelvollinen on omistanut yhtäjaksoisesti vähintään vuoden ajan ajanjaksona, joka on päättynyt enintään vuotta ennen luovutusta, vähintään 10 prosentin osuuden luovutettavan yhtiön osakepääomasta; (ii) luovutuksen kohteena oleva yhtiö ei ole kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiö taikka osakeyhtiö, jonka toiminta tosiasiallisesti käsittää pääasiallisesti kiinteistöjen omistamista tai hallintaa; ja (iii) luovutuksen kohteena oleva yhtiö on yleisesti verovelvollinen Suomessa tai yhtiö, jota tarkoitetaan emo tytäryhtiödirektiivin 2 artiklassa tai yhtiö, jonka kotipaikka on sellaisessa valtiossa, jonka kanssa Suomi on solminut osinkoon soveltuvan verosopimuksen. Lisäksi oikeuskäytännössä on asetettu verovapaan osakkeiden luovutuksen edellytykseksi muun muassa toiminnallinen yhteys osakkeita luovuttavan yhtiön ja osakeluovutuksen kohteena olevan yhtiön välillä.

Jos yhtiön käyttöomaisuuteen kuuluvien (muiden kuin verovapaasti luovutettavien) osakkeiden luovutuksesta syntyy verotuksessa vähennyskelpoinen luovutustappio, tällainen tappio voidaan vähentää vain käyttöomaisuusosakkeiden luovutuksesta saaduista luovutusvoitoista verovuonna ja viitenä sitä seuraavana verovuotena. Muuhun omaisuuteen kuuluvien osakkeiden myynnistä aiheutuvat luovutustappiot ovat vähennyskelpoisia muun omaisuuden luovutusvoitoista kyseisenä vuotena sekä seuraavan viiden vuoden ajan. Muiden kuin

käyttöomaisuusosakkeiden tai muuhun omaisuuteen kuuluvien osakkeiden luovutuksesta syntynyt vähennyskelpoinen luovutustappio voidaan vähentää verotettavasta tulosta verovuonna sekä kymmenenä sitä seuraavana vuonna yleisten tappiontasausta koskevien säännösten mukaisesti.

### **Rajoitetusti verovelvolliset**

Rajoitetusti verovelvolliset eivät pääsääntöisesti ole Suomessa verovelvollisia suomalaisen yhtiön osakkeiden myynnistä saamastaan luovutusvoitosta, paitsi jos rajoitetusti verovelvollisella katsotaan olevan tuloverolaisissa ja soveltuvassa verosopimuksessa tarkoitettu kiinteä toimipaikka Suomessa ja osakkeet katsotaan kyseisen kiinteän toimipaikan omaisuudeksi. Tilanteessa, jossa kiinteää toimipaikkaa ei ole ja kyse on TVL 33 a §:n 2 momentissa tarkoitettujen julkisesti noteeratun yhtiön osakkeista, Suomella ei ole verotusoikeutta osakkeiden luovutuksesta saatuun tuloon, vaikka luovutuksen kohteena olevan yhtiön kokonaisvaroista enemmän kuin 50 prosenttia muodostuisi välittömästi tai välillisesti yhdestä tai useammasta Suomessa sijaitsevasta kiinteistöstä.

### **Varainsiirtoverotus**

Uusien osakkeiden liikkeeseen laskemisen ja merkinnän yhteydessä ei makseta Suomessa varainsiirtoveroa. Noteeratun yhtiön osakkeiden luovutuksista ei tule pääsääntöisesti maksettavaksi varainsiirtoveroa Suomessa. Verovapauden edellytyksenä on, että luovutuksessa on välittäjänä tai osapuolena sijoituspalvelulaissa tarkoitettu sijoituspalveluyritys, ulkomainen sijoituspalveluyritys tai muu sanotussa laissa tarkoitettu sijoituspalvelun tarjoaja tai luovutuksensaaja on hyväksytty kaupankäyntiosapuoleksi sillä markkinalla, jolla luovutus tapahtuu. Lisäksi verovapauden edellytyksenä on, että luovutus tapahtuu kiinteämääräistä rahavastiketta vastaan. Jos vastike on ehdollinen, luovutus ei ole verovapaa.

Jos välittäjä on ulkomainen sijoituspalveluyritys (niin sanottu etävälittäjä), on verovapauden edellytyksenä lisäksi se, että verovelvollinen luovutuksensaaja antaa luovutuksesta varainsiirtoveroilmoituksen kahden kuukauden kuluessa luovutuksesta tai että välittäjä antaa luovutuksesta Verohallinnolle verotusmenettelystä annetun lain 15 §:n 4 momentissa tarkoitettua vuosi-ilmoituksen.

## Liite 1: Yhtiön yhtiöjärjestys Yhtiöesitteen päivämääränä

### 1 § Yhtiön toiminimi ja kotipaikka

Yhtiön toiminimi on Tekova Oyj.

Yhtiön kotipaikka on Vantaa.

### 2 § Toimiala

Yhtiön toimialana on rakennusurakointi, rakennuttaminen, rakennusalan konsultointi, kiinteistökehittäminen, kiinteistönhallinta, kiinteistösijoittaminen, asuinrakentaminen, saneerauspalvelujen myynti ja toteuttaminen, uudisrakennustyöt ja rakennusalan tuotantovälineiden osto ja myynti sekä muu laillinen liiketoiminta.

### 3 § Osakkeet

Yhtiön osakkeet kuuluvat arvo-osuusjärjestelmään ilmoittautumisajan jälkeen.

### 4 § Hallitus

Yhtiöllä on hallitus, johon kuuluu vähintään neljä (4) ja enintään kahdeksan (8) jäsentä. Hallituksen jäsenen toimikausi päättyy valintaa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

### 5 § Toimitusjohtaja

Yhtiöllä on toimitusjohtaja, jonka nimeää yhtiön hallitus.

### 6 § Edustaminen

Yhtiötä edustavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin ja hallituksen jäsenet kaksi (2) yhdessä. Hallitus voi lisäksi antaa nimetyille henkilölle prokuran tai oikeuden yhtiön edustamiseen.

### 7 § Tilikausi

Yhtiön tilikausi on 01.01.–31.12.

### 8 § Tilintarkastaja

Yhtiössä on yksi (1) tilintarkastaja, jonka on oltava KHT-tilintarkastaja tai tilintarkastusyhteisö, jonka nimeämän päävastuullisen tilintarkastajan on oltava KHT-tilintarkastaja. Mikäli tilintarkastajaksi ei valita tilintarkastusyhteisöä, on valittava yksi (1) varatilintarkastaja.

Tilintarkastajan toimikausi päättyy valintaa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

### 9 § Yhtiökokouskutsu

Kutsu yhtiökokoukseen on toimitettava osakkeenomistajille aikaisintaan kolme (3) kuukautta ja viimeistään kolme (3) viikkoa ennen kokousta, kuitenkin viimeistään yhdeksän (9) päivää ennen yhtiökokouksen täsmäytyspäivää. Kutsu on toimitettava osakkeenomistajille ilmoituksella, joka julkaistaan yhtiön internetsivuilla tai ainakin yhdessä hallituksen määräämässä valtakunnallisessa päivälehdessä.

Osakkeenomistajan on saadaksesen osallistua yhtiökokoukseen ilmoitauduttava yhtiölle viimeistään kokouskutsussa mainittuna päivänä, joka voi olla aikaisintaan kymmenen (10) päivää ennen yhtiökokousta.

13.12.2024

#### 10 § Varsinainen yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain kuuden (6) kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa esitetään:

1. tilinpäätös ja toimintakertomus, sekä
2. tilintarkastuskertomus,

päätetään:

3. tilinpäätöksen vahvistamisesta,
4. taseen osoittaman voiton käyttämisestä,
5. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle,
6. hallituksen jäsenten ja tilintarkastajan palkkioista, sekä
7. hallituksen jäsenten lukumäärästä,

valitaan:

8. hallituksen jäsenet, sekä
9. tilintarkastaja,

käsitellään:

10. muut kokouskutsussa mahdollisesti mainitut asiat.

#### 11 § Yhtiökokouksen paikka ja järjestäminen etäkokouksena

Yhtiökokous voidaan järjestää hallituksen valinnan mukaan joko Helsingissä, Espoossa tai Vantaalla.

Hallitus voi päättää, että varsinainen tai ylimääräinen yhtiökokous järjestetään ilman kokouspaikkaa siten, että osakkeenomistajat käyttävät päätösvaltaansa kokouksen aikana täysimääräisesti ja ajantasaisesti tietoliikenneyhteyden ja teknisen apuvälineen avulla (etäkokous).

#### 12 § Lunastuslauseke

Osakkeenomistajalla ja yhtiöllä on oikeus lunastaa muulta omistajalta kuin yhtiöltä toiselle siirtyvä osake. Ensisijainen lunastusoikeus on osakkeenomistajalla. Jos useampi osakkeenomistaja haluaa käyttää lunastusoikeuttaan, osakkeet jaetaan lunastukseen halukkaiden kesken heidän omistamiensa osakkeiden mukaisessa suhteessa. Mikäli osakkeiden jako ei mene tasan, jaetaan ylijääneet osakkeet lunastusta haluavien kesken arvalla. Yhtiöllä on lunastusoikeus, mikäli kukaan osakkeenomistajista ei lunasta siirtyviä osakkeita. Muilta osin lunastukseen sovelletaan osakeyhtiölain määräyksiä.

## Liite 2: Yhtiön yhtiöjärjestys sellaisena kuin se on ensimmäisenä kaupankäyntipäivänä

### 1 § Yhtiön toiminimi ja kotipaikka

Yhtiön toiminimi on Tekova Oyj.

Yhtiön kotipaikka on Vantaa.

### 2 § Toimiala

Yhtiön toimialana on rakennusurakointi, rakennuttaminen, rakennusalan konsultointi, kiinteistökehittäminen, kiinteistönhallinta, kiinteistösijoittaminen, asuinrakentaminen, saneerauspalvelujen myynti ja toteuttaminen, uudisrakennustyöt ja rakennusalan tuotantovälineiden osto ja myynti sekä muu laillinen liiketoiminta.

### 3 § Osakkeet

Yhtiön osakkeet kuuluvat arvo-osuusjärjestelmään ilmoittautumisajan jälkeen.

### 4 § Hallitus

Yhtiöllä on hallitus, johon kuuluu vähintään neljä (4) ja enintään kahdeksan (8) jäsentä. Hallituksen jäsenen toimikausi päättyy valintaa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

### 5 § Toimitusjohtaja

Yhtiöllä on toimitusjohtaja, jonka nimeää yhtiön hallitus.

### 6 § Edustaminen

Yhtiötä edustavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin ja hallituksen jäsenet kaksi (2) yhdessä. Hallitus voi lisäksi antaa nimetyille henkilölle prokuran tai oikeuden yhtiön edustamiseen.

### 7 § Tilikausi

Yhtiön tilikausi on 01.01.–31.12.

### 8 § Tilintarkastaja

Yhtiössä on yksi (1) tilintarkastaja, jonka on oltava KHT-tilintarkastaja tai tilintarkastusyhteisö, jonka nimeämän päävastuullisen tilintarkastajan on oltava KHT-tilintarkastaja. Mikäli tilintarkastajaksi ei valita tilintarkastusyhteisöä, on valittava yksi (1) varatilintarkastaja.

Tilintarkastajan toimikausi päättyy valintaa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

### 9 § Yhtiökokouskutsu

Kutsu yhtiökokoukseen on toimitettava osakkeenomistajille aikaisintaan kolme (3) kuukautta ja viimeistään kolme (3) viikkoa ennen kokousta, kuitenkin viimeistään yhdeksän (9) päivää ennen yhtiökokouksen täsmäytyspäivää. Kutsu on toimitettava osakkeenomistajille ilmoituksella, joka julkaistaan yhtiön internetsivuilla tai ainakin yhdessä hallituksen määräämässä valtakunnallisessa päivälehdessä.

13.12.2024

Osakkeenomistajan on saadaksesen osallistua yhtiökokoukseen ilmoittauduttava yhtiölle viimeistään kokouskutsussa mainittuna päivänä, joka voi olla aikaisintaan kymmenen (10) päivää ennen yhtiökokousta.

10 § Varsinainen yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain kuuden (6) kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa esitetään:

1. tilinpäätös ja toimintakertomus, sekä
2. tilintarkastuskertomus,

päätetään:

3. tilinpäätöksen vahvistamisesta,
4. taseen osoittaman voiton käyttämisestä,
5. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle,
6. hallituksen jäsenten ja tilintarkastajan palkkioista, sekä
7. hallituksen jäsenten lukumäärästä,

valitaan:

8. hallituksen jäsenet, sekä
9. tilintarkastaja,

käsitellään:

10. muut kokouskutsussa mahdollisesti mainitut asiat.

11 § Yhtiökokouksen paikka ja järjestäminen etäkokouksena

Yhtiökokous voidaan järjestää hallituksen valinnan mukaan joko Helsingissä, Espoossa tai Vantaalla.

Hallitus voi päättää, että varsinainen tai ylimääräinen yhtiökokous järjestetään ilman kokouspaikkaa siten, että osakkeenomistajat käyttävät päätösvaltaansa kokouksen aikana täysimääräisesti ja ajantasaisesti tietoliikenneyhteyden ja teknisen apuvälineen avulla (etäkokous).

Liite 3: Yhtiön taloudellinen katsaus osavuositajaksolta 01.01.2024 –  
30.09.2024; sekä vertailukausi 01.01.2023 – 30.09.2023





Tekova<sup>®</sup>

Osavuosisikatsaus heinä-syyskuu 2024



# Vahva kolmas vuosineljännes, tilauskanta kasvoi +63%

## Keskeiset tapahtumat heinä-syyskuussa

- Liikevaihto oli 16.0 (14.7) miljoonaa euroa ja kasvoi vertailukauteen verrattuna 8.5% (-45.3%)
- Liikevoitto (EBIT) oli 1.3 (0.9) miljoonaa euroa ja EBIT-marginaali oli 8.0% (6.0%)
- Tilauskanta jatkoi vahvistumistaan, ja oli katsantokauden lopussa n. 60 (37) miljoonaa euroa. Edellisen tilikauden vastaavaan ajankohtaan nähden tilauskanta oli katsauskauden lopulla n. 63% suurempi.
- Osakekohtainen tulos oli 0.025 euroa per osake
- Tekova solmi katsauskauden aikana historiansa suurimman urakkasopimuksen, arvoltaan n. 16 M€. Tekova valittiin hankkeen toteuttajaksi kesäkuussa 2024, ja valinnasta tiedotettiin jo Tekovan puolivuositiedotuksessa.
- Katsauskaudella ei luovutettu valmiita hankkeita asiakkaille. Uusia KVR-urakkasopimuksia solmittiin yhteensä 3 kpl.
- Henkilöstömäärä katsauskauden päättyessä oli 50 (49)

## Avainluvut

Tilintarkastamaton

	Q3 2024	Q3 2023
Liikevaihto MEUR	16,0	14,7
Liikevaihdon kasvu	8,5 %	-45,3 %
Liikevoitto MEUR	1,3	0,9
Liikevoitto %	8,0 %	6,0 %
Nettotulos MEUR	1,0	0,5
Nettotulos %	6,4 %	3,7 %
Osakekohtainen tulos €	0,025	0,013
Omavaraisuusaste	38 %	29 %
Tilauskanta MEUR	60	37
Henkilöstön lukumäärä keskimäärin	50	50

Sulkeissa olevat vertailuluvut viittaavat edellisen vuoden vastaavaan jaksoon ellei muuta mainita

# Keskeiset tapahtumat tammi-syyskuussa

## Keskeiset tapahtumat tammi-syyskuussa

- Liikevaihto oli 44.0 (41.2) miljoonaa euroa ja kasvoi vertailukauteen verrattuna 6.9%
- Liikevoitto (EBIT) yli kaksinkertaistui oli 4.0 (1.8) miljoonaa euroa ja EBIT-marginaali oli 9.0% (4.3%)
- Tekova luovutti asiakkaille 5 hanketta. Kaikki hankkeet luovutettiin asiakkaille aikataulussa ja nollavirheluovutuksina.
- Tekova valittiin kesäkuussa KVR-urakoitsijaksi Kerava-Sipoon liikuntahallin jonka rakentaminen alkaa H2 aikana. Hankkeesta solmittiin sopimus elokuussa. Kyseessä on Tekovan historian euromääräisesti suurin hanke (16.4 MEUR)
- Uusia KVR-urakkasopimuksia solmittiin yhteensä 10 kappaletta.
- Asiakastyytyväisyys säilyi erinomaisella tasolla, H1:n aikana valmistuneessa mittauksessa NPS tulos oli 70
- Osakekohtainen tulos oli 0.074 (0,029) euroa

## Avainluvut

Tilintarkastamaton

	1-9 / 2024	1-9 / 2023
Liikevaihto MEUR	44,0	41,2
Liikevaihdon kasvu	6,9 %	-38 %
Liikevoitto MEUR	4,0	1,8
Liikevoitto %	9,0 %	4,3 %
Nettotulos MEUR	3,1	1,2
Nettotulos %	7,0 %	2,9 %
Osakekohtainen tulos €	0,074	0,029
Omavaraisuusaste	38 %	29 %
Tilauskanta MEUR	60	37
Henkilöstön lukumäärä keskimäärin	50	50

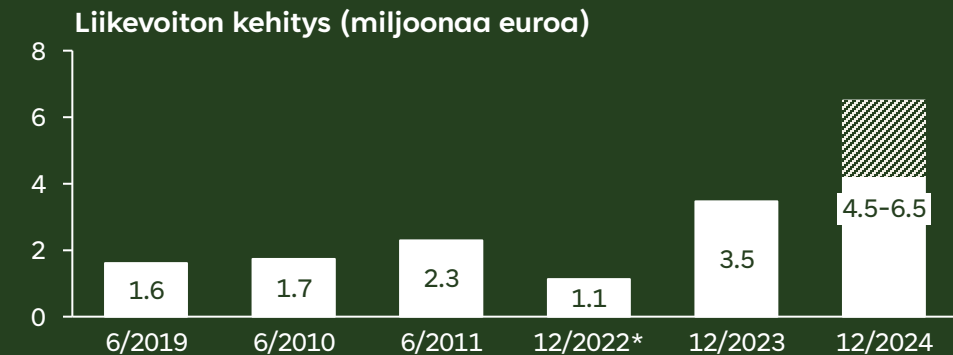
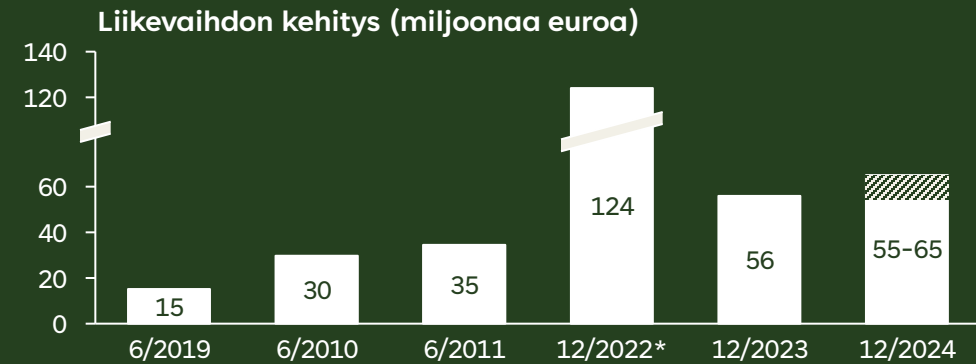
# Näkymät

## Ohjeistus tilikaudelle 2024

- Liikevaihto on välillä 55-65 MEUR
- Liikevoitto (EBIT) on välillä 4.5-6.5 MEUR

## Ohjeistuksen taustaa

- Yhtiön näkemys loppuvuodesta perustuu olemassa olevaan tilauskantaan, neuvottelussa oleviin uusiin projekteihin, sekä arvioon toimintaympäristöstä ja sen muutoksista.



\* 18kk:n pituinen tilikausi. Yhtiön tilikausi muutettiin päättymään kesäkuun sijaan joulukuussa.

# Toimitusjohtaja Jaakko Heikkilä:

Q3 toteutui odotetun kaltaisena, ollen tulokseltaan samaa tasoa kuin aiemmat kvartaalit kuluvana vuonna. Hyvät tulokset ovat seurausta arjen tekemisestä ja kertovat siitä, että toiminnan kehittäminen ja kurinalainen segmentoituminen ydinsaamiseen ovat kantaneet hedelmää. Lisäksi yleisestä markkinatilanteesta johtuen projektien hankinnat ovat onnistuneet keskimäärin kohtuullisen hyvin, koska materiaalien ja alihankintaurakoiden hankintaympäristö on ollut alan yleisestä suhdanteesta johtuen varsin suotuisa.

Onnistuneesta hankevalinnasta ja hyvästä projektien hallinnasta kertoo myös se, että lähes kaikki meneillään olevat, sekä kuluvana vuonna valmistuneet projektit, ovat edenneet aikataulujen osalta suunnitellusti. Kuluvan vuoden aikana meillä ei ole ollut yhtään tappiollista hanketta. Lisäksi tähän asti kaikki kuluvana vuonna valmistuneet hankkeemme on luovutettu asiakkaille sovitussa aikataulussa ja nollavirheluovutuksina. Projektien onnistumista ovat edesauttaneet luotettavat ja sitoutuneet yhteistyökumppanimme, joista osan kanssa yhteistoiminta on ollut hyvinkin pitkäaikaista.

Seuraamme yrityksen sisällä projekteja aktiivisesti kahden viikon välein tapahtuvana raportointina. Tällöin käydään läpi mm. kunkin projektin aikataulutilanne, työturvallisuustapahtumat, talousennuste muutoksineen, kassatilanne, sekä muut akuutit ajankohtaiset kuulumiset. Systemaattinen aktiivinen seuranta ja raportointi ovat edesauttaneet sitä, että liiketoiminta on ollut ennustettavaa ja yrityksen kassatilanne on pysynyt stabiilina. Meillä ei ole ollut myöskään merkittäviä maksuhäiriöitä myyntilaskutuksessa kuluvana vuonna.

Uskomme että Q4 ei tule merkittävästi poikkeamaan kuluvan vuoden toteutuneista kvartaaleista. Lisäksi uskomme, että yleisessä markkinatilanteessa ei ole tapahtumassa olennaisia muutoksia loppuvuoden aikana. Tilauskantamme vahva positiivinen kehittyminen lisää luottamusta tulevaisuuteen!



” Tilauskantamme vahva positiivinen kehittyminen lisää luottamusta tulevaisuuteen!”

# Taloudellinen kehitys 1.1.2024–30.9.2024

## Liikevaihto

**Heinä-syyskuu:** Konsernin liikevaihto oli Q3:lla odotetulla tasolla, noin 16.0 miljoonaa euroa, ja se kasvoi vertailukaudesta n. 1.3 MEUR, tai 8.5%. Konserni raportoi vain yhtä liiketoimintasegmenttiä. Katsauskauden aikana ei luovutettu asiakkaille valmiita hankkeita, mutta rakenteilla olevat hankkeet etenivät aikataulussa ja viimeisen vuosineljänneksen aikana odotetaan valmistuvan 3 hanketta.

**Tammi-syyskuu:** Konsernin liikevaihto kaudella oli 44.0 (41.2) MEUR ja se kasvoi vertailukaudesta 6.9%. Kauden aikana asiakkaille luovutettiin yhteensä 5 hanketta, kaikki aikataulussa ja nollavirheluovutuksina.

## Kannattavuus

**Heinä-syyskuu:** Konsernin liikevoitto kaudella oli 1.3 (0.9) MEUR, ja se kasvoi 45% vertailukaudesta. Liiketoiminnan volyymin lisäksi kasvun taustalla oli erityisesti hyvä projektien hallinta ja kiinteiden kulujen hallinta. Konsernin nettotulos kasvoi 90% vertailukaudesta ja oli 1.0 MEUR (0.5 MEUR).

## Tammi-syyskuu:

Konsernin liikevoitto kaudella oli 4.0 (1.8) MEUR, ja se kasvoi 158% vertailukaudesta. Erittäin suotuisan kannattavuuden kehityksen taustalla on terve hankekanta, pitkäjänteinen työ hankkeiden kannattavuuden parantamiseksi, sekä suotuisa hankintaympäristö. Vertailukausi myös sisälsi yhden selkeästi kannattamattoman hankkeen joka söi kauden kannattavuutta.

Tekovan vahva projektinhallinta ja suotuisa hankintaympäristö näkyivät näkyvät myös siinä että materiaali ja palveluostot säilyivät euromääräisesti ennallaan 34.7 (34.7) miljoonassa eurossa liikevaihdon samanaikaisesti kasvaessa.

Henkilöstökulut olivat 4.2 (3.2) MEUR. Kasvu johtuu pääsoin

konsernin tulospalkkiojärjestelmästä sekä henkilöstön vaihtuvuudesta.

Myös katsauskauden nettotulos vahvistui merkittävästi ja oli 3.1 (1.2) MEUR.

## Tase ja rahoitusasema

Konsernin taseen loppusumma 30.9.2024 oli 23.9 (16.7) miljoonaa euroa. Merkittävimmät muutokset Vastaavissa johtuvat investoinneista konsernin rakennushankkeisiin (1.2 MEUR) sekä vahvistuneesta kassasta (+5.3 MEUR). Vastaavien muutoksissa merkittävimmät olivat oman pääoman merkittävä vahvistuminen (+3.3 MEUR) sekä lyhytaikaisen vieraan pääoman lisääntyminen (+3.4 M€). Konsernilla oli katsauskauden lopulla rahavaroja 13.2 MEUR lopulla, ja maksuvalmius oli koko katsauskauden ajan erittäin vahva. Konsernilla ei katsauskauden päättyessä ollut korollista velkaa.

## Rahavirta

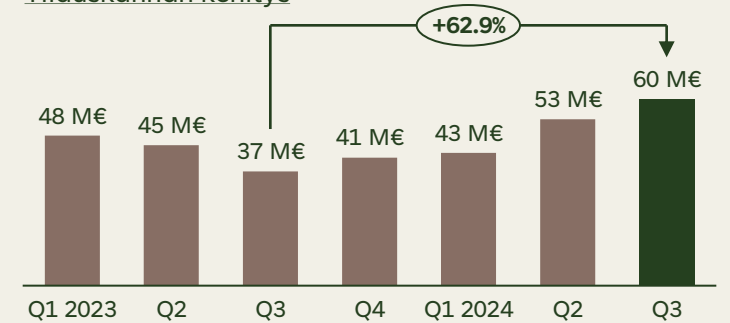
Tammi-syyskuun liiketoiminnan rahavirta oli +3.0 MEUR (+6.1 MEUR), ja sitä tuki ennen kaikkea vahva operatiivinen tulos.

Katsauskaudelle Tekovan investoinnit olivat 1.3 MEUR ja ne koostuivat pääosin yhdestä rakennushankkeesta. Rahoituksen rahavirta katsauskaudella oli -0.9 MEUR ja se koostui pääosin osingonmaksusta.

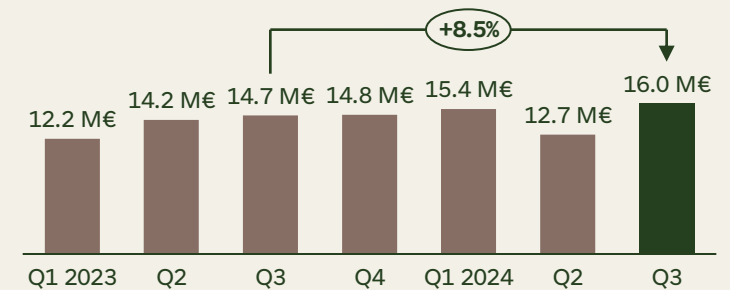
## Tilauuskanta

Tilauuskanta oli katsauskauden loppuksi 60 (37) MEUR. Tekova teki katsauskaudella historiansa euromääräisesti suurimman KVR-urakkasopimuksen (16.4 MEUR) joka vahvisti tilauuskantaa entuudestaan. Tämän lisäksi heinä-syyskuussa tehtiin kaksi muuta KVR-urakkasopimusta. Tekova sisällyttää raportoitua tilauuskantaan vain katsaushetkellä allekirjoitetut urakkasopimukset.

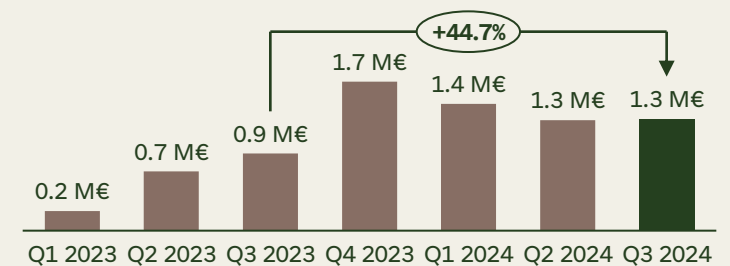
## Tilauuskannan kehitys



## Liikevaihdon kehitys



## Liikevoiton kehitys



# Muita tietoja

## Henkilöstö ja johto

Tekovan keskimääräinen henkilöstömäärä 1.7.2024-30.9.2024 oli 50 henkilöä. Katsauskauden lopussa Tekovan palveluksessa oli 51 henkilöä.

Tekovan johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtaja Jaakko Heikkilä, kaupallinen johtaja Jussi Lahtinen, tekninen johtaja Jussi Tolonen, tuotantojohtaja Tapio Viljamaa, Länsi-Suomen aluejohtaja Iiro Kulta, Pohjois-Suomen aluejohtaja Pekka Heikkilä ja talousjohtaja Juho Marjanen

## Osake ja osakkeenomistajat

Tekova Oy:n kaupparekisteriin merkitty osakepääoma oli 30.9.2024 2500 euroa, ja sillä oli 42 210 797 kappaletta osaketta. Yhtiöllä oli 30.9.2024 yhteensä 28 osakkeenomistajaa. Yhtiö ei katsauskauden aikana eikä sen päättyessä omistanut omia osakkeitaan. Yhtiöllä on yksi osakelaji ja kaikki osakkeet tuottavat yhtäläiset oikeudet.

Yhtiön hallitus päätti 2.8.2024 suunnatusta maksullisesta osakeannista, jossa tarjottiin merkittäväksi enintään 949 860 kpl osakkeita, 16.8.2024 mennessä. Hallitus päätti jatkaa merkintäaikaa 18.9.2024 saakka. Annissa merkittiin yhteensä 749 334 kpl osakkeita. Osakkeet on rekisteröity kaupparekisteriin katsauskauden jälkeen, 21.10.2024

## Hallituksen valtuuttaminen päättämään suunnatusta osakeannista

Varsinainen yhtiökokous 15.5.2024 päätti valtuuttaa yhtiön hallituksen päättämään enintään 4 000 000 osakkeen suunnatusta osakeannista. Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka.

## Hallituksen valtuuttaminen päättämään omien osakkeiden hankinnasta

Varsinainen yhtiökokous 15.5.2024 päätti valtuuttaa yhtiön hallituksen päättämään yhtiön osakkeiden hankinnasta ja luovutuksesta. Valtuutuksen nojalla hankittavien osakkeiden määrä voi olla enintään 5% yhtiön osakekannasta. Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka.

## Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Uusien osakkeiden rekisteröimisen lisäksi (ks. ”Osakkeet ja osakkeenomistajat”) katsauskauden jälkeen konsernin liiketoiminnassa ei ole merkittäviä tapahtumia.

## Arvio liiketoiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Tekova laatii parhaillaan päivitystä riskienhallintapolitiikkaansa, ja osana prosessia tulee tekemään myös päivitetyn riskiarvioinnin liiketoimintaympäristöstään. Konsernin riskienhallintapolitiikan hyväksyy yhtiön hallitus.

Tekovan liiketoimintaan vaikuttavat riskit jakaantuvat strategisiin, operatiivisiin ja rahoituksellisiin riskeihin. Seuraavassa on lyhyesti kuvattu merkittäviä yhtiötä koskevia riskejä jotka voivat vaikuttaa sen lyhyen tai pitkän aikavälin tavoitteiden saavuttamiseen, kannattavuuteen, markkina-osuuteen, taloudelliseen tilaan tai maineeseen. Kyseessä ei ole kattava luettelo riskeistä.

- Toimintaympäristön yllättävät ja nopeatkin muutokset, esim. pandemiat, geopoliittiset tekijät, tai markkinahäiriöt.
- Korkoriski, sekä rahoituksen saatavuuteen tai riittävyyteen liittyvät riskit. Tekovan maksuvalmius oli katsauskaudella erinomaisella tasolla, ja se ei katsauskaudella käyttänyt vieraan pääoman ehtoista rahoitusta rakennushankkeisiinsa. Korkoriskillä kuitenkin on myös välillisiä vaikutuksia, ja se heijastuu myös Tekovan asiakkaiden investointihalukkuuteen

ja mahdollisuuksiin.

- Rakentamisen liiketoiminta on hyvin suhdanneherkkää, ja Tekovan liiketoiminta on tällä hetkellä keskittynyt vain Suomen alueelle.
- Yhtiön kyky saavuttaa tavoitteensa voi vaarantua, mikäli se ei onnistu rekrytoimaan uusia sekä pitämään kiinni osaavista työntekijöistä.

## Laadintaperiaatteet

Tekova-konsernin osavuosikatsaus on laadittu Suomen kansallisen kirjanpitolainsäädännön (FAS) mukaan ja hyvää kirjanpitoa noudattaen. Osavuosikatsauksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

Osavuosikatsauksen luvut esitetään tuhansina euroina, ja ne on pyöristetty tarkoista luvuista. Prosentteina ilmaistut tunnus- ja vertailuluvut on laskettu pyöristämättömistä luvuista ja saattavat siksi erota pyöristetyistä luvuista lasketuista. Katsausosiossa lukuja on esitetty myös miljoonissa.

## Vastuullisuusohjelma

Tekova aloitti vuoden 2023 aikana systemaattisen vastuullisuustyön ja laati kehityssuunnitelman, jonka konkreettisena tuloksena Tekova julkaisi keväällä 2024 ensimmäisen vastuullisuuskatsauksensa. Katsaus on saatavilla osoitteessa [tekova.fi/vastuullisuus](https://tekova.fi/vastuullisuus).

## Taloudellinen tiedottaminen

Tekova julkaisee H2 puolivuositiedotuksensa 27.2.2025.

# Konsernin Tuloslaskelma heinä-syyskuu ja tammi-syyskuu (FAS)

## Heinä-syyskuu

1 000 euroa	Q3 2024	Q3 2023
<b>Liikevaihto</b>	<b>15 964</b>	<b>14 707</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	87	11
Materiaalit ja palvelut	-12 872	-12 008
Henkilöstökulut	-1 249	-949
Poistot ja arvonalentumiset	-3	-2
Liiketoiminnan muut kulut	-658	-881
<b>Liikevoitto (-tappio)</b>	<b>1 270</b>	<b>878</b>
Rahoitustuotot ja -kulut	127	-114
<b>Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>	<b>1 397</b>	<b>763</b>
Tuloverot	-281	-222
Vähemmistöosuudet	-90	0
<b>Tilikauden voitto (tappio)</b>	<b>1 026</b>	<b>541</b>

## Tammi-syyskuu

1 000 euroa	1-9 2024	1-9 2023
<b>Liikevaihto</b>	<b>44 028</b>	<b>41 180</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	255	298
Materiaalit ja palvelut	-34 657	-34 720
Henkilöstökulut	-4 202	-3 185
Poistot ja arvonalentumiset	-9	-3
Liiketoiminnan muut kulut	-1 454	-1 795
<b>Liikevoitto (-tappio)</b>	<b>3 962</b>	<b>1 774</b>
Rahoitustuotot ja -kulut	230	-172
<b>Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>	<b>4 193</b>	<b>1 601</b>
Tuloverot	-847	-405
Vähemmistöosuudet	-262	0
<b>Tilikauden voitto (tappio)</b>	<b>3 084</b>	<b>1 196</b>



# Konsernin tase 30.9.2024 (FAS)

1 000 euroa	30.9.2024	30.9.2023	31.12.2023
<b>VASTAAVAA</b>			
<b>Pysyvät vastaavat</b>			
Aineettomat hyödykkeet	13	0	0
Aineelliset hyödykkeet	2 757	1 509	1 507
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>	<b>2 770</b>	<b>1 509</b>	<b>1 507</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>			
Pitkäaikaiset saamiset	1 012	1 382	1 227
Myyntisaamiset	4 372	3 583	3 938
Muut lyhytaikaiset saamiset	2 518	2 253	4 281
Rahat ja pankkisaamiset	13 231	7 981	12 395
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>	<b>21 133</b>	<b>15 200</b>	<b>21 842</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>23 903</b>	<b>16 709</b>	<b>23 348</b>
<b>VASTATTAVAA</b>			
<b>Oma pääoma</b>			
Osakepääoma	3	3	3
SVOP-rahasto	714	500	500
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	3 065	1 819	1 644
Tilikauden tulos	3 084	1 196	2 521
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>6 866</b>	<b>3 518</b>	<b>4 668</b>
<b>Vähemmistöosuudet</b>	<b>438</b>	<b>0</b>	<b>259</b>
<b>Pakolliset varaukset</b>	<b>730</b>	<b>774</b>	<b>652</b>
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma</b>			
Muut pitkäaikaiset velat	59	28	28
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>59</b>	<b>28</b>	<b>28</b>
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b>			
Saadut ennakot	4 794	4 467	6 305
Ostovelat	5 179	4 051	5 264
Muut lyhytaikaiset korottomat velat	1 867	1 536	2 719
Siirtovelat	3 969	2 336	3 453
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>15 810</b>	<b>12 390</b>	<b>17 741</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>23 903</b>	<b>16 709</b>	<b>23 348</b>

# Konsernin rahavirtalaskelma (FAS)

1 000 euroa	1-9 2024	1-9 2023
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>3 046</b>	<b>6 118</b>
Liiketoiminnan rahavirta ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	4 193	1 601
Suunnitelman mukaiset poistot	9	3
Pakollisten varausten muutos	78	-85
Maksetut välittömät verot	-847	-405
Pitkäaikaisten saatavien lisäys (-), vähennys (+)	215	-556
Lyhytaikaisten saatavien lisäys (-), vähennys (+)	1 330	11 396
Varaston lisäys (-), vähennys (+)	0	0
Korottomien lyhytaikaisten lainojen lisäys (+), vähennys (-)	-1 932	-5 836
<b>Investointien rahavirta</b>	<b>-1 272</b>	<b>-1 287</b>
Investoinnit muihin sijoituksiin	-1 263	-1 283
Poistot	-9	-3
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>-937</b>	<b>-254</b>
Maksullinen oman pääoman lisäys	214	0
Omien osakkeiden hankkiminen (-)	0	0
Omien osakkeiden myynti	0	235
Lyhytaikaisten lainojen lisäys (+), vähennys (-)	0	0
Pitkäaikaisten lainojen lisäys (+), vähennys (-)	31	3
Maksetut osingot ja muu voitonjako (-)	-1 183	-493
<b>Rahavarojen muutos, lisäys (+) / vähennys (-)</b>	<b>837</b>	<b>4 577</b>
<b>Rahavarat katsauskauden alussa</b>	<b>12 395</b>	<b>3 404</b>
<b>Rahavarat katsauskauden lopussa</b>	<b>13 231</b>	<b>7 981</b>

# Laskelma Konsernin oman pääoman muutoksista (FAS)

1 000 euroa	30.9.2024	30.9.2023	31.12.2023
<b>SIDOTTU OMA PÄÄOMA</b>			
Osakepääoma	3	3	3
<b>Sidottu oma pääoma katsauskauden lopussa</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
<b>VAPAA OMA PÄÄOMA</b>			
SVOP rahasto katsauskauden alussa	500	500	500
SVOP rahaston muutos	214	0	0
<b>SVOP rahasto katsauskauden lopussa</b>	<b>714</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Voitto edellisiltä tilikausilta kauden alussa	1 644	1 437	1 437
Edellisen tilikauden voitto	2 521	640	640
Omien osakkeiden hankinta	0	235	60
Osingonjako	-1 100	-493	-493
<b>Voitto edellisiltä tilikausilta kauden lopussa</b>	<b>3 065</b>	<b>1 819</b>	<b>1 644</b>
<b>Katsauskauden voitto</b>	<b>3 084</b>	<b>1 196</b>	<b>2 521</b>
<b>Vapaa oma pääoma katsauskauden lopussa</b>	<b>6 863</b>	<b>3 515</b>	<b>4 666</b>
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>6 866</b>	<b>3 518</b>	<b>4 668</b>

# Tunnuslukujen laskentakaavat

<b>Tunnusluku</b>	<b>Määritelmä</b>	<b>Käyttö</b>
Liikevoitto, EBIT	Liikevaihto + liiketoiminnan muut tuotot – materiaalit ja palvelut – henkilöstökulut – liiketoiminnan muut kulut – poistot ja arvonalentumiset	Ensisijainen seurattava operatiivisen kannattavuuden mittari
Liikevoitto %	Liikevoitto /Liikevaihto	Ensisijainen seurattava suhteellisen operatiivisen kannattavuuden mittari
Osakekohtainen tulos	Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden nettotulos / ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	
Omavaraisuusaste	Oma pääoma / (Taseen loppusumma - saadut ennakot)	Vakavaraisuuden seuranta
Tilaukanta	Konsernin solmittujen urakkasopimusten tulouttamatta oleva liikevaihto. Ei sisällä oman hankekehityksen arvoa.	Lähitulevaisuuden liikevaihtokehityksen arviointi

# Yhteyshenkilöt

**Jaakko Heikkilä**  
Toimitusjohtaja  
+358 40 074 2994  
[jaakko.heikkila@tekova.fi](mailto:jaakko.heikkila@tekova.fi)



**Juho Marjanen**  
Talousjohtaja  
+358 40 571 5073  
[juho.marjanen@tekova.fi](mailto:juho.marjanen@tekova.fi)



Tekova julkaisee 2024 vuosikertomuksensa 27.2.2025



Tekova

Te k o v a .<sup>®</sup>

Liite 4: Toimintakertomus, tilinpäätös, ja tilintarkastuskertomus  
31.12.2023 päättyneeltä tilikaudelta

Kaupparekisteri  
Handelsregistret

Saapumispäivä  
Ankomstdag 03.06.2024

Verohallinnosta saapuneet tiedot  
Uppgifter inkomna från skatteförvaltningen

Yrityksen tiedot  
Företagets uppgifter

Yritys- ja yhteisötunnus Företags- och organisationsnummer  2888513-8	Tilinpäätöksen kausi Bokslutsperiod  <u>01.01.2023</u> - <u>31.12.2023</u>
--	---

Konsernitiedot  
Koncernuppgifter

- Tilinpäätös sisältää konsernitilinpäätöksen  
Bokslutet omfattar ett koncernbokslut
- Tilinpäätös ei sisällä konsernitilinpäätöstä  
Bokslutet omfattar inte koncernbokslutet

Konsernitilinpäätöstieto näytetään asiakkaan ilmoittamalla tavalla  
Koncernbokslutsuppgiften visas på det sätt som kunden har anmält





# KONSERNITILINPÄÄTÖS 2023

Tekova Oy

**T e k o v a** ®

01.01.2023 - 31.12.2023

Tämä tilinpäätös on säilytettävä 31.12.2033 asti

# Konsernitilinpäätös tilikaudelta 1.1.2023-31.12.2023

## Sisällysluettelo

Toimintakertomus.....	3
Konsernin tase .....	6
Konsernin tuloslaskelma .....	8
Konsernin rahoituslaskelma .....	9
Emoyhtiön Tase .....	10
Emoyhtiön tuloslaskelma .....	12
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot .....	13
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitus .....	22
Tilinpäätösmerkintä.....	23
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista .....	24

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä.

Tilikauden tositemaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jonka aikana tilikausi on päättynyt.

Osoite: Tiilipojanlenkki 9, 01720 Vantaa

Y-tunnus: 2888513-8

Kotipaikka: Vantaa

## Toimintakertomus

### Toimitusjohtaja Jaakko Heikkilän katsaus

Päättynyt tilikausi oli järjestyksessä Tekovan viides tilikausi. 2023 on kuitenkin ensimmäinen tilikausi josta Tekova Oy konsernin emona laatii konsernitiilinpäätöksen. Koska kyseessä on konsernin ensimmäinen toimintavuosi nykymuodossaan, tilinpäätöksen vertailutietoja ei konsernin osalta esitetä. Tässä katsauksessa verrataan konsernin toiminnan tulosta ja taloudellista asemaa kuitenkin emoyhtiön edellisen tilikauden lukuihin. Taloudellisen kokonaisuuden arvioinnissa vertailu on perusteltua ja antaa lukijalle hyvän kuvan konsernin kehityksestä.

Konsernin tilikauden liikevaihto oli 55.9 MEUR, ja verrattuna emoyhtiön liikevaihtoon edelliseltä tilikaudelta (1.7.2021-31.12.2022: 124 M€) liikevaihto laski merkittävästi. Tilikauden kannattavuus kuitenkin parani huomattavasti, liikevoiton oltua 3.5 MEUR ja liikevoittoprosentin oli 6.2% (1.1 MEUR ja 0.9%).

Taseen loppusumma 31.12.2023 oli 23.3 MEUR (31.12.2022: 21.7 MEUR) ja oma pääoma 4.7 MEUR euroa (31.12.2022: 2.6 MEUR euroa).

Kuten edellä kuvattiin, konsernin tilikauden liikevaihto putosi merkittävästi emoyhtiön edellisestä tilikaudesta, mutta edellisten vuosien kovan kasvun ja aiempi poikkeuksellisesti 18 kk mittainen tilikausi huomioiden tämä oli myös odotettua. Aiempien vuosien kova kasvu oli myös aiheuttanut haasteita, koska konsernin henkilöstön kyvykkyys ja toimintaprosessit eivät olleet skaalautuneet kasvun tahdissa. Kovasta liikevaihdon kasvusta huolimatta konsernin kannattavuus ei kehittynyt toivotulla tavalla.

Tekova Oy:ssä aloitettiin jo tilikaudella 2022 toiminnan määrätietoinen kehittäminen. Tilikaudella 2023 konserni jatkoi osaamisensa kehittämistä, ja edelleen vahvisti tuotantoprosessejaan sekä organisaatiotaan tehden harkittuja avainhenkilöiden rekrytointeja. Tehtyjen toimenpiteiden ansiosta yhtiön toiminta edelleen selkeytyi, projektikanta tervehtyi ja kannattavuuskehitys saatiin käännettyä tavoiteltuun suuntaan. Konserni saavuttikin hyvin vaikeassa markkinatilanteessa historiansa vahvimman tuloksen.

Ennen kaikkea konsernin toiminnan kehittyminen näkyi sen asiakkaille; Luovutimme tilikauden aikana asiakkaillemme yhteensä 17 hanketta, joista 10 kpl luovutettiin ns. nollavirheluovutuksina. Tätä voidaan pitää alalla hyvin harvinaisena, ja se kertoo vahvasta projektinhallinnasta ja koko organisaatiomme panoksesta, sekä avoimesta ja luottamuksellisesta yhteistyöstä asiakkaiden kanssa.

Osana yhtiössä tehtyjä kehitystoimia, se teki myös tilikauden alusta organisaatiomuutoksen, jonka myötä sillä on nyt omat alueyhtiöt Vantaalla, Tampereella, ja Oulussa. Lisäksi konsernissa on erillinen yhtiö omaan taseeseen toteutettaville hankekehityshankkeille. Konsernirakenteeseen siirtyminen on osa pidemmän aikavälin strategista muutosta. Ensimmäisen toimintavuoden aikana kaikkien alueellisten yksiköiden liiketoiminta saatiin kannattavaksi, ja Tekovan valtakunnallinen tunnettuus vahvistui entisestään.

Konserni on fokusoitunut selkeisiin hallimaisiin toimitilahankkeisiin, joiden rakennuttamisprosessi on yksikertainen. Konserni asiakaskunta on koostunut pääasiassa yksityisen sektorin asiakkaista. Tilikaudella valmistui yhteensä 17 hanketta. Asiakkaina ovat olleet valtakunnalliset ketjut ja kiinteistösijoittajat, sekä yksittäiseen hankkeeseen investoivat yritykset. Kaikki edellä mainitut asiakasryhmät ovat tärkeitä yhtiölle ja se panostaa myös tulevaisuudessa siihen, että näiden asiakaskokemus on hyvä.

Yleinen markkinatilanne on tilikauden vaihtuessa edelleen varsin haastava johtuen yleisestä epävakaasta maailmanpoliittisesta tilanteesta, sekä rakennusalan matalasuhdanteesta Suomessa. Yleinen markkinatilanne huomioiden, voimme kuitenkin olla tyytyväisiä siihen, että meillä on terve tilauskanta, jonka arvo on tilikauden vaihteessa yli 40 miljoonaa euroa. Tilauskantaan laskemme hankkeet, joiden urakkasopimus on allekirjoitettu, tai joista on olemassa sitova sopimus sijoittajan kanssa.

Konserni aikoo jatkaa tulevaisuudessa entistä vahvempaa panostusta myös omaperusteisten hankkeiden toteutukseen, mikä mahdollistaa rakentamisen katteen lisäksi myös pääsyn osalliseksi kiinteistöjen rakennusaikaiseen arvonnousuun.

## Merkittävimmät riskit, epävarmuustekijät ja mahdollisuudet

Merkittävimmät liiketoimintaan vaikuttavat riskit kohdistuvat tällä hetkellä yleiseen markkinatilanteeseen, joka on haastava johtuen mm. epävakaasta maailmanpoliittisesta tilanteesta, sekä rakennusalan taantumasta Suomessa. Tämä hidastaa yritysten investointihalukkuutta ja vaikeuttaa rahoitusten saantia.

Yleisen markkinatilanteen epävarmuus on toisaalta konsernin toiminnassa menneenä tilikautena osaltaan helpottanut henkilöstön sekä rakennusmateriaalien saatavuutta. Rakennusalan markkinan hiljentyminen näkyy materiaali- ja työkustannusten laskuna. Nämä voivat edelleen hieman parantaa joidenkin käynnissä olevien hankkeiden kannattavuutta.

## Konsernirakenne

Tekova-konserniin kuuluu tilikauden päättyessä yhtiöt Tekova Oy, Tekova Pohjois-Suomi Oy, Tekova Länsi-Suomi Oy, Tekova Keski-Suomi Oy, Tekova Etelä-Suomi Oy, Tekova Development Oy sekä Kiinteistö Oy Helsingin Halmetie 9. Tilikauden aikana konsernirakenne muuttui, kun Tekova Oy hankki KKOy Puusepänkatu 2D osakkeet omistukseensa 100%:sti, sekä myi 100%:sti omistamansa tytäryhtiöt KKOy Puusepänkatu 2D:n, Kiinteistö Oy Petikon Helmin, Kiinteistö Oy Kaarinan Laasmäenkatu 4:n ja Kiinteistö Oy Metsäpirtintie 8:n.

## Hallinto

Tekova Oy:n hallitukseen kuuluvat tilikauden päättyessä, Tomi Koivukoski (hpj), Asko Myllymäki, Essi Sten, Mathias Berner sekä Juha Nurmi. Hallituksen jäsenistä Sten, Berner sekä Nurmi ovat riippumattomia yhtiöstä sekä sen merkittävistä osakkeenomistajista. Yhtiön toimitusjohtajana toimii Jaakko Heikkilä. Tilikauden aikana Tekova Oy:n sekä muiden konserniyhtiöiden tilintarkastajaksi valittiin BDO Oy, päävastuullisena tilintarkastajanaan Tiina Lind, KHT.

## Henkilöstö

Konserni työllisti tilikauden lopussa 46 työntekijää, joista 9 prosenttia oli naisia ja 91 prosenttia miehiä. Edellisen tilikauden päättyessä 31.12.2022 konserni työllisti 49 työntekijää.

## Taloudelliset tunnusluvut

	Konserni	Tekova Oy	Tekova Oy	Tekova Oy
	31.12.2023	31.12.2022*	30.6.2021	30.6.2020
<b>Liikevaihto</b>	55,9	124,0	34,5	29,7
<b>Liikevoitto</b>	3,5	1,1	2,3	1,7
<b>Liikevoitto %</b>	6,2 %	0,9 %	6,6 %	5,9 %
<b>Nettotulos</b>	2,5	0,6	1,8	1,4
<b>Nettotulos %</b>	4,5 %	0,5 %	5,2 %	4,6 %
<b>Oman pääoman tuotto % (ROE)**</b>	74,1 %	17,0 %	98,9 %	2,0 %
<b>Omavaraisuusaste**</b>	28,9 %	12,7 %	19,4 %	17,7 %

\* 18 kk tilikausi

\*\* Oman pääoman tunnusluvut ennen vähemmistöosuuksia

**Emoyhtiön osakkeet**

Tekova Oy:n koko osakekanta muodostuu 41.050.000 osakkeesta. Kaikki yhtiön osakkeet tuottavat omistajilleen yhtäläiset oikeudet. Tilikauden alkaessa Tekova Oy:llä oli hallussaan 410 500 kpl (1.0% koko osakekannasta) omia osakkeitaan, jotka on hankittu uusien avainhenkilöiden sitouttamista varten. Tilikauden aikana yhtiö myi näistä uusille avainhenkilöille yhteensä 410 500 kpl (1.0% koko osakekannasta), joten tilinpäätöshetkellä yhtiön hallussa ei ollut lainkaan omia osakkeitaan.

**Yhtiön myöntämän lainat**

Yhtiö on antanut tilikauden aikana uusille avainhenkilöille rahalainaa osakkeiden hankkimista varten yhteensä 344 000,00 euroa. Tilikauden lopussa avainhenkilöille ja työntekijöille osakkeiden hankkimista varten annettujen rahalainojen yhteenlaskettu määrä kumulatiivisten korkojen kera oli 977 894,40 euroa.

**Hallituksen esitys voittoa koskeviksi toimenpiteiksi**

Hallitus esittää, että Tekova Oy:n vapaan oman pääoman osoittama 2 208 992,75 euron suuruinen jakokelpoinen vapaa oma pääoma käytetään seuraavasti:

Osinkona jaetaan 0,0122 euroa / osake, yhteensä 500 810,00 euroa. Suunnitellun osingonmaksun jälkeen yhtiön vapaan oman pääoman määrä on 1 708 182,75 euroa.

**Muut olennaiset asiat**

Yhtiöllä on tilikauden päättyessä kesken oleva kiista eräistä tilikauden 2022 aikana laskutetuista alihankintatöistä, joiden laskutuksen yhtiö epäilee olevan ainakin osin perusteetonta. Heavyinstall Oy -niminen yhtiö on jättänyt Tekova Oy:tä kohtaan asiassa kanteen Itä-Uudenmaan kärjäoikeuteen lokakuussa 2023. Tekova Oy on antanut vastineensa sekä jättänyt vastakanteen joulukuussa 2023. Tekova Oy on myös aktiivisesti pyrkinyt sovittelemaan kiistaa. Asian mahdolliselle käsittelylle kärjäoikeudessa ei ole vielä asetettu päivämäärää. Kiistassa erimielisyyden alaisena oleva summa on useita satojatuhansia euroja.

**Konsernin tase**

<b>VASTAAVAA</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Pysyvät vastaavat</b>	
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>	
Maa- ja vesialueet	168 300
Koneet ja kalusto	38 172
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	1 300 457
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>	<b>1 506 929</b>
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>	<b>1 506 929</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>	
<b>Saamiset</b>	
<b>Pitkäaikaiset</b>	
Lainasaamiset	862 612
Muut saamiset	364 617
<b>Pitkäaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>1 227 229</b>
<b>Lyhytaikaiset</b>	
Myyntisaamiset	3 938 411
Lainasaamiset	115 282
Muut saamiset	333 208
Siirtosaamiset	3 832 852
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>8 219 754</b>
<b>Saamiset yhteensä</b>	<b>9 446 983</b>
<b>Rahat ja pankkisaamiset</b>	<b>12 394 578</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>	<b>21 841 561</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>23 348 490</b>

<b>VASTATTAVAA</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Oma pääoma</b>	
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	2 500
Muut rahastot	500 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	500 000
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	1 644 346
Tilikauden tulos	2 521 264
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>4 668 111</b>
Vähemmistöosuudet	258 936
<b>Pakolliset varaukset</b>	
Muut pakolliset varaukset	652 318
<b>Pakolliset varaukset yhteensä</b>	<b>652 318</b>
<b>Vieras pääoma</b>	
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma</b>	
Muut velat	27 848
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>27 848</b>
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b>	
Saadut ennakot	6 305 181
Ostovelat	5 264 467
Muut velat	2 718 578
Siirtovelat	3 453 052
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>17 741 279</b>
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>17 769 126</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>23 348 490</b>

## Konsernin tuloslaskelma

	01.01.2023 - 31.12.2023
<b>Liikevaihto</b>	<b>55 946 178</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	336 666
<b>Materiaalit ja palvelut</b>	
<b>Aineet, tarvikkeet ja tavarat</b>	
Ostot tilikauden aikana	-11 658 493
Ulkopuoliset palvelut	-34 433 672
<b>Materiaalit ja palvelut yhteensä</b>	<b>-46 092 166</b>
<b>Henkilöstökulut</b>	
Palkat ja palkkiot	-3 662 749
<b>Henkilösivukulut</b>	-692 481
Eläkekulut	-583 072
Muut henkilösivukulut	-109 409
<b>Henkilöstökulut yhteensä</b>	<b>-4 355 230</b>
<b>Poistot ja arvonalentumiset</b>	
Suunnitelman mukaiset poistot	-5 680
<b>Poistot ja arvonalentumiset yhteensä</b>	<b>-5 680</b>
Liiketoiminnan muut kulut	-2 364 718
<b>Liikevoitto (-tappio)</b>	<b>3 465 050</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>	
<b>Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista</b>	
Muilta	193 000
<b>Muut korko- ja rahoitustuotot</b>	
Muilta	36 304
<b>Korkokulut ja muut rahoituskulut</b>	
Muille	-218 815
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>10 489</b>
<b>Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>	<b>3 475 539</b>
Tuloverot	-695 339
Vähemmistöosuudet	-258 936
<b>Tilikauden voitto (tappio)</b>	<b>2 521 264</b>



## Konsernin rahoituslaskelma

31.12.2023

<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>10 706 210</b>
Liiketoiminnan rahavirta ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	3 475 240
Suunnitelman mukaiset poistot	5 680
Pakollisten varausten muutos	-206 551
Maksetut välittömät verot	-56
Pitkäaikaisten saatavien lisäys (-), vähennys (+)	-401 001
Lyhytaikaisten saatavien lisäys (-), vähennys (+)	9 013 364
Varaston lisäys (-), vähennys (+)	0
Korottomien lyhytaikaisten lainojen lisäys (+), vähennys (-)	-1 180 466
<b>Investointien rahavirta</b>	<b>-1 286 552</b>
Investoinnit muihin sijoituksiin	-1 280 872
Poistot	-5 680
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>-429 366</b>
Maksullinen oman pääoman lisäys	0
Omien osakkeiden hankkiminen (-)	0
Omien osakkeiden myynti	60 000
Lyhytaikaisten lainojen lisäys (+), vähennys (-)	0
Pitkäaikaisten lainojen lisäys (+), vähennys (-)	3 234
Maksetut osingot ja muu voitonjako (-)	-492 600
<b>Rahavarojen muutos, lisäys (+) / vähennys (-)</b>	<b>8 990 292</b>
<b>Rahavarat tilikauden alussa</b>	<b>3 404 286</b>
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>12 394 578</b>

## Emoyhtiön Tase

<b>Tekova Oy - VASTAAVAA</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Pysyvät vastaavat		
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>		
Koneet ja kalusto	38 172	12 097
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>	<b>38 172</b>	<b>12 097</b>
<b>Sijoitukset</b>		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	168 300	213 960
<b>Sijoitukset yhteensä</b>	<b>168 300</b>	<b>213 960</b>
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>	<b>206 472</b>	<b>226 057</b>
<b>Saamiset</b>		
<b>Pitkäaikaiset</b>		
Lainasaamiset	862 612	774 212
Muut saamiset	364 617	52 016
<b>Pitkäaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>1 227 229</b>	<b>826 228</b>
<b>Lyhytaikaiset</b>		
Myyntisaamiset	988 856	5 867 746
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	7 182 696	6 241 291
Lainasaamiset	115 282	0
Muut saamiset	332 442	74 895
Siirtosaamiset	1 102 306	5 048 886
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>9 721 582</b>	<b>17 232 818</b>
<b>Saamiset yhteensä</b>	<b>10 948 811</b>	<b>18 059 047</b>
<b>Rahat ja pankkisaamiset</b>	<b>2 814 862</b>	<b>3 404 286</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>	<b>13 763 673</b>	<b>21 463 333</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>13 970 145</b>	<b>21 689 390</b>

<b>Tekova Oy - VASTATTAVAA</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Oma pääoma</b>		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	2 500	2 500
<b>Muut rahastot</b>	500 000	500 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	500 000	500 000
<b>Edellisten tilikausien voitto (tappio)</b>	1 644 346	1 437 000
<b>Tilikauden tulos</b>	64 647	639 946
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>2 211 493</b>	<b>2 579 446</b>
<b>Pakolliset varaukset</b>		
Muut pakolliset varaukset	518 609	858 868
<b>Pakolliset varaukset yhteensä</b>	<b>518 609</b>	<b>858 868</b>
<b>Vieras pääoma</b>		
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma</b>		
Muut velat	27 848	24 614
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>27 848</b>	<b>24 614</b>
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b>		
Saadut ennakot	2 746 990	3 225 597
Ostovelat	4 949 726	4 965 800
Velat saman konsernin yrityksille	220 000	0
Muut velat	1 868 091	3 225 175
Siirtovelat	1 427 389	6 809 889
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>11 212 196</b>	<b>18 226 461</b>
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>11 240 044</b>	<b>18 251 075</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>13 970 145</b>	<b>21 689 390</b>

## Emoyhtiön tuloslaskelma

Tekova Oy	01.01.2023 - 31.12.2023	01.07.2021 - 31.12.2022
<b>Liikevaihto</b>	<b>32 672 437</b>	<b>123 971 541</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	336 666	156 515
<b>Materiaalit ja palvelut</b>		
<b>Aineet, tarvikkeet ja tavarat</b>		
Ostot tilikauden aikana	-2 440 003	-30 148 612
Varastojen lisäys (+) tai vähennys (-)	0	-50 856
Ulkopuoliset palvelut	-26 376 843	-85 106 624
<b>Materiaalit ja palvelut yhteensä</b>	<b>-28 816 846</b>	<b>-115 306 092</b>
<b>Henkilöstökulut</b>		
Palkat ja palkkiot	-1 380 710	-4 370 074
<b>Henkilösivukulut</b>	-225 896	-903 047
Eläkekulut	-180 948	-766 930
Muut henkilösivukulut	-44 948	-136 118
<b>Henkilöstökulut yhteensä</b>	<b>-1 606 606</b>	<b>-5 273 121</b>
<b>Poistot ja arvonalentumiset</b>		
Suunnitelman mukaiset poistot	-5 680	-8 676
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	0	-12 972
<b>Poistot ja arvonalentumiset yhteensä</b>	<b>-5 680</b>	<b>-21 648</b>
Liiketoiminnan muut kulut	-2 492 732	-2 396 467
<b>Liikevoitto (-tappio)</b>	<b>87 240</b>	<b>1 130 727</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>		
<b>Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista</b>		
Muilta	193 000	0
<b>Muut korko- ja rahoitustuotot</b>		
Saman konsernin yrityksiltä	21 734	0
Muilta	35 866	46 471
<b>Korkokulut ja muut rahoituskulut</b>		
Saman konsernin yrityksille	-5	0
Muille	-36 648	-316 291
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>213 946</b>	<b>-269 820</b>
<b>Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>	<b>301 186</b>	<b>860 908</b>
<b>Tilinpäätössiirrot</b>		
Konserniavustukset, maksetut	-220 000	0
<b>Tilinpäätössiirrot yhteensä</b>	<b>-220 000</b>	<b>0</b>
Tuloverot	-16 540	-220 961
<b>Tilikauden voitto (tappio)</b>	<b>64 647</b>	<b>639 946</b>

## Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

### Tilinpäätöksen esittämistapaa koskevat tiedot

Tekova Oy konsernin emoyhtiönä laatii konsernitilinpäätöksen ensimmäistä kertaa tilikaudelta 1.1.2023-31.12.2023. Konsernin vertailulukuja ei siten ole esitetty.

Edelliseltä, 31.12.2022 päättyneeltä, tilikaudelta konsernitilinpäätöstä ei laadittu, sillä yhdistelyllä ei olisi ollut olennaista vaikutusta kokonaisuuteen.

Emoyhtiön tilinpäätöksen tiedot eivät myöskään kaikilta osin ole vertailukelpoiset emoyhtiön edelliseen tilinpäätökseen, koska se laadittiin poikkeavan mittaisesta 18kk ajanjaksosta (1.7.2021-31.12.2022).

### Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

#### Vleiset laatimisperiaatteet

Tekova Oy:n kotipaikka on Vantaa, Suomi.

Konsernitilinpäätös on laadittu suomalaisen tilinpäätöskäytännön (FAS) mukaisesti.

Tekova Oy on konsernin emo tilikauden päättyessä. Konsernitilinpäätös on saatavissa yhtiön pääkonttorista, Tiilipojanlenkki 9, 01720 Vantaa.

#### Konsolidointiperiaatteet

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmän mukaan. Konsernitilinpäätökseen sisältyvät ne yhtiöt, joissa emoyhtiöllä on kirjanpitolain tarkoittama määräysvalta. Tytäryhtiöiden tilinpäätökset yhdistellään konsernitilinpäätökseen hankintahetkestä lähtien myyntihetkeen saakka. Tilinpäätöshetkellä konserni koostuu seuraavista yhtiöistä:

Yhtiö	Kotipaikka	Emoyhtiön omistusosuus	Konsernin omistusosuus
Tekova Oy (emoyhtiö)	Vantaa	-	-
Tekova Development Oy	Vantaa	100 %	100 %
Tekova Etelä-Suomi Oy	Vantaa	95 %	95 %
Tekova Keski-Suomi Oy	Vantaa	100 %	100 %
Tekova Länsi-Suomi Oy	Vantaa	86 %	86 %
Tekova Pohjois-Suomi Oy	Vantaa	83 %	83 %
Kiinteistö Oy Helsingin Halmetie 9	Helsinki	100 %	100 %

Konsernitilinpäätöksen tuloslaskelmaan on lisäksi yhdistelty seuraavat yhtiöt joiden osakekannat on myyty tilikauden aikana:

- Kiinteistö Oy Petikon Helmi (yhdistelty 1.1.2023-23.8.2023, myyty 100% osakkeista 23.8.2023)

- Kiinteistö Oy Kaarinan Laasmäenkatu 4 (yhdistelty 1.1.2023-29.3.2023, myyty 100% osakkeista 29.3.2023)
- Kiinteistö Oy Metsäpirtintie 8 (yhdistelty 1.1.2023-3.2.2023, myyty 100% osakkeista 3.2.2023)
- KKOy Puusepänkatu 2D (yhdistelty 24.1.2023-7.6.2023, hankittu 100% osakkeista 24.1.2024, myyty 100% osakkeista 7.6.2023)
- 

Konsernitilinpäätöstä laadittaessa on eliminoitu konsernin sisäinen liikevaihto, sisäiset tuotot ja kulut, keskinäinen voitonjako sekä keskinäiset saamiset ja velat.

#### **Aineelliset hyödykkeet**

Oma käyttöomaisuus on merkitty taseeseen hankintamenoa vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoina käyttöomaisuuden taloudellisen pitoajan perusteella. Maa-alueista ei tehdä poistoja.

Poistoajat ovat:

Koneet ja kalusto            5 vuotta

#### **Aineettomat hyödykkeet**

Tytäryhtiöiden osakkeista maksettu oman pääoman ylittävä hinta on esitetty konserniliikearvona. Konserniliikearvo poistetaan tasapoistona, poistoajan ollessa 10 vuotta.

#### **Saamisten ja rahoitusarvopapereiden sekä velkojen arvostusperiaatteet**

Saamiset, rahoitusarvopaperit ja muut sellaiset rahoitusvarat samoin kuin velat on arvostettu KPL 5 luvun 2 §:n mukaisesti.

#### **Jaksotusperiaatteet ja -menetelmät**

Pitkän valmistusajan vaativista suoritteista syntyvä tulo on kirjattu tuotoksi valmiusasteen perusteella. Pitkän valmistusajan vaativiksi suoritteiksi on katsottu hankkeet, joiden valmistusaika on arvioitu vähintään vuodeksi ja/tai nämä ajoittuvat kahdelle eri tilikaudelle. Pitkäaikaishankkeen valmistusaste on määritelty hankkeen toteutuneiden menojen suhteessa hankkeen arvioituihin kokonaismenoihin, tai hankkeen todellisen fyysisen valmiusasteen mukaan.

## Konsernituloslaskelmaa koskevat liitetiedot

Liitetiedoissa on esitetty rinnan sekä Konsernin että emoyhtiö Tekova Oy:n liitetiedot. Niiltä osin kun joko konsernin vertailutietoja ei ole saatavilla, tai liitetiedot eivät ole olennaisia konsernin kannalta, on kyseinen tieto konsernin osalta jätetty tyhjäksi.

### Liikevaihdon erittely

	Konserni 31.12.2023	Konserni 31.12.2022	Emoyhtiö 31.12.2023	Emoyhtiö 31.12.2022
Valmistusasteen mukainen liikevaihto	55 946 178		28 755 654	122 526 016
Muu liikevaihto	0		3 916 783	1 445 525
<b>Yhteensä</b>	<b>55 946 178</b>		<b>32 672 437</b>	<b>123 971 541</b>

	Konserni 31.12.2023	Emoyhtiö 31.12.2023
Valmistusasteen mukaan tuloutettujen, mutta asiakkaille luovuttamatta olevien pitkäaikaishankkeiden osalta tuotoiksi tilikaudella ja aikaisempina tilikausina kirjattu määrä	22 195 453	2 594 609

### Pitkäaikaishankkeiden tuotoiksi kirjaamatta oleva määrä

	Konserni 31.12.2023	Emoyhtiö 31.12.2023
Valmistusasteen mukaan tuloutettavat hankkeet	41 126 111	12 519 554

### Liiketoiminnan muut tuotot

	Konserni 31.12.2023	Konserni 31.12.2022	Emoyhtiö 31.12.2023	Emoyhtiö 31.12.2022
Osakkeiden luovutusvoitot	263 938		263 938	83 758
Saadut avustukset	0		0	3 000
Vuokratuotot	48 709		48 709	52 001
Muut tuotot	24 018		24 018	17 757
<b>Yhteensä</b>	<b>336 666</b>		<b>336 666</b>	<b>156 515</b>

## Tilintarkastajan palkkiot

	Konserni 31.12.2023	Konserni 31.12.2022	Emoyhtiö 31.12.2023	Emoyhtiö 31.12.2022
Lakisääteinen tilintarkastus	28 200		8 000	9 150
Muut palkkiot	0		0	0
<b>Yhteensä</b>	<b>28 200</b>		<b>8 000</b>	<b>9 150</b>

## Pakollisten varausten muutokset

	Konserni	Emoyhtiö
Takuutyövaraukset		
1.1.2023	858 868	858 868
31.12.2023	652 318	518 609
<b>Muutos</b>	<b>-206 551</b>	<b>-340 260</b>

## Henkilöstö

Tilikauden päättyessä konsernin palveluksessa oli 46 hlöä, joista emoyhtiön palveluksessa 19.

Henkilöstö keskimäärin	Konserni 31.12.2023	Konserni 31.12.2022	Emoyhtiö 31.12.2023	Emoyhtiö 31.12.2022
Toimihenkilöt	47		15	40

## Hallituksen palkat ja palkkiot

Tilikaudella hallituksen jäsenille maksettiin palkkioita yhteensä 40 800 €.

## Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

## Suunnitelman mukaisten poistojen perusteet

Hyödykeryhmä	Arvioitu pitoaika	Poistomenetelmä
Koneet ja kalusto	5 vuotta	Tasapoisto



## Pysyvien vastaavien tase-eräkohtaiset erittelyt

Konserni	Koneet ja kalusto	Keskeneräiset hankinnat	Maa- ja vesialueet	Aineelliset hyödykkeet yhteensä
	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023
Hankintameno tilikauden alussa	38 249	0	0	38 249
Lisäykset	31 755	1 300 457	168 300	1 500 512
Alaskirjaukset		0	0	
Hankintameno tk:n lopussa	70 003	1 300 457	168 300	1 538 761
Kertyneet poistot tk:n alussa	-26 152	0	0	-26 152
Poistot tilikaudella	-5 680	0	0	-5 680
Kertyneet poistot tk:n lopussa	-31 831	0	0	-31 831
Hankintameno tk:n lopussa	70 003	1 300 457	168 300	1 538 761
Kertyneet poistot tk:n lopussa	-31 831	0	0	-31 831
Kirjanpitoarvo tk:n lopussa	38 172	1 300 457	168 300	1 506 929

Emoyhtiö	Koneet ja kalusto	Keskeneräiset hankinnat	Maa- ja vesialueet	Aineelliset hyödykkeet yhteensä
	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022
Hankintameno tilikauden alussa	36 784	97 631	0	134 415
Lisäykset	14 437	0	0	14 437
Alaskirjaukset	-12 972	-97 631	0	
Hankintameno tk:n lopussa	38 249	0	0	38 249
Kertyneet poistot tk:n alussa	-17 476	0	0	-17 476
Poistot tilikaudella	-8 675	0	0	-8 675
Kertyneet poistot tk:n lopussa	-26 152	0	0	-26 152
Hankintameno tk:n lopussa	38 249	0	0	38 249
Kertyneet poistot tk:n lopussa	-26 152	0	0	-26 152
Kirjanpitoarvo tk:n lopussa	12 097	0	0	12 097

## Sijoitukset

	Konserni 31.12.2023	Konserni 31.12.2022	Emoyhtiö 31.12.2023	Emoyhtiö 31.12.2022
<b>Osuudet saman konsernin yrityksistä</b>				
Hankintameno tilikauden alussa			213 960	7
Lisäykset			112 200	569 417
Vähennykset			-157 860	-355 464
<b>Hankintameno tilikauden lopussa</b>			<b>168 300</b>	<b>213 960</b>

## Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä

	Konserni 31.12.2023	Konserni 31.12.2022	Emoyhtiö 31.12.2023	Emoyhtiö 31.12.2022
Myyntisaamiset			107 978	0
Muut konsernisaamiset			7 182 696	6 241 291
<b>Yhteensä</b>			<b>7 290 674</b>	<b>6 241 291</b>

## Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät

	Konserni 31.12.2023	Konserni 31.12.2022	Emoyhtiö 31.12.2023	Emoyhtiö 31.12.2022
Lyhytaikaiset osatuloutussaamiset	390 674		174 109	4 176 464
Osatuloutus, ennakkokulut	2 787 432		330 831	427 390
Muut lyhytaikaiset siirtosaamiset	654 746		597 366	445 032
<b>Yhteensä</b>	<b>3 832 852</b>		<b>1 102 306</b>	<b>5 048 886</b>

## Taseen vastattavia koskevat liitetiedot

## Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille

	Konserni 31.12.2023	Konserni 31.12.2022	Emoyhtiö 31.12.2023	Emoyhtiö 31.12.2022
Ostovelat			39 320	0
Muut konsernivelat			4 520 957	0
<b>Yhteensä</b>			<b>4 560 276</b>	<b>0</b>

## Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät

	Konserni 31.12.2023	Konserni 31.12.2022	Emoyhtiö 31.12.2023	Emoyhtiö 31.12.2022
Palkka- ja henkilösivukulut	538 375		248 393	517 961
Osatuloutus, kertyneet kulut	1 408 725		483 000	6 140 618
Muut lyhytaikaiset siirtovelat	1 505 952		695 996	151 310
<b>Yhteensä</b>	<b>3 453 052</b>		<b>1 427 389</b>	<b>6 809 889</b>

## Erittely pakollisista varauksista

	Konserni 31.12.2023	Konserni 31.12.2022	Emoyhtiö 31.12.2023	Emoyhtiö 31.12.2022
Pitkäaikaishankkeiden pakolliset varaukset	652 318		518 609	858 868

## Oman pääoman muutokset

	Konserni 31.12.2023	Konserni 31.12.2022	Emoyhtiö 31.12.2023	Emoyhtiö 31.12.2022
Osakepääoma 1.1	2 500		2 500	2 500
Osakepääoman korotus	0		0	0
Osakepääoma 31.12	2 500		2 500	2 500
<b>Sidottu oma pääoma yhteensä</b>	<b>2 500</b>		<b>2 500</b>	<b>2 500</b>
SVOP rahasto 1.1	500 000		500 000	550 000
SVOP rahaston vähennys (-) / lisäys (+)	0		0	-50 000
SVOP rahasto 31.12	500 000		500 000	500 000
Edellisten tilikausien voitto 1.1	2 076 946		2 076 946	1 881 396
Osingonjako	-1 879 950		-1 879 950	-1 387 350
Omien osakkeiden osto	-278 910		-278 910	-338 910
Edellisten tilikausien voitto 31.12	1 644 346		1 644 346	1 437 000
Tilikauden voitto	2 521 264		64 647	639 946
Vapaa oma pääoma yhteensä	4 665 611		2 208 993	2 576 946
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>4 668 111</b>		<b>2 211 493</b>	<b>2 579 446</b>

**Laskelma Emoyhtiön OYL 13:5§:n jakokelpoisesta vapaasta omasta pääomasta**

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	500 000
Edellisten tilikausien voitto	1 644 346
Tilikauden voitto	64 647
Vapaa oma pääoma yhteensä	<u>2 208 993</u>
Jakokelpoinen oma pääoma yhteensä	<b>2 208 993</b>

**Annetut vakuudet ja taseen ulkopuoliset sitoumukset****Taseen ulkopuoliset sitoumukset**

	Konserni	Emoyhtiö
<b>Maanvuokravastuut yhteensä</b>	<b>270 578</b>	<b>0</b>
Seuraavalla tilikaudella erääntyvät	10 542	0
Myöhemmin erääntyvät	260 036	0
<b>Toimitilojen vuokravastuut yhteensä</b>	<b>2 382 876</b>	<b>2 347 102</b>
Seuraavalla tilikaudella erääntyvät	389 228	364 828
Myöhemmin erääntyvät	1 993 648	1 982 274

**Oikeudelliset vaatteet**

Yhtiöllä on tilikauden päättyessä kesken oleva kiista eräistä tilikauden 2022 aikana laskutetuista alihankintatöistä, joiden laskutuksen yhtiö epäilee olevan ainakin osin perusteetonta. Heavyinstall Oy -niminen yhtiö on jättänyt Tekova Oy:tä kohtaan asiassa kanteen Itä-Uudenmaan käräjäoikeuteen lokakuussa 2023. Tekova Oy on antanut vastineensa sekä jättänyt vastakanteen joulukuussa 2023. Tekova Oy on myös aktiivisesti pyrkinyt sovitteluun kiistaa. Asian mahdolliselle käsittelylle käräjäoikeudessa ei ole vielä asetettu päivämäärää. Kiistassa erimielisyyden alaisena oleva summa on useita satojatuhansia euroja.

**Liiketoimet intressitahojen kanssa**

Tekova Oy:n liikevaihtoon sisältyy 2 375 063€ myynti muille konserniin kuuluville yhtiöille. Yhtiö on myynyt muille konserniyhtiöille hallinto-, suunnittelu- ja hankintapalveluita. Lisäksi Yhtiö on tilikauden aikana myynyt yhtiöille, jotka eivät tilikauden päättyessä ole Konserniyhtiöitä, mutta olivat sitä myynnin hetkellä, rakennuspalveluita 7 144 987 €:lla.

Yhtiö on myös ostanut konserniin kuuluneilta yhtiöiltä aliurakointia rakennushankkeisiin yhteensä 21 909 606 €:lla. Nämä sisältyvät tuloslaskelmassa materiaaleihin ja palveluihin.

Kaikki edellä mainitut liiketoimet konserniyhtiöiden kanssa on toteutettu tavanomaisin kaupallisin ehdoin

## Omien osakkeiden ja osuuksien hankinnat ja luovutukset

### Tilikaudella hankittujen tai luovutettujen osakkeiden lukumäärä

Tilikauden aikana Tekova Oy ei hankkinut omia osakkeitaan. Tilikauden aikana yhtiö myi omia osakkeitaan avainhenkilöilleen yhteensä 410 500 kpl (1% osakekannasta)

### Vastikkeellisissa hankinnoissa tai luovutuksissa osakkeista suoritettu vastike

Yhtiö sai luovutetuista osakkeista vastiketta yhteensä 60 000 euroa.

### Kaikkien yhtiön hankkimien ja sen hallussa olevien osakkeiden lukumäärä

Tilinpäätöshetkellä yhtiön hallussa ei ollut omia osakkeita.

## Olellaiset tapahtumat tilikauden aikana

Tekova Oy on tilikauden aikana myynyt Kiinteistö Oy Petikon Helmi, Kiinteistö Oy Kaarinan Laasmäenkatu 4. Kiinteistö Oy Metsäpirtintie 8 ja KK Oy Puusepänkatu 2D -nimiset kiinteistö -tai keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt.

## Olellaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

Tilikauden päättymisen jälkeen Tekova Oy on valmistellut Kiinteistö Oy Helsingin Halmetie 9 nimisen kiinteistöosakeyhtiön myyntiä. Tilinpäätöksen allekirjoitushetkellä myyntiä ei ole toteutettu.

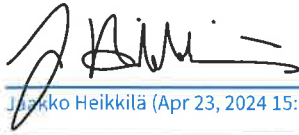
## Hallituksen ehdotus jakokelpoisen vapaan oman pääoman käytöstä

Hallitus esittää, että yhtiön vapaan oman pääoman osoittama 2 208 992,75 euron suuruinen jakokelpoinen vapaa oma pääoma käytetään seuraavasti:

Osinkona jaetaan 0,0122 euroa / osake, yhteensä 500 810,00 euroa. Suunnitellun osingonmaksun jälkeen yhtiön vapaan oman pääoman määrä on 1 708 182,75 euroa. Osinko on nostettavissa yhtiökokousta seuraavana päivänä.

## Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitus

Vantaa, 23.4.2024



Jaakko Heikkilä (Apr 23, 2024 15:06 GMT+3)

Jaakko Heikkilä

Toimitusjohtaja



Tomi Koivukoski (Apr 23, 2024 15:30 GMT+3)

Tomi Koivukoski

Hallituksen puheenjohtaja



Essi Sten (Apr 23, 2024 15:13 GMT+3)

Essi Sten

Hallituksen jäsen



Asko Myllymäki (Apr 23, 2024 15:05 GMT+3)

Asko Myllymäki

Hallituksen jäsen



Mathias Berner

Hallituksen jäsen



Juha Nurmi (Apr 23, 2024 18:06 GMT+3)

Juha Nurmi

Hallituksen jäsen

## Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 29.4.2024

Paikkakunta ja päiväys

BDO Oy

*Tiina Lind*

[Tiina Lind \(Apr 29, 2024 15:11 GMT+3\)](#)

Tiina Lind, KHT

## Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

Päiväkirja	Sähköinen arkisto
Pääkirja	Sähköinen arkisto
Tilinpäätös	Erikseen sidottuna
Tase-erittelyt	Erikseen sidottuna

## Tositelajit ja säilyttämistapa

Myyntilaskut	Sähköinen arkisto
Ostolaskut	Sähköinen arkisto tositteiden kirjaamisesta
Verkkolaskut (ostolaskut)	Sähköinen arkisto
Matka- ja kululaskut, muistiot	Sähköinen arkisto
Palkat	Sähköinen arkisto
Tiliotteet, maksutositteet	Sähköinen arkisto
ALV-laskelmat	Sähköinen arkisto
Kausiveroilmoitukset	Sähköinen arkisto

Alkuperäiset paperilla vastaanotetut ostolaskut säilytetään kirjanpitovelvollisen toimesta paperilla. Jos paperilla oleva lasku on skannattu, säilytetään lasku vain sähköisenä paperittomassa arkistossa.

Matka- ja kululaskuihin liittyvät tositteen liitteenä olevat alkuperäistositteet säilytetään kirjanpitovelvollisen toimesta paperilla. Jos paperilla oleva lasku tai sen liitteet ovat skannattu, säilytetään ne vain sähköisenä paperittomassa arkistossa.



## TILINTARKASTUSKERTOMUS

Tekova Oy:n yhtiökokoukselle

### Tilinpäätöksen tilintarkastus

#### Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Tekova Oy:n (y-tunnus 2888513-8) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.-31.12.2023. Tilinpäätös sisältää konsernin sekä 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 säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

#### Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme 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. Käsityksemme 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. Virheellisyyksiä 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, suunnittelemme 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 lausuntomme. 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.

Kommunikoimme 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 toimintakertomuksen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa 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 toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 29. huhtikuuta 2024

BDO Oy, tilintarkastusyhteisö



Tiina Lind  
KHT, JHT

Liite 5: Toimintakertomus, tilinpäätös, ja tilintarkastuskertomus  
31.12.2022 päättyneeltä tilikaudelta



---

## Y-tunnus

2888513-8

---

## Toiminimi

Tekova Oy

---

## Tilinpäätösilmoituksen tiedot

Ilmoituksen tyyppi: Tilinpäätös

Tilikausi: 01.07.2021 - 31.12.2022

---

## Tilinpäätöksen vahvistamista koskevat tiedot

Tilinpäätöksen vahvistamispäivä: 07.06.2023

Ilmoitus yrityksen voittoa koskevasta yhtiökokouksen tai osuuskunnan kokouksen päätöksestä:

Tilikaudelta jaetaan osinkoa 0,012 euroa / osake, yhteensä 492600,00 euroa ja loput 147 346,31 euroa tilikauden voitosta kirjataan kertyneisiin voittovaroihin.

---

## Tilinpäätösasiakirjat

Tuloslaskelma (Liitetty)

Tase (Selvitys löytyy jo liitetystä asiakirjasta)

Taseen, tuloslaskelman ja rahoituslaskelman liitteenä olevat tiedot (liitetiedot) (Selvitys löytyy jo liitetystä asiakirjasta)

Tilinpäätöksen allekirjoitus ja päiväys -sivu ja mahdollinen tilinpäätösmerkintä (Selvitys löytyy jo liitetystä asiakirjasta)

Tilintarkastuskertomus (Selvitys löytyy jo liitetystä asiakirjasta)

Toimintakertomus (Selvitys löytyy jo liitetystä asiakirjasta)

Rahoituslaskelma (Selvitys löytyy jo liitetystä asiakirjasta)

---

## Ilmoituksen allekirjoitustiedot

Allekirjoituspäivämäärä: 05.09.2023 13:16

Allekirjoittaja: Heikkilä Jaakko Matias (vahvasti tunnistettu)

# TILINTARKASTUSKERTOMUS

Tekova Oy:n yhtiökokoukselle

## Tilinpäätöksen tilintarkastus

### Lausunto

Olen tilintarkastanut Tekova Oy:n (y-tunnus 2888513-8) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.7.2021 – 31.12.2022. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonani esitän, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

### Lausunnon perustelut

Olen suorittanut tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiani kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*. Olen riippumaton yhtiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaani tilintarkastusta ja olen täyttänyt muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuuteni. Käsitykseni mukaan olen hankkinut lausuntoni 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 yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos yhtiö aiotaan purkaa tai sen toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

### Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenani on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntoni. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä 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 käytän ammatillista harkintaa ja säilytän ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- Tunnistan ja arvioin väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelen ja suoritan näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankin lausuntoni 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.
- Muodostan käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäkseni suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta en siinä tarkoituksessa, että pystyisin antamaan lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta.

- Arvioin sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teen johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teen hankkimani tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätökseni on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, minun täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessani lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntoni. Johtopäätökseni perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei yhtiö pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioin 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.

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

## Muut raportointivelvoitteet

### Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntoni ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenani on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessäni arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimani tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenani on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

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

Jos teen suorittamani työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, minun on raportoitava tästä seikasta. Minulla ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Hämeenlinnassa 24. päivänä toukokuuta 2023

Marko Pöntinen  
HT

Marko Pöntinen

marko.pontinen@reviisori.com

Allekirjoitettu 24.05.2023

# TILINPÄÄTÖS

Tekova Oy

**T e k o v a**®

Y-tunnus: 2888513-8

01.07.2021 - 31.12.2022

Tämä tilinpäätös on säilytettävä 31.12.2032 asti

# Tilinpäätös tilikaudelta 01.07.2021 - 31.12.2022

## Sisällysluettelo

Toimintakertomus .....	3
Tase .....	6
Tuloslaskelma .....	8
Rahoituslaskelma .....	9
Tilinpäätöksen liitetiedot .....	10
Tilinpäätöksen allekirjoitus .....	17
Tilinpäätösmerkintä .....	18
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista .....	19

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä.

Tilikauden tositemaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jonka aikana tilikausi on päättynyt.

Tekova Oy

Osoite: Teknobulevardi 7 H, 01530 Vantaa

Y-tunnus: 2888513-8

Kotipaikka: Vantaa



## **Tekova Oy, toimintakertomus tilikaudelle 1.7.2021-31.12.2022**

### **Toimitusjohtaja Jaakko Heikkilän katsaus**

Päättynyt tilikausi oli järjestyksessä Tekovan neljäs tilikausi. Tilikauden liikevaihto oli 123.971.540,99 euroa (1.7.2020-30.6.2021: 34.488.012,28 euroa). Liikevaihto kasvoi 357 prosenttia edelliseen tilikauteen verrattuna.

Tilikauden liikevoitto oli 1.130.727,20 euroa ja liikevoittoprosentti oli 0,9 % (1.7.2020-30.6.2021: 2.290.698,71 euroa ja liikevoittoprosentti 6,6 %).

Taseen loppusumma 31.12.2022 oli 21.689.389,83 euroa (30.6.2021: 13 063 542,15 euroa) ja oma pääoma 2.579.446,17 euroa (30.6.2021: 2.433.896,19 euroa).

Tilikausi muutettiin 21.2.2022 pidetyn yhtiökokouksen päätöksellä jatkumaan vuoden 2022 loppuun, eli 18 kuukauden pituiseksi. Perustelut tilikauden jatkamiselle olivat tilikauden muuttaminen jatkossa kalenterivuosiyrityksiin. Lisäksi tilikauden muutos ajoitettiin konsernirakenteen muutoksen kanssa samaan ajankohtaan.

Yhtiön kasvu jatkui erittäin vahvana. Kova kasvu aiheutti kuitenkin haasteita, koska yrityksen henkilöstön kyvykkyys ja toimintaprosessit eivät ole skaalautuneet kasvun tahdissa. Tämä on aiheuttanut sen, että yritys ei ole hallinnut kaikkien hankkeiden sopimuksellisia, teknisiä ja tuotannollisia riskejä, mistä syystä tilikaudella toteutui useita tappiollisia hankkeita. Edellä mainittujen tappiollisten hankkeiden lisäksi koronapandemia ja Ukrainan kriisi aiheuttivat häiritä liiketoiminnalle. Tilikauden tulos oli haasteista huolimatta positiivinen mutta jäi asetettujen tavoitteiden alle.

Yhtiössä tapahtui tilikauden aikana useita avainhenkilömuutoksia ja kehitystoimenpiteitä. Näillä toimilla yhtiö vahvisti henkilöstön osaamistasoa, sekä kehitti toimintaprosessejaan. Tehtyjen toimenpiteiden ansiosta yhtiön toiminta selkeytyi, projektikanta tervehtyi ja tilikauden jälkimmäinen osuus oli alkuosaa vakaampi.

Osana yhtiössä tilikaudella tehtyjä kehitystoimia, se valmisteli myös organisaatiomuutosta, minkä tavoitteena on aloittaa seuraava tilikausi konsernina, jossa sillä on omat alueyhtiöt Vantaalla, Tampereella, Jyväskylässä ja Oulussa. Lisäksi konsernissa on erillinen yhtiö omaan taseeseen toteutettaville hankekehityshankkeille. Konsernirakenteeseen siirtyminen on osa pidemmän aikavälin strategista muutosta.

Yhtiö on fokusoitunut selkeisiin hallintamaisiin toimitilahankkeisiin, joiden rakennuttamisprosessi on yksikertainen. Yhtiön asiakaskunta on koostunut pääasiassa yksityisen sektorin asiakkaista. Tilikaudella valmistui yhteensä 19 hanketta. Asiakkaina ovat olleet valtakunnalliset ketjut ja kiinteistösjoittajat, sekä yksittäiseen hankkeeseen investoivat yritykset. Kaikki edellä mainitut asiakasryhmät ovat tärkeitä yhtiölle ja se panostaa myös tulevaisuudessa siihen, että näiden asiakaskokemus on hyvä.

Yleinen markkinatilanne on tilikauden vaihtuessa varsin haastava johtuen yleisestä epävakasta maailmanpoliittisesta tilanteesta. Yleinen markkinatilanne huomioiden, voimme kuitenkin olla tyytyväisiä siihen, että meillä on terve tilauskanta, jonka arvo on tilikauden vaihteessa noin 50 miljoonaa euroa. Tilauskantaan laskemme hankkeet, joiden urakkasopimus on allekirjoitettu, tai joista on olemassa sitova sopimus sijoittajan kanssa.

Yritys tähtää tulevaisuudessa entistä vahvemmin omaperusteisten hankkeiden toteutukseen, mikä mahdollistaa rakentamisen katteen lisäksi myös pääsyn osalliseksi kiinteistöjen rakennusaikaiseen arvonnousuun.

## Merkittävimmät riskit, epävarmuustekijät ja mahdollisuudet

Merkittävimmät liiketoimintaan vaikuttavat riskit kohdistuvat tällä hetkellä yleiseen markkinatilanteeseen, joka on haastava johtuen epävakasta maailmanpoliittisesta tilanteesta. Tämä hidastaa yritysten investointihalukkuutta ja vaikeuttaa rahoitusten saantia.

Yleisen markkinatilanteen epävarmuus on osaltaan helpottanut henkilöstön sekä rakennusmateriaalien saatavuutta. Rakennusalan markkinan hiljentyminen näkyy materiaali- ja työkustannusten laskuna. Nämä voivat hieman parantaa joidenkin alkavien hankkeiden kannattavuutta.

## Hallinto

Yhtiön ylimääräisessä yhtiökokouksessa 8.12.2022 valittiin uusi hallitus. Vanhoista hallitusjäsenistä yhtiön uuteen hallitukseen valittiin Tomi Koivukoski ja Asko Myllymäki. Samaan aikaan Ahti Junttilan hallituksen varajäsenyys päättyi. Yhtiö kutsui lisäksi hallitukseensa uudet jäsenet Essi Stenin, Mathias Bernerin sekä Juha Nurmen. Uusi hallitus ei kokoontunut tilikauden aikana kertaakaan. Hallituspalkkioiksi vahvistettiin 1.000 euroa / kuukaudessa puheenjohtajalle ja 600 euroa / kuukaudessa jäsenelle.

## Henkilöstö

Yhtiö työllisti tilikauden lopussa 49 työntekijää, joista 14,3 prosenttia oli naisia ja 85,7 prosenttia miehiä. Edellisen tilikauden päättyessä per 30.6.2021 yhtiö työllisti 31 työntekijää.

## Taloudelliset tunnusluvut

	31.12.2022	30.6.2021	30.6.2020	30.6.2019
<b>Liikevaihto</b>	123 971 540,99	34 488 012,28	29 665 015,46	15 246 516,19
<b>Liikevoitto</b>	1 130 727,20	2 290 698,71	1 737 708,76	1 611 107,71
<b>Liikevoitto %</b>	0,9 %	6,6 %	5,9 %	10,6 %
<b>Nettotulos</b>	639 946,31	1 793 161,38	1 366 379,25	1 274 896,04
<b>Nettotulos %</b>	0,5 %	5,2 %	4,6 %	8,4 %
<b>Oman pääoman tuotto % (ROE)</b>	17,0 %	98,9 %	119,0 %	81,4 %
<b>Omavaraisuusaste</b>	12,7 %	19,4 %	17,7 %	30,2 %

## Yhtiön osakkeet

Yhtiön koko osakekanta muodostuu 41.050.000 osakkeesta. Kaikki yhtiön osakkeet tuottavat omistajilleen yhtäläiset oikeudet.

## Omien osakkeiden hankinta

Yhtiö on tilikauden aikana ostanut takaisin omia osakkeitaan nykyisiltä osakkailtaan uusien avainhenkilöiden sitouttamista varten. Kaikille yhtiössä työskenteleville osakkaille on tarjottu mahdollisuutta myydä osakkeitaan 10 miljoonan euron valuaatiolla. Tilikauden aikana yhtiö hankki takaisin osakkeitaan yhteensä 1.744.625 kappaletta, joka vastaa 4,25 prosenttia koko osakekannasta (41.050.000 kappaletta). Tilikauden aikana näistä myytiin edelleen uusille avainhenkilöille yhteensä 1.334.125 kappaletta (3,25 % koko osakekannasta), joten tilinpäätöksessä yhtiön hallussa oli 410.500 omaa osaketta (1 % koko osakekannasta). Osakkeista yhtiö maksoi vastiketta yhteensä 425.242,45 euroa.

### **Yhtiön myöntämät lainat**

Yhtiö on antanut tilikauden aikana uusille avainhenkilöille rahalainaa osakkeiden hankkimista varten yhteensä 150.000,00 euroa ja 75.000,00 euroa muille työntekijöille. Tilikauden lopussa avainhenkilöille ja työntekijöille annettujen rahalainojen yhteenlaskettu määrä kumulatiivisten korkojen kera oli 774.212,31 euroa.

### **Hallituksen esitys yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi**

Yhtiön jakokelpoiset varat ovat 2.579.446,17 euroa, josta tilikauden voitto on 639.946,31 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikauden voitto käytetään seuraavasti:

Osinkona jaetaan 0,012 euroa / osake, yhteensä 492.600,00 euroa ja loput 147.346,31 euroa tilikauden voitosta jätetään kertyneisiin voittovaroihin. Suunnitellun osingonmaksun jälkeen yhtiön vapaan oman pääoman määrä on 2.086.846,17 euroa.

Osingonjako toteutetaan elokuussa 2023 tai muuna myöhempänä ajankohtana siten, ettei se vaaranna yhtiön maksukykyä eikä taloudellista asemaa. Tällöin yhtiön näköymä loppuvuodesta on myös nykyhetkeä selkeämpi ja varmempi.

### **Merkittävät tapahtumat tilikauden jälkeen**

Yhtiö oli tilikauden aikana vastaajana Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa yhtiön ja Kiinteistöväilytys Johacon Oy LKV:n välisessä riita-asiassa, joka koski Johaconin esittämää yhtiön mielestä perusteetonta vaatimusta välityspalkkiosta. Johaconin vaatiman välityspalkkion arvo oli 101.560,00 euroa. Käräjäoikeus hylkäsi 26.1.2023 antamassaan tuomiossa Johaconin vaateen. Asian mahdollinen valitus / jatkokäsittely on kesken.

Yhtiöllä on tilikauden päättyessä kesken olevia kiistoja erään valmistuvassa olevan hankkeen tilaajan kanssa joistain lisä- ja muutostöistä, sekä siitä onko hankkeen valmistuminen myöhästynyt yhtiöstä johtuvista syistä. Lisäksi yhtiöllä on kiista samassa hankkeessa yhtiön alihankkijana toimineen yrityksen kanssa, koskien yhtiön mielestä osin mahdollisesti perusteettomasti laskutettuja tuntitöitä, joita ko. yritys on suorittanut yhtiölle. Molemmissa kiistatapauksissa erimielisyyksien summat ovat useita satojatuhansia euroja.

# Tase

	31.12.2022	30.06.2021
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>Pysyvät vastaavat</b>		
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>		
Koneet ja kalusto	12 097,05	19 307,79
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	0,00	97 630,94
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>	<b>12 097,05</b>	<b>116 938,73</b>
<b>Sijoitukset</b>		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	213 960,00	0,00
Muut osakkeet ja osuudet	0,00	7,14
<b>Sijoitukset yhteensä</b>	<b>213 960,00</b>	<b>7,14</b>
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>	<b>226 057,05</b>	<b>116 945,87</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>		
<b>Vaihto-omaisuus</b>		
Aineet ja tarvikkeet	0,00	50 856,28
<b>Vaihto-omaisuus yhteensä</b>	<b>0,00</b>	<b>50 856,28</b>
<b>Saamiset</b>		
<b>Pitkäaikaiset</b>		
Lainasaamiset	774 212,31	644 192,90
Muut saamiset	52 016,15	841 154,67
Siirtosaamiset	0,00	50 000,00
<b>Pitkäaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>826 228,46</b>	<b>1 535 347,57</b>
<b>Lyhytaikaiset</b>		
Myyntisaamiset	5 867 746,04	2 014 936,60
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	6 241 291,27	1 614 557,72
Lainasaamiset	0,00	140 000,00
Muut saamiset	74 894,66	0,00
Siirtosaamiset	5 048 886,30	1 089 431,57
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>17 232 818,27</b>	<b>4 858 925,89</b>
<b>Saamiset yhteensä</b>	<b>18 059 046,73</b>	<b>6 394 273,46</b>
<b>Rahat ja pankkisaamiset</b>	<b>3 404 286,05</b>	<b>6 243 497,13</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>	<b>21 463 332,78</b>	<b>12 688 626,87</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>21 689 389,83</b>	<b>12 805 572,74</b>

	31.12.2022	30.06.2021
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>Oma pääoma</b>		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	2 500,00	2 500,00
Muut rahastot	500 000,00	550 000,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	500 000,00	550 000,00
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	1 436 999,86	88 234,81
Tilikauden tulos	639 946,31	1 793 161,38
Oma pääoma yhteensä	2 579 446,17	2 433 896,19
<b>Pakolliset varaukset</b>		
Muut pakolliset varaukset	858 868,30	0,00
Pakolliset varaukset yhteensä	858 868,30	0,00
<b>Vieras pääoma</b>		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Muut velat	24 614,00	0,00
Siirtovelat	0,00	280 000,00
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	24 614,00	280 000,00
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Saadut ennakot	3 225 596,76	6 263 613,23
Ostovelat	4 965 800,18	1 796 926,54
Muut velat	3 225 174,98	1 359 349,51
Siirtovelat	6 809 889,44	671 787,27
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	18 226 461,36	10 091 676,55
Vieras pääoma yhteensä	18 251 075,36	10 371 676,55
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>21 689 389,83</b>	<b>12 805 572,74</b>

# Tuloslaskelma

	01.07.2021 - 31.12.2022	01.07.2020 - 30.06.2021
<b>Liikevaihto</b>	123 971 540,99	34 488 012,28
Liiketoiminnan muut tuotot	156 514,92	878 913,69
<b>Materiaalit ja palvelut</b>		
<b>Aineet, tarvikkeet ja tavarat</b>		
Ostot tilikauden aikana	-30 148 612,43	-6 005 072,68
Varastojen lisäys (+) tai vähennys (-)	-50 856,28	-741 927,40
Ulkopuoliset palvelut	-85 106 623,59	-22 902 834,85
<b>Materiaalit ja palvelut yhteensä</b>	<b>-115 306 092,30</b>	<b>-29 649 834,93</b>
<b>Henkilöstökulut</b>		
Palkat ja palkkiot	-4 370 073,81	-1 633 091,71
<b>Henkilösivukulut</b>	<b>-903 047,43</b>	<b>-325 041,17</b>
Eläkekulut	-766 929,63	-257 472,20
Muut henkilösivukulut	-136 117,80	-67 568,97
<b>Henkilöstökulut yhteensä</b>	<b>-5 273 121,24</b>	<b>-1 958 132,88</b>
<b>Poistot ja arvonalentumiset</b>		
Suunnitelman mukaiset poistot	-8 675,52	-6 435,96
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	-12 972,39	0,00
<b>Poistot ja arvonalentumiset yhteensä</b>	<b>-21 647,91</b>	<b>-6 435,96</b>
Liiketoiminnan muut kulut	-2 396 467,26	-1 461 823,49
<b>Liikevoitto (-tappio)</b>	<b>1 130 727,20</b>	<b>2 290 698,71</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>		
<b>Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista</b>		
<b>Muut korko- ja rahoitustuotot</b>		
Muilta	46 471,19	111,78
<b>Korkokulut ja muut rahoituskulut</b>		
Muille	-316 290,87	-74 495,96
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-269 819,68</b>	<b>-74 384,18</b>
<b>Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>	<b>860 907,52</b>	<b>2 216 314,53</b>
Tuloverot	-220 961,21	-423 153,15
<b>Tilikauden voitto (tappio)</b>	<b>639 946,31</b>	<b>1 793 161,38</b>

# Rahoituslaskelma

	31.12.2022	30.6.2021
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>-2 817 537,96</b>	<b>2 536 597,62</b>
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	1 236 172,98	2 216 314,53
Suunnitelman mukaiset poistot	21 647,91	6 435,96
Maksetut välittömät verot	-28 813,46	-423 153,15
Pitkäaikaisten saatavien lisäys (-), vähennys (+)	709 119,11	-794 121,37
Lyhytaikaisten saatavien lisäys (-), vähennys (+)	-11 861 877,92	1 791 079,04
Varaston lisäys (-), vähennys (+)	50 856,28	1 521 173,40
Korottomien lyhytaikaisten lainojen lisäys (+), vähennys (-)	7 055 357,14	-1 781 130,79
<b>Investointien rahavirta</b>	<b>-130 759,09</b>	<b>-53 222,66</b>
Investoinnit muihin sijoituksiin	-109 111,18	-46 786,70
Poistot	-21 647,91	-6 435,96
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>109 085,97</b>	<b>-270 000,00</b>
Maksullinen oman pääoman lisäys	0,00	550 000,00
Omien osakkeiden hankkiminen (-)	-432 046,33	0,00
Omien osakkeiden myynti	225 000,00	0,00
Lyhytaikaisten lainojen lisäys (+), vähennys (-)	0,00	0,00
Pitkäaikaisten lainojen lisäys (+), vähennys (-)	603 482,30	280 000,00
Maksetut osingot ja muu voitonjako (-)	-287 350,00	-1 100 000,00
<b>Rahavarojen muutos, lisäys (+) / vähennys (-)</b>	<b>-2 839 211,08</b>	<b>2 213 374,96</b>
<b>Rahavarat tilikauden alussa</b>	<b>6 243 497,13</b>	<b>4 030 122,17</b>
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>3 404 286,05</b>	<b>6 243 497,13</b>

# Tilinpäätöksen liitetiedot

Tilinpäätös on laadittu kansallisen lainsäädännön (FAS) mukaisesti.

Päättynyt tilikausi on 18kk:n pituinen, joten tilinpäätöksen luvut eivät ole vertailukelpoisia edellisen tilikauden tilinpäätöksen kanssa.

## Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

### Saamisten ja rahoitusarvopapereiden sekä velkojen arvostusperiaatteet

Saamiset, rahoitusarvopaperit ja muut sellaiset rahoitusvarat samoin kuin velat on arvostettu KPL 5 luvun 2 §:n mukaisesti.

### Jaksotusperiaatteet ja menetelmät

Pitkän valmistusajan vaativista suoritteista syntyvä tulo on kirjattu tuotoksi valmiusasteen perusteella. Pitkän valmistusajan vaativiksi suoritteiksi on katsottu hankkeet, joiden valmistusaika on arvioitu vähintään vuodeksi ja/tai nämä ajoittuvat kahdelle eri tilikaudelle. Pitkäaikaishankkeiden valmiusaste on määritelty hankkeen toteutuneiden menojen suhteessa hankkeen arvioituihin kokonaismenoihin tai todellisen valmiusasteen mukaan, mikäli toteutuneiden menojen mukainen valmiusaste on jäljessä todellisesta valmiusasteesta.

## Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

### Liikevaihdon erittely

	31.12.2022	30.6.2021
Valmiusasteen mukainen liikevaihto	122 526 016,30	19 003 328,42
Muu liikevaihto	1 445 524,69	15 484 683,86
Yhteensä	123 971 540,99	34 488 012,28

Tilintarkastajan palkkiot	31.12.2022	30.6.2021
Lakisääteinen tilintarkastus	9 150,00	2 500,00
Muut palkkiot	0,00	950,00
Yhteensä	9 150,00	3 450,00



## Taseen vastaavia koskevat liitetiedot

### Suunnitelman mukaisten poistojen perusteet:

Hyödykeryhmä	Arvioitu pitoaika	Poistomenetelmä
Koneet ja kalusto	5 vuotta	Tasapoisto

### Pysyvien vastaavien hyödykkeet:

	31.12.2022	30.6.2021
<b>Koneet ja kalusto</b>		
Hankintameno tilikauden alussa	36 784,00	36 784,00
Lisäykset	14 437,17	0,00
Alaskirjaukset	-12 972,39	0,00
<b>Hankintameno tk:n lopussa</b>	<b>38 248,78</b>	<b>36 748,00</b>
Kertyneet poistot tk:n alussa	-17 476,21	-11 040,25
Poistot tilikaudella	-8 675,52	-6 435,96
<b>Kertyneet poistot tk:n lopussa</b>	<b>-26 151,73</b>	<b>-17 476,21</b>
Hankintameno tk:n lopussa	38 248,78	36 784,00
Kertyneet poistot tk:n lopussa	-26 151,73	-17 476,21
<b>Kirjanpitoarvo tk:n lopussa</b>	<b>12 097,05</b>	<b>19 307,79</b>
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>	<b>12 097,05</b>	<b>19 307,79</b>

#### Omistukset muissa yrityksissä

- Tekova Development Oy (perustettu 26.9.2022)
- Tekova Etelä-Suomi Oy (perustettu 26.9.2022)
- Tekova Länsi-Suomi Oy (perustettu 26.9.2022)
- Tekova Keski-Suomi Oy (perustettu 26.9.2022)
- Tekova Pohjois-Suomi Oy (perustettu 26.9.2022)
- Kiinteistö Oy Petikon Helmi (perustettu 25.10.2021)
- Kiinteistö Oy Helsingin Halmetie 9 (perustettu 1.8.2021)
- Kiinteistö Oy Kaarinan Laasmäenkatu 4 (osakekanta ostettu 12.8.2022)
- Kiinteistö Oy Metsäpirtintie 8 (perustettu 10.6.2022)

Tekova Oy omisti tilinpäätöshetkellä 100% edellä mainituista yrityksistä.

Konsernitilinpäätöstä ei laadittu, sillä yhdistelyllä ei ole olennaista vaikutusta kokonaisuuteen.

#### Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä

	31.12.2022	30.6.2021
Myyntisaamiset	0,00	809 250,00
Muut konsernisaamiset	6 241 291,27	1 614 557,72
Yhteensä	6 241 291,27	2 423 807,72

#### Siirtosaamiin sisältyvät olennaiset erät

	31.12.2022	30.6.2021
Lyhytaikaiset osatuloutussaamiset	4 176 464,29	1 089 431,57
Osatuloutus, ennakkokulut	427 390,04	0,00
Muut lyhytaikaiset siirtosaamiset	445 031,97	0,00
Yhteensä	5 048 886,30	1 089 431,57

## Taseen vastattavia koskevat liitetiedot

### Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät

	31.12.2022	30.6.2021
Palkka- ja henkilösivukulut	517 961,35	322 131,05
Osatuloutus, kertyneet kulut	6 140 617,67	0,00
Muut lyhytaikaiset siirtovelat	151 310,42	349 656,22
<b>Yhteensä</b>	<b>6 809 889,44</b>	<b>671 787,27</b>

### Oman pääoman muutokset

	31.12.2022	30.06.2021
Osakepääoma 01.07.2021	2 500,00	2 500,00
Osakepääoman korotus	0,00	0,00
Osakepääoma 31.12.2022	2 500,00	2 500,00
<b>Sidottu oma pääoma yhteensä</b>	<b>2 500,00</b>	<b>2 500,00</b>
SVOP rahasto 01.07.2021	550 000,00	0,00
SVOP rahaston vähennys (-) / lisäys (+)	-50 000,00	550 000,00
SVOP rahasto 31.12.2022	500 000,00	550 000,00
Edellisten tilikausien voitto (-tappio) 01.07.2021	1 881 396,19	1 188 234,81
Osingonjako	-1 387 350,00	-1 100 000,00
Omien osakkeiden osto	-338 910,33	-178 144,44
Edellisten tilikausien voitto (-tappio) 31.12.2022	1 436 999,86	88 234,81
<b>Tilikauden voitto (-tappio)</b>	<b>639 946,31</b>	<b>1 793 161,38</b>
<b>Vapaa oma pääoma yhteensä</b>	<b>2 576 946,17</b>	<b>2 431 396,19</b>
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>2 579 446,17</b>	<b>2 433 896,19</b>

## Laskelma OYL 13:5§:n jakokelpoisesta vapaasta omasta pääomasta

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	500 000,00
Edellisten tilikausien voitto	1 436 999,86
Tilikauden voitto	639 946,31
Vapaa oma pääoma yhteensä	2 576 946,17
Jakokelpoinen oma pääoma yhteensä	2 576 946,17

## Omien osakkeiden ja osuuksien hankinnat ja luovutukset

Yhtiö on tilikauden aikana ostanut takaisin omia osakkeitaan nykyisiltä osakkailtaan uusien avainhenkilöiden sitouttamista varten. Kaikille yhtiössä työskenteleville osakkaille on tarjottu mahdollisuutta myydä osakkeitaan 10 miljoonan euron valuaatiolla.

### Tilikaudella hankittujen tai luovutettujen osakkeiden lukumäärä

Tilikauden aikana yhtiö hankki takaisin osakkeita yhteensä 1 744 625 kappaletta.

Tilikauden aikana näistä myytiin edelleen uusille avainhenkilöille yhteensä 1 334 125 kappaletta.

### Vastikkeellisissa hankinnoissa tai luovutuksissa osakkeista suoritettu vastike

Yhtiö maksoi osakkeista vastiketta yhteensä 425 242,45 euroa.

### Kaikkien yhtiön hankkimien ja sen hallussa olevien osakkeiden lukumäärä

Tilinpäätöshetkellä yhtiön hallussa oli 410 500 kpl omaa osaketta (1 % koko osakekannasta).

## Annetut vakuudet ja taseen ulkopuoliset sitoumukset

Annetut vakuudet lajeittain	31.12.2022	30.6.2021
Pankkitakaukset	4 945 576,00	782 126,50
Muut takaukset	0,00	109 028,17
Yhteensä	4 945 576,00	891 154,67

## Saadut vakuudet aliurakoitsijoilta

Saadut vakuudet lajeittain	31.12.2022	30.6.2021
Työaikainen vakuus	17 834,75	0,00
Takuuajan vakuus	106 013,18	6 054,00
Yhteensä	123 847,93	6 054,00

## Henkilöstö

Henkilöstön määrä keskimäärin

	31.12.2022	30.06.2021
Toimihenkilöt	40	31

## Olennaiset tapahtumat tilikauden aikana

Yhtiö on tilikauden aikana myynyt Kiinteistö Oy Klaukkalan Kruunu, Kiinteistö Oy Järvenpään Helmi 2 ja Kiinteistö Oy Liedon Aura -nimiset kiinteistöosakeyhtiöt.

## Olennaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

Tilikauden päättymisen jälkeen tytäryhtiöt Tekova Development Oy, Tekova Etelä-Suomi Oy, Tekova Länsi-Suomi Oy, Tekova Keski-Suomi Oy ja Tekova Pohjois-Suomi Oy ovat aloittaneet toimintansa. Tekova Oy:stä siirtyi yhteensä 35 henkilöä tytäryhtiöiden työntekijöiksi.

Yhtiö on myynyt Kiinteistö Oy Metsäpirtintie 8:n 3.2.2023, ja ostanut KKOY Puusepänskatu 2D:n osakekannan 27.1.2023.

## Hallituksen ehdotus jakokelpoisen vapaan oman pääoman käytöstä

Hallitus esittää, että yhtiön vapaan oman pääoman osoittama 2 576 946,17 euron suuruinen jakokelpoinen vapaa oma pääoma käytetään seuraavasti:

Osinkona jaetaan 0,012 euroa / osake, yhteensä 492 600,00 euroa ja loput 147 346,31 euroa tilikauden voitosta jätetään kertyneisiin voittovaroihin. Suunnitellun osingonmaksun jälkeen yhtiön vapaan oman pääoman määrä on 2 084 346,17 euroa.

Osingonjako toteutetaan elokuussa 2023 tai muuna myöhempänä ajankohtana siten, ettei se vaaranna yhtiön maksukykyä eikä taloudellista asemaa. Tällöin yhtiön näkymä loppuvuodesta on myös nykyhetkeä selkeämpi ja varmempi.

# Tilinpäätöksen allekirjoitus

Vantaa, 30.4.2023  
Jaakko Heikkilä  
jaakko.heikkila@tekova.fi  
Allekirjoitettu 24.05.2023

---

Toimitusjohtaja  
Jaakko Heikkilä  
Mathias Berner  
Allekirjoitettu 24.05.2023

---

Hallituksen jäsen  
Mathias Berner  
Juha Nurmi  
Allekirjoitettu 24.05.2023

---

Hallituksen jäsen  
Juha Nurmi

Tomi Koivukoski  
Allekirjoitettu 24.05.2023

---

Hallituksen puheenjohtaja  
Tomi Koivukoski  
Asko Myllymäki  
Allekirjoitettu 24.05.2023

---

Hallituksen jäsen  
Asko Myllymäki  
Essi Sten  
Allekirjoitettu 24.05.2023

---

Hallituksen jäsen  
Essi Sten

# Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Hämeenlinna, 24.5.2023 Marko Pöntinen  
marko.pontinen@reviisori.com

Allekirjoitettu 24.05.2023

---

HT-tilintarkastaja  
Marko Pöntinen



## Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

Päiväkirja	Sähköinen arkisto
Pääkirja	Sähköinen arkisto
Tilinpäätös	Erikseen sidottuna
Tase-erittelyt	Erikseen sidottuna

## Tositelajit ja säilyttämistapa

Myyntilaskut	Sähköinen arkisto
Ostolaskut	Sähköinen arkisto tositteiden kirjaamisesta
Verkkolaskut (ostolaskut)	Sähköinen arkisto
Matka- ja kululaskut, muistiot	Sähköinen arkisto
Palkat	Sähköinen arkisto
Tiliotteet, maksutositteet	Sähköinen arkisto
ALV-laskelmat	Sähköinen arkisto
Kausiveroilmoitukset	Sähköinen arkisto

Alkuperäiset paperilla vastaanotetut ostolaskut säilytetään kirjanpitovelvollisen toimesta paperilla. Jos paperilla oleva lasku on skannattu, säilytetään lasku vain sähköisenä paperittomassa arkistossa.

Matka- ja kululaskuihin liittyvät tositteen liitteenä olevat alkuperäistositteet säilytetään kirjanpitovelvollisen toimesta paperilla. Jos paperilla oleva lasku tai sen liitteet ovat skannattu, säilytetään ne vain sähköisenä paperittomassa arkistossa.

**T e k o v a .**

**Tekova Oyj**

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

Tiilipojanlenkki 9

01720 VANTAA