

VUOSIKERTOMUS 2025



Sisältää virallisen tilinpäätöksen



SISÄLLYS

KONSERNI

Historia	4
Toimitusjohtajan katsaus.....	6
Arvot ja Varte 2027.....	7
Tilikauden luvut	8
Omistajan silmin.....	9
Organisaatio	10
Yritysjohdo.....	11
Vastuullisuus.....	12
Tilikauden kohokohtia	16

RAKENTAMINEN

Tilikauden rakennustyömaat.....	19
Poimintoja perheyhtiömme rakennushankkeista	20
Asuntorakentaminen, PK-seutu	22
Asuntomyynti	23
Toimitilarakentaminen, PK-seutu	24
Korjausrakentaminen, PK-seutu.....	25
Lahden alue.....	26
Lappeenrannan alue.....	27
Case: Suomen Keskuskodit Oy.....	28
Case: Masino Group.....	30
Case: Versowood Oy	32
Case: Käpylän koulu, Untamo-rakennus.....	34

HENKILÖSTÖ

Vuoden palkitut vartelaiset	36
-----------------------------------	----

VARTE-KONSERNI & VARTE OY

Hallituksen toimintakertomus.....	40
Tase, tulos- ja rahoituslaskelma.....	46

VARTE LAHTI OY

Hallituksen toimintakertomus.....	60
Tase, tulos- ja rahoituslaskelma.....	62

VARTE LAPPEENRANTA OY

Hallituksen toimintakertomus.....	72
Tase, tulos- ja rahoituslaskelma.....	74

HISTORIA

PERHEYRITYS VARTEN TARINA



Varte on Kouvolan torin laidalta alkunsa saanut rakennusalan perheyritys. Varte perustettiin vuonna 1992, ja rakennustoiminta käynnistyi vuonna 1995 Joutec-nimellä. **Heikki Koho** aloitti vuonna 1997 tuoreen paikallisen asuntorakentajan toimitusjohtajana, ja silloin myös yhtiön nimi muutettiin Rakennus-Varte Oy:ksi. Yhtiön liiketoiminta pohjautui omaperustaiseen RS- ja ARA-tuotantoon Kouvolassa ja muualla Kymenlaaksossa.

Kasvua pääkaupunkiseudulta

Vuonna 2003 uusia mahdollisuuksia ja yrityskasvua lähdettiin hakemaan pääkaupunkiseudulta. Sitä varten perustettiin Uudenmaan alueen tytäryhtiö Varte-Uusimaa Oy, joka fuusioitiin myöhemmin emoyhtiöön. Täysin Kohon perheen omistukseen yhtiö siirtyi 21 vuotta sitten vuonna 2004.

Vuonna 2007 finanssikriisi lamautti Suomessa asuntomarkkinat, ja Varten oli pohdittava senhetkinen strategiansa uudelleen. Mietinnän myötä Varte lähti ensimmäistä kertaa mukaan kilpailu-urakointiin tuolloin uudella toiminta-alueellaan pääkaupunkiseudulla.

Toiminta laajenee ja rivit vahvistuvat

Vuonna 2008 emoyhtiö Varte Oy laajensi toimintaansa Lahden alueelle, jonne palkattiin tytäryhtiön ensimmäiseksi työntekijäksi **Juha Sankari** etsimään kilpailu-urakointihankkeita Päijät-Hämeestä. Ensimmäinen hanke alueella voitettiin pian, ja yhtiön rakennustoiminta alkoi Lahden seudulla vielä samana vuonna.

2010-luvun vaihteessa yhtiöllä oli ensimmäistä kertaa yli 100 työntekijää. Yhtiön toiminnan pohjana olivat edelleen vahvasti omat ammattilaiset, ja kirvesmiehiä sekä rakennusmiehiä olikin tuolloin henkilöstöstä noin puolet. Vuonna 2011 yhtiön toiminnassa aloitettiin sukupolvenvaihdos, kun **Harri Koho** astui perheyrittäjän palvelukseen. Samana vuonna yhtiön laatujärjestelmä sertifioitiin ensimmäisen kerran. ISO 9001 -sertifikaatti on osaltaan ohjannut toimintaa siitä lähtien.

Vuoteen 2014 mennessä jo yli puolet yhtiön liikevaihdosta tuli pääkaupunkiseudulta.

Ensimmäisen korjausrakentamishankkeensa yhtiö aloitti vuonna 2015, ja siitä lähtien korjausrakentaminen on ollut pysyvä osa yhtiön rakennustuotantoa.

Varten Lahden alueen toiminta yhtiöitettiin vuonna 2018 ja Varte Lahti Oy:n toimitusjohtajana aloitti tuolloin ansaitusti yhtiön ensimmäinen työntekijä **Juha Sankari**. Varten perustaja Heikki Koho siirtyi toimitusjohtajan paikalta sivuun syksyllä 2018 ja luovutti toimitusjohtajan tehtävänsä eteenpäin. Syksyllä 2019 Varte Oy:n toimitusjohtajana aloitti **Arto Jokinen**. Arton johdolla aloitettiin heti erikoistuminen tuotantolinjoihin: asuntorakentamiseen, toimitilarakentamiseen sekä korjausrakentamiseen.

Kasvua koronavuosina

Vuonna 2020 koronaepidemian syvimpinä hetkinä rakennettiin Varten sen hetkisen historian suurimpia toimitilahankkeita: Kehä III:n varteen Vehon lippulaivamyymälää ja Avialogis-logistiikkakeskusta. Kesällä 2021 perustettiin alueyhtiö Varte Lappeenranta Oy, jonka toimialue on Etelä-Karjala ja Kaakkois-Suomi. Uuden yhtiön toimitusjohtajaksi nimettiin **Seppo Tokkola**.

Vuonna 2022 Varte-yhtiöiden liikevaihto nousi ensimmäistä kertaa yli 200 miljoonan euron ja henkilöstön lukumäärässä rikottiin myös 200 henkilön raja. Samaan aikaan toimintaympäristö muuttui geopolitiikan tapahtumien myötä. Haasteita rakennusalle toivat Venäjän hyökkäyssota, energiakriisi ja korkojen nousu. Rakentamisen toimiala vaipui tuolloin jyrkkään taantumaan. Kuluttajien tulevaisuudenusko heikentyi vuonna 2023 äkillisesti elinkustannusten noustessa ja sijoittajien toimintaedellytykset kaventuivat voimakkaasti yli 10 vuotta kestäneen nollakorkoajan ja asuntorakentamisen korkeasuhdanteen päätyttyä.

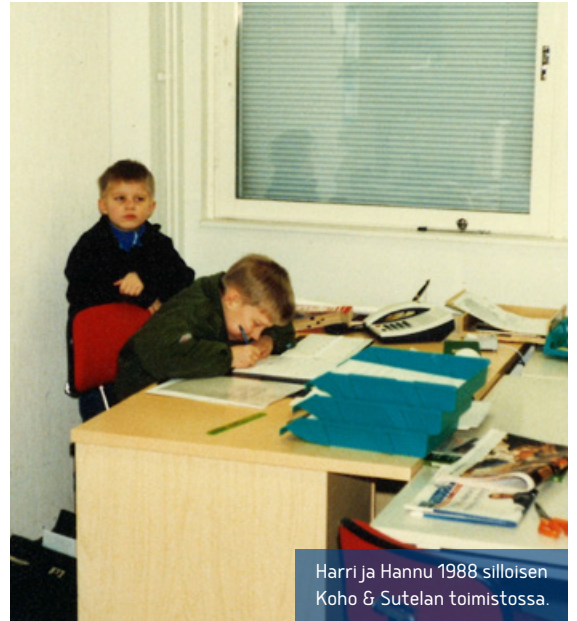
Ammattitaidon kehittämistä ja laajentuminen länteen

Toiminnan kehityksen ja tehostamisen varmistamiseksi Vartella käynnistyi syksyllä 2023 henkilöstöä tukeva sisäinen koulutusohjelma Varte Akademia. Ympäristövastuuta vietin eteenpäin ja keväällä 2024 yritykselle myönnettiin ISO 14001 -ympäristösertifikaatti. Asuntorakentaminen oli edelleen vuonna 2024 pysähtynyt, eikä vuosi 2025 tuonut muutosta markkina-alueeseen.

Tammikuussa 2025 **Hannu Koho** aloitti konsernin yhtiöiden hallituksen puheenjohtajana. Kesäkuun lopulla 2025 Varte-konserni laajeni Varsinais-Suomeen Varte Turku Oy -alueyhtiön perustamisen myötä. Uuden yhtiön toimitusjohtajana aloitti **Mikko Kilpi**. Ennusteet rakennusalan kasvusta ja asuntokaupan vilkastumisesta ovat siirtyneet yleisesti vuosille 2026 ja 2027, ja monet rakennusalan yritykset ovat yleisesti siirtyneet hakemaan työkantaa entistä enemmän kilpailu-urakoinnista.

Vahvuutena muuntautumiskyky

Arto Jokisen johdolla perheyrittäjä Varte on toiminut kannattavasti ja luotettavasti asiakkaiden tarpeet ja toimintaympäristönsä tuntien. Yrityksen muuntautumiskyky on ollut vahvuus, jolla on varmistettu toiminnan jatkuvuus ja luotu vakautta yhä nopeammin muuttuvassa ympäristössä. Varten jo yli 30-vuotisen historian ovat tehneet vartelaiset, jotka tekevät töitä kumppaneiden kanssa sitoutuneesti, määrätietoisesti ja tuloksellisesti joka päivä.



Harri ja Hannu 1988 silloisen Koho & Sutelan toimistossa.



TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

MONIPUOLINEN URAKOINTI KANNATELI JA TYÖLLISTI

ARTO JOKINEN | TOIMITUSJOHTAJA,
VARTE-YHTIÖT



Vuosi 2025 ei tuonut vielä kukaan helpotusta rakennusallalle, mutta onnistuimme siitä huolimatta hieman kasvamaan ja toimimaan kannattavasti. Asuntorakentajat tekivät nyt koulua ja päiväkoteja, toimitilarakentaminen vahvistui ja korjaamisessa onnistuttiin erinomaisesti. Toiminta-alueetta laajennettiin Lahden seudulla ja sopivia hankkeita kaivettiin kauempaa myös pääkaupunkiseudun yksiköistä. Siinä Varten resepti vaikeina aikoina.

Päättäneelle tilikaudelle asetetut taloudelliset tavoitteet täyttyivät, kannattavuus ja omavaraisuus säilyivät markkinatilanne huomioiden hyvällä tasolla. Tilikauden aikana ei päästy aloittamaan ainuttakaan omaperustaista hanketta, vaan asuntorakentamista kannatteli vahva urakointi. Asuntourakointi oli konsernitasolla edelleen noin puolet kokonaistuotannosta. Asuntoprojektien kehitykseen panostettiin kuitenkin sitkeästi ja yhtiössämme on kohtuullinen asuntorakentamisen työkanta odottamassa suhdanteen kirkastumista.

Toimitilarakentaminen ja omien hankkeiden kehityksen osuus kasvoivat pääkaupunkiseudulla vahvasti. Myös Lahden ja Lappeenrannan toiminta-alueilla oli rakenteilla useita merkittäviä projekteja, jolloin toimitilarakentamisen osuus kokonaisuudesta oli noin kolmannes. Varte Oy:n tunnettuus on kasvanut toimitilarakentamisen puolella, ja aiemmin toteutettujen referenssien ansiosta saimme uusia asiakkuuksia sekä hankkeita rakenteille.

Korjausrakentaminen on vakiinnuttanut asemansa vahvaksi tukijalaksi Varten tuotannossa. Vuoden 2025 aikana valmistui useampi merkittävä asuntokohde sekä haastava kouluprojekti. Lisäksi Lappeenrannassa oli tilikauden päättyessä aivan loppusuoralla vaativa pääkirjaston saneeraus. Korjausrakentamisen työmaat ovat olleet

urakkakilpailujen tuloksia ja kaikissa projekteissa on menestytty erinomaisesti. Tilaajat ovat olleet tyytyväisiä laatuun, joka on meille yksi lähtökohta toimintamme vahvistamiseksi edelleen.

Laajensimme tilikauden aikana toimintaamme Turun seudulle, kun Varte Turku Oy perustettiin kesän 2025 aikana. Uuden tytäryhtiön ensimmäiset urakkatarjoukset jätettiin tilikauden lopussa ja niistä saadaan varmasti positiivista tarinaa vuodelle 2026.

Sitkeällä ja periksiantamattomalla työllä pärjättiin oikein hyvin, ja tästä on hyvä jatkaa uudelle tilikaudelle.

Toimintaympäristö ja markkina

Kehnosta markkinatilanteesta johtuen rakentajat ovat tiukoilla, eikä vähäisistä työmaista ole riittänyt kaikille kannattavaa toimintaa. Me olemme pystyneet pitämään pintamme, mutta hyvänolon tunteeseen ei passaa tuudittautua. Kehityksen ja toiminnan tehostamisen pitää olla jatkuvaa ja nopeampaa kuin kilpailijoillamme. Meidän on edelleen pystyttävä trimmaamaan toimintamme tehokkuutta tulevina vuosina. Projektien tuottavuutta ja hallinta-astetta kehitetään yhdessä koko henkilöstön kanssa, mikä parantaa edelleen myös rakentamisemme laatua. Virheettömät ja aikataulussa luovutettavat kohteet ovat kehityksemme kärkiteemoja edelleen, ja vain näillä perusasioilla varmistetaan kilpailukykyämme myös jatkossa.

Toimitila- ja korjausrakentamisen rinnalle toivottiin apuja kohenevasta asuntomarkkinasta. Apuja ei saatu. Tilanteen paraneminen edellyttää varmasti maailmanrauhaa, sillä muut vaikuttavat talouden elementit ovat jo kuitenkin nähtävissä. Asuntorakentamisen mahdollistava tonttikanta on Vartella hyvässä mallissa ja sen pohjalta on hyvä rakentaa uutta kasvua.

Vartelaiset ja vastuullisuus

Päättäneellä tilikaudella saatiin aikaiseksi toimintajärjestelmän päivittäistyö ja sen muutoksia sekä merkitystä ruodittiin tuotannon porukan kanssa Varte Akatemiassa. Meidän oma tuotannonjohdon koulutusohjelma aloitti toisen kierroksen, jonka teemana oli oma toiminta ja sen kehittäminen. Keskiössä on ollut löytää tehokkaimmat tavat toimia yhdessä, oppia kaverilta ja jakaa työtä. Noista elementeistä löytyy työn tekemisen mielekkäys, oman työn merkitys ja sen jälkeen toiminnan tehokkuus.

Vastuullisuustyötä jatkettiin läpi vuoden eri ryhmissä. Välietappina julkaistiin Varten vastuullisuuden strategiaa ja tulevia toimenpiteitä kuvaava *Vastuullisuuden kärkiteemat -tiekartta*. Se kuvaa vastuullisuuden vaikuttavimpia ydinteeojamme ympäristö-, sosiaalisen sekä hallinnollisen vastuun osa-alueilla. Konkreettiset tekemiset ja mittaroinnit on jaoteltu lähitulevaisuuden sekä pidemmällä aikavälillä toteutettavien toimenpiteiden luokkiin. Aikajanelle on pyritty luomaan myös

selkeitä välitavoitteita, jotka ohjaavat tavoitteellisesti toimintaamme. Askelmerkit on siis nyt tarkennettu, vastuullisuustyö jatkuu joka päivä.

Yksinkertainen strategia

Strategiamme kulmakivet ovat olleet yksinkertaiset. Olemme vain ja ainoastaan kannattavien hankkeiden perässä: jokainen hanke pitää tutkia sekä varmistaa, että kykenemme sen laadukkaasti rakentamaan. Vaakakupin toisella puolella ovat ihmiset, eli juuri kyseiseen hankkeeseen sopivat, osaavat vartelaiset.

Näillä kulmakivillä jatkamme ilman suurempia teoreettisia tavoitteita. Varmistamme Turun seudun liikkeelle lähdön ja katsomme avoimin mielin, että missä päin muualla Suomessa on meille sopivia projekteja ja sitoutuneita vartelaisia.

Haluan kiittää jokaista vartelaista upeasta työstä päättäneellä tilikaudella. Olette tärkein osa yhtiön jokapäiväistä toimintaa ja menestystä! Joukkueena olemme pärjänneet ja tulemme pärjäämään!

Kiitos asiakkaillemme ja kumppaneillemme luottamuksesta.

VARTEN ARVOT

KUMPPANUUS

Toimimme tiiviissä yhteistyössä asiakkaidemme kanssa kuunnellen heidän tarpeitaan. Koko henkilöstömme tekee yhdessä töitä siten, että pystymme hyödyntämään jokaisen erityisosaamista ja ammattitaitoa riippumatta työtehtävästä tai asemasta organisaatiossa.

JATKUVUUS

Suoritamme jatkuvaa riskien analysointia ja vältämme ylisuuria riskejä. Korostamme yrityksen toiminnassa pitkäjänteisiä ratkaisuja, jotka turvaavat asemamme markkinoilla ja roolimme vastuullisena työpaikkana. Haluamme tehdä ratkaisuja, jotka turvaavat yrityksen kehittymisen ja toiminnan pitkälle tulevaisuuteen. Hyvin hoidetut projektit mahdollistavat jatkumoa asiakassuhteisiin.

MUUNTAUTUMISKYKY

Erotomme kilpailijoistamme joustavuudella ja muuntautumiskyvyllä markkinoiden ja toimintaympäristön muuttuessa. Aktiivinen vaihtoehtojen tutkiminen projektin kaikissa vaiheissa tuo lisäarvoa asiakkaalle ja omalle toiminnalle. Pidämme silmämme auki ja harkitsemme uusia mahdollisuuksia ja ratkaisuja.

LUOTETTAVUUS

Olemme kaikessa toiminnassamme avoin kumppani, johon asiakkaamme ja yhteistyökumppanimme voivat luottaa. Toimintamme lähtökohtana on aina yhteiskuntavelvoitteiden tinkimätön noudattaminen. Teemme, minkä lupamme on mottomme.

VARTE 2027

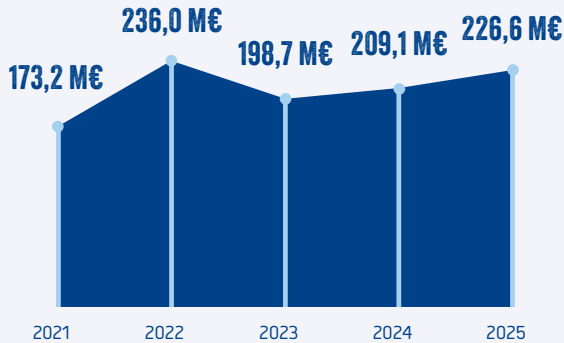
Varte keskittyy kannattaviin projekteihin. Näitä haetaan asuntorakentamisesta, toimi- ja liiketilarakentamisesta ja korjausrakentamisesta. Kaikissa tulosityksiköissä projekteja syntyy kilpailun, neuvottelun ja oman kehityksen kautta, kun työtä tehdään systemaattisesti asiakkaiden tarpeet ja toimintaympäristö tuntien. Asuntorakentamisen pääpaino on tällä hetkellä kilpailu- ja neuvottelu-urakoinnissa, mutta omaperustainen tuotanto on meille merkittävä osa kokonaisuutta ja Varten historiaa. Olemme panostaneet hankekehitykseen ja tulevaisuudessa meillä on hyvät edellytykset toimia asuntotuottajana. Toimimme parhaiden kumppanien kanssa, koska se mahdollistaa tasaisen tuotantovolyymien, tasaa riskejä ja laajentaa mahdollisuuksia tonttien hankinnassa. Rakennamme myyville paikoille omaa RS-tuotantoa ja kumppaneille KVR-hankkeita.

Liike- ja toimitilarakentamisesta on vakiintunut vahva tukijalka pääkaupunkiseudun tuotantomme. Olemme kehittäneet ja rakentaneet lukuisia hankkeita yhdessä kumppaneiden ja oman hankekehitystiimin kanssa. Toimimme aktiivisesti urakkakilpailuissa ja valitsemme laskentakohteet Varten vahvuuksiin perustuen.

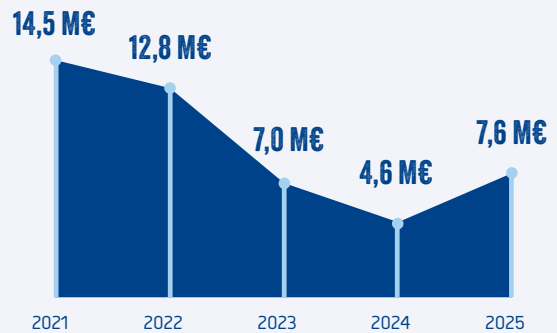
Korjausrakentamisessa palvelemme entistä aktiivisemmin kiinteistö-sijoittajien kumppanina ja projektinjohtourakoitsijana perinteisen kilpailu-urakan lisäksi. Asunto- sekä hotellikonversiohankkeiden lisäksi urakoimme julkisia toimitilahankkeita. Varte luo kumppanuuksia, joissa asiakkaiden käytössä on Varten projektinhallintaosaaminen takaamassa laadukkaan lopputuotteen. Varten toiminta-alueena on pääkaupunkiseutu ympäruskuntineen, Päijät-Häme, Turun seutukunta ja Kaakkois-Suomi. Liikevaihtoa pyritään kasvattamaan maltilla 250 Meur:n tasoon, huomioiden olemassa olevien projektien kokoluokka. Kannattavuus tulee olla liikevaihtotavoitteiden edellä ja vakiinnuttaa jälleen 5 %:n tasoon. Konsernin omavaraisuuden on säilytettävä aina vähintään noin 35 %:n tasolla.

VARTE-KONSERNIN AVAINLUVUT

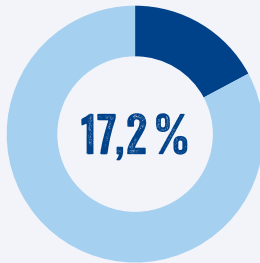
KONSERNIN LIIKEVAIHTO



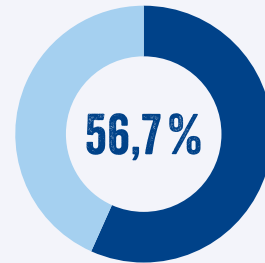
KONSERNIN LIIKEVOITTO



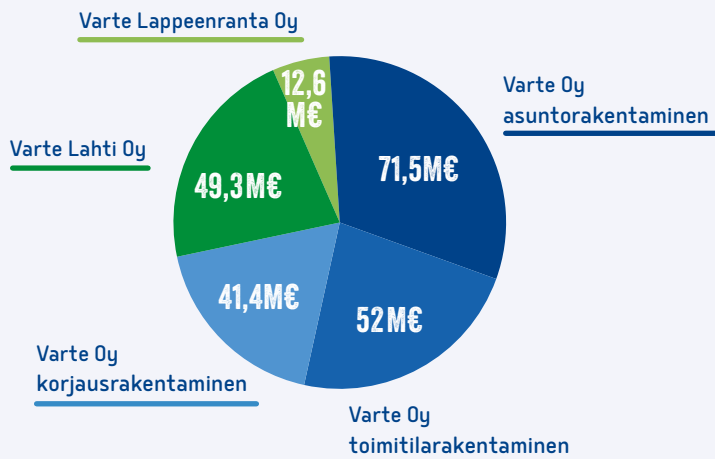
OMAN PÄÄOMAN TUOTTO



KONSERNIN OMAVARAISUUS



LIIKEVAIHDOT TULOYKSIKÖITTÄIN



KONSERNIN HENKILÖSTÖ



OMISTAJAN SILMIN

KATSE LÄNNESSÄ JA TOIMITILA- RAKENTAMISESSA

HARRI KOHO | VARATOIMITUSJOHTAJA,
VARTE-YHTIÖT



Perheyhtiön 32. tilikausi on päättynyt. On aika katsoa taas eteenpäin ja vilkaista samalla lyhyesti päättynyttä vuotta.

Pääkaupunkiseudun kolme vahvaa linjaa ja Lahden tasaisen varma suorittaminen takasivat meille tässä markkinatilanteessa jopa erinomaiseksi luokiteltavan tuloksen. Tuotantolinjamme tukevat toisiaan aina, mikä tuo tasaisuutta vuosien ja suhdanteiden välille.

Päätyneellä tilikaudellamme volyymitään suurin oli pääkaupunkiseudun asuntorakentaminen. Korjaus- ja toimitilarakentaminen roikkuvat kuitenkin jo kannassa, ja ne todennäköisesti ohittavat asuntorakentamisen alkavalla tilikaudella, kun asuntomarkkina on edelleen vaisu.

Vahvat toimijat voivat käyttää hyödykseen matalasuhdanteen tarjoamia edullisempia rakennuskustannuksia sekä investoida ja laajentaa toimintaa silloin, kun rakentamisen panoshinnat ovat alhaisia. Meidän toimitilarakentamisessa tämä on näkynyt varmistuneina hankkeina, joiden rakentamista pääsemme alkaneen tilikauden aikana käynnistämään. Kiinteistöjen omistajat tekevät myös peruskorjausta pitkäjänteisesti, ja suuret omistajat ovat tehneet päätöksiä hankkeiden käynnistämisestä. Vaikka kilpailu hankkeista on tiukkaa, olemme saaneet periksiantamattomalla tekemisellä ja tarkalla hankevalinnalla tilauskantaa kaikille linjoillemme.

Tilikauden aikana myös hallituksemme roolitus uudistui, kun meistä veljeksistä Hannu aloitti konsernin hallituksen puheenjohtajana vuoden 2025 alusta. Hänen myötänsä myös yhtiön hallitustyöskentelyä on uudistettu. Heikki jatkaa edelleen yhtiön hallituksessa, mutta perheyhtiön viestikapulaa on näin siirretty hallituksen puheenjohtajan tehtävien verran eteenpäin perheemme sisällä.

Aloitimme tilikauden aikana toiminnan Turun seudulla. Maantieteellistä laajentumista joihinkin suurista eteläisen Suomen kaupungeista on pohdittu matkamme varrella ja samalla periaatteellisesti päätetty, että avautuviin tilaisuuksiin tartutaan rohkeasti. Nyt oli sen vuoro. Päätös tuntuu tässä kohtaa hyvältä: ensimmäiset Varsinais-Suomen hankkeet ovat jo varmistuneet **Mikko Kilven** johdolla Turussa. Pääsemme tiedottamaan niistä tarkemmin alkuvuodesta 2026.

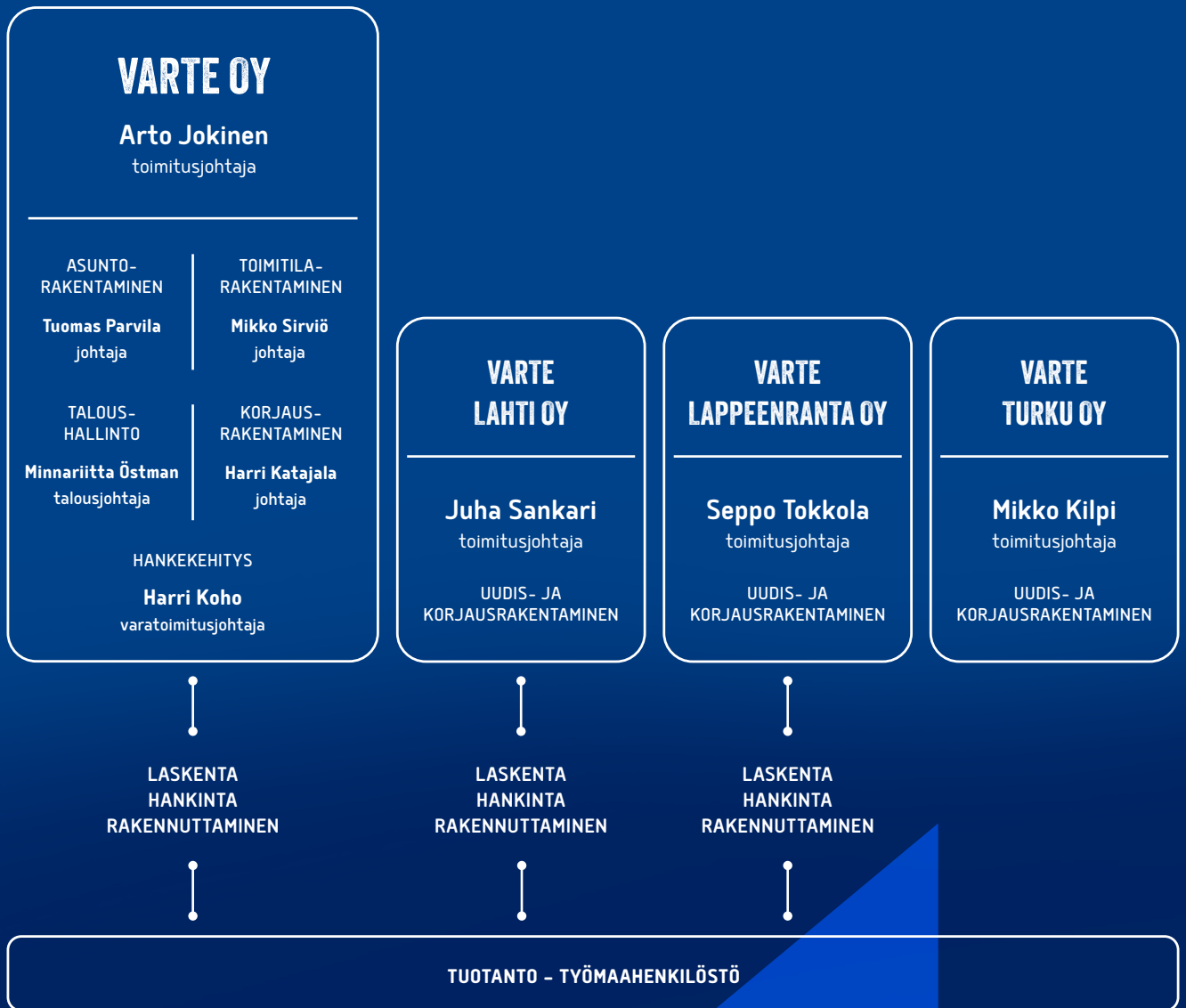
Meille omistajille päätös laajentua oli riskienhallintaa. Se oli avaus, joka saattaa ensikuulemalta tuntua näin matalasuhdanteessa erikoiselta. Myös alavireisinä aikoina suurissa kaupungeissa rakennetaan muuta maata ja pienempiä kaupunkeja enemmän, eli Turun seudulla on tarjolla enemmän tilaisuuksia onnistua. Markkinan murros avaa siis aina myös mahdollisuuksia, ja laajentuminen uudelle alueelle tuo meille jälleen uuden tukijalan sekä toisaalta uutta arvokasta osaamista alueen kokeneen yritysjohdon myötä.

Huolimatta rakentamisen alavireisestä suhdanteesta volyyminme nousi yli 8 prosenttia ja liikevoittonme nousi 1,2 prosenttiyksikköä edellisvuodesta. Eli vaikka voimme tällä hetkellä lähes päivittäin lukea lehdistä rakennusalan alavireisyydestä, otimme niskalenkin markkinasta ja saavutimme erinomaisen tuloksen **Arto Jokisen** johdolla.

Meillä on sitoutunut, osaava, rakennusalan paras henkilöstö sekä vahva tilauskanta ja kassa. Ne luovat hyvän pohjan ponnistaa alkaneelle tilikaudelle. Kuitenkin, jotta menestymme markkinassa, on haettava maksimisuoritusta joka päivä, mietittävä aina innovatiivisia uusia ratkaisuja päivittäisiin haasteisiin kaikkialla ja palveltava asiakkaitamme mahdollisimman hyvin. Uskon, että tällä yhdistelmällä menestymme taas kaikki yhdessä myös alkaneena vuonna.

ORGANISAATIO

VARTE-KONSERNI



YRITYSJOHTO

JOHTORYHMÄ



Ylärivissä vasemmalta: Tuomas Parvila, Mikko Sirviö, Harri Koho ja Minnariitta Östman
Alarivissä vasemmalta: Juha Sankari, Mikko Kilpi, Harri Katajala ja Arto Jokinen

YHTIÖIDEN HALLITUS



Hannu Koho (pj.)



Heikki Koho



Harri Koho



Arto Jokinen



Jouni Lehtinen



Olli-Pekka Teerijoki



Timo Nieminen

VASTUULLISUUS

TULEVAISUUS RAKENNETAAN VASTUULLA

Toimimme rakennusalan perheyriyksenä yhteiskunnan hyväksi sekä ympäristön ja ihmisten suojelemiseksi. Se edellyttää, että toimintamme on avointa ja läpinäkyvää. Tämän periaatteen mukaisesti julkaisimme *Vastuullisuuden kärkiteemat -tiekartan*, johon yhtiö ja koko sen henkilökunta ylintä joutoa myöden ovat sitoutuneet. Olemme aina näyttäneet konkreettisin teoin, mitä vartelaisuus on. Teemme samoin myös vastuullisuustyössämme.

Toimintaamme ja prosessejamme tukevat ISO 9001 -laatu-järjestelmä ja ISO 14001 -ympäristöjärjestelmä.

Käsitlemme vastuullisuutta kolmessa pääteemassa: sosiaalinen, ympäristö- sekä hallinnollinen vastuu. Valmistaudumme siirtymään lähitulevaisuudessa vapaaehtoisen VSME-standardin mukaiseen raportointiin.

TILIKAUDEN 2023–2024 AIKANA JULKAISIMME VARTEN VASTUULLISUUDEN KÄRKITEEMAT -TIEKARTAN AIKAJANALLA

LÄHITULEVAISUUS
2025–2029

VÄLITAVOITTEET
2030

TAVOITE
2045

1. Teemme rakentamisesta kestävämpää (E)
2. Turvallisesti, vastuullisesti ja tasa-arvoisesti töissä (S)
3. Olemme rakennusalan luotettavin kumppani (G)



YMPÄRISTÖVASTUU (E)

TEEMME RAKENTAMISESTA KESTÄVÄMPÄÄ



ISO 14001 -SERTIFIKAATTI



PÄÄSTÖLASKENTA- TULOS 2024



HIILIJALANJÄLKI
68 249,24 t CO₂e

Scope 1 osuus 0,5 %
Scope 2 osuus 4,6 %
Scope 3 osuus 94,8 %

Jätteiden kierrätysasteen
ja energiakulutuksen tietoa
kerätään yhdenmukaisesti



Ympäristövastuun osalta saavutimme tilikaudelle asetettuja tavoitteita. Varte-konsernilla on ISO 14001 -ympäristösertifikaatti, jolla osoitamme, että otamme toiminnassamme huomioon ympäristön ja kestävä kehityksen.

Toteutimme toisen kerran Green Carbonin suorittaman GHG-protokollan mukaisen päästölaskennan laajuudessa Scope 1, 2 ja 3. Sen avulla saimme kokonaisvaltaisen käsityksen liiketoimintamme päästölähteistä sekä kehitimme tiedonkeruun automaatiota edelleen pidemmälle. Varte-konsernin hiilijalanjälki oli vuonna 2024 yhteensä 68 249,24 t CO₂e. Hiilijalanjälkiraportin tunnusluvut ovat olennainen työkalu tavoitteessamme olla hiilineutraali vuoteen 2045 mennessä.

Jatkoimme tilikauden aikana koko konsernin kattavaa kehitystyötä. Keräsimme yhdenmukaista tietoa asiakaspalautteista, työmaiden jätteiden kierrätysasteista sekä energiakulutuksesta. Tämän tiedon avulla pystymme kehittämään toimintaamme kestävämmäksi ja pääsemään ympäristövastuun tavoitteisiimme, kuten "sekajätteen työmää vuonna 2028" sekä "viherkertoimen kasvattaminen omaperusteisissa kohteissa".

SOSIAALINEN VASTUU (S)

TURVALLISESTI, VASTUULLISESTI JA TASA-ARVOISESTI TÖISSÄ

Toimimme vastuullisena yrityksenä henkilöstöllemme ja asiakkaillemme. Konsernin palveluksessa oli tilikauden vaihtuessa vakituksissa työsuhhteessa 196 henkilöä. Haastavan toimintaympäristön keskellä onnistuimme työkuorman jakamisessa ja pystyimme pääsääntöisesti tarjoamaan kaikille töitä. Kehitimme tilikauden aikana Varte Akatemiaa, jolla varmistamme toimintamme kehityksen ja tehostamisen sekä samalla mahdollistimme vartelaisten osaamisen kehittämisen vertaisiltaan oppien. Otimme käyttöön henkilöstön yhteisen Vartelaisen Pelikirjan, joka toimii Varten työkulttuurin ohjenuorana.

Huomioimme kaikissa toiminnoissamme asiakkaamme edun toimien avoimesti ja läpinäkyvästi. Valitsimme alihankkijoita, jotka noudattavat yhteiskuntavelvoitteita, tilaajavastuulakia ja kuuluvat Vastuu Groupin ylläpitämään Luotettava kumppani -ohjelmaan, johon mekin kuulumme.

Päämäärämme on tarjota jokaiselle vartelaiselle turvallinen työympäristö, pidämme kiinni O tapaturmaa -tavoitteesta. Jokainen Varten työmää auditoidaan kuukausittain ulkoisen työturvallisuustarkastajan toimesta. Lisäsimme ohjeisiimme ja perehdytysmateriaaleihimme oikea-palkkaisuusasiaa torjuaksemme alipalkkausta.



VARTE AKATEMIA
KOULUTUKSET
OSA 2



HALLINNOLLINEN VASTUU (G)

OLEMME RAKENNUSALAN LUOTETTAVIN KUMPPANI

Olemme noudattaneet hyvää hallintotapaa ja vastuullisia liiketoimintaperiaatteita. Emoyhtiölle myönnettiin Suomen Vahvimmat Platina -sertifikaatti. Konsernin omavaraisuusaste on erinomainen 56,7 %. Vuosittain uusimme RALA-pätevyyden yhtiöittäin. Sillä osoitamme, että olemme taloudellisesti, teknisesti ja resurssitilamme osaava ja luotettava kumppani. Vastuullista hallintotapaa olemme kehittäneet myös lanseeraamalla vastuullisen hankinnan työkalun sekä toteuttamalla pakotevalvontaa.



RALA
PÄTEVYYS

OMAVARAISUUS-ASTE 56,7 %



SUOMEN VAHVIMMAT PLATINA
Varte Oy
FI09741761 | 2020-2025

VASTUULLISUUS

VASTUULLISUUS EI OLE ENÄÄ VALINTA – VASTAAMME MUUTTUVIIN ODOTUKSIIN

JYRI SEPPÄNEN | LAATU- JA KEHITYSPÄÄLLIKÖ,
VARTE-YHTIÖT



Vastuullinen työ ja tekeminen ovat olleet aina läsnä vartelaisessa toimintatavassa. Vastuullisuus on yksi perusarvoistamme: se on käytännön tekoja arjessa, jatkuvaa toiminnan kehittämistä, itsetutkiskelua ja mittarointia. Yleisen vaatimustason ja -sääntelyn kiristyessä yhtiössämme on tartuttu yhä laajempiin ja kokonaisvaltaisempiin toimenpiteisiin vastuullisuuden edistämiseksi: johtoryhmämme loi viime tilikaudella vastuullisuustiekartan, joka sai nimen *Vastuullisuuden kärkitemat*. Tiekartta kiteyttää aihealueittain Varten lähitulevaisuuden ja pidemmän aikavälin tavoitteet mittarointineen sekä luo aikajanelle myös selkeät välitavoitteet. Tiekartta jalkautetaan käytäntöön ja henkilöstö sitoutetaan sen tavoitteisiin toiminnoittain.

Tuotekehitystä ympäristöarvoja kunnioittaen

Yhtiömme ajattelussa vastuullisuus jakautuu kolmeen pääosa-alueeseen: ympäristö-, sosiaalinen- ja taloudellinen vastuu. Ympäristövastuumme saralla merkittävimmät ja vaikuttavimmat toimenpiteet kytkeytyvät tuotteittemme sekä niiden tuotannon kehittämiseen kohti parempaa. Olemme asettaneet hankinnallemme merkittävät tavoitteet ja kehittäneet työkaluja, joilla hallitsemme kokonaisuutta paremmin. Kiertotalous ja tavavarirtojen hallinta luo itsessään meille tehokkuutta jo nykyisin, mutta näilläkin osa-alueilla jatkuva parantaminen tarkoittaa myös vastuullisempaa ja kannattavampaa kokonaistoimintaa. Myös rakentamisen ympäristövaikutusten arviointi, viherkertoimen kasvattaminen ja luonnon monimuotoisuuden säilyttäminen ovat päivittäistä työtämme. Niiden avulla varmistamme minimaalisen vaikutuksen kriittisiin luontoarvoihin ja parannamme jo aiemmin käytössä ollutta rakennettua ympäristöä.

Vastuuta ihmisistä ja koko yhteiskunnasta

Sosiaalisen vastuun osa-alueella merkittävimmät kehitystoimet sekä lähitulevaisuuden konkreettiset tekemiset liittyvät ihmisoikeuksiin, oikeapalkkaisuuteen ja monimuotoisuuden toteutumiseen – vahvojen perusarvojemme työturvallisuuden ja -terveyden sekä henkilöstön osaamisen kehittämisen lisäksi. Näissä kaikissa asioissa laadukkaasti ja vastuullisesti toimimalla haluamme olla tiiviisti mukana vaikuttamassa ja viemässä toimialaamme sekä samalla koko yhteiskuntaa eteenpäin.

Tehokkuutta, tasalaatuisuutta ja riskienhallintaa

Hallinnollisessa vastuullisuudessa yhtiömme pysyvä peruskivi on kannattava liiketoiminta. Se tarkoittaa tehokkuuden- ja tasalaatuisuuden parantamista sekä koko ajan laadukkaampaa riskienhallintaa projekti- ja yritystasolla. Tätä toimintaa tuetaan tehokkailla ja tarkoituksenmukaisilla työkaluilla ja järjestelmillä, jotka tuottavat tulevaisuudessa entistäkin tarkempaa tietoa vastuullisen hallinnon mahdollistamiseksi ja varmistamiseksi. Harmaan talouden ja työperäisen hyväksikäytön poikkeamia sekä väärinkäytöksiä ei toimintaketjussamme sallita ja niitä ennaltaehkäistään tehokkaasti.

Kumppanuudet vastuullisuuden kovinta ydintä

Kaikkia yhtiömme vastuullisuuden osa-alueita yhdistää lopulta yksi elintärkeä tekijä, kumppanuudet. Jotta voimme mennä eteenpäin ja kehittyä edellä mainituissa asioissa, on aivan olennaista, että ympärilämme on kestävyuden edelläkävijöitä kaikilla toimintamme osa-alueilla. Suuntaamme siis kohti tulevaa nimen omaan kumppaneidemme kanssa

ja luomme sen myötä alalle ja sen toimijoille uusia mahdollisuuksia yhteiskunnallisen kestävyysmurroksen keskellä. Emme halua ainoastaan olla kehittämisessä mukana vaan haluamme olla merkittävä toimija, joka kääntää koko rakennusalan pitkällä aikavälillä ilmastoposiitiviseksi.

Kestäviä harppauksia koko toimialalla

Yhtiömme positiivisen toiminnan lisäksi on ollut ilo huomata, että toimialamme ja koko yhteiskunta on ottanut tuntevia askeleita vastuullisuudessa. Energiaratkaisuihin on otettu harppauksia kohti fossiilittomia ja uusiutuvia. Samalla tuoteteollisuuden toimittajat kehittävät koko ajan kestävämpiä ja ympäristölle ystävällisempiä ratkaisuja, joiden

tarjonta laajenee ja parantaa sitä kautta osaltaan myös meidän tuotettamme pala kerrallaan. Rakennustuotteiden kiertotalous siirtää yhä lähempänä tulevaisuudessa, ja siitä on jo olemassa lukuisia hyviä pilottiesimerkkejä. Logistiikan ja toimitusketjujen vastuullisuutta arvioitaessa lähituotannon merkitys korostuu tulevaisuudessa varmasti.

Varte on rakennusalan kärkijoukkoa. Siksi olemme ja haluamme jatkossakin olla tässä kaikessa mukana. Vastaamme muuttuviin odotuksiin konkreettisilla ja vastuullisilla käytännön toimenpiteillä ja viemme niitä suunnitelmallisesti ja pitkäjänteisesti eteenpäin sitoutuneen henkilöstömme sekä kumppaneittemme avulla.



Varte-konsernin hankintatiimin vastuullisuuskoulutus 30.9.2025.

TAPAHTUMIA VARTESSA 10/2024 – 9/2025

1.10.2024

Loviisan kaupunki ja Varte Lahti Oy sopivat Loviisan rakennettavan päiväkodin rakentamisesta. Maanrakennustyöt käynnistetään tontilla.

31.10.2024

TA-Yhtiöille valmistuu Varte Oy:n urakoimana As Oy Espoon Karakalliontie 10. Kohteessa on 27 vuokra-asuntoa.

1.11.2024

Varte Oy aloittaa PV-kiinteistölle kohteen rakentamisen Helsingin Santahaminassa.

1.11.2024

Varte Oy, K-Auto ja OP Kiinteistörähisto sopivat Vantaan KiiTORadantielle rakennettavan autotalon toteuttamisesta ja rakennustyöt alkavat.

29.11.2024

Varte Lappeenranta Oy:n urakoima palvelutalo valmistuu Luumäellä.

4.12.2024

Scanian raskaan kaluston myynti- ja korjaamotilat saadaan valmiiksi Vantaan Tuupakassa. Suomen suurin Scania-keskus on laajuudeltaan lähes 7000 m² ja 50 000 m³.

31.12.2024

Varte Lahti Oy:n rakentamat varasto- ja toimistotilat valmistuvat Lahden Möysässä Askon alueella. Kohteeseen valmistuu noin 7500 m²:n työpaikka reilulle 20 työntekijälle.

31.12.2024

Hekan Tapulikaupungin hankkeen ensimmäinen vaihe valmistuu. Hankkeessa peruskorjataan yhteensä kuusi kerrostaloa ja 228 asuntoa kolmessa vaiheessa.

2.1.2025

Varte Oy sopii Senaatti Kiinteistöt Oy:n kanssa Minkiöön rakennettavan koenavetan urakkasopimuksesta. Urakan laajuus on noin 5 000 m².

2.1.2025

Varuboden Osla valitsee Varte Oy:n kumppanikseen saneeraamaan ja laajentamaan Kirkkonummen Prismaa.

3.3.2025

Varte Oy aloittaa Aalto-yliopiston ylioppilaskunnalle tulevan opiskelija-asuntorakennuksen rakentamisen. Otaniemeen nousevaan kohteeseen tulee 153 asuntoa.

3.3.2025

Varte Lappeenranta aloittaa hyvinvointiaseman rakennustyöt Ruokolahdessa.

3.3.2025

Varte Oy:n asuntorakentajat sopivat Helsingin kaupungin kanssa uuden päiväkodin ja leikkipuiston rakentamisesta Myllypuroon.

24.3.2025

Varte Lahti Oy aloittaa Vierumäellä Versowoodille pellettehtaan rakentamisen. Varte Lahti urakoi vieressä myös Versowoodin pääkonttoria.

31.3.2025

Varte Oy:n Helsingin ATT:lle urakoimat kohteet Heka Tongankuja ja HASO Samoansaari valmistuvat. Kohteissa on yhteensä 110 asuntoa.

31.3.2025

Heikkinen Yhtiöt Oy:n toimistorakennus valmistuu Vantaan Koivuhaassa.

47 TYÖMAATA
RAKENTEILLA

ASUNTOJA
RAKENTEILLA
1345

1.4.2025

Varte Oy aloittaa Helsingin Kannelmäkeen tulevan koulun rakennustyöt. Koulu on suunniteltu luokka-asteilla 5–9 opiskeleville 750 oppilaalle.

4.4.2025

Varte Oy:n Helsingin ATT:lle urakoima Hitas-asuntokohde As Oy Helsingin Atolli valmistuu Jätkäsaareen. Kohteeseen rakennettiin 62 omistusasuntoa.

12.5.2025

Varte Lahti Oy saa urakan Avain Rakennuttajalta. Asuntokohteen rakennustyöt alkavat Nurmijärven Klaukkalassa osoitteessa Luhtajantie 6.

30.5.2025

HEKA:n asuntokohde valmistuu Maapadontielleä Oulunkylässä. Varte Oy:n urakoimassa kohteessa on 48 asuntoa.

2.6.2025

Varte Oy:n toimitilalinja allekirjoittaa KVR-urakkasopimuksen K-Auto Oy:n kanssa Helsingin Herttoniemeen toteutettavasta autoliikekeskittymästä.

18.6.2025

Varte Lahti voittaa Nurmijärvellä urakkakilpailun ja Autoklinikan rakennustyöt aloitetaan.

19.6.2025

Varte Oy:n toimitilalinjan oma kehityshanke lähtee rakenteille Tuusulan Amerin alueella. Lehtipisteelle toteuttavaan varasto-/tuotantorakennukseen tulee tilaa kaikkiaan 14 500 m².

24.6.2025

Tuusulan Verson urakkasopimus allekirjoitetaan. Työt käynnistyvät syyskuussa.

26.6.2025

Varte Oy:n asuntourakoinnista valmistuu 101 asuntoa Espoon Karakallioon. Karakallionpaula-niminen yhtiö on Varten omaa tuotantoa ja se rakennettiin Iccapitalin rahastolle.

30.6.2025

Kouvolaan valmistuu Varte Lappeenranta Oy:n urakoima Eskolanmäen liikuntahalli.

29.7.2025

Käpylän koulun Untamo-rakennuksen peruskorjaus valmistuu ja luovutetaan opettajien ja oppilaiden käyttöön.

1.8.2025

Varte Oy:n korjausrakentamisen yksikkö aloittaa purkutytöt Helsingin Kaupintie 5:ssä. Mandatumin kiinteistörahaston omistamaan toimistotaloon saneerataan hoivatiloja ja liiketiloja.

1.8.2025

Varte Lahti Oy aloittaa vuosien tauon jälkeen omaperustaisen RS-asuntokohteen rakentamisen Riihimäellä. As Oy Riihimäen Granitinheikki sijaitsee kaupungin keskustassa.

1.8.2025

Varte Turku Oy aloittaa varsinaisen toimintansa. 23.6.2025 perustetun yhtiön toimitusjohtajana ja osakkaana aloittaa Mikko Kilpi.

25.8.2025

Varte Oy:n Suomen Keskuskodit Oy:lle urakoima asuntokohde valmistuu Jätkäsaareen. Asunto Oy Jätkäsaaren Kotihelmi -nimiseen yhtiöön rakennettiin 60 asuntoa.

29.8.2025

Varte Turku Oy saa tiedon yhtiön ensimmäisestä urakasta ja Vehon Raision liiketilojen peruskorjauksen suunnittelu käynnistetään.

29.8.2025

Varte Oy:n asuntourakointiputkesta valmistuu Suomen Keskuskodit Oy:lle Asunto Oy Verkkosaaren Laudus, jossa on kaikkiaan 81 asuntoa. Kohde on toteutettu ympäristöystävällisellä energiakonseptilla.

1.9.2025

Varte Lahti Oy:n urakkakilpailusta voitetun koulurakennuksen työmaa käynnistyy Porvoon Hinthaarassa. Kohteeseen tulee n. 1100 m²:n uudisrakennus ja vanhoja tiloja peruskorjataan n. 3000 m²:n laajuudella.

5.9.2025

Myllytie 4 Helsingin Kaivopuistossa valmistuu. Tontilla 4,5 vuotta käynnissä olleet rakennustyöt päättyvät ja uniikki, erittäin laadukas pienkerrostalo luovutetaan Etola Kiinteistöt Oy:lle.

30.9.2025

Varte Oy:n korjausrakennusyksikön toinen megahanke Sakara 2 valmistuu Kontulassa. 3,5 vuotta kestäneessä urakassa peruskorjattiin kaikkiaan 237 asuntoa kolmessa vaiheessa.

30.9.2025

Pianonsoittajankadulle Keravalle rakennettu asuintalotyömaa valmistuu. TA-Rakennuttaja Oy:lle urakoitu kohde käsittää kaksi 5-kerroksista taloa ja 48 asuntoa.



**KORJAUS-
RAKENTAMIS-
KOhteissa**

**879
ASUNTOA**





Havainnekuvasa Lehtipiste-konsernille rakentuvat toimitilat Tuusulan Amerinkujalla. Hankkeesta vastaavat yhdessä Varte Oy ja S-Pankki kiinteistövarainhoito.

TILIKAUDEN RAKENNUSTYÖMAAT

■ Valmistunut ■ Rakenteilla ■ Vireillä

ASUNTORAKENTAMINEN

HELSINKI

■ Heka Melkinlaituri 4 ja As Oy Helsingin Merenranta (ATT)
■ LPK Rusettipuisto (Helsingin kaupunki)
■ Koy Myllytie 4 (Etola Kiinteistöt)
■ Heka Tongankuja ja HASO Samoansaari (Helsingin asuntotuotantotoimisto)
■ As Oy Helsingin Atolli (Helsingin asuntotuotantotoimisto)
■ As Oy Helsingin Kotihelmi (Suomen Keskuskodit Oy)
■ Verkkosaaren Laudus (Suomen Keskuskodit Oy)
■ Heka Maapadontie 2 (Helsingin asuntotuotantotoimisto)
■ Asunto Oy Lauttasaaren Isoakaari (RS / Varte Oy)

ESPOO

■ AYY Otakaari 15 (Aalto-yliopiston oppilaskunta)
■ As Oy Karakalliontie 10 (TA-Yhtymä Oy)
■ As Oy Karakallionpaula (ICECAPITAL Housing Fund VI Ky)
■ Pysäköintilaitos Karakallio
■ Asunto Oy Espoon Kvartsiheikki I (RS / Varte Oy)

KERAVA

■ Pianonsoittajankatu 3 (TA-Asumisoikeus Oy)
--

TUUSULA

■ As Oy Tuusulan Verso (Avain Rakennuttaja Oy)
--

PORVOO

■ Vaskenvalajankatu 8 (Porvoon A-Asunnot Oy)
--

NURMIJÄRVI

■ As Oy Nurmijärven Luhtajoentie 6 (Avain Asunnot Oy)

RIIHIMÄKI

■ As Oy Riihimäen Granitinheikki (RS / Varte Lahti Oy)
--

HOLLOLA

■ Palvelutalo, Attendo Salpakangas (Suomen Hoiva ja Asunto Oy)
--

SALO

■ Palvelutalo, Espero Salo (Plus Hoivakodit Oy)

KORJAUSRAKENTAMINEN

HELSINKI

■ Heka Palokellonkuja 5 ja Palovartijantie 6 (Helsingin kaupungin asunnot Oy)
■ Mechelininkatu 6 (Lumo Kodit Oy)
■ Kaupintie 5 (Mandatum)
■ Heka Sakara 2 (Helsingin kaupungin asunnot Oy)
■ Heka Hämeentie 122 (Helsingin kaupungin asunnot Oy)
■ Käpylän peruskoulu Untamo (Helsingin kaupunki)
■ Heka Vilppulantie 26 (Helsingin kaupungin asunnot Oy)
■ Pohjoismainen yhtenäiskoulu (Helsingin kaupunki)

PORVOO

■ Hinthaaran sivistyskeskus (Porvoon kaupunki)
--

LAPPEENRANTA

■ Lappeenrannan pääkirjasto (Lappeenrannan kaupunki)
--

TOIMITILARAKENTAMINEN

HELSINKI

■ Kannelmäen peruskoulu (Helsingin kaupunki)
■ K-Auto Herttoniemi (Kesko)
■ Santahaminan logistiikkakeskus (Senaatti-kiinteistöt)
■ SCANIA Helsinki (Scania Real Estate Finland)
■ Masino Groupin toimitilat (Masino Oy)
■ Heikkinen Yhtiöt Oy:n toimitilat (Heikkinen Invest Oy)

VANTAA

■ K-Auto Kiitoradankulma (Kesko)

JÄRVENPÄÄ

■ MLE Maalaamo (Mitsubishi Logisnext Europe Oy)

LAHTI

■ Layher Oy (Layher Finland)

KIRKKONUMMI

■ Prisma Kirkkonummi (VBO)

TUUSULA

■ Lehtipiste-konsernin logistiikan toimitilat (S-Pankki kiinteistövarainhoito)
--

NURMIJÄRVI

■ Nurmijärven Autoklinikka (WasaGroup Oy)

JOKIOINEN

■ Minkiön tutkimusnavetta (Senaatti-kiinteistöt)
--

KOUVOLA

■ Eskolanmäen liikuntahalli (Kouvolan kaupunki)

RAJAMÄKI

■ Roal Oy (Roal Oy)

KOTKA

■ K-Market Erkin kulma (Kesko)

LOVIISA

■ Loviisan päiväkotit (Loviisan kaupunki)

LUUMÄKI

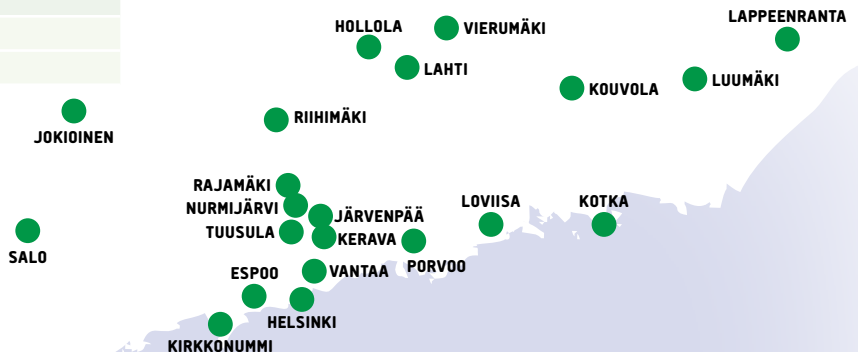
■ Ruokolahden hyvinvointiasema/asiainkerrostalo (Luumäen kunta)

■ Luumäen hyvinvointikeskus (Luumäen kunta)

VIERUMÄKI

■ Feeniks Pellettitehdas (Versowood Oy)

■ Versowoodin keskuskonttori (Versowood Oy)



POIMINTOJA PERHEYHTIÖMME RAKENNUSHANKKEISTA



HEKA MELKINLAITURI 4 & AS OY HELSINGIN MERENRANTA

Tilaja: Helsingin asuntotuotantotoimisto
Rakenteilla

Helsingin Länsiterminaalin lähelle, upealle paikalle meren äärelle valmistuu keväällä 2026 yhteensä 79 Hitas-asuntoa ja 69 vuokra-asuntoa. Yhtiöt ovat 5–8-kerroksisia ja niissä on kerrosalaa yhteensä 15 503 m². Yhteistyö Helsingin asuntotuotantotoimiston kanssa on sujunut erittäin hyvin, ja työmaalla on ollut hyvä tekemisen meininki heti rakentamisen käynnistymisestä lähtien.



HEKA HÄMEENTIE 122

Tilaja: Helsingin kaupungin asunnot
Valmistunut 10/2025

Alun perin vuonna 1959 valmistuneeseen kohteeseen tehtiin laaja peruskorjaus niin ulkopuolisten rakenteiden kuin sisätilojen saralla. Urakkaan kuului muun muassa vesikaton, julkisivujen sekä pihan rakenteiden uusiminen. Sisällä uudistettiin kaikki tekniikka, kylpyhuoneet, kalusteet sekä pinnat. Hanke kattoi yhteensä 192 asuntoa, joista viisi oli kokonaan uusia.



PALVELUTALO ATTENDO SALPAKANGAS

Tilaja: Suomen Hoiva ja Asunto Oy
Valmistunut 12/2025

Varte Lahti Oy:n mittava ja merkittävä palveluasumisen rakennushanke on edennyt mutkattomasti heti suunnitteluvaiheesta lähtien. Kohde on hieno esimerkki yhteen hileen puhaltamisesta niin Varten eri toimintojen kuin kaikkien muiden hankkeen osapuolten kesken. Varten KVR-urakkanä toteutettava projekti kattaa yhteensä 57 yhteisöllisen asumisen yksikköä sekä 32 tehostetun palveluasumisen yksikköä. Kohteen vastaanotto oli joulukuun alussa 2025.

K-AUTO HERTTONIEMI

Tilaaaja: Kesko
Rakenteilla

Varte rakentaa Helsingin Herttoniemeeseen K-Auton uudet myymälätilat. Hanke toteutetaan KVR-urakkana ja sen suunnittelu on tehty yhteistyössä Varten ja K-Auton kesken. Uuteen kiinteistöön tulee Volkswagen-, CUPRA- ja Porsche-myymälät sekä tilat huoltotoinnille. Uusien tilojen laajuus on noin 12 000 brm². Vanhan auto-kaupan tila purettiin keväällä 2025 ja varsinainen rakentaminen aloitettiin elokuussa 2025. Uudet tilat valmistuvat syksyllä 2026.



PRISMA KIRKKONUMMI

Tilaaaja: Osuuskauppa Varuboden-Osla (VBO)
Rakenteilla

Varte Oy toteuttaa projektinjohtourakkana Kirkkonummen Prisman rakennushankkeen. Hanke kattaa sekä uuden 5000 m² laajennusosan rakentamisen että nykyisen 10 000 m² kiinteistön muutos- ja modernisointityöt. Prisma ja pääosa kiinteistössä toimivista erikoisliikkeistä palvelevat asiakkaita uudistuksen aikana keskeytyksettä. Hanke on aloitettu alkuvuodesta 2025 ja se valmistuu kokonaisuudessaan lokakuussa 2026.



LAPPEENRANNAN PÄÄKIRJASTO

Tilaaaja: Lappeenrannan kaupunki
Valmistunut 10/2025

Lappeenrannan pääkirjasto oli yhtiöllemme yksi päättyneen tilikauden haastavimmista mutta samalla myös mielenkiintoisimmista urakoista. Vuonna 1974 valmistuneeseen kirjastoon tehtiin täydellinen saneeraus: julkisivut, katto, lämmöneristys ja talotekniikka uudistettiin perusteellisesti ja sisätilat modernisoitiin vastaamaan tämän päivän kirjastotoiminnan tarpeita. Avarat sisätilat holvirakenteineen ja kattoikkunoineen säilytettiin kaupunkilaisten ihailtaviksi.



ASUNTORAKENTAMINEN, PK-SEUTU

KANNATTAVAA RAKENTAMISTA TIUKASSA TILANTEESSA

TUOMAS PARVILA | JOHTAJA,
ASUNTORAKENTAMINEN, VARTE OY



Pääkaupunkiseudun asuntorakentaminen jatkui haastavassa markkinassa. Tilikauden aikana saavutimme urakkakilpailuista kaksi uutta kohdetta tuotantoon jo käynnissä olevien lisäksi. Kehä III:n sisäpuolelle valmistui kahdeksan kohdetta, joissa on yhteensä 495 asuntoa. Rakenteilla oli kaikkiaan 11 työmaata, joissa on yhteensä 796 asuntoa. Kannattavimpia hankkeitamme olivat KVR-urakat, joissa pääsimme kehittämään suunnitelmia. Näitä toteutimme Verkkosaareen ja Jätkäsaareen. Pääkaupunkiseudun asuntorakentamisen arvo tilikaudella 2024–2025 oli noin 71 miljoonaa euroa. Valtaosa, noin 85 %, muodostui kilpaurakoinnista ja loput 15 % omaperustaisista kohteista.

Vallitsevasta markkinatilanteesta on hyväksyttävä se, että jatkossa on toteutettava muitakin kuin pelkästään asuntokohteita, jos haluaa lähelle samaa liikevaihtoa kuin aikaisempina vuosina. Kuluttajamyynä on lähes olematonta, ja Varke-tuotannon aloitukset ovat yhä vähentyneet edellisvuodesta. Tämä on osaltaan johtanut merkittävään kilpailun kiristymiseen asuntokohteissa.

Jatkuva parantaminen on yhteinen päämäärämme

Menestyminen kilpailu-urakoissa ja tuotannossa on ammattitaitoisen henkilöstömme ansiota. Kilpailukyvyyn jatkuva parantaminen on jokaisen tahtotila, mikä näkyy päivittäisessä toiminnassamme. Kohteemme ovat olleet valmistuessaan laadukkaita, ja asiakastyytyväisyyskyselyiden perusteella olemme hoitaneet työmme hyvin. Siitä pidämme kiinni ja teemme työmaat kerralla kuntoon.

Valmiina aloitukseen markkinan elpessä

Myös oma tonttivarantomme on järkevällä tasolla. Tontit on valittu tarkasti, eikä niitä ole liikaa vallitsevaan markkinaan nähden. Tarkkailemme kuitenkin jatkuvasti, mitä tontteja on tarjolla tulevaisuuden kohteisiin, ja toimimme myös apuna kumppaneidemme kaavakehityksessä. Olemme valmiita aloitukseen pääkaupunkiseudun parhailla asuinalueella, kun asuntomarkkinat taas elpyvät.

Uuteen tilikauteen lähtiessä tilanne on tiukempi kuin aikaisemmin. Pääkaupunkiseudulla uudisasuntokauppa on vielä verkkaista, eivätkä kuluttajat ole valmiita uusien asuntojen ostoon merkittävässä määrin. Yksittäisiä sijainteja, joissa asunnot menevät kaupaksi, kuitenkin löytyy. Kohteet, jotka käynnistyvät, ovat pieniä ja vastaavat aidosti alueen kysyntään. Toivomme vahvasti, että tilanne taittuu vielä parempaan vuonna 2026. Seuraamme tilannetta päivittäin ja markkinoimme seuraavia RS-kohteitamme Lauttasaareen ja Tapiolaan loppuvuoden 2025 aikana. Luottamusta kuitenkin on siihen, että asuntoja

tarvitaan jatkossakin pääkaupunkiseudulle. Olemme aktiivisia urakkakilpailuissa, jotta organisaatiomme pysyy terävänä ja pysymme tehokkaasti mukana markkinoiden muutoksissa.

Kiitos hyvästä tilikaudesta kuuluu koko Varten porukalle, asiakkaille ja kumppaneillemme.

”

*Olemme valmiita
aloitukseen, kun
asuntomarkkinat
taas elpyvät.*



ASUNTOMYYNTI

ASUNTOMARKKINOIDEN PIRISTYMINEN ANTAA ODOTTA ITSEÄN

MINNA HYYRYNEN | MYyntIPÄÄLLIKKÖ,
VARTE-YHTIÖT

Tilikausi käynnistyi lokakuussa 2024 edelleen pysähtyneessä asuntomarkkinatilanteessa. Vaikka lainakorot ovat laskeneet jopa pohjalukemiinsa, on kuluttajien luottamus talouteen yhä heikkoa. Myös työttömyyden kasvu huolettaa ja lisää säästämislaituutta. Ostajien ostoaiheet ovat edelleen matalalla tasolla, ja asuntosijoittajien palamista markkinoille saadaan yhä odotella.

Tarjonta hillitsee hintojen nousua

Asuntomarkkinoilla on runsaasti tarjontaa, mikä osaltaan hillitsee sekä hintojen nousua että kysyntää. Nämä jarruttavat markkinoiden kehitystä ja asuntokaupan tason palautumista. Hinnat ovat nyt tuloihin nähden edullisempia. Voisiko jopa sanoa, että asuntokaupan pohja on saavutettu?

Tilikauden lopussa konsernissa oli yhteensä 15 valmista myymätöntä asuntoa. Teimme tilikauden aikana konsernissa RS-kohteistamme yhteensä 11 asuntokauppaa.

Emoyhtiö Varte Oy:llä oli tilikauden lopussa valmiita myymättömiä asuntoja kolme. Asunnot sijaitsivat Asunto Oy Keravan Palo-pellonheikissä.

Haastavasta markkinatilanteesta huolimatta päätimme käynnistää toukokuussa Asunto Oy Helsingin Ritariheikin ja Asunto Oy Vantaan Aholanheikin ennakkomarkkinoinnit uudelleen. Tilikauden lopulla keskeytimme ennakkomarkkinoinnit heikon kysynnän vuoksi. Samaan aikaan aloitimme myös Asunto Oy Espoon Karaheikin ennakkomarkkinoinnin, joka jatkuu myös seuraavalle tilikaudelle.

Varte Lahti Oy:llä oli tilikauden lopussa valmiita myymättömiä asuntoja yksi, joka sijaitsi Asunto Oy Lahden Teeriheikki -nimisessä

yhtiössä. Tilikauden aikana Varte Lahti Oy pääsi aloittamaan yhden RS-kohteen, Asunto Oy Riihimäen Granitineikin, rakentamisen ja myynnin elokuussa 2025. Kohteen arvioitu valmistuminen on syksyllä 2026. Tilikauden päättyessä 19 asunnosta ja kolmesta liiketilasta oli myyty kolme asuntoa ja kaikki liiketilat.

Varte Lappeenranta Oy:llä puolestaan oli tilikauden lopussa myymättömiä asuntoja 11. Seitsemän asuntoa sijaitsi Asunto Oy Lappeenrannan Kummelinheikissä ja neljä Asunto Oy Kouvolan Hopeaheikissä.

Tiivistä yhteistyötä välittäjien kanssa

Tilikauden aikana uudiskohteiden kysyntä oli olematonta. Valmiita asuntoja myydään ja ennakkomarkkinointeja viedään eteenpäin yhteistyössä välittäjien kanssa. Muuttovalmiit kohteet kilpailevat ennakkomarkkinoinnissa rakenteilla olevien uudiskohteiden kanssa. Uudiskohteita ei tätä hintatasoa edullisemmin tulla tarjoamaan, sillä kustannustaso ei tule laskemaan. Tonttihinnat eivät ole laskeneet, mutta tällä hetkellä rakennuskustannukset ovat hieman totuttua edullisempia.

Tilikaudella 2025–2026 seuraamme asuntomarkkinan kehitystä tarkasti ja panostamme uusien kohteiden ennakkomarkkinointiin ja myynnin aloitukseen. Uskomme vahvasti tulevien kohteidemme saavan osakseen kysyntää. Ne on suunniteltu huolella, kohteiden hinta-laatusuhde on tasokas ja sijainnit ovat vetovoimaisia.

Rakennusteollisuus RT:n mukaan uusien asuntojen aloitusmäärä jää vuonna 2025 alle 20 000 asunnon, mikä on selvästi alle pitkän aikavälin tarpeen. Vuodelle 2026 odotetaan jonkinasteista elpymistä, mikäli markkinaolosuhteet sen sallivat.

TOIMITILARAKENTAMINEN, PK-SEUTU

VAHVAA KASVUA JA ONNISTUNEITA HANKKEITA

MIKKO SIRVIÖ | JOHTAJA,
TOIMITILARAKENTAMINEN, VARTE OY



Toimitilarakentamisessa onnistuttiin kasvattamaan työkantaa merkittävästi, vaikka rakennusala kamppaili vaikeassa taloustilanteessa. Vuosi oli täynnä monipuolisia hankkeita, joissa yhdistyivät tekninen osaaminen, asiakaslähtöisyys ja kyky vastata yhteiskunnan muuttuviin tarpeisiin. Onnistumisen avaimina toimivat määrätietoinen tekeminen ja osaava henkilöstö.

Tilikauden aikana käynnissä oli yhteensä 11 toimitilahanketta eri puolilla Etelä-Suomea. Näistä jokaisella oli oma tarinansa: Scanian uudistettu toimitila tehostaa raskaan kaluston huoltoa, Masinon ja MLE Maalaamon projektit luovat tilaa kasvulle, K-Auton Kiitoradankulma ja Herttoniemen toimipiste vahvistavat autoalan palveluverkostoa pääkaupunkiseudulla.

Vahvaa kasvua ja onnistuneita projekteja

Toimitilarakentamisen osuus Varte Oy:n liikevaihdosta nousi yli 30 prosenttiin, mikä vastaa noin 50 miljoonan euron kokonaisuutta. Kasvu edellisvuoteen verrattuna oli merkittävä, ja hankkeiden tulos pysyi tyydyttävällä tasolla. Tämä kertoo paitsi onnistuneesta projektinhallinnasta, myös kyvystä toteuttaa vaativia kokonaisuuksia kannattavasti ja aikataulussa.

Hankkeita valmistui neljä: Masino, MLE, Scania ja Heikkisen toimistotalo. Samalla käynnistettiin seitsemän uutta projektia, joista jokainen vastaa konkreettiseen tarpeeseen – olipa kyse koulutuksesta, kaupasta tai logistiikasta. Lisäksi vuoden aikana solmittiin aiesopimus uudesta hankkeesta sekä esisopimus kiinteistökaupasta / tulevasta kaavakehityshankkeesta Vantaalla. Neuvottelussa on myös merkittäviä kaavakehityshankkeita hyvillä sijainneilla Vantaalla.

Menestyneitä tarjouksia ja korkea osumatarkkuus

Tilikauden aikana tarjosimme seitsemää eri toimitilahanketta tarjouskilpailuissa ja neuvotteluhankkeissa, yhteisarvoltaan yli 130 miljoonaa euroa. Näistä voitimme tai pääsimme toteutusvaiheeseen viidessä hankkeessa, joiden yhteenlaskettu arvo oli noin 90 miljoonaa euroa. Käynnistetyt hankkeet, kuten Prisma Kirkkonummi ja Kannelmäen koulu, eivät ole vain rakennuksia, vaan paikkoja, joissa ihmiset kohtaavat, oppivat ja asioivat. Hankkeiden ”osumatarkkuus” oli erinomainen: euroissa 70 % ja kohdemäärissä 71 %.

Tulevaisuuden näkymät

Tilikausi 2025–2026 käynnistyy vahvassa tilanteessa. Työkantamme on kasvanut huippulukemiin, ja käynnissä on seitsemän työmaata. Lisäksi käynnistymässä on yksi uusi hanke ja kaksi hanketta on neuvotteluvaiheessa. Tilikauden aikana tulee valmistumaan neljä hanketta, ja kehitysvaiheessa on useita hankeaihoita.

Mainituista hankkeista viisi on toteutettu kilpaurakoina ja seitsemän KVR- tai projektinjohtourakoina, joissa Varte on vastannut myös suunnittelusta. Tämä kertoo luottamuksesta, jota asiakkaat osoittavat meitä kohtaan – mukaan halutaan kumppani, joka ei vain rakenna, vaan myös ajattelee kokonaisuutta.

Haasteenamme alkaneella tilikaudella on uusien hankkeiden löytämisen päättävien tilalle kiristyneessä kilpailussa. Samalla pyrimme edistämään omien hankekehitysaihioidemme ideoita kohti toteutusvaihetta. Vahva työkanta, onnistuneet hankkeet ja ammattitaitoinen henkilöstö luovat vakaan pohjan tulevalle kasvulle ja kehitykselle. Jokainen hanke on osa suurempaa tarinaa – tarinaa siitä, miten Varte rakentaa tiloja, joissa elämä tapahtuu.



KORJAUSRAKENTAMINEN, PK-SEUTU

MERKITTÄVIÄ VOITTOJA OSAAVIEN TIIMIEN YHTEISTYÖLLÄ

HARRI KATAJALA | JOHTAJA,
KORJAUSRAKENTAMINEN, VARTE OY

Korjausrakentamisen liikevaihto pääkaupunkiseudulla oli päättyneellä tilikaudella noin 41,5 miljoonaa euroa (47 m€ koko konsernissa). Malttilista kasvua vauhdittivat uudet merkittävät hankkeet sekä käynnissä olleiden hankkeiden ennakoitua nopeampi valmistuminen. Kannattavuus säilyi hyvällä tasolla ja tuloutumaton tilauskanta oli tilikauden lopussa 55,5 miljoonaa euroa. Tilikauden päättymisen jälkeen lokakuun alun uusien kauppojen myötä tuloutumaton tilauskanta nousi 75 miljoonaan euroon. Näkyvä vuodelle 2026 on erittäin vahva.

Makrotalouden epävarmuus hillitsee investointeja

Rakennusteollisuus RT:n ennusteiden mukaan korjausrakentamisen markkina supistuu edelleen vuoden 2025 aikana eikä indikaattoreissa näy vielä kunnollista käännettä. Edellisten vuosien lasku on kuitenkin hidastunut, mutta maailman talouden epävakaa tilanne vaikuttaa edelleen negatiivisesti investointipäätöksiin. Varten toiminnassa tämä on näkyntä erityisesti sijoittajakohteiden siirtymisinä. Pitkällä aikavälillä korjausrakentamisen kysyntää tukevat rakennuskannan ikääntyminen ja jatkuvasti kasvava korjausvelka. Myös pääkaupunkiseudun tyhjätkä toimitilat luovat ison potentiaalin Varten tyyppiselle toimijalle.

Tahtituotanto tehostaa myös korjaushankkeita

Tilikauden aikana joulukuussa 2024 valmistui Heka Tapulikaupungin hankkeen ensimmäinen vaihe. Hanke on osa laajaa kuuden kerrostalon peruskorjausta, joka toteutetaan tahtituotannolla. Tammikuussa voitimme Lumo Kodit Oy:n Mechelininkatu 6 -hankkeen, jossa

peruskorjaamme 60 asuntoa ja neljä liiketila. Tämän hankkeen työt käynnistyivät lokakuussa. Kevään ja kesän aikana neuvottelimme Mandatumin kanssa osoitteessa Kaupintie 5 sijaitsevan toimistotalon muutoksesta hoivakodiksi. Työt aloitimme elokuussa. Toukokuussa voitimme Heka Malmi Vilppulantie 26:n peruskorjaushankkeen, joka käsittää 300 asuntoa ja on arvoltaan yli 33 miljoonaa euroa. Hankkeen voittoon vaikutti ratkaisevasti Varten tuotantotiimin kyvyk-

kyys ja laadukas tahtituotantosunnitelma. Käpylän koulun Untamo-rakennuksen peruskorjaus valmistui sisäpuolen osalta kesäkuussa ja pihojen osalta heinäkuussa. Elokuun lopussa valmistui Heka Sakara 0-virheluovutuksena puoli vuotta etujajassa. Hanke toteutettiin tahtituotannolla, mikä mahdollisti poikkeuksellisen tehokkaan ja laadukkaan toteutuksen. Sakaran hanke toimii erinomaisena esimerkkinä Varten tahtituotanto-osaamisesta.

Syvämmät muutokset tarjoavat mahdollisuuksia

Varten korjausrakentamisen liikevaihdon odotetaan kasvavan edelleen alkaneella tilikaudella. Pitkän aikavälin kasvua tukevat väestön ikääntyminen, asumisen keskittyminen kasvukeskuksiin, kestävän kehityksen tavoitteet sekä käyttötarkoituksen muutokset, joita on kehityspotkessa useita. Laadukkaasti toteutetut referenssit, huippuammattilaiset ja asiakkaiden tyytyväisyys ovat kilpailukykyämme kulmakiviä.

Kiitos erinomaisesta tilikaudesta kuuluu osaavalle henkilöstöllemme ja yhteistyökumppaneillemme.

VARTE LAHTI

PAREMPI SUHDANNE JÄI TULEMATTI

**JUHA SANKARI | TOIMITUSJOHTAJA,
VARTE LAHTI OY**



Vuodelle 2025 odotettiin selkeää talouskäännettä. Talouden ennusteita heikennettiin kuitenkin vuoden aikana ahkerasti ja lopullinen kasvu jäi varsin vaatimattomaksi.

Rakennusalan suhdanne ei ollut juurikaan vuotta 2024 parempi. Täällä Lahdessa ei parempia aikoja jääty odottelemaan, vaan töitä tehtiin hyvän työkannan saavuttamiseksi koko joukkueen voimin. Toiminta-alueella kilpailu urakoista oli kovaa, ja isommista hankkeista se oli erityisen kovaa. Volyymin nostaminen edellisen vuoden tasolta vaati paljon työtä. Siinä kuitenkin onnistuttiin, eikä henkilöstön määrää tarvinnut sopeuttaa, mikä on meille aina tärkeä tavoite.

Hankkeiden kannattavuudet kasvu-uralla

Projektien hallinnassa onnistuimme kokonaisuutena hyvin. Hankkeiden kannattavuuksia saatiin parannettua tilikauden aikana. Se on hieno saavutus erityisesti työmaahenkilöstöltä näin vaikeassa markkinatilanteessa. Päättyneen tilikauden aikana eri projekteja oli käynnissä yhteensä 13. Lahden ja Rajamäen toimitilahankkeet valmistuivat tilikauden alkupuoliskolla, ja alkupuoliskolla aloitettiin myös Loviisan

päiväkodin työmaa. Vierumäen toimitilahanke jatkui koko tilikauden ajan ja sille saatiin myös jatkohanke. Lahdessa alkoi uusi iso opiskelija-asuntohanke. Porvoossa ja Keravalla jatkoimme edellisellä tilikaudella alkaneita isoja asuntohankeita. Myös merkittävä Salpakankaan palveluasumisen hanke jatkui koko tilikauden ajan. Tilikauden jälkipuoliskolla käynnistyivät vielä asuntohankeet Riihimäelle, Nurmijärvelle ja Tuusulaan, sekä toimitilahankkeet Porvooseen ja Nurmijärvelle.

Hyvä tulos haastavassa markkinassa

Tulos suhteutettuna rakennusalan tilanteeseen ja vaikeisiin olosuhteisiin on hyvä. Noin 50 miljoonan euron liikevaihtoon mahtuu paljon hienoja suorituksia. Seuraavalle tilikaudelle työkantaa on ihan kelvollisesti kassassa. Lahden alueella on kuultu hienoja uutisia, Fazerin suurinvestoinnin työmaa on nyt käynnissä.

Toivotaan, että sen vaikutukset toisivat helpotusta koko alueen rakentamiseen. Ja toivotaan, että vuoden 2026

aikana kauan odotettu kasvu saadaan kunnolla käyntiin.

Hyvää työtä kaikilta. Kiitokset menneestä vuodesta kaikille vartelaisille, yhteistyökumppaneillemme ja hallituksellemme!

”

*Töitä hyvän
työkannan eteen
tehtiin koko
joukkueen voimin.*



VARTE LAPPEENRANTA

KAAKKOIS-SUOMI HAASTAVA ALUE RAKENNUSLIIKKEILLE

**SEPPO TOKKOLA | TOIMITUSJOHTAJA,
VARTE LAPPEENRANTA OY**

Varte Lappeenranta Oy:n neljäs tilikausi vaati tarkkaa keskittymistä töiden hankintaan haastavina aikoina. Satsasimme tilikaudella urakkalaskentaan. Laskettavana oli useita perinteisiä kokonaisurakoita, jaettuja urakoita ja yhteistoiminnallinen KVR-hanke. Merkittävin voittomme oli Ruokolahden Rasilantien terveyskeskusurakka. Monessa urakkakilpailussa saimme mitalin, mutta voittoja ei juurikaan tullut. Alueen julkisissa kilpailutuksissa oli monesti ylimitoitettut referenssivaateet, ja näihin kilpailuihimme emme voineet osallistua. Alueen kilpailutilanne kiristyi asuntotuotannon romahdettua. Kun alueelle tuli vielä muualta Suomesta urakoitsijoita, kilpailu kiristyi entisestään. Venäjän rajan sulkua ja yleinen taloustilanteen heikkeneminen lisäsivät painetta markkinoilla.

Tilikauden tavoiteltua liikevaihtoa ei saavutettu

RS-asuntojen myynti ei tilikaudella saavuttanut budjetoituja tavoitteita. Keväällä ja kesällä myimme neljä valmista asuntoa. Neljä asuntoa päätimme vuokrata. Myyntimäärän jääminen tavoitteesta vaikutti tulokseen. Kesällä valmistuneille työmaille emme saaneet jatkoa kiristyneissä urakkakilpailuissa, mikä lisäsi haasteita toiminnan suunnitteluun.

Tuotanto toimi hyvin

Kaikki tuotannossamme olleet urakat etenivät suunnitellusti. Vahvan kokemuksen ja osaamisen ansiosta rakentamamme kohteet valmistuivat aikataulussa ja laadullisesti hyvin. Yhtään työmaata ei tehty tappiolla. Haastavin työmaa oli Lappeenrannan kirjaston saneeraus, ja

Eskolanmäen liikuntahalli oli työmaistamme onnistunein. Sen urakkamuotona oli ranskalainen urakka.

Myös terveys- ja työturvallisuusluvut pysyivät hyvällä tasolla. Tilikauden aikana sattui ainoastaan yksi lievä tapaturma.

Urakkakilpailu kiristyi tilikauden aikana

Tilikauden aikana osallistuimme 13 urakkakilpailuun, joista voitimme kaksi. Useissa kilpailuissa pääsimme mitalisijalle. Urakkakilpailutuksessa olleet kohteet olivat pääasiassa julkista rakentamista. Asuntosektorin sakkaminen näkyi suurena lovena rakennustoiminnassa. Panoshinnoissa ei juurikaan tapahtunut muutoksia.

Valmistellen kohti tulevaa

Nykyinen työkanata tekee käynnissä olevasta tilikaudesta haastavan. Meneillään on neuvottelut parista neuvottelu-urakasta, mutta pääosin työkanata on haettava kilpailu-urakoinnista. Alueella on edelleen tulos- ja julkista rakentamista, mutta RS-kohteiden aloitukset ensi vuonna ovat epätodennäköisiä. Kouvolassa ja Lappeenrannassa on varauksessa RS-tontteja, ja Lappeenrannan kohteessa valmistellaan kaavoitusta. Molemmassa kaupungeissa on useita keskustan kiinteistöjä myynnissä uudisrakentamista varten, näitä seuraamme parempia aikoja odotellessa.

Kiitos kuluneesta tilikaudesta sitoutuneelle ja osaavalle henkilöstöllemme, asiakkaillemme, yhteistyökumppaneille ja omistajille, Kohon perheelle.

LAATUKOTEJA YHTEISTYÖLLÄ HELSINGIN YKKÖSALUEILLE

Varten Suomen Keskuskodeille urakoimat vetovoimaiset asuntokohteet ovat oppikirja-esimerkki tiiviin kumppanuuden tuloksista.

OSOITTEET	Naurunkatu 5 ja Verkkosaarenranta 4, Helsinki
TILAAJA	Suomen Keskuskodit Oy
URAKOITSIJA	Varte Oy
MUOTO	Kilpailu-urakka

ASUNTO OY HELSINGIN KOTIHELMI

PROJEKTIPÄÄLLIKKÖ	Heidi Moberg
TYÖPÄÄLLIKKÖ	Antti Rautanen
VASTAAVA MESTARI	Sami Kaislehto 3/2025- 8/2025, Niko Forsström 4/2024-2/2025
TYÖNJOHTO	Juhani Tamminen, Minna Harjunpää
TYÖMAAINSINÖÖRI	Juho Rönkkö
HANKINTA	Ari Saarela
RAKENNUSAIKA	04/2024-8/2025

ASUNTO OY HELSINGIN VERKKOSAAREN LAUDUS

PROJEKTIPÄÄLLIKKÖ	Heidi Moberg
TYÖPÄÄLLIKKÖ	Matti Väisänen
VASTAAVA MESTARI	Joni Lehtimäki
TYÖNJOHTO	Jenna Saari, Wille Keipi, Tatu Immonen
TYÖMAAINSINÖÖRI	Henri Jokinen
HANKINTA	Ari Saarela
RAKENNUSAIKA	03/2024-8/2025



**Energiatehokkaat
lämmitysratkaisut**
maa- ja kaukolämpö,
energialaajat &
aurinkoenergia

Asunto Oy Helsingin Verkkosaaren Laudus



Asunto Oy Helsingin Kotihelmi

Helsingin merellisillä sivuilla sijaitsevat Verkkosaari ja Jätkäsaari ovat olleet viime vuosina isojen muutosten alla. Myös Varte urakoi kehittyvillä alueilla yhteistyössä Suomen Keskuskotien kanssa. Työn tuloksena valmistui lähes yhtäaikaisesti kaksi laadukasta kotikohdetta: 60 asunnon Asunto Oy Helsingin Kotihelmi Jätkäsaareen sekä 81 asunnon Asunto Oy Helsingin Verkkosaaren Laudus Verkkosaareen.

Saumatonta kumppanuutta Jätkäsaaren ARA-hankkeessa

Kotihelmi toteutettiin ARA-rahoitteisena, mikä edellytti paitsi tiivistä myös poikkeuksellisen avointa yhteistyötä tilaajan ja urakoitsijan välillä.

– Meillä ja Keskuskodeilla oli Kotihelmessä selkeä yhteinen päämäärä heti hankesuunnittelusta lähtien. Yhteydenpito oli aktiivista, ja esimerkiksi kustannuksista puhuttiin hyvin avoimesti. Se on tällaisissa hankkeissa tärkeää, molemminpuolisen luottamuksen osoitus, Varten asuntorakentamisen johtaja **Tuomas Parvila** toteaa.

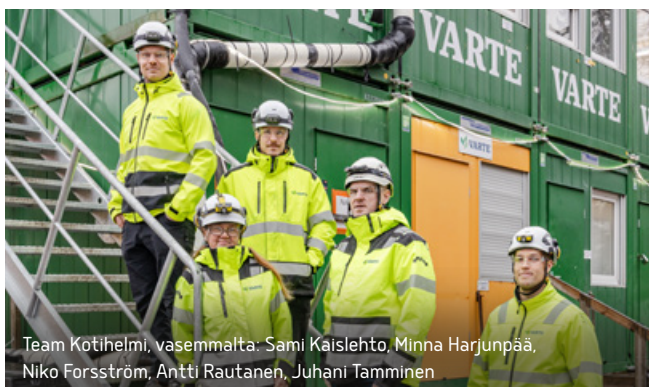
Kotihelmen hanke oli etenkin alkuvaiheessa haastava myös aikataulultaan: rakennus sijoittui keskelle tonttia ja siksi sen runko piti saada valmiiksi ennen kuin naapuritaloihin muutettaisiin sisään.

– Vaikka aikataulupaine oli kova, yhteisprojekti eteni junan lailla. Lopputulos oli jopa parempi kuin uskalsin alun perin odottaa, Suomen Keskuskodit Oy:n toimitusjohtaja **Roope Tammi** kuvailee.

Myös Kotihelmen vastaava mestari **Sami Kaislehto** muistaa työmaan yhteishengen olleen hyvää.

– Kaikki olivat koko ajan samalla sivulla. Jokainen ajatteli jatkuvasti myös sitä, miten omat työt vaikuttavat muiden töiden etenemiseen. Asioista sopiminen oli joustavaa ja tehokasta, hän toteaa.

Minkäläinen fiilis oli vastaavalla mestarilla, kun näki asukkaiden muuttavan Kotihelmeen sisään?



Team Kotihelmi, vasemmalta: Sami Kaislehto, Minna Harjunpää, Niko Forsström, Antti Rautanen, Juhani Tamminen



– Todella hienoltahan se aina tuntuu, kun näkee kovan työn tuloksen muuttuvan lopulta ihmisten kodeiksi. Yhdistelmä onnistumisen iloa ja ammattitilpeyttä, Kaislehto kuvailee.

Uudenlaisia energiaratkaisuja Verkkosaarella

Suomen Keskuskotien kohteista toinen, Verkkosaaren Laudus, oli osa Helsingin kaupungin Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaa. Tämä ohjasi voimakkaasti etenkin energiaratkaisujen valintaa.

– Päämääränä oli saada kiinteistön lämmityksen hiilijalanjälki niin lähelle nollaa kuin mahdollista. Rakennus siis lämpenee ja viilenee mallilla, jossa hyödynnetään maa- ja kaukolämpöä, energiapaaluja sekä aurinkoenergiälaseja ja aurinkopaneeleita, Parvila kertoo.

Energialähteiden ohella myös asuntokohtainen lämmitys ja viilennys toteutettiin Lauduksessa uudella ratkaisulla, ilmanvaihtokanaviin integroitujen pattereiden avulla.

– Niiden asennuksissa piti tehdä pientä puljaamista, mutta kokonaisuus onnistui lopulta todella hienosti. Yhteisellä osaamisella siinäkin onnistuttiin, mistä kuuluu iso kiitos kaikille, Lauduksen vastaavana mestarina toiminut **Joni Lehtimäki** kuvailee.

Tammi sanoo Lauduksen olleen Suomen Keskuskodeille pitkä kehitysprojekti.

– Varte oli pilottihankkeen läpiviemiseen erittäin hyvä kumppani. Heiltä löytyi joustavuutta ja ratkaisukeskeisyyttä, joita näissä edellytetään, hän toteaa.

Kotihelmi ja Laudus olivat kaiken kaikkiaan Suomen Keskuskodeille erittäin merkittäviä, strategisen tason hankkeita.

– Nämä olivat meidän ja Varten ensimmäiset yhteiset hankkeet. Olen erittäin tyytyväinen. Laatuso edustaa juuri sitä, jota haluamme Helsingin ykkösalueille toteuttaa. Kiitos koko Varten porukalle, Tammi tiivistää.



Team Laudus, vasemmalta: Henri Jokinen, Joni Lehtimäki ja Wille Keipi

TOIMITILA- RAKENTAMISTA SAMALTA PUOLELTA PÖYTÄÄ

Masino Groupin päätoimipisteen laajennus- ja remonttiurakka oli kahden perheyhtiön voimannäyte, jolla oli yksi päämäärä: aikaa kestävä laadukkuus.

OSOITE	Kärkikuja 3, Vantaa
TILAAJA	Masino Kiinteistöt Oy
URAKOITSIJA	Varte Oy
MUOTO	Kilpailu-urakka
TYÖPÄÄLLIKKÖ	Pasi Blom
VASTAAVA MESTARI	Ville Viitanen
TYÖNJOHTO	Mika Kankaanpää, Lauri Oskari Jäske
TYÖMAAINSINÖÖRI	Jaakko Jaarmo
HANKINTA	Ari Saarela
TYÖT ALOITETTIIN	12/2023
TYÖT VALMISTUIVAT	12/2024 (laajennusosa ja remontti) 4/2025 (myymälä)





Masino-konsernin eri yhtiöillä oli vuosien ajan omat toimipisteensä pääkaupunkiseudulla. Varten urakointien uusien tilojen myötä Masinon kolmessa eri kiinteistössä toimineet tytäryhtiöt palvelevat nyt teollisuuden ja rakentamisen asiakkaita saman katon alla pääkaupunkiseudulla.

– Saimme erittäin monipuolisesti lisää laatuneliötä kaikille toimintomme, mikä tuottaa synergiaetuja yksiköidemme välillä ja yhtenäistää yrityskulttuuriamme. Samalla voimme palvella asiakkaitamme paremmin ja tehokkaammin, Masino Groupin toimitusjohtaja **Mikko Pietarinen** toteaa.

Yhteinen maali ensimmäisestä kättelystä alkaen

Vuoden 2023 joulukuussa käynnistynyt urakka kattoi uudisrakennuksen, johon tuli varasto-, koneistamo- ja huoltotiloja sekä toimistotilaa. Hankkeeseen sisältyi lisäksi vuonna 2002 valmistuneen päätoimipaikan peruskorjaus- ja muutostyöt. Varsinaisen pääurakan jo käynnistettyä sisällytettiin hankkeeseen vielä päätoimipisteen myymälätilojen päivittäminen ajan mukaisiksi.

Varten työpäällikkö **Pasi Blom** kertoo olleensa positiivisin mielin hankkeen onnistumisesta kaiken aikaa.

– Tämä oli meille erittäin merkittävän kokoinen urakka ja samalla projekti, joka ei aiheuttanut käytännössä minkäänlaista päänvaivaa missään vaiheessa. Pysyimme alusta lähtien aikataulussa, Blom toteaa.

– Lopulta saatoimennä hmyssä suin ja luottavaisella fiiliksellä luovutukseen, kun tiesin, että olemme tehneet asiat oikein ja tilaajan toiveet täyttäen, hän hymyilee.

Myös Varten vastaavan mestarin **Ville Viitasen** suusta kuuluu suuttavia sanoja hankkeen onnistumisesta.

– Tämä oli ehdottomasti yksi oman urani parhaista rakennusprojekteista. Istuimme jatkuvasti samalla puolella pöytää. Työmaalla ei tehty mistään asioista hankalia, ja sellaisessa ilmapiirissä hankkeen rakentaminen on parhaimmillaan, Viitanen korostaa.

– Erityiset kiitokset Masinon projektipäällikkö **Juha Takkiselle**. Hänen kanssaan oli mukava tehdä hommia. Juhalla oli rakentava ote ja tekemisen meininki. Esimerkiksi tiettyjen lisätöiden tarpeellisuus oli harvinaisen helppo kommunikoida hänen kanssaan, Viitanen sanoo.

Avoimuus onnistumisen avaimena

Masinon Pietarisen mukaan projektikokonaisuutta vietään vaihe vaiheelta eteenpäin ajatuksella, että se voisi muodostaa pohjan myös tulevalle yhteistyölle. Hän kiittää vartelaisia ennen kaikkea avoimuudesta.

– Keskusteluissa huomiointiin molempien näkökannat, ja erilaisiin kysymyksiin löydettiin osapuolille optimaaliset ratkaisut, Pietarinen kertoo.

– Meidän puoleltamme projektin onnistumisen edellytys oli myös projektipäällikkömme Juha Takkisen sitoutuminen hankkeeseen sekä konsernin muun henkilöstön apu, josta olen erittäin kiitollinen.

Myös Varten työpäällikkö Pasi Blom allekirjoittaa Pietarisen ajatuksen avoimuudesta.

– Molemmipuolinen avoimuus ja mahdollisten yllätysten tehokas ennakoiminen olivat kantavia ohjenuoriamme. Meille Vartella on aina ehdottoman tärkeää paitsi kuunnella myös kuulla vastapuolta. Me emme sanele, vaan palvelemme. Annamme asiakkaalle aina mahdollisuuden vaikuttaa, hän painottaa.

Koko projektia leimasi myös Vartelle ja Masinolle yhteinen arvo: laadukkuus.

– Se on meidän perheyhtiömme brändin ydin ja leikkaa läpi koko toimintamme. Oli ilo huomata, että myös Vartella on täsmälleen samanlainen tapa ajatella, tehdä ja toimia. Meille oli alusta lähtien selvää se, että tässä projektissa ei haeta pikavoittoja, vaan halutaan saavuttaa lopputulos, joka kantaa pitkälle tulevaisuuteen, Pietarinen sanoo.

– Nyt näyttää vahvasti siltä, että tuo tavoite todellakin toteutui. Olemme viihtyneet uusissa tiloissa erinomaisesti. Tästä on hyvä suunnata kohti tulevaa, hän lisää kiittäen.



Vasemmalta: Jaakko Jaarmo, Ville Viitanen, Mika Kankaanpää ja Pasi Blom

PUURAKENTAMISEN MESTARITEOS METSÄN SIIMEKSESSÄ

Versowoodin keskuskonttorin rakennusurakka löysi menestyksen perustan kaikkien osapuolten yhteisestä halusta onnistua.

OSOITE	Sahatie 1, 19110 Heinola
TILAAJA	Versowood Oy
URAKOITSIJA	Varte Lahti Oy
MUOTO	Kilpailu-urakka
TYÖPÄÄLLIKKÖ	Jarkko Meriläinen
VASTAAVA MESTARI	Timo Sollo
TYÖMAAINSINÖÖRI	Tanja Oulujärvi
TYÖNJOHTO	Janne Varjola, Aapo Eerola, Otto Vasara
HANKINTA	Tanja Oulujärvi
TYÖT ALOITETTIIN	5/2024
TYÖT VALMISTUIVAT	10/2025



Hyvin suunniteltu on puoliksi tehty. Tämä vanha viisaus osoitti pätevyytensä Varte Lahden työmaalla Heinolassa, jonne yhtiö urakoi uuden pääkonttorin Versowoodille, Suomen suurimmalle yksityiselle sahavarantuottajalle ja -jalostajalle.

Paviljonkimainen keskuskonttori oli rakennusteknisesti poikkeuksellinen projekti: lähes koko komeus kantavine rakenteineen, aina väli- ja yläpohjiin asti, oli pääasiassa Versowoodin omaa puutuotantoa.

Varte Lahden toimitusjohtaja **Juha Sankari** kertoo hankkeen sujuneen hienosti, kiitos erittäin tiiviin yhteishengen kohteen suunnittelijoiden ja tilaajan kanssa.

- Vaikka meillä on puurakentamisesta runsaastikin aiempaa kokemusta, oli tämä aivan omanlaisensa pilottikohde. Esimerkiksi liitosmekanismit olivat uudenlaisia, nimenomaan tähän kohteeseen kehitettyjä, Sankari kuvailee.

- Rakennuksen suunnittelu oli tehty aivan äärimmäisellä ammattitaidolla ihan detaljeihin asti. Lisäksi keskusteluyhteys eri osapuolten välillä oli auki jatkuvasti. Tällaisessa pilottihankkeessa luotettavat ja osaavat kumppanit ovat kaikki kaikessa. Täsmällisellä yhteistoiminnalla tässäkin projektissa onnistuttiin, lopulta jopa arvioitua aikataulua nopeammin, Sankari toteaa tyytyväisenä.

Millintarkat laatuvaatimukset

Lokakuussa 2025 valmistunut Versowoodin tehdasalueen uusi maamerkki on pinta-alaltaan reilut 3000 neliometriä. Puiden suojaan sijoittuvan rakennuksen estetiikka ilmentää metsän abstraktiota niin ulkoasullaan kuin sisätiloillaan. Arkkitehdin luova visio oli siis vahva ja samalla tilaajan laatuvaatimukset erittäin tiukat.

- Päämääränä oli nostaa puun oma orgaaninen estetiikka esille kautta linjan. Esimerkiksi kaikki liitokset piti saada piiloon ja ulkoikkunat istumaan julkisivuun saumattomasti, Varten vastaava mestari **Timo Sollo** kuvailee.

-Varsinainen rakentaminen oli kuitenkin erittäin sujuvaa ja meillä jopa mukavaa. Puuelementit olivat kevyitä ja käytännössä lähes millilleen omiin paikkoihinsa jo valmiiksi työstettyjä. Jos matkalla tuli eteen pienikin tenkkapoo, oli arkkitehdilla ja muilla kumppaneilla monesti ratkaisut jo valmiina, Sollo muistelee.

Tavoitteena LEED Platinum

Versowoodin toimitusjohtaja **Ville Kopra** kertoo, että puu valikoitui uuden keskuskonttorin rakennusmateriaaliksi ja myös laajemmaksi teemaksi hyvin yksinkertaisesta syystä.

- Jos jonkun täytyy rakentaa puusta, ja jos joku myös haluaa rakentaa vastuullisemmin puusta, niin tietysti se olemme me. Jo pelkkään runkoon on käytetty lähes tuhat kuutiometriä liimapuuta, joka toimii pitkäaikaisena hiilivarastona rakennuksen koko elinkaaren ajan. Aiomme hakea rakennukselle LEED Platinum -sertifiointin, Kopra sanoo.

- Mikään moderni lasipyntinki ei käynyt meillä mielessäkään. Uusi keskuskonttorimme näyttää, tuntuu ja jopa tuoksuu Versowoodilta. Myös tilaratkaisuista on kuulunut kiitosta. Käytävillä tulee mielestäni vastaan hymyileviä naamoja selvästi enemmän kuin ennen, hän kertoo.

Kumppanit kuin yhdestä puusta

Versowood ja Varte tekivät keskuskonttorin projektissa ensimmäistä kertaa yhteistyötä. Ville Kopra kertoo jopa hienoisesti yllättyneensä, miten mutkattomasti kaikki sujui.

- Taikuri yllättyi itsekin, hän hymyilee.

- Varten prosessit oli hiottu viimeisen päälle, roolit ja vastuut oli määriteltävä selkeästi aina alihankkijoihin asti. Kaikilla oli osaamista ja innostusta, jota onnistuminen vaati. Olemme jo kaavailleet yhteistyöllemme jatkoa, Kopra summaa tyytyväisenä.



Vasemmalta: Janne Varjola, Timo Sollo, Rudoj (Slava) Vjatseslav, Aapo Eerola, Marko Koponen, Timo Metsälä, Mika Hänninen, Matti Metsälä ja Otto Vasara

KÄPYLÄN KOULUN UUSI AIKA

Helsingin idyllisessä Käpylässä liikkueensa voi nyt törmätä Varten korjausrakentamisen taidonnäytteisiin.

OSOITE	Untamontie 2, 00610 Helsinki
TILAAJA	Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala, Tilat-palvelu
URAKOITSIJA	Varte Oy
MUOTO	Kilpailu-urakka
TYÖPÄÄLLIKKÖ	Jussi Heinonen
VASTAAVA MESTARI	Werner Gröhn, Jere Haukilahti 4-10/2024
TYÖNJOHTO	Eetu Mylläri, Olli Iso-Oja, Oskari Turpeinen 3-6/2025, Niko Achrén 1-7/2025
TYÖMAAINSINÖÖRI	Samu Jokelainen
HANKINTA	Anna Pälli
TYÖT ALOITETTIIN	4/2024
TYÖT VALMISTUIVAT	6-7/2025



Kesällä 2025 valmistuneessa hankkeessa korjattiin alueen koulun Untamo-rakennus perusteellisesti: talotekniikka, julkisivut ja vesikatto uusittiin lähes kokonaan, kellarikerrokseen rakennettiin kuumennuskeitin ja oppilasruokala. Myös hissejä rakennettiin kaksin kappalein paikallavalukuiluineen. Lisäksi kaikki sisäpuolen pinnat uusittiin.

Varten toteuttama Untamo-urakka oli samalla osa laajempaa kokonaisuutta, jossa Käpylän koulun jokainen rakennus on peruskorjattu viime vuosien saatossa modernin ajan vaatimuksia vastaavaksi.

Yhteinen kieli ja ymmärrys

Varten työpäällikkö **Jussi Heinonen**

kuvailee Untamon peruskorjausta hyvän kumppanuuden työvoitoksi, sillä kuten vanhempien kiinteistöjen peruskorjauksissa on tyypillistä, myös 75 vuotta vanhassa kiinteistössä vastaan tuli yllätyksiä.

- Vaikka lähtötiedot olivat kattavat, suunnitelma-
muutoksia ja tarkennuksia tuli kohtuullisen paljon. Suunnitelmat tarkentuivat purkutöiden edetessä, ja tämä vaikutti tietysti muutostöihin ja aikatauluun, Heinonen kuvailee.

- Onneksemme myös rakennuttajan koko organisaatio oli ammattitaitoinen ja tilanteen realiteetteja ymmärtävä. Saimme kurottua aikataulut kiinni tarttumalla yhdessä toimeen ja vetämällä samaa köyttä maaliin asti. Iso kiitos koko meidän porukalle ja täsmälleen samanlainen kiitos myös rakennuttajaorganisaatiolle, hän toteaa.

Suojeltu rakennus - huolellinen työtapa

Arkkitehti **Hilding Ekelundin** suunnittelema Untamo-rakennus valmistui alun perin vuonna 1950. Se on luokiteltu rakennustaiteellisesti,

historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokkaaksi rakennukseksi ja suojeltu siksi asemakaavassa merkinnällä sr-1.

Kohteessa vastaavana mestarina toiminut **Werner Gröhn** kertoo suojelumääräysten tulleen hyvin huomioiduiksi jo ennen Varten tarttumista toimeen.

- Muun muassa kaikki ulko- ja sisäpuoliset värisävyt katselmoitiin mallitöiden kautta kaupunginmuseon edustajan kanssa ennen töiden aloitusta. Lisäksi purku-urakoitsija oli tehnyt hyvää työtä suojausten kanssa. Tietysti toimimme itsekin jatkuvasti kieli keskellä suuta ja seurasimme tarkasti saamiamme suunnitelmia, Gröhn kertoo.

- Projekti onnistui kaikkiaan todella hienosti. Olen käynyt kouluni aikanaan Käpylässä. Tämä oli minulle eräänlainen ympyrä on sulkeutunut -kokemus, hän hymyilee hienoista ylpeyttä äänessään.

Kiitosta ratkaisukeskeisyydestä

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan projektinjohtaja **Jari Miettinen** kertoo tilaajan palvelukokemuksen syntyvän aina erityisesti projektissa mukana olevien ihmisten kautta.

- Vartelaisilta löytyi ammattimaista asennetta ja halukkuutta ratkaista asioita nimenomaan yhdessä. Välimme pysyivät jatkuvasti asiallisina myös kovan kiireen keskellä. Kiitos siitä.

Entä minkälaista palautetta Miettinen on kuullut Untamon käyttäjien suusta?

- Tällaisissa projekteissa on aina paljon erilaisia toiveita ja tarpeita, joiden välillä joudumme luovimaan parhaamme mukaan. Käpylästä kuulunut palaute on ollut verrattain vähäistä, eli erityisiä ruusuja tai risuja ei ole korviini kantautunut. Omaan kokemukseeni pohjaten uskallan tulkita tämän varsin positiiviseksi palautteeksi, hän summaa.



Vasemmalta ylhäältä: Olli Iso-Oja, Eetu Mylläri, Werner Gröhn
Alarivi vasemmalta: Samu Jokelainen, Harri Katajala ja Jussi Heinonen





WERNER GRÖHN

vastaava mestari

Werner on osoittanut poikkeuksellista osaamista, sitoutumista ja johtajuutta erityisesti Käpylän koulun Untamo-rakennuksen työmaalla. Hän johti työmaata omalla esimerkillään, kannusti ja tuki kollegoita sekä aliurakoitsijoita, ja piti samalla tiukasti huolta kustannusten hallinnasta. Wernerin toiminta on osoitus siitä, mitä Vuoden vartelaiselta odotetaan: rohkeutta ottaa vastuuta ja kykyä johtaa vaikeissakin tilanteissa.



Kuvasta puuttuu Mika Ahtinen.



HEKA HÄMEENTIE 122

Ossi Luukkonen, Eero Nordberg, Niko Achrén, Reima Levänen, Miro Ulma, Markus Haapoja, Mika Ahtinen ja Jussi Heinonen.

Hämeentien työmaa oli monella mittarilla mitattuna Varte konsernin paras työmaa vuonna 2025. Työmaalla hallittiin erinomaisesti suunnitelmapuutteista johtuneet muutostyöt sekä siitä aiheutuneet kustannus- ja aikataulupaineet. Työmaiden laatuauditoinnista Hämeentien työmaa sai täydet 100 pistettä ensimmäisenä työmaana Varten historiassa. Työmaalla saavutettiin nollavirheluovutus.



JUUSO MENNA

vastaava työnjohtaja

Juuso on työskennellyt ansiokkaasti Vartella jo vuodesta 2016, ensin työmaamestarina ja vuodesta 2021 lähtien vastaavana työnjohtajana. Hän on toiminnallaan osoittanut vankkaa sitoutumista yhtiöön ja tehnyt tuloksellista työtä molemmissa rooleissaan. Juuson ammattimaisuus ja asenne antavat yhtiöstämme erinomaisen kuvan hankkeiden kaikille osapuolille, ja hän on saanut poikkeuksetta kiittävää palautetta.



SINI VAINIO JA ANTTI VILÉN

työmaainsinööri & vastaava työnjohtaja

Antti ja Sini ovat päämäärätietoisesti kehittäneet omaa, tiimensä ja koko Varten tahtituetanto-osaamista usean vuoden ajan – viimeksi Heka Sakaran peruskorjaushankkeessa, joka valmistui puoli vuotta etuajassa. Sakaran loppuvaiheessa Varte osallistui Heka Vilppulantien 300 asunnon peruskorjaushankkeen kilpailutukseen, joka voitettiin Sinin ja Antin tuotantosuunnitelmien sekä kyvykkyyden ansiosta.



HELI PULKKINEN

palkkahallinto

Heli on aloittanut Varte-konsernin palveluksessa marraskuussa 2020. Monipuolisena talousammattilaisena hän on ottanut haltuun sekä palkkahallinnon että kirjanpidon tehtäviä ja toiminut taloustiimin luotettavana tukipilarina. Heli on esimerkillinen vastuunkantaja, joka toimii tiimin tukena ja suunnannäyttäjänä. Hänen osaamisensa, rauhallinen työtöteensä ja aito kiinnostus kehittämiseen tekevät hänestä korvaamattoman osan tiimin menestystä.


VUODEN
VASTUUNKANTAJA
2025



PASI KROPSU

Vastaava työnjohtaja

Pasi on johtanut ansiokkaasti omalla esimerkillään HEKA Melkinlaituri 4:n sekä As Oy Helsingin Merenrannan hankkeita. Niissä molemmissa on työturvallisuusasiat hoidettu erinomaisella aktiivisuudella, asenteella ja ammattitaidolla. Työmaiden TR-mittausten tulokset ovat olleet alusta asti tasaisesti erinomaisella tasolla ja ylittäneet yrityksemme tavoitteet.


TYÖSUOJELU-
TUNNUSTUS
2025



ANNA "IITU" PÄLLI

hankintainsinööri

Iitu on osoittanut poikkeuksellista innostusta ja sitoutumista työtehtäviensä hoitamiseen. Hän on joustava ja valmis tarttumaan haasteisiin oman roolinsa puitteissa - ja usein sen ylikin. Työnsä ohella Iitu on aktiivinen ja innokas osallistuja yrityksen yhteisöllisessä toiminnassa, niin järjestäjänä kuin osallistujana. Hänen energinen ja positiivinen asenteensa tarttuu muihin, luo hyvää fiilistä ja vahvistaa tiimiä keä koko organisaatiossa.


VARTE-HENGEN
VAHVISTAJA
2025



VUODEN PALKITUT VARTELAISET



**VUODEN
TYÖKYKYTEKO**
2025

Kuvasta puuttuu Miika Karjalainen.

Miika Karjalainen, Ossi Luukkonen,
Matti Väisänen, Wille Keipi,
Eero Nordberg, Reima Levänen
ja Miro Ulma

Miika, Ossi, Matti, Wille, Eero, Reima ja Miro ovat osallistuneet aktiivisesti yhteisiin urheilutapahtumiin ja -kilpailuihin. Lajeina ovat olleet juoksu, salibandy, hiihto, suunnistus ja golf. Varte-yhtiöt haluavat kiittää panostuksesta hyvinvoinnin edistämiseen ja tiimihengen luomisesta ja vahvistamisesta organisaatiossamme!



**VUODEN
RAKENTAJAJOUKKUE**
2025

Kuvasta puuttuvat Iida Hakkarainen ja Beda Östman.

TALOUSHALLINNON TIIMI

Iida Hakkarainen, Heli Pulkkinen,
Ella Lotvonen, Suvi Hakala,
Sari Häyrinen, Sanna Kietäväinen
ja Beda Östman

Taloushallinnon tiimi on osoittanut erinomaista kykyä sopeutua muutoksiin, omaksua uusia toimintamalleja ja hyödyntää järjestelmiä, jotka tukevat koko konsernin taloudellista hallintaa ja kasvua. Heidän työnsä tarkkuus ja luotettavuus muodostavat perustan yhtiön toiminnan vakaudelle. Tiimi toimii esimerkkinä siitä, miten osaaminen, yhteistyö ja tekemisen ilo voivat yhdessä muodostaa menestystarinan.

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

VARTE OY | TILIKAUSI 1.10.2024–30.9.2025



Tuomaa: As Oy Helsingin Atolli

Varte-konserni on suomalainen talonrakennusalan yritys, joka toteuttaa hankkeita kilpailu- ja yhteistoimintaurakoina sekä perustajaurakointina. Konsernin liiketoiminta kattaa asuntorakentamisen, toimitilarakentamisen ja korjausrakentamisen. Konsernin emoyhtiön Varte Oy:n osake-enemmistön omistaa Kohon perhe ja vähemmistöomistajina on toimivaa johtoa. Emoyhtiö Varte Oy:n kotipaikka on Kouvola, tytäryhtiö Varte Lahti Oy:n kotipaikka on Lahti, tytäryhtiö Varte Lappeenranta Oy:n kotipaikka on Lappeenranta ja tytäryhtiö Varte Turku Oy:n kotipaikka on Turku.

1. OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLE

Tämä kertomusvuosi oli Varte Oy:n kolmaskymmenestoinen (32.).

Yhtiö on rekisteröity kaupparekisteriin 25.11.1992. Yhtiön rakennustoiminta käynnistyi vuonna 1995, eli se on harjoittanut rakennusliiketoimintaa 30 vuotta. Päättynyt tilikausi oli 12 kuukauden pituinen.

Varte-konsernin toiminta-alueena on tilikauden aikana ollut pääkaupunkiseutu, Uusimaa, Kanta- ja Päijät-Häme sekä Kaakkois-Suomi. Turun ja Varsinais-Suomen alueen toiminta käynnistyy tilikauden vaihtuessa.

Muutoksia ja merkittäviä sopimuksia

Tilikauden aikana Varte Oy allekirjoitti useita merkittäviä uudis- ja korjausrakentamiskohteita koskevia urakkasopimuksia. Kohteet sijaitsevat Espoossa, Helsingissä, Jokioisissa, Kirkkonummella ja Vantaalla.

Varte Lahti Oy allekirjoitti sopimuksia mm. merkittävästä koulurakennushankkeesta Porvooseen sekä useista asuntorakentamiskohteista Lahteen, Tuusulaan ja Riihimäelle. Lisäksi allekirjoitettiin urakkasopimuksia toimitilahankkeista Heinolaan ja Nurmijärvelle.

Varte Lappeenranta Oy rakentaa hyvinvointikeskusta Ruokolahdelle ja peruskorjaa Lappeenrannan pääkirjastoa.

Tuotanto ja kannattavuus

Konsernin liikevaihto kasvoi selvästi edellisestä tilinpäätöksestä. Asuntotuotanto säilyi edellisten tilikausien tapaan tuotantosektoreista suurimpana ja sen osuus oli noin 50 % liikevaihdosta. Toimitilatuotannon osuus liikevaihdosta kasvoi ja se oli noin 29 %. Korjausrakentamisen osuus oli noin 21 %.

Tilikauden aikana ja lokakuun 2025 loppuun mennessä konsernissa valmistui kaikkiaan yhdeksän asuntokohdetta, joissa oli yhteensä 543 asuntoa. Kertomuksen antamishetkellä konsernissa oli rakenteilla yhteensä seitsemän asuntohanketta, joissa on yhteensä 765 asuntoa. Asuntokohteita valmistui tai on rakenteilla seuraavilla paikkakunnilla: Espoo, Helsinki, Hollola, Lahti, Kerava, Nurmijärvi, Porvoo, Riihimäki ja Tuusula. Päättäneellä tilikaudella konsernissa käynnistettiin yksi omaperustainen RS-hanke. Kertomuksen antamishetkellä konsernissa oli muuttovalmiita myymättömiä RS-asuntoja yhteensä 15.

Toimitilahankkeita konsernissa valmistui tilikauden aikana viisi. Kertomuksen antamishetkellä konsernissa on rakenteilla tai tuotannonvalmistelussa yhteensä kahdeksan toimitilakohdetta.

Valmistuneissa tai rakenteilla olevista kohteissa on mm. teollisuuden tuotantotiloja, kauppojen toimitiloja, päiväkotia, kouluja, liikuntahalli ja

hyvinvointikeskus sekä ajoneuvojen myynti- ja korjaamotoimintaa palvelevia rakennuksia. Valmistuneet tai rakenteilla olevat kohteet sijaitsevat Heinolassa, Helsingissä, Jokioisissa, Kirkkonummella, Kouvolassa, Lappeenrannassa, Loviisassa, Nurmijärvellä, Porvoossa ja Vantaalla.

Varte-konsernilla on useita pitkäkestoisia korjausrakentamiskohteita. Korjauskohteita valmistui tilikauden aikana kolme. Näistä kaksi oli asuntokohteita, joista valmistui yhteensä 141 asuntoa. Lisäksi valmistui yksi koulukohteen peruskorjaus. Kertomuksen antamishetkellä korjaustyön alla on kaikkiaan viisi korjauskohdetta. Näistä neljä on asuntokohteita, jotka kattavat yhteensä 624 asuntoa. Käynnissä on lisäksi konversiohanke, jossa muutetaan toimistotalo hoiva-asunnoiksi. Työn alla on myös merkittävä kirjaston peruskorjaus. Korjauskohteet ovat Helsingissä ja Lappeenrannassa.

Rakennustoimialan suhdannetilanne on edelleen erittäin heikko. Siitä huolimatta Varte Oy:n kannattavuus oli tilikauden aikana hyvällä tasolla ja Varte Lahti Oy:n kannattavuus oli erittäin hyvä. Sen sijaan Varte Lappeenranta Oy:n liiketulos oli vain lievästi positiivinen.

Konsernin omavaraisuusaste on erittäin hyvä, ja maksuvalmius oli koko tilikauden ajan erinomainen.

RS-asuntotuotannon loppuminen ja KVR-asuntotuotannon väheneminen ovat muuttaneet jo edellisillä tilikausilla konsernin tuotannon rakenteen kilpailu-urakointipainotteiseksi. Tässä tilinpäätöksessä urakkatuotannon osuus oli noin 80 %. Urakkakilpailu on koko toiminta-alueella kireää ja hankkeiden katetaso on vaatimaton.

Liikevaihto ja liikevoitto

Konserniyhtiöiden tilinpäätökset on laadittu osatuloutusperiaatetta noudattaen, jolloin rakennushankkeet on tuloutettu niiden fyysisen valmistusasteen mukaisesti. Konsernin liikevaihdoksi muodostui tilikauden aikana 226.570.396 euroa. Konsernin liikevoitto oli 7.601.987 euroa (3,4 %).

2. RAKENNE- JA RAHOITUSJÄRJESTELYT

Varte Oy on antanut 1.300.000 euron suuruisen konsernilainan Varte Lahti Oy:lle. Yhtiössä tilikaudella ei ole ollut merkittäviä rakenne- tai rahoitusjärjestelyitä.

3. TYÖKANTA JA OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Tilikauden vaihteessa konsernin keskenäisten töiden tilauskanta oli 188,3 miljoonaa euroa. Tilikauden vaihtumisen jälkeen konsernille on varmistunut uusia hankkeita yhteisarvoltaan 30,4 miljoonaa euroa.

Kuluvan tilikauden liikevaihdon ennustetaan nousevan jonkin verran päättynyttä tilikautta suuremmaksi, noin 230 miljoonan euron tasoon. Toimintakertomuksen antamishetkellä tilikauden budjetoidusta liikevaihdosta on varmistunut noin 70 %. Tulouttamatonta tilauskantaa konsernilla on yhteensä noin 218,7 miljoonaa euroa.

Rakennustoimialan poikkeuksellisen heikosta suhdannetilanteesta huolimatta konsernin tilauskanta on varsin vahva. Se antaa konsernin toiminnalle hyvät lähtökohdat alkaneelle tilikaudelle ja jatkuvuutta myös sitä seuraavalle tilikaudelle.

Varte Turku Oy perustettiin tilikauden lopulla, minkä vuoksi operatiivinen toiminta käynnistyi varsinaisesti vasta tilikauden päättymisen jälkeen. Toiminta on alkanut suunnitellusti, ja yhtiö on voittanut ensimmäiset urakkahankkeet Turun alueella.

4. ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Monet geopolittiset kriisit ovat aiheuttaneet maailmanlaajuisesti merkittäviä häiriöitä talouskehityksessä. Yhdysvaltojen nykyinen tulli- ja kauppapolitiikka on myös odotetusti aiheuttanut talousympäristössä yleistä epävarmuutta.

Inflaatiokehitys on painunut Euroopassa noin 2 %:n tasoon ja markkinakorot ovat asettuneet maltillisiksi: 12 kuukauden euribor-korko on laskenut runsaan kahden prosentin tasoon, jossa sen ennustetaan pysyvän lähivuosina. Euroalueen bruttokansantuotteen ennustetaan pysyvän melko heikkona, noin yhden prosentin tasolla.

Keväällä 2025 Suomessa tehdyt työmarkkinaratkaisut ja alhainen inflaatio ovat vahvistaneet kuluttajien ostovoimaa. Silti bruttokansantuotteen kasvun ennustetaan olevan Suomessa hyvin heikkoa myös vuonna 2026. Marraskuussa 2025 kuluttajien näkemykset omasta taloudestaan ja Suomen yleisestä taloustilanteesta pysyivät heikkoina. Sen sijaan yritysten suhdanneodotukset olivat nousseet jonkin verran positiivisemmiksi. Yritysten tilauskannat ovat parantuneet ja myös uusia työntekijöitä on palkattu. Puolustusteollisuuden tilauskannan nousun uskotaan vaikuttavan koko Euroopan talouteen positiivisesti ja siten myös Suomen teknologiateollisuuden näkyymiin.

Korkotason lasku ja ostovoiman vahvistuminen eivät ole toistaiseksi piristäneet uudisasuntokauppaa, vaikka vanhojen asuntojen kysyntä on hieman vilkastunut. Asuntojen hinnat ovat olleet laskussa, mutta laskun arvioidaan olevan päättymässä. Pääkaupunkiseudulla vuokra-asuntojen runsaasta tarjonnasta johtuva kysynnän heikkous jarruttaa edelleen asuntorahastojen ja ammattiomistajien investointipäätöksiä. Yksittäisiä uusia RS-hankkeita on käynnistynyt vuoden 2025 loppupuolella, mutta kokonaisvolyyymi pysyy poikkeuksellisen matalana.

EKn lokakuun 2025 suhdanne-ennusteen mukaan rakennusyritysten suhdannekuva on edelleen selvästi päätoimialojen synkin, mutta viime kuukausina suhdannearviot ovat hieman parantuneet. Tämänhetkistä tilannetta mittaava saldolukey on kuitenkin vielä tuntuvasti miinuksella. Näkyvät lähikuukausille ovat sen sijaan aiempaa myönteisemmät, ja suhdanteiden odotetaan elpävän loivasti. Rakentamisen tuotannon laskun ennustetaan myös päättyneen ja sille ennakoidaan pientä kasvua vuoden 2026 alkupuoliskon aikana.

Nykyisessä suhdannetilanteessa konsernin strateginen panostus asunto-, toimitila- ja korjausrakentamiseen on tukenut liikevaihdon maltillista kasvua sekä tuloksen pysymistä hyvänä. Konsernin asemaa vahvistaa se, että Suomen rakennustuotanto keskittyy jatkossakin pääkaupunkiseudulle ja sen kehysalueille, jotka muodostavat konsernin päätoiminta-alueen. Lisäksi konsernin laajentuminen Turun kasvukeskukseen tukee tulevaa kehitystä. Varte-konsernilla, luotettavana, vakavaraisena ja joustavana toimijana, on tässäkin suhdannetilanteessa hyvät mahdollisuudet palvella tilaajiaan hyvin.

Vaikka rakennusalan suhdannetilanne on edelleen heikko, arvioidaan konsernin toimintaedellytykset ja tuloksetkkyky alkaneella tilikaudella hyviksi. Varmistuneen hyvän tilauskannan ansioista näkyvät myös sitä seuraavalle tilikaudelle ovat kohtuulliset.

5. SELVITYS KEHITYSTOIMINNASTA

Tilikauden aikana jatkettiin toiminnanohjausjärjestelmän kehittämistä, jota on uudistettu laajasti edellisinä vuosina. Hankintatyökalua kehitettiin edelleen lisäämällä ominaisuuksia, joiden avulla hankintojen vastuullisuutta voidaan arvioida tuoteryhmittäin ja seurata eri kriteereitä

projekti- ja yritystasolla. Työkaluun lisättiin myös pakotevalvonta sekä uusia toimittajätietojen keruutoimintoja.

Toiminnanohjausjärjestelmän käytön ja koulutuksen painopiste oli laadunvarmistuksessa, jota tehdään järjestelmään liitetyn Congrid-työkalun avulla. Jatkuva kouluttaminen on lisännyt sekä laatutarkastusten määrää että parantanut niiden laatua. Henkilöstöä on koulutettu aiheeseen liittyen myös käytännössä Varte Akatemiassa.

Tilikauden aikana toteutettiin konsernin toinen yrittäjäpäästö-laskenta GHG-protokollan mukaisesti, eli kattaen Scope 1-3 -päästöt. Laskennassa hyödynnettiin konsernin tuotannonohjausjärjestelmän tietoja. Edellisen laskennan yhteydessä aloitettua automatisoinnin kehitystyötä jatkettiin, mikä paransi datan muodostumista ja lisäsi laskennan tarkkuutta.

Useissa projekteissa pilotoitiin tahtituotannon menetelmiä tuotannon ja työvaiheiden läpimenon tehostamiseksi.

Konsernin sähköistä perehdytysjärjestelmää kehitettiin julkaisemalla uudet yritys- ja työmaatason perehdytysmateriaalit. Kulunvalvonnan ja työluvituksen osalta kehitystyö kohdistui vastuullisen toiminnan varmistamiseen muuttuvissa olosuhteissa.

Tilikauden loppupuolella otettiin käyttöön uusia asuntomyynnin myynti-, visualisointi- ja asiakaspalvelutyökaluja. Ensimmäiset näitä työkaluja hyödyntävät tuotantoprojektit käynnistyvät alkavalla tilikaudella.

Tutkimus- ja oppilaitosyhteistyö oli aktiivista: neljä korkeakoulutasoista opinnäytetyötä valmistui ja kuusi uutta käynnistyi.

Konsernin hallitukset seurasivat säännöllisesti markkina- ja suhdannetilanteen muutoksia, jotka olivat merkittäviä myös päättyneellä tilikaudella. Yrityksen operatiivinen johto laatii vuosittain ehdotuksen konsernin strategiasta hallituksen hyväksyttäväksi, ja strategiaa tullaan täsmentämään kevään 2026 aikana.

6. ARVIO TOIMINNAN RISKEISTÄ JA EPÄVARMUUSTEKIJÖISTÄ

Päättyneen tilikauden aikana merkittävimmät epävarmuustekijät ovat liittyneet ulkoiseen toimintaympäristöön. Kansainväliset kriisit ovat lisänneet yleistä taloudellista epävarmuutta, ja kotimainen heikko taloustilanne on painanut kuluttajien luottamuksen edelleen matalalle. Vaikutukset näkyvät koko rakennustoimialalla, mutta erityisesti asuntorakentamisessa. Urakkakilpailu on jatkunut edelleen poikkeuksellisen kireänä.

Varte-konsernin liikevaihto ja -voitto koostuvat tilikauden aikana yli 50 projektin tulouttamisesta. Keskeistä on jokaisen yksittäisen projektin riskien arviointi ja hallinta. Riskit voivat liittyä esimerkiksi tilaajiin, sopimustekniikkaan, toteutustekniikkaan, kustannusten nousuun, aikatauluun tai henkilöstöön. Näiden riskien hallinta edellyttää toimivia prosesseja ja niiden kurinalaista noudattamista sekä henkilöstön jatkuvaa kouluttamista. Varte Akatemia on keskeinen konsernin sisäinen koulutuskäytäntö, jolla voidaan vaikuttaa myös projektien riskienhallintaan. Toteutukseen liittyvät riskit voidaan hallita oikeilla henkilöstöresursseilla ja hyvällä ennakkosuunnittelulla. Projektiliiketoiminnassa kaikkia riskejä ei voida täysin aukottomasti ennakoita, mutta jatkuva raportointi ja seuranta kaikissa projekteissa auttavat estämään merkittävät talousvaikutukset yritystasolla.

Kertomuksen antamishetkellä konsernilla on omistuksessaan 15 muuttovalmista RS-asuntoa. Konsernissa on käynnistetty päättyneellä tilikaudella yksi RS-hanke ja seuraavia hankkeita ennustetaan

käynnistettävän 2026 keväällä. Riski myymättömistä asunnoista on konsernin kokoon nähden pieni.

Henkilöriskien hallintaan on kiinnitetty erityistä huomiota jakamalla vastuita niin, että kaikilla organisaatiotasolla yksittäisen vastuuhenkilön työtehtäviä voidaan tarvittaessa jatkaa joko esimiehen tai toisen työntekijän toimesta. Järjestelmä toimii konsernijohtosta tuotannon vastuutehtäviin asti.

7. ARVIO TALOUDELLISESTA ASEMASTA JA TULOKSESTA

Edelliseen tilikauteen verrattuna konsernin liikevaihto nousi, samoin myös liikevoitto. Varte Oy teki hyvän liiketuloksen, kuten myös Varte Lahti Oy. Varte Lappeenranta Oy:n liiketulos oli sen sijaan vaatimaton. Varte-konsernin liikevoitto kokonaisuutena oli hyvä.

Maksuvalmius oli koko tilikauden ajan erittäin hyvä.

Alla on esitetty konsernin taloudellista asemaa ja tulosta kuvaavat tunnusluvut. Tunnusluvut ovat Varte-konsernin lukuja:

	2025	2024	2023
Liikevaihto 1.000 €	226 570	209 056	198 688
Liikevoitto 1.000 €	7 602	4 596	7 016
Liikevoitto %	3,4	2,2	3,5
Quick ratio	1,8	1,7	1,1
Omavaraisuusaste %	56,7	53,0	45,8
Oman pääoman tuotto %	17,2	14,4	16,4

8. HENKILÖSTÖ

Varte-konserni on merkittävä työllistäjä, ja konsernin henkilöstökulut tilikaudella olivat yhteensä noin 19 miljoonaa euroa.

Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä tilikauden aikana	2025	2024	2023
Konserni	221	216	212
Varte Oy	137	132	125

Palkkojen ja palkkioiden kokonaissumma tilikaudella 1.000 €	2025	2024	2023
Konserni	15.380	14.301	14.552
Varte Oy	10.242	9.476	9.222

Konsernin kiinteissä toimipisteissä ja yli 40 työmaalla työskenteli päivittäin keskimäärin 600-700 henkilöä, joista merkittävä osa oli konsernin omaa henkilöstöä ja loput ali- tai sivu-urakoitsijoiden työntekijöitä.

Kertomuksen antamishetkellä konsernin palveluksessa oli 196 vakituista työntekijää, joista 148 oli toimihenkilöitä ja 48 työntekijöitä. Toimihenkilöiden keski-ikä on 41 vuotta ja työntekijöiden 46 vuotta. Kokonaishenkilöstöresurssit vastaavat konsernin tarpeita kaikilta osin.

Sairauspoissaolojen määrä oli päättyneellä tilikaudella vähäinen: Varte Oy:ssä 2,2 % ja koko konsernissa 2,1 %. Sairauspoissaaloprosentti kuvaa poissaolojen kokonaismäärää 12 kuukauden tarkastelujaksolla.

Terveysprosentti nousi edellisestä kaudesta, ollen Varte Oy:ssä 45,2 % ja koko konsernissa 42,5 %. Terveysprosentti kuvaa niiden henkilöiden osuutta, joilla ei ole ollut lainkaan poissaoloja edeltävän 12 kuukauden aikana.

Työkykyjohtamisen ohjausryhmän yhteistyö jatkui hyvin ja sillä on keskeinen rooli työkyvyttömyyden ennaltaehkäisyssä. Työterveyden tunnusluvut, työkykyriskien arviointi ja ennaltaehkäisevät toimet ovat kehittyneet myönteiseen suuntaan ja tukevat hyvinvoinnin painopisteiden jatkuvaa kehittämistä.

Oman sisäisen koulutusohjelman, Varte Akatemian, koulutukset jatkuivat systemaattisesti. Varte Akatemia on keskeinen osa konsernin strategiaa ja se toimii jatkuvan oppimisen tukena. Akatemiassa on räätälöity omat koulutusohjelmat jokaiselle tuotannon toimihenkilöryhmälle, ja tilikauden aikana Varte Akatemia 2 keskittyi oman toiminnan kehittämiseen. Tämän koulutusohjelman on suorittanut yhteensä 9 työpäällikköä, 33 vastaavaa työnjohtajaa, 19 työmaainsinööriä ja 39 työnjohtajaa. Kaikkia toimihenkilöitä kannustetaan osallistumaan erilaisiin koulutuksiin ammattitaidon kehittämiseksi. Konsernin toimintajärjestelmän mukaisesti kaikille toimihenkilöille pidetään vuosittaiset kehityskeskustelut.

Työturvallisuus ja sen avoin raportointi ovat keskeinen osa konsernin toimintaa. Konsernilla on palvelusopimus ulkopuolisen toimijan kanssa työmaiden kuukausittaisista TR-mittauksista. Menettelyllä kalibroidaan työmaahenkilöstön viikoittaisia mittauksia ja yhdenmukaistetaan mittaustapoja konsernin eri työmailla. Menettelyyn kuuluu lisäksi työmaan alkuvaiheessa laadittujen työturvallisuussuunnitelmien auditointi. Tilikaudella solmittiin myös uusi kumppanuussopimus kaikkien uusien teline- ja sääsuojarakenteiden käyttöönototarkastuksista ulkopuolisen tarkastajan kanssa.

Ulkopuolisten TR-mittausten keskiarvo oli 94,55 % (243 mittausta 40 projektissa), mikä jäi vain hieman konsernin yhteisestä tavoitteesta (95 %). Ulkoisten ja sisäisten mittausten tulosten ero on viime vuonna vakiintunut noin 1,5 %:n tasolle. Viikoittaisten sisäisten mittausten keskiarvo oli samalla jaksolla 96,27 %.

Suurin osa työmaista onnistui estämään työtapaturmat kokonaan. Tilikauden aikana tapahtui 12 työmaalla yhteensä 18 lievää työtapaturmaa, joista 13 sattui aliarakoitsijoiden henkilöstölle. Yhdeksän tapaturmaa johti 0-7 päivän sairauspoissaoloon ja kahdeksan korkeintaan kuukauden pituiseen poissaoloon. Työtuntimäärät kasvoivat edellisestä tilikaudesta.

Turvallisuustoiminnassa kiinnitettiin erityistä huomiota tapaturmaraporttien perusteella esiintyneisiin riskitekijöihin: isojen koneiden aluerajauksiin, käsityökaluihin ja oikeisiin työmenetelmiin, työmaiden kulkuteihin sekä viiltohaavojen estämiseen.

Varte-konsernin perinteiden mukaisesti hallitus myönsi tunnustuksia henkilöstölle:

Ansiokkaasta työskentelystä Vuoden vartelainen 2025 -tunnustuspalkinnon saivat **Werner Gröhn** (Varte Oy) ja **Juuso Menna** (Varte Lahti Oy).

Vuoden työmaa -palkinto myönnettiin Varte Oy:n korjausrakentamisen Hämeentien työmaalle, jonka toteutusryhmään kuuluivat **Ossi Luukkonen, Eero Nordberg, Reima Levänen, Miro Ulma, Niko Achrén, Markus Haapoja** ja **Jussi Heinonen**.

Vuoden työsuojelutunnustuspalkinto myönnettiin Varte Oy:n vastaavalle mestarille **Pasi Kropsulle**, joka on johtanut hankkeita omalla esimerkillään, huolehtinut tehtävien hyvästä ennakkosuunnittelusta ja

sitä kautta varmistanut turvallisuuden toteutumisen ihailtavalla tasolla.

Vuoden erityispalkinto myönnettiin työkykyteosta. Sen saivat Varte Oy:stä **Ossi Luukkonen, Eero Nordberg, Miro Ulma, Reima Levänen, Wille Keipi, Miika Karjalainen** ja **Matti Väisänen**.

Lisäksi jaettiin useita erityistunnustuksia hyvistä työsuorituksista. Tunnustuksia saivat: **Heli Pulkkinen, Anna Pälli, Sini Vainio, Antti Vilén, Iida Hakkarainen, Ella Lotvonen, Suvi Hakala, Sari Häyrinen, Sanna Kietäväinen** ja **Beda Östman**.

Varte-konsernissa on paljon pitkiä työsuhteita. Vuonna 2025 jaettiin Keskuskauppakamarin ansiomerkit neljälle henkilölle pitkäaikaisesta palveluksesta.

20 vuoden ansiomerkin saivat Varte Lappeenranta Oy:n kirvesmiehinä työskentelevät **Matti Metsälä** ja **Timo Metsälä**.

10 vuoden ansiomerkin saivat Varte Oy:n kalustopäällikkö **Pasi Purtilo** ja Varte Lahti Oy:n hankintapäällikkö **Jenni Sintonen**.

9. VASTUULLISUUS

Konsernin vastuullisuustyötä toteutettiin ja kehitettiin aktiivisesti koko tilikauden ajan. Vastuullisuus on osa yrityksen liiketoimintaa, ja sen edistäminen kuuluu koko henkilöstölle. Varte-konsernin toiminnan lähtökohtana on rakentaa ja toimia vastuullisesti. Toimimme perheyrietyksen yhteiskunnan hyväksi sekä ympäristön ja ihmisten suojelemiseksi. Tämä edellyttää, että toimintamme on avointa ja läpinäkyvää. Tämän periaatteen mukaisesti konserni on julkaissut omat vastuullisuuden kärkiteemansa, joihin koko henkilöstö ja ylin johto ovat sitoutuneet. Olemme aina näyttäneet konkreettisin teoin, mitä vartelaisuus on. Teemme samoin myös vastuullisuustyössämme.

Tilikauden aikana operatiivinen johto jatkoi vastuullisuuden kehittämistä, ja tavoitteena on siirtyä lähitulevaisuudessa VSME-raportoinnin piiriin. Osana tätä työtä valmistui *Vastuullisuuden kärkiteemat* -tiekartta, joka kuvaa konsernin keskeiset vastuullisuusteemat sekä tulevat kehityspolut. Vastuullisuuskumppania hyödynnettiin kohdenetuissa koulutuksissa eri tiimeille ja henkilöstöryhmille, mm. hankinnan osalta.

Vastuullisuuden kärkiteemat ovat:

1. **Teemme rakentamisesta kestävämpää (E)**
2. **Turvallisesti, vastuullisesti ja tasa-arvoisesti töissä (S)**
3. **Olemme rakennusalan luotettavin kumppani (G)**

Konsernin hallitus on hyväksynyt vastuullisuustyön linjaukset ja tiekartan. Näiden sisällöt on esitetty tarkemmin vuosikertomuksen vastuullisuusosiossa.

10. YMPÄRISTÖ

Varte-konsernin suunnittelunohjauksessa on jo vuosia huomioitu vastuullisuus- ja energiansäästötavoitteet, joissa huomioidaan mm. hiilijalanjälki, materiaalien ja rakenteiden käyttöiät sekä niiden elinkaari. Kohteiden energiankäyttöä tehostetaan ja niissä hyödynnetään uusiutuvaa energiaa hyödyntäviä ratkaisuja. Nykyisin myös rakentamisen aikainen hiilijalanjälki lasketaan kaikille konsernin omassa suunnittelussa oleville hankkeille.

Tuotannon aikaisissa ratkaisuissa ja energiankäytössä pyritään käyttämään ympäristöystävällisiä ja energiatehokkaita vaihtoehtoja. Suunnittelu- ja toteutusratkaisuilla minimoidaan syntyvän jätteen määrää sekä parannetaan jätteiden lajittelu- ja kierrätysastetta.



Asuntotuotannossa useisiin kohteisiin valittiin ratkaisuja, joiden avulla ne saavuttavat A-energialuokan. Näihin lukeutuvat maalämpö, paremman hyötysuhteen ilmanvaihtolaitteet sekä energiatehokkaammat ikkunaratkaisut.

Esimerkki energiatehokkaasta asuntokohteesta:

- As Oy Verkkosaaren Laudus on osa Helsingin kehittyvä kerrostalo-ohjelmaa ja edustaa hiilineutraalia asumista uudella palvelumallilla. Asunnot lämpenevät ja viilenevät modernilla energiakonseptillä, jossa yhdistetään maalämpö, kaukolämpö, energiapaalut sekä aurinkokennoselit ja aurinkopaneelit. Jatkossa hyväksi havaittuja ratkaisuja pyritään monistamaan myös omaperusteiseen tuotantoon.

Esimerkkejä ympäristötehokkaista rakenteilla olevista toimitalihankkeista:

- Amerinkuja on S-Pankin kanssa toteutettava 14 500 brm² logistiikkakehityshanke Tuusulaan. Tavoitteena on BREEAM Excellent -sertifikaatti ja EU-taksonomian vaatimusten täyttäminen. Kohteeseen toteutetaan maalämpö ja varaus aurinkoenergialle. Tontin esirakentamisessa hyödynnettiin painopengerrakenteita esikuormituksissa, jotta ylimääräisiltä ympäristöä kuormittavilta stabiloinneilta vältyttiin.
- Toteutamme yhteistyössä OP Toimitilakiinteistöt Ky:n kanssa K-Autolle uudet vauriorakennukset Vantaalle. Kohteen suunnittelussa otetaan huomioon BREEAM Very Good -tason vaatimukset. Hanke tulee täyttämään myös EU-taksonomian sekä A-energialuokan vaatimukset. Hankkeeseen toteutetaan maalämpö ja valmius aurinkoenergian käytölle.
- K-Auton kanssa on solmittu yhteistyösopimus uuden autokauppa- ja huoltorakennuksen toteuttamisesta Helsingin Herttoniemeen. Hankkeen suunnitteluvastuu on Vartella ja suunnittelussa huomioidaan vähintään BREEAM Very Good -tason vaatimukset

Lisäksi hankkeen yhteydessä tullaan puhdistamaan tontilta esiin tulleet pilaantuneet maa-ainekset.

Konsernissa käytössä oleva jätehuollon seurantajärjestelmä kokoaa yritys- ja projektitasolla kierrätyksen ja jätehuollon tunnusluvut, sisältäen jätelajit ja niiden määrät, kierrätys- ja hyötykäyttöasteet sekä jätehuoltokustannukset. Projekteissa painopiste on ollut puujätteen kierrätysasteen parantamisessa ja sekajätteen määrän minimoinnissa.

Konsernissa on käytössä niin yritys- kuin projektitason päästölaskennat. Tavoitteena on siirtyä vaiheittain VSME-standardin mukaiseen vastuullisuusraportointiin sekä toimia uudistetun rakennuslain vaatimusten mukaisesti. Päästölaskennoissa yhteistyökumppanina toimii Green Carbon Finland Oy, ja laskenta toteutetaan GHG-protokollan mukaisesti.

11. HALLITUKSEN ESITYS TILIKAUDEN VOITTOA KOSKEVISTA TOIMENPITEISTÄ

Konsernin voitonjakokelpoiset varat ovat 37.752.583 euroa, josta tilikauden voitto on 6.156.956 euroa.

Varte Oy:n voitonjakokelpoiset varat ovat 32.881.175 euroa, josta tilikauden voitto on 5.668.926 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että Varte Oy:n voitonjakokelpoiset varat käytetään alla olevan esityksen mukaisesti.

Jaetaan osinkoja seuraavasti:

- A- ja B-sarjan osakkeet: 289 euroa/osake, eli yhteensä 2.691.168 euroa.
- C-sarjan osakkeet: 1.156 euroa/osake, eli yhteensä 774.520 euroa

Tilikauden voitosta jätetään omaan pääomaan 2.203.238 euroa.

Varte Oy:n taloudellisessa asemassa ei tilikauden päättymisen jälkeen ole tapahtunut olennaisia muutoksia. Varte Oy:n ja konsernin maksuvalmius on hyvä eikä ehdotettu voitonjako vaaranna hallituksen näkemys mukaan yhtiön maksukykyä.



Työmaa: Heikkinen Yhtiöt Oy:n toimitilat, Vantaa

12. YHTIÖN PÄTEVYYDET JA JÄSENYYDET

Konsernin yhtiöillä on Rakentamisen Laatu RALA ry:n hyväksymä rakennusyrityksen pätevyystodistus. Kiwa Inspecta on myöntänyt konsernin toimintajärjestelmälle ISO 9001:2015- sekä ISO 14001 -sertifikaatit. Konsernin kaikki yhtiöt ovat Talonrakennusteollisuus ry:n jäsenyrityksiä. Varte Oy on myös Perheyritysten liitto ry:n jäsenyritys.

13. HALLINTO

Emoyhtiö Varte Oy:n sekä tytäryhtiöiden Varte Lahti Oy:n ja Varte Lappeenranta Oy:n hallitusten puheenjohtajana on toiminut ensin Heikki Koho (1.10.2024–12.1.2025) ja tämän jälkeen Hannu Koho (13.1.2025 alkaen). Molemmat toimivat myös varsinaisina hallituksen jäseninä yhdessä Harri Kohon, Arto Jokisen, Jouni Lehtisen, Timo Niemisen ja Olli-Pekka Teerijoen kanssa

Varte Turku Oy:n hallitukseen ovat 18.6.2025 lähtien kuuluneet samat henkilöt: puheenjohtajana Hannu Koho sekä varsinaisina jäseninä Harri Koho, Heikki Koho, Arto Jokinen, Jouni Lehtinen, Timo Nieminen ja Olli-Pekka Teerijoki.

Yhtiöiden hallitukset ovat kokoontuneet ennakoon laaditun toimintasuunnitelman mukaisesti. Varte Oy:n hallitus on pitänyt tilikauden aikana yhteensä 11 varsinaista kokousta sekä yhden ylimääräisen kokouksen. Varte Lahti Oy:n hallitus on pitänyt seitsemän kokousta, ja Varte Lappeenranta Oy:n hallitus on pitänyt tilikauden aikana viisi kokousta. Varte Turku Oy:n hallitus on alkaen 18.6.2025 pitänyt kaksi kokousta.

Varte Oy:n toimitusjohtajana on toiminut Arto Jokinen, Varte Lahti Oy:n toimitusjohtajana Juha Sankari ja Varte Lappeenranta Oy:n toimitusjohtajana Seppo Tokkola. Varte Turku Oy:n toimitusjohtajana 18.6.2025 alkaen on toiminut Mikko Kilpi.

Konsernin johtoryhmään kuuluvat Varte Oy:n toimitusjohtaja Arto Jokinen, konsernin talousjohtaja Minnariitta Östman, varatoimitusjohtaja Harri Koho, johtaja Mikko Sirviö, johtaja Harri Katajala, johtaja

Tuomas Parvila, Varte Lahti Oy:n toimitusjohtaja Juha Sankari, Varte Lappeenranta Oy:n toimitusjohtaja Seppo Tokkola sekä Varte Turku Oy:n toimitusjohtaja Mikko Kilpi.

Yhtiön tilintarkastajana toimii KHT-yhteisö Ernst & Young Oy. Päävastaullisena tarkastajana toimii KHT-tilintarkastaja Panu Juonala.

14. YHTIÖN OSAKKEET

Kertomuksen antamishetkellä Varte Oy:llä on 9.982 osaketta. Varte Oy:n osakepääoma ja äänivalta jakautuvat seuraavasti:

A-sarjan osakkeet (20 ääntä/osake)	1.900 kpl
B-sarjan osakkeet (2 ääntä/osake)	7.412 kpl
C-sarjan osakkeet (ei äänivaltaa)	670 kpl
Yhteensä: 52.824 ääntä	9.982 kpl

A-sarjan ja B-sarjan osakkeilla on yhtäläinen oikeus osinkoon.

C-sarjan osakkeille maksettava osinko on neljä kertaa suurempi kuin A- ja B-sarjan osakkeille maksettava osinko. Kaikilla osakkeilla osakesarjasta riippumatta on yhtäläinen oikeus jako-osuuteen yhtiötä purettaessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Kaikkia osakkeita koskee lunastuslauseke.

Kertomuksen antamishetkellä Kohon perheen omistusosuus yhtiön osakkeista on noin 95 % ja loput osakkeet omistaa toimiva johto. Yhtiön äänivallasta on Kohon perheellä 100 %.

HALLITUS

TASE | VARTE-KONSERNI

	30.9.2025		30.9.2024	
VASTAAVAA				
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet				
Muut pitkävaikutteiset menot		24 198,60		58 708,71
Aineelliset hyödykkeet				
Rakennukset ja rakennelmat	1 579 128,89		1 306 381,26	
Koneet ja kalusto	2 382 162,18	3 961 291,07	2 145 280,29	3 451 661,55
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä	2 000,00			
Muut osakkeet ja osuudet	997 817,90	999 817,90		977 089,26
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		4 985 307,57		4 487 459,52
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Vaihto-omaisuus				
Keskeneräiset tuotteet	13 927 649,09		14 523 146,86	
Valmiit tuotteet/tavarat	3 784 143,61		9 331 248,34	
Muu vaihto-omaisuus	4 293 010,90	22 004 803,60	4 464 706,90	28 319 102,10
Saamiset				
Lyhytaikaiset saamiset				
Myyntisaamiset	24 439 204,33		25 236 095,90	
Muut saamiset	1 662 362,65		3 109 320,92	
Siirtosaamiset	18 060 130,75		8 886 622,66	
Laskennalliset verosaamiset	27 423,89	44 189 121,62	387 234,52	37 619 274,00
Rahat ja pankkisaamiset		5 833 805,17		13 410 674,23
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		72 027 730,39		79 349 050,33
VASTAAVAA YHTEENSÄ		77 013 037,96		83 836 509,84
VASTATTAVAA				
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma	19 190,00		19 190,00	
Ylikurssirahasto	50 187,52		50 187,52	
Muut rahastot	186 691,57		186 691,57	
Edell. tilik. voitto/tappio	31 408 935,45		29 495 356,07	
Tilikauden voitto/tappio	6 156 956,08	37 821 960,62	4 791 659,38	34 543 084,54
VÄHEMMISTÖOSUUDET		959 330,34		819 601,20
PAKOLLISET VARAUKSET				
Muut pakolliset varaukset		275 544,47		280 194,09
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen				
Ostovelat		986 757,66		781 273,12
Lyhytaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	2 557 363,46		5 344 160,20	
Saadut ennakot	8 598 678,61		17 083 703,83	
Ostovelat	2 864 966,24		4 318 725,06	
Muut velat	5 142 109,45		3 263 622,48	
Siirtovelat	17 806 327,11	36 969 444,87	17 402 145,32	47 412 356,89
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		37 956 202,53		48 193 630,01
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		77 013 037,96		83 836 509,84

TULOSLASKELMA | VARTE-KONSERNI

	1.10.2024-30.9.2025		1.10.2023-30.9.2024	
LIKEVAIHTO	226 570 395,90		209 056 287,18	
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos	-6 142 602,50		2 206 568,70	
Valmistus omaan käyttöön	20 728,64		0,00	
Liiketoiminnan muut tuotot	293 369,41		260 138,81	
Materiaalit ja palvelut				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Ostot tilikauden aikana	-42 897 592,79		-41 187 026,22	
Varastojen lisäys(-)/vähennys(+)	-171 696,00		-5 688 561,59	
Ulkopuoliset palvelut	-146 210 960,43	-189 280 249,22	-138 436 713,88	-185 312 301,69
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-15 379 656,36		-14 300 614,36	
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-2 821 745,71		-2 682 604,73	
Muut henkilösivukulut	-555 411,79	-18 756 813,86	-364 277,84	-17 347 496,93
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot	-1 223 346,42		-1 076 198,90	
Liiketoiminnan muut kulut	-3 879 494,78		-3 190 780,95	
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	7 601 987,17		4 596 216,22	
Rahoitustuotot ja -kulut				
Muut korko- ja rahoitustuotot	541 951,27		530 115,54	
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-225 064,38	316 886,89	-340 148,92	189 966,62
VOITTO (TAPPIO) ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	7 918 874,06		4 786 182,84	
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	7 918 874,06		4 786 182,84	
Tuloverot	-1 166 378,21		-206 495,55	
Laskennalliset verot	-359 810,63		362 034,52	
Vähemmistöosuudet	-235 729,14		-150 062,43	
KONSERNIN TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	6 156 956,08		4 791 659,38	



RAHOITUSLASKELMA | VARTE-KONSERNI

	2025	2024
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto (tappio) ennen satunnaisia eriä	7 918 874	4 786 183
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	1 223 346	1 076 199
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	-4 650	-174 983
Rahoitustuotot ja -kulut	-316 887	-189 967
Muut oikaisut	0	0
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	8 820 684	5 497 432
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-)/vähennys(+)	-8 247 127	5 205 729
Vaihto-omaisuuden lisäys (-)/vähennys(+)	6 314 299	3 481 993
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys(+)/vähennys(-)	-7 450 631	3 639 876
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja	-562 775	17 825 030
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-225 064	-351 267
Saadut korot liiketoiminnasta	619 815	386 961
Maksetut välittömät verot	73 227	-1 853 911
Liiketoiminnan rahavirta (A)	-94 798	16 006 812
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1 698 466	-1 439 719
Investoinnit / myynnit muihin sijoituksiin	-22 729	0
Investointien rahavirta (B)	-1 721 194	-1 439 719
Rahoituksen rahavirta		
Lyhytaikaisten lainojen nostot/lyhennykset	-2 786 797	-895 088
Osingonjako	-2 974 080	-2 972 676
Rahoituksen rahavirta (C)	-5 760 877	-3 867 764
Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+) / vähennys (-)	-7 576 869	10 699 329
Rahavarat tilikauden alussa	13 410 674	2 711 345
Rahavarat tilikauden lopussa	5 833 805	13 410 674
	-7 576 869	10 699 329

RAHOITUSLASKELMA | VARTE OY

	2025	2024
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto (tappio) ennen satunnaisia eriä	6 471 792	4 909 278
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	1 135 002	1 001 924
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	65 707	-221 968
Rahoitustuotot ja -kulut	-629 933	-1 612 390
Muut oikaisut	-20 729	0
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	7 021 840	4 076 844
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-)/vähennys(+)	-5 533 026	6 425 132
Saatujen ennakkomaksujen lisäys (+) vähennys(-)	-10 794 018	9 095 887
Vaihto-omaisuuden lisäys (-)/vähennys(+)	5 502 074	949 634
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys(+)/vähennys(-)	3 049 437	-6 471 434
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja	-753 693	14 076 062
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-211 864	-335 711
Saadut korot liiketoiminnasta	455 661	475 190
Saadut osingot liiketoiminnasta	464 000	1 321 500
Maksetut välittömät verot	83 288	-888 767
Liiketoiminnan rahavirta (A)	37 392	14 648 274
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1 569 784	-1 385 223
Investoinnit/myynnit muihin sijoituksiin	-2 000	0
Investointien rahavirta (B)	-1 571 784	-1 385 223
Rahoituksen rahavirta		
Lyhytaikaisten lainojen nostot / maksut	-1 763 559	-798 964
Osingonjako	-2 878 080	-2 734 176
Rahoituksen rahavirta (C)	-4 641 639	-3 533 140
Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys (+) / vähennys (-)	-6 176 031	9 729 911
Rahavarat tilikauden alussa	11 243 176	1 513 265
Rahavarat tilikauden lopussa	5 067 144	11 243 176
	-6 176 031	9 729 911

	30.9.2025		30.9.2024	
VASTAAVA				
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet				
Muut pitkävaikutteiset menot	20 459,11	20 459,11	53 099,48	53 099,48
Aineelliset hyödykkeet				
Rakennukset ja rakennelmat	1 579 128,89		1 306 381,26	
Koneet ja kalusto	2 122 738,58	3 701 867,47	1 928 064,23	3 234 445,49
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä	251 464,36		249 464,36	
Muut osakkeet ja osuudet	997 817,90	1 249 282,26	977 089,26	1 226 553,62
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		4 971 608,84		4 514 098,59
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Vaihto-omaisuus				
Keskenäiset tuotteet	11 828 216,12		12 895 279,76	
Valmiit tuotteet/Tavarat	793 387,74		5 056 702,58	
Muu vaihto-omaisuus	4 493 010,90	17 114 614,76	4 664 706,90	22 616 689,24
SAAMISET				
Lyhytaikainen				
Myyntisaamiset	15 275 693,99		16 492 896,29	
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	2 278 841,77		2 863 302,02	
Muut saamiset	992 219,86		2 373 611,81	
Siirtosaamiset	11 589 814,35	30 136 569,97	3 837 750,87	25 567 560,99
Rahat ja pankkisaamiset		5 067 144,39		11 243 175,80
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		52 318 329,12		59 427 426,03
VASTAAVA YHTEENSÄ		57 289 937,96		63 941 524,62
VASTATTAVAA				
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma	19 190,00		19 190,00	
Ylikurssirahasto	50 187,52		50 187,52	
Muut rahastot	186 461,23		186 461,23	
Edell. tilik. voitto/tappio	27 025 788,33		24 993 763,08	
Tilikauden voitto/tappio	5 668 925,58		4 910 105,25	
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		32 950 552,66		30 159 707,08
PAKOLLISET VARAUKSET				
Muut pakolliset varaukset		245 357,29		179 649,94
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen				
Ostovelat	894 765,81	894 765,81	717 303,13	717 303,13
Lyhytaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	303 333,46		2 066 892,72	
Saadut ennakkomaksut	3 464 659,54		14 258 677,06	
Ostovelat	2 070 915,67		3 698 463,31	
Velat saman konsernin yrityksille	22 603,42		2 048,20	
Muut velat	4 576 285,53		3 027 441,48	
Siirtovelat	12 761 464,58	23 199 262,20	9 831 341,70	32 884 864,47
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		24 094 028,01		33 602 167,60
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		57 289 937,96		63 941 524,62

TULOSLASKELMA | VARTE OY

	1.10.2024-30.9.2025		1.10.2023-30.9.2024	
LIIKEVAIHTO		165 599 814,27		149 130 655,10
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen lisäys(+)/vähennys(-)		-5 330 378,48		4 864 928,08
Valmistus omaan käyttöön		20 728,64		0,00
Liiketoiminnan muut tuotot		1 016 319,41		962 179,96
Materiaalit ja palvelut				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Ostot tilikauden aikana		-28 545 046,99		-30 365 598,41
Varastojen lisäys(-)/vähennys(+)		-171 696,00		-5 814 561,59
Ulkopuoliset palvelut		-109 947 739,64	-138 664 482,63	-100 468 840,51
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot		-10 241 794,89		-9 475 828,49
Henkilösivukulut				
Eläkekulut		-1 899 263,20		-1 802 525,91
Muut henkilösivukulut		-392 027,30	-12 533 085,39	-258 327,91
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot		-1 135 002,13		-1 001 923,79
Liiketoiminnan muut kulut		-3 132 054,92		-2 473 268,70
LIKEVOITTO (-TAPPIO)		5 841 858,77		3 296 887,83
Rahoitustuotot ja -kulut				
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksiltä		464 000,00		1 321 500,00
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Samana konsernin yrityksiltä		0,00		148 854,46
Muilta		377 797,57		469 489,85
Muut korko- ja rahoituskulut		-211 864,38	629 933,19	-327 454,29
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		6 471 791,96		4 909 277,85
Tuloverot		-802 866,38		827,40
TILIKAUDEN VOITTO		5 668 925,58		4 910 105,25



Työmaa: Kannelmäen peruskoulu, Helsinki

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

VARTE OY | 30.9.2025

1. TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1.1. KONSERNITILINPÄÄTÖS

Varte-konsernin emoyhtiö on Varte Oy, jonka kotipaikka on Kouvola. Konsernitilinpäätöksen jäljennökset ovat saatavissa: Varte Oy, c/o Varte Lahti Oy, Askonkatu 9 I, 15100 Lahti.

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty emoyhtiö sekä sen 85 %:sesti omistama Varte Lahti Oy sekä 80 %:sesti omistama Varte Lappeenranta Oy.

Emoyhtiön 80 %:sesti omistaman Varte Turku Oy:n perustamissopimus on allekirjoitettu 18.6.2025 ja yhtiö on rekisteröity kaupparekisteriin 14.7.2025. Varte Turku Oy:tä ei ole yhdistelty konsernitilinpäätökseen, sillä yhtiön ensimmäisten kuukausien toiminta on ollut vähäistä eikä yhdistelemättä jättämisellä ole olennaista vaikutusta konsernitilinpäätöksen oikean ja riittävän kuvan antamiseen.

Yhtiön vaihto-omaisuuteen sisältyviä perustajaurakointikohteita ei ole yhdistelty konsernitilinpäätökseen, koska omistukset on katsottu väliaikaisiksi ja edelleen luovutettaviksi.

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

Konsernin sisäiset liiketapahtumat sekä sisäiset saamiset ja velat on eliminoitu.

1.2. RAKENNUSPROJEKTIEIEN TULOUTUS

1.2.1 Pitkäaikaisten projektien tuloutus

Tilinpäätös on laadittu osatuloutusperiaatetta noudattaen, jolloin rakennushankkeet on tuloutettu niiden valmistusasteen mukaisesti.

Projektien valmistusaste on perustajaurakointikohteita lukuun ottamatta laskettu projektin fyysisen valmiusastemäärittelyn mukaan. Osatuloutettavia ovat projektit, jotka jakautuvat kahdelle tai useammalle eri tilikaudelle.

1.2.2 Perustajaurakoinnin kirjaustapa

Konsernissa noudatetaan kirjanpitolautakunnan 17.1.2006 antamaa yleisohjetta perustajaurakoinnista.

Konsernin liikevaihtona rakennustöiden tuotoissa on tällöin esitetty osakemyynti velattomin hinnoin (yhtiölainaosuus mukaan luettuna).

Rakennusurakan mukaiset urakkaerät on kirjattu taseessa oleville sijoitus- sekä saamistileille, jotka ovat tilinpäätöksessä netotettu.

Oman käytön arvonlisävero on esitetty materiaalit ja palvelut -kulu-ryhmässä.

Osatuloutuksen valmistusaste on laskettu kertomalla rakentamisen valmistusaste ja osakkeiden myyntiaste keskenään. Osakemyynnin myyntiaste on laskettu huomioiden myytyjen huoneistojen velattomat myyntihinnat suhteessa koko kohteen velattomaan myyntihintaan.

Valmistusastetta vastaava osuus tontin hankintamenosta ja rakentamismenoista on kirjattu tuloslaskelmaan kuluksi.

Myyttämiin osakkeisiin kohdistuva osuus perustajaurakointikohteisiin nostetuista yhtiölainoista on esitetty lyhytaikaisen vieraan pääoman erässä lainat rahoituslaitoksilta.

1.3. ARVOSTUSPERIAATTEET

1.3.1 Pysyvät vastaavat ja poistot

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet on aktivoitu välittömään hankintameno.

Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu menojäännöspoistoina aineellisista hyödykkeistä ja tasapoistoina aineettomista hyödykkeistä. Poistot ovat yhtenevät verotuspoistojen kanssa. Poistosuunnitelmaa ei ole muutettu.

Poistoajat konsernissa ovat seuraavat:

Aineettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaikutteiset menot	5 vuotta	20 % tasapoisto
Aineelliset hyödykkeet		
Rakennukset ja rakennelmat		20 % menojäännös
Koneet ja kalusto		25 % menojäännös

Pysyvien vastaavien sijoituksiin vaihto-omaisuudesta siirretyt huoneisto-osakkeet, jotka on vuokrattu toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella, on arvostettu tilinpäätökseen ilman velkaosuutta.

1.3.2 Vaihtuvat vastaavat

Vaihto-omaisuuden ja muiden vaihtuvien vastaavien osalta sovelletaan hankintameno- ja alimman arvon periaatetta (hankintameno tai sitä alhaisempi todennäköinen luovutushinta).

Konsernin laskennallisissa verosaamisissa on esitetty verotukseen vahvistettavasta tappiosta johtuva laskennallinen verosaaminen 20 %:n tuloverokannan mukaan.

1.3.3 Pakolliset varaukset

Pakollisina varauksina on kirjattu tilikauden kuluksi ne vastaiset menot, joihin yhtiö on sitoutunut ja joista todennäköisesti ei kerry niitä vastaavaa tuloa. Tällaisia ovat mm. luovutettujen pitkäaikaisten projektien arvioidut takuumenot.

1.4. RAHOITUSLASKELMA JA TUNNUSLUVUT

Perustajaurakointikohteiden yhtiölainat on käsitelty rahoituslaskelmassa todellisten lainannostojen osalta rahoituksen kassavirrassa ja valmistusasteen mukaisten nostamattomien yhtiölainasaamisten osalta käyttöpääoman muutoksessa.

Taseen lyhytaikaisiin velkoihin sisältyy vakuudettomia valmiiden kohteiden yhtiölainoja 303.333,46 euroa (edellisessä tilinpäätöksessä 2.066.893 euroa), jotka vaikuttavat tunnuslukuihin.

2. TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT	Konserni		Emoyhtiö	
	2025	2024	2025	2024
2.1.1. Liikevaihto				
Asuntorakentaminen	113 633 315	111 886 357	71 458 568	77 012 571
Liike- ja toimitilarakentaminen	65 989 765	56 264 949	52 081 979	32 635 901
Korjausrakentaminen	46 927 018	40 468 208	41 448 008	39 075 808
Muu myynti	20 297	436 772	611 260	406 375
Liikevaihto yhteensä	226 570 396	209 056 287	165 599 814	149 130 655
2.1.2. Pitkäaikaishankkeiden tuotoiksi kirjaamatta oleva määrä ja tilauskanta				
Tilinpäätöshetkellä keskeneräiset työt				
Asuntorakentaminen	45 180 223	88 322 084	20 139 660	63 755 340
Liike- ja toimitilarakentaminen	81 816 959	16 819 590	72 802 459	5 799 790
Korjausrakentaminen	61 336 710	56 988 200	60 657 120	51 418 600
Tilinpäätöshetkellä keskeneräiset työt yhteensä	188 333 892	162 129 874	153 599 239	120 973 730
Tilikauden vaihtumisen jälkeen varmistuneet työt				
Asuntorakentaminen	4 450 000	22 796 000	0	13 506 000
Liike- ja toimitilarakentaminen	6 797 000	52 126 000	0	45 231 000
Korjausrakentaminen	19 127 000	0	19 127 000	0
Tilikauden vaihtumisen jälkeen varmistuneet työt yhteensä	30 374 000	74 922 000	19 127 000	58 737 000
Tilauskanta				
Asuntorakentaminen	49 630 223	111 118 084	20 139 660	77 261 340
Liike- ja toimitilarakentaminen	88 613 959	68 945 590	72 802 459	51 030 790
Korjausrakentaminen	80 463 710	56 988 200	79 784 120	51 418 600
Tilauskanta yhteensä	218 707 892	237 051 874	172 726 239	179 710 730
2.1.3. Perustajaurakoinnin osatuloutus				
Yhtiöllä ei ollut tilinpäätöshetkellä päättyneellä eikä edellisellä tilikaudella perustajaurakoinnin keskeneräistä tuotantoa.				
Osatuloutettu keskeneräinen tuotanto	824 074	0	0	0
Tilauskanta	3 754 113	0	0	0
Myymänön keskeneräinen tuotanto	900 290	0	0	0
Rakentamaton osuus keskeneräisestä tuotannosta (työkanta)	7 855 436	0	0	0
2.2. Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos				
Valmisteveraston muutos pitää sisällään keskeneräisten töiden muutokset ja myymättömien keskeneräisten osakkeiden muutokset.				
2.3. Liiketoiminnan muut tuotot				
Saadut vahingonkorvaukset	208 338	206 890	208 338	175 531
Hallintopalvelut	33 233	0	758 233	735 000
Muut tuotot	51 799	53 249	49 749	51 649
	293 369	260 139	1 016 319	962 180
2.4. Materiaalit ja palvelut				
Aineet ja tarvikkeet				
Ostot tilikauden aikana	42 897 593	41 187 026	28 545 047	30 365 598
Varaston muutos	171 696	5 688 562	171 696	5 814 562
Ulkopuoliset palvelut	146 210 960	138 436 714	109 947 740	100 468 841
Materiaalit ja palvelut yhteensä	189 280 249	185 312 302	138 664 483	136 649 001

2. TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT	Konserni		Emoyhtiö	
	2025	2024	2025	2024
2.5. Henkilöstöä ja toimielinten jäseniä koskevat liitetiedot				
Johdon palkat ja palkkiot				
Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja	990 852	1 056 301	628 069	686 887
Yhtiön palveluksessa oli tilikauden aikana keskimäärin				
Toimihenkilöt	162	155	117	111
Työntekijät	59	61	20	21
	221	216	137	132
2.6. Suunnitelman mukaiset poistot:				
Muut pitkävaikutteiset menot	34 510	34 510	32 640	32 640
Rakennukset ja rakennelmat	394 782	326 595	394 782	326 595
Koneet ja kalusto	794 054	715 093	707 580	642 688
Poistot yhteensä	1 223 346	1 076 199	1 135 002	1 001 924
2.7. Tilintarkastus				
Maksetut tilintarkastuspalkkiot	39 737	39 153	24 137	23 625
Maksetut muut palvelut	0	2 200	0	2 200
Yhteensä	39 737	41 353	24 137	25 825
2.8. Rahoitustuotot ja -kulut				
Osinkotuotot saman konsernin yrityksistä			464 000	1 321 500
Korko- ja rahoitustuotot lyhytaikaisista sijoituksista				
Saman konsernin yrityksiltä			0	148 854
Muilta	541 951	530 116	377 798	469 490
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Muille	-225 064	-340 149	-211 864	-327 454
Yhteensä	316 887	189 967	629 933	1 612 390
2.9. Tuloverot				
Tuloverot on varsinaisesta toiminnasta	1 166 378	206 496	802 866	-827
Laskennallisten verosaamisten muutokset	359 811	-362 035	0	0

3. TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT	Konserni		Emoyhtiö	
	2025	2024	2025	2024
3.1. Pysyvät vastaavat				
Aineettomat hyödykkeet				
3.1.2. Muut pitkävaikutteiset menot				
Toimiston remontti				
Hankintameno alussa	58 709	88 212	53 099	80 732
Lisäykset tilikaudella	0	5 008	0	5 008
Tilikauden poisto	-34 510	-34 510	-32 640	-32 640
Hankintameno lopussa	24 199	58 709	20 459	53 099
Aineelliset hyödykkeet				
3.1.3. Rakennukset ja rakennelmat				
Hankintameno alussa	1 306 381	1 058 812	1 306 382	1 058 812
Lisäykset tilikaudella	688 258	581 865	688 258	581 865
Vähennykset tilikaudella	-20 728	-7 700	-20 728	-7 700
Tilikauden poisto	-394 782	-326 595	-394 782	-326 595
Hankintameno lopussa	1 579 129	1 306 381	1 579 129	1 306 382

3. TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT	Konserni		Emoyhtiö	
	2025	2024	2025	2024
3.1.4. Koneet ja kalusto				
Hankintameno alussa	2 145 280	1 999 827	1 928 064	1 764 702
Lisäykset tilikaudella	1 381 258	1 168 543	1 159 062	1 060 947
Vähennykset tilikaudella	-350 322	-307 997	-256 808	-254 897
Tilikauden poisto	-794 054	-715 093	-707 580	-642 688
Hankintameno lopussa	2 382 162	2 145 280	2 122 739	1 928 064
3.2. Sijoitukset				
Muut osakkeet ja osuudet				
Konserniyitykset alussa			249 464	249 464
Lisäykset tilikaudella			2 000	0
Konserniyitykset lopussa			251 464	249 464
Muut osakkeet ja osuudet yhteensä alussa	977 089	977 089	977 089	977 089
Lisäykset	20 729	0	20 729	0
Vähennykset	0	0	0	0
Muut osakkeet ja osuudet yhteensä lopussa	997 818	977 089	997 818	977 089
Sijoitukset yhteensä	997 818	977 089	1 249 282	1 226 554
3.3. Vaihtuvat vastaavat				
3.3.1. Vaihto-omaisuus				
Keskeneräiset tuotteet	13 927 649	14 523 147	11 828 216	12 895 280
Valmiit huoneistot, perustajaurakointi	3 784 144	9 331 248	793 388	5 056 703
Vaihto-omaisuustontit ja tonttiosakkeet	4 259 234	4 450 705	4 459 234	4 650 705
Vaihto-omaisuus osakkeet, valmiina ostetut	33 777	14 002	33 777	14 002
Yhteensä	22 004 804	28 319 102	17 114 615	22 616 689
3.3.2. Saamiset				
Lyhytaikainen				
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Myyntisaamiset			978 842	963 302
Muut saamiset			1 300 000	1 900 000
Yhteensä			2 278 842	2 863 302
Saamiset muilta				
Myyntisaamiset	24 439 204	25 236 096	15 275 694	16 492 896
Muut saamiset	1 662 363	3 109 321	992 220	2 373 612
Yhteensä	26 101 567	28 345 417	16 267 914	18 866 508
3.3.3. Siirtosaamiset				
Lyhytaikainen				
Tulovero, ennakonpalautus	208 626	1 455 983	0	851 817
Korkosaamiset	65 292	143 155	65 292	143 155
Vakuutusmaksujaksotukset	22 130	20 087	14 639	13 048
Valmiusasteen mukaiset tulot	17 623 112	7 133 241	11 401 204	2 730 674
Muut	140 972	134 157	108 680	99 057
Siirtosaamisten olennaiset erät	18 060 131	8 886 623	11 589 814	3 837 751

4. TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT	Konserni		Emoyhtiö	
	2025	2024	2025	2024
4.1.1. Oman pääoman muutokset				
Oman pääoman muutokset				
Osakepääoma 1.10.	19 190	19 190	19 190	19 190
Osakepääoma 30.9.	19 190	19 190	19 190	19 190
Ylikurssirahasto 1.10.	50 188	50 188	50 188	50 188
Ylikurssirahasto 30.09.	50 188	50 188	50 188	50 188
Sidottu oma pääoma yhteensä	69 378	69 378	69 378	69 378
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto 1.10.	186 692	186 692	186 461	186 461
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto 30.9.	186 692	186 692	186 461	186 461
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.10.	34 287 015	32 229 532	29 903 868	27 727 939
Osingonjako	-2 878 080	-2 734 176	-2 878 080	-2 734 176
Voitto edellisiltä tilikausilta 30.9.	31 408 935	29 495 356	27 025 788	24 993 763
Tilikauden voitto/tappio	6 156 956	4 791 659	5 668 926	4 910 105
Vapaa pääoma yhteensä	37 752 583	34 473 707	32 881 175	30 090 330
Oma pääoma yhteensä	37 821 961	34 543 085	32 950 553	30 159 707
Laskelma jakokelpoisesta omasta pääomasta	37 752 583	34 473 707	32 881 175	30 090 330

4.1.2. Osakepääoma osakelajeittain ja osakelajien yhtiöjärjestyksen mukaiset olennaiset määräykset:

Yhtiön osakkeet on jaettu A-sarjan, B-sarjan ja C-sarjan osakkeisiin. Jokainen A-sarjan osake tuottaa kaksikymmentä (20) ääntä ja jokainen B-sarjan osake kaksi (2) ääntä. C-sarjan osake ei tuota lainkaan äänioikeutta yhtiökokouksessa käsiteltävissä asioissa. A-sarjan ja B-sarjan osakkeella on yhtäläinen oikeus osinkoon. C-sarjan osakkeelle maksettava osinko on neljä kertaa suurempi kuin A- ja B-sarjan osakkeelle maksettava osinko. Kaikilla osakkeilla osakesarjasta riippumatta on yhtäläinen oikeus jako-osuuteen yhtiötä purettaessa. Osakeannissa yhtiön osakkeenomistajilla on etuoikeus uusiin osakkeisiin samassa suhteessa kuin he ennestään omistavat yhtiön osakkeita.

4.2 Pakolliset varaukset				
Takuukorjausvaraus	275 544	280 194	245 357	179 650
4.3. Pitkäaikainen vieras pääoma				
Muille				
Ostovelat	986 758	781 273	894 766	717 303
4.4. Lyhytaikainen vieras pääoma				
Velat saman konsernin yrityksille				
Ostovelat			22 603	2 048
Muut velat			0	0
Yhteensä			22 603	2 048
Muille				
Lainat rahoituslaitoksilta (perustajaurakointi)				
Valmiiden, myymättömien osakkeiden lainaosuudet	2 557 363	5 344 160	303 333	2 066 893
Lainat rahoituslaitoksilta	2 557 363	5 344 160	303 333	2 066 893
Ostovelat	2 864 966	4 318 725	2 070 916	3 698 463
Muut velat	5 142 109	3 263 622	4 576 286	3 027 441
Yhteensä	8 007 076	7 582 348	6 647 201	6 725 905
Siirtovelat				
Valmiusasteen mukaiset kulut	11 119 577	10 569 894	7 525 395	5 165 608
Ennakontäydennysmaksu	34 338	42 090	34 338	0
Palkkavelat	1 317 506	953 387	1 026 541	726 526
Vuosilomapalkkavelka	1 597 498	1 544 924	1 023 440	993 716
Jakotettujen palkkojen sosiaalikulovelka	657 504	545 627	470 097	382 028
Aliv-velka maksuperusteisista myynneistä	3 012 972	3 665 247	2 630 017	2 502 107
Varausmaksut	10 000	16 000	10 000	10 000
Muut siirtovelat	56 932	64 977	41 638	51 357
Yhteensä	17 806 327	17 402 145	12 761 465	9 831 342

4.5. Erittely yhdistellyistä vastaavien ja vastattavien eristä				
Pitkäaikaishankkeiden yhdistellyt erät:				
Valmistusasteen mukaisia tuottoja vastaavat siirtosaamiset	358 395 042	374 923 828	266 991 613	288 935 060
Hankkeiden tilaajilta saadut ennakot	-349 370 608	-384 874 291	-259 055 069	-300 463 062
	9 024 434	-9 950 463	7 936 544	-11 528 003
Taseen vaihtuvien vastaavien saamisten hankesaamiset	17 623 112	7 133 241	11 401 204	2 730 674
Taseen lyhytaikaisten saamisten saadut ennakot	-8 598 679	-17 083 704	-3 464 660	-14 258 677
	9 024 434	-9 950 463	7 936 544	-11 528 003

5. MUUT LIITETIEDOT	Konserni		Emoyhtiö	
	2025	2024	2025	2024
5.1. Vakuudet ja vastuusitoumukset				
5.1.1. Annetut vakuudet				
Työ- ja takuuajaiset vastuut (perustajaurakointi)	1 989 513	1 967 035	1 173 100	1 550 930
Työ- ja takuuajaiset vastuut (urakointi)	45 472 157	45 223 782	31 821 446	32 030 052
Vuokra- ja muut vastuut	11 773	2 242 954	11 773	2 242 954
	47 473 443	49 433 770	33 006 319	35 823 936
Käyttämätön takausvakuuslimiitti	72 538 330	27 578 003	72 538 330	27 578 003
Aliurakoitsijoilta saadut vakuudet	13 870 085	14 012 875	11 319 541	11 262 440
5.1.2. Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön				
Perustajaurakoinnin kohdeyhtiöihin kohdistuvat nostetut rahalaitoslainat, josta vähennetty myytyjen huoneistojen valmistumista vastaava määrä.	0	0	0	0
Perustajaurakoinnin kohdeyhtiöiden nostetut lainat yhteensä	0	0	0	0
Kohdeyhtiöiden kiinteistöihin kohdistuvat kiinnitykset	4 500 000	0	0	0
Valmiiden, myymättömien asuntojen velat, joille yhtiö ei ole antanut vakuutta (sisältyy taseen vieraaseen pääomaan).	2 557 363	5 344 160	303 333	2 066 893
5.1.3. Velat, joiden vakuudeksi on annettu osakkeita ja muita pantteja				
Limiittisopimukset	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000
Pantattujen vaihto-omaisuusosakkeiden kirjanpitoarvo	2 157 881	2 157 881	2 157 881	2 157 881
Pantattujen käyttöomaisuusosakkeiden kirjanpitoarvo	856 969	836 240	856 969	836 240
Yrityskiinnitys	2 500 000	2 500 000	2 000 000	2 000 000
Käyttämätön rahoituslimiitti	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000
Osamaksuvelat	1 653 919	1 306 010	1 453 835	1 176 714
Pantatun osamaksuvelan kohteen kirjanpitoarvo	1 983 277	1 664 996	1 715 053	1 479 338
5.1.4. Vastuusitoumukset ja muut vastuut				
Maksetut takuut ja vakuudet (sisältyvät taseen varoihin)	148 357	111 288	112 247	75 177
Vastuut muiden puolesta	3 426 664	1 763 750	3 426 664	1 763 750

Yhtiön omistamat kohdeyhtiöt ovat solmineet maanvuokrasopimuksia, joiden vuokra-ajat ovat pisimmillään 50 vuotta.

Tilikauteen 2025-2026 kohdistuva vuokravastuu kohdeyhtiöistä, joista ei ole tehty aloittamispäätöstä, on yhteensä 798 t€..

Yhtiö on solminut kymmenen (konserni yhteensä kaksitoista) esisopimusta liittyen omaperustaiseen rakennusliiketoimintaan, joihin kaikkiin sisältyy asemakaavan / rakennusluvan lainvoimaisuusehto. Kaavaehdon täyttyessä, mutta Varte Oy:n vetäytyessä sopimuksista, yhtiöllä on sopimuskumppaneihin nähden purkuun liittyviä sanktioita.

10-vuotisvastuut

Perustajaurakoitsijalla on ns. kymmenen vuoden vastuu rakentamiensa kohteiden mahdollisten rakennusvirheiden osalta.

Vastuut realisoituvat reklamoinnin ja vahingonkorvausvaatimusten kautta. Vastuiden määrän ei katsota olevan olennainen.

Riita-asiat

Konsernin yhtiöllä on vireillä riita-asia, joka saattaa johtaa oikeudenkäyntiin. Riita-asian lopputulosta on vaikea ennustaa, mutta varaus perustuen parhaaseen arvioon lopputuloksesta on kirjattu tilinpäätökseen. Konsernin johdon käsityksen mukaan riita-asialla ei odoteta olevan merkittävää vaikutusta konsernin taloudelliseen asemaan.

Leasingsopimuksista maksettavat määrät				
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	191 530	158 155	153 660	131 072
Myöhemmin maksettavat	225 338	244 020	183 100	182 447
Yhteensä	416 868	402 175	336 761	313 520

ALLEKIRJOITUKSET | VARTE OY

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Allekirjoitettu sähköisesti 15.12.2025 Helsingissä

Hannu Koho

Hannu Koho
hallituksen puheenjohtaja

Heikki Koho

Heikki Koho
jäsen

Harri Koho

Harri Koho
jäsen

Arto Jokinen

Arto Jokinen
jäsen, toimitusjohtaja

Jouni Lehtinen

Jouni Lehtinen
jäsen

Timo Nieminen

Timo Nieminen
jäsen

Olli-Pekka Teerijoki

Olli-Pekka Teerijoki
jäsen

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu erillinen kertomus.

Helsinki 15.12.2025

Ernst & Young Oy
tilintarkastusyhteisö

Panu Juonala

Panu Juonala
KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS | VARTE OY

TILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUS

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Varte Oy:n (y-tunnus 0974176-1) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.10.2024–30.9.2025. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien 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. Käsitksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme 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 lakauttaa 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 lausuntomme.

Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyysä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

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

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnitteleme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme 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 tilintarkastuskertomuksesamme 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.
- Suunnitteleme ja suoritamme konsernin tilintarkastuksen hankkiaksemme konsernitiilinpäätöstä koskevan tilintarkastuslausunnon laatimisen perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintayksiköjä koskevasta taloudellisesta informaatiosta. Vastaamme konsernin tilintarkastusta varten suoritettavan tilintarkastustyön ohjauksesta, valvonnasta ja läpikäynnistä. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta 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 noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

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

Allekirjoitettu sähköisesti Helsingissä 15. joulukuuta 2025

Ernst & Young Oy
tilintarkastusyhteisö

Panu Juonala

Panu Juonala, KHT

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

VARTE LAHTI OY | TILIKAUSI 1.10.2024–30.9.2025



Varte Lahti Oy on talonrakennusliike, joka on perustettu vuonna 2017. Yhtiön toiminta on käynnistynyt 1.1.2018 ja sen kotipaikka on Lahti. Yhtiö urakoi uudis- ja korjausrakentamiskohteita sekä toteuttaa omaa asuntotuotantoa perustajaurakointina. Yhtiö kuuluu Varte-konserniin, osake-enemmistön omistaa Varte Oy ja muut osakkeet omistaa yhtiön toimiva johto. Täydelliset tiedot konsernista on esitetty emoyhtiön tasekirjassa. Varte Lahti Oy:n toiminta-alueena on Kanta- ja Päijät-Häme sekä Uudenmaan kaupungit ja kunnat lukuun ottamatta pääkaupunkiseudun kaupungeja.

1. OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELTA

Tämä kertomusvuosi oli yhtiön kahdeksas (8.). Tilikausi oli 12 kuukauden pituinen.

Liikevaihto ja liikevoitto

Yhtiön liikevaihto nousi hieman edellisestä tilikaudesta. Yhtiön tilinpäätös on laadittu osatuloutusperiaatetta noudattaen, jolloin rakennushankkeet on tuloutettu niiden fyysisen valmistusasteen mukaisesti. Yhtiön liikevaihdoksi muodostui 49.298.783 euroa.

Yhtiön liikevoitto oli 1.713.071 euroa (3,5 %).

Liikevaihdon muodostuminen

Yhtiön liikevaihto muodostui seuraavasti: asuntorakentaminen 37.925.938 euroa, liike- ja toimitilarakentaminen 11.004.271 euroa ja muut tuotot 368.573 euroa.

2. RAKENNE- JA RAHOITUSJÄRJESTELYT

Yhtiössä ei ole ollut tilikaudella merkittäviä rakenne- tai rahoitusjärjestelyitä.

3. TYÖKANTA JA OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Yhtiön tilikauden vaihteessa keskeneräisten urakkakohteiden tulouttamaton osuus oli 31,4 miljoonaa euroa. Tilikauden vaihtumisen jälkeen yhtiölle on varmistunut uusia hankkeita, joiden yhteisarvo on noin 10,5 miljoonaa euroa. Tulouttamatonta tilauskantaa yhtiöllä on yhteensä noin 41,9 miljoonaa euroa.

Toimintakertomuksen antamishetkellä yhtiön kuluvan tilikauden budjetoidusta liikevaihdosta on varmistunut noin 71 %.

4. ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Yhtiössä on vahva osaaminen rakennusurakoinnissa ja se on toteuttanut asuntokohteiden lisäksi myös vaativia julkisia rakennus-

kohteita kuten kouluja, päiväkoteja, teollisuuden toimitiloja sekä korjausrakentamiskohteita.

Päättyneen tilikauden liikevaihdosta oli noin 77 % asuntotuotantoa, joka oli pääosin kilpailu-urakointia. Toimitilahankkeita tilikauden liikevaihdosta oli noin 22 %. Kertomuksen antamishetkellä oli rakenteilla viisi asuntokohdetta, joissa oli yhteensä 342 asuntoa. Toimitilahankkeita oli rakenteilla neljä. Hankkeita on rakenteilla Heinolassa, Hollolassa, Nurmijärvellä, Loviisassa ja Porvoossa.

Yhtiöllä on tehokas ja kevyt organisaatio, mikä antaa hyvät edellytykset tehdä kannattavaa liiketoimintaa myös vaikeassa markkinatilanteessa. Yhtiön liikevaihdon ennustetaan pysyvän alkaneen tilikauden aikana suunnilleen edellisvuoden tasolla.

5. SELVITYS KEHITYSTOIMINNASTA

Yhtiö toteuttaa omalta osaltaan Varte-konsernin strategiaa.

Konsernin käytäntöjen mukaisesti työmaat raportoivat yritysjohdolle kuukausittain työmaiden tuotoista ja kustannuksista.

Konsernin oman sisäisen koulutusohjelman, Varte Akatemian, koulutukset jatkuivat systemaattisesti. Koulutusohjelmassa ovat olleet tilikauden aikana mukana yhtiön johto ja tuotannon henkilöstö.

Yhtiö on ollut mukana kehittämässä edelleen konsernin laajaa toiminnanohjaus- ja tietohallintajärjestelmää emoyhtiön kanssa.

Yhtiön hallitus analysoi säännöllisesti markkinatilannetta ja yleisiä talousennusteita. Konsernin ja yrityksen operatiivinen johto laatii vuosittain ehdotuksen konsernin strategiasta hallituksen hyväksyttäväksi, ja strategiaa tullaan täsmentämään kevään 2026 aikana.

6. ARVIO TOIMINNAN RISKEISTÄ JA EPÄVARMUUSTEKIJÖISTÄ

Suuri osa yhtiön liikevaihdosta koostuu urakoinnista. Urakointiin liittyy urakkasopimuksien mukaiset vastuut, jotka koostuvat tilaajaan ja tuotantoon liittyvistä riskeistä. Tilikauden aikana käynnistettiin yksi omaperustainen RS-hanke. Myymättömien asuntojen määrä on yhtiön

kokoon nähden tasapainossa.

Kertomuksen antamishetkellä yhtiöllä oli valmiita myymättömiä asuntoja ainoastaan yksi asunto. Rakenteilla oli 19 asuntoa, joista neljä on myyty.

Merkittävä osa yhtiön riskienhallintaa on tuotannon jatkuva turvallinen seuranta sekä markkinoiden ja kilpailutilanteen analysointi.

7. ARVIO TALOUDELLISESTA ASEMASTA JA TULOKSESTA

Yhtiön tilikausi oli 12 kuukauden pituinen, yrityksen tulos oli kohtuullinen ja maksuvalmius oli erinomainen. Myös omavaraisuusaste oli hyvä.

Yhtiön taloudellista asemaa ja tulosta kuvaavat tunnusluvut ovat seuraavat:

	2025	2024	2023
Liikevaihto 1.000 €	49 299	44 373	61 194
Liikevoitto 1.000 €	1 713	697	2 776
Liikevoitto %	3,5	1,6	4,5
Omavaraisuusaste %	42,5	36,4	26,6

8. HENKILÖSTÖ

Kertomuksen antamishetkellä yhtiön palveluksessa oli vakituissessa työsuhteessa 56 henkilöä, joista toimihenkilöitä on 32 ja työntekijöitä 24. Yhtiön koko henkilöstö on sitoutunutta ja ammattitaitoista, mikä antaa hyvät edellytykset kehittää yhtiön toimintaa.

Yhtiön henkilöstön keski-ikä on 44 vuotta. Työtapaturmia tilikauden aikana yhtiön työmailla tapahtui neljä kappaletta, joista aiheutui yhteensä 35 päivän poissaolot.

	2025	2024	2023
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä tilikauden aikana	60	60	63
Palkkojen ja palkkioiden kokonaissumma tilikaudella 1.000 €	3.764	3.416	3.887

9. VASTUULLISUUS

Vastuullisuus on olennainen osa yhtiön liiketoimintaa, ja sen toteuttamiseen osallistuu koko henkilöstö. Yhtiö osallistui aktiivisesti konsernin vastuullisuustyön kehittämiseen koko tilikauden ajan. Varte-konsernissa on jatkettu valmistautumista vastuullisuusraportointiin, ja tavoitteena on siirtyä lähivuosina VSME-standardin mukaiseen raportointiin.

Tilikauden aikana konsernissa laadittiin *Vastuullisuuden kärkiteemat* -tiekartta, joka linjaa konsernin keskeiset vastuullisuusteemat ja ohjaa tulevien vuosien kehitystyötä. Vastuullisuuskumppania hyödynnettiin kohdennetuissa koulutuksissa eri tiimeille ja henkilöstöryhmille, mm. hankinnan osalta.

Konsernin vastuullisuuden kärkiteemat ovat:

1. **Teemme rakentamisesta kestävämpää (E)**
2. **Turvallisesti, vastuullisesti ja tasa-arvoisesti töissä (S)**
3. **Olemme rakennusalan luotettavin kumppani (G)**

Koko Varte-konsernin vastuullisuutta käsitellään kattavammin emoyhtiön toimintakertomuksen vastuullisuusosiossa.

10. YMPÄRISTÖ

Yhtiön rakennustyömaiden energiakäyttöä pyritään minimoimaan ja energiakäyttöä tehostetaan jatkuvasti. Keskeistä tuotannon energian

käytössä on rakennusaikainen kosteuden hallinta. Kaikilla yhtiön työmailla laaditaan ennakkoon kosteudenhallintasuunnitelmat ja henkilöstöä koulutetaan jatkuvasti rakenteiden kuivatuksen hallintaan. Olosuhdehallinnan mittauksissa käytetään vakioratkaisua, jota voidaan hyödyntää myös rakennuksen käytön aikana.

Yhtiössä pyritään minimoimaan materiaalihukkaa kaikkien työmaiden ennakkosuunnittelulla. Ennen työmaiden käynnistämistä kaikilla työmailla laaditaan jätehuoltosuunnitelmat, joiden avulla ohjeistetaan jätteiden kierrätys, lajittelu ja keräily.

Jätehuollon kausisopimustoimittajan järjestelmän tiedot on integroitu konsernin toiminnanohjausjärjestelmään. Sen avulla seurataan työmaiden jätehuollon toteutuksia sekä kierrätysastetta.

Yhtiöllä on ympäristösertifikaatti ISO14001.

11. HALLITUKSEN ESITYS TILIKAUDEN VOITTOA KOSKEVISTA TOIMENPITEISTÄ

Yhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 5.814.508 euroa, josta tilikauden voitto 1.475.698 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että voitonjakokelpoiset varat käytetään seuraavasti:

- osinkona jaetaan 515 euroa/osake eli yhteensä 1.030.000 euroa
- tilikauden voitosta oman pääomaan jätetään 445.698 euroa

Yhtiön taloudellisessa asemassa ei tilikauden päättymisen jälkeen ole tapahtunut muutoksia.

Yhtiön maksuvalmius on hyvä, eikä hallituksen näkemyksen mukaan ehdotettu voitonjako vaaranna yhtiön maksukykyä.

12. YHTIÖN PÄTEVYYDET JA JÄSENYKSET

Yhtiöllä on Rakentamisen Laatu RALA ry:n hyväksymä rakennusyrityksen pätevyystodistus. Kiwa Inspecta on myöntänyt yhtiön toimintajärjestelmälle ISO 9001- ja ISO 14001 -sertifikaatit. Yhtiö on Talonrakennusteollisuus ry:n jäsenyritys.

13. HALLINTO

Hallituksen puheenjohtajana toimivat tilikauden aikana ensin Heikki Koho (1.10.2024–12.1.2025) ja tämän jälkeen Hannu Koho (13.1.2025 alkaen). Molemmat toimivat myös varsinaisina hallituksen jäseninä yhdessä Harri Kohon, Arto Jokisen, Jouni Lehtisen, Timo Niemisen ja Olli-Pekka Teerijoen kanssa

Yhtiön hallitus on toiminut ennakkoon laaditun toimintasuunnitelman mukaisesti ja pitänyt tilikauden aikana seitsemän kokousta.

Toimitusjohtajana on toiminut RI Juha Sankari.

Yhtiön tilintarkastajana toimii KHT-yhteisö Ernst & Young Oy. Päävastuullisena tarkastajana toimii KHT-tilintarkastaja Panu Juonala.

14. YHTIÖN OSAKKEET

Varte Lahti Oy:n osakepääoma ja äänivalta jakautuvat seuraavasti:

- yhtiöllä on yhteensä 2.000 osaketta
- kaikilla osakkeilla on yhtä suuri äänivalta sekä
- samanlainen oikeus osinkoon ja yhtiön varoihin.

Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Kaikkia osakkeita koskee lunastuslauseke.

Varte Oy:n osakkeenomistus ja äänivalta yhtiössä on 85 % ja loput 15 % omistaa yhtiön toimiva johto.

HALLITUS

	30.9.2025		30.9.2024	
VASTAAVAA				
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet				
Muut pitkävaikutteiset menot		3 739,49		5 609,23
Aineelliset hyödykkeet				
Koneet ja kalusto		202 311,44		141 066,50
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		206 050,93		146 675,73
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Vaihto-omaisuus				
Keskeneräiset tuotteet	2 099 432,97		1 474 548,85	
Valmiit tuotteet/tavarat	341 252,22	2 440 685,19	622 783,99	2 097 332,84
Lyhytaikainen				
Myyntisaamiset	8 726 622,17		5 855 616,83	
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	22 603,42		2 048,20	
Muut saamiset	667 642,79		709 809,11	
Siirtosaamiset	5 900 570,46	15 317 438,84	4 833 040,99	11 400 515,13
Rahat ja pankkisaamiset		266 652,41		1 534 150,60
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		18 024 776,44		15 031 998,57
VASTAAVAA YHTEENSÄ		18 230 827,37		15 178 674,30
VASTATTAVAA				
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma		2 500,00		2 500,00
Muut rahastot		288 464,36		288 464,36
Ed.tilikauden voitto/tappio		4 050 345,70		3 911 266,10
Tilikauden voitto/tappio		1 475 698,33		459 079,60
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		5 817 008,39		4 661 310,06
PAKOLLISET VARAUKSET				
Muut pakolliset varaukset		30 187,18		100 544,15
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen				
Ostovelat		91 991,85		39 782,00
Lyhytaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta		156 996,15		325 885,50
Saadut ennakkomaksut		4 540 850,09		2 388 526,77
Ostovelat		645 623,54		441 464,61
Velat saman konsernin yrityksille		2 077 367,94		708 707,43
Muut velat		490 133,56		75 848,59
Siirtovelat		4 380 668,67	12 291 639,95	6 436 605,19
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		12 383 631,80		10 416 820,09
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		18 230 827,37		15 178 674,30

TULOSLASKELMA | VARTE LAHTI OY

	1.10.2024 - 30.9.2025		1.10.2023 - 30.9.2024	
LIKEVAIHTO	49 298 783,07		44 372 660,25	
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen lisäys(+)/vähennys(-)	343 352,35		-1956 422,89	
Liiketoiminnan muut tuotot	1 000,00		31 358,85	
Materiaalit ja palvelut				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Ostot tilikauden aikana	-11 971 153,40		-7 296 491,29	
Ulkopuoliset palvelut	-30 196 531,50		-29 214 425,26	
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-3 764 156,72		-3 415 738,61	
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-664 623,97		-628 080,36	
Muut henkilösivukulut	-134 949,56		-71 912,36	
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot	-69 306,89		-48 891,92	
Liiketoiminnan muut kulut	-1 129 342,61		-1 074 629,66	
LIKEVOITTO	1 713 070,77		697 426,75	
Rahoitustuotot ja -kulut				
Muut korko- ja rahoitustuotot	137 221,90		42 314,81	
Muut korko- ja rahoituskulut				
Saman konsernin yrityksille	0,00		-148 854,46	
Muille	-10 733,72		-8 323,35	
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	1 839 558,95		582 563,75	
Tuloverot	-363 860,62		-123 484,15	
TILIKAUDEN VOITTO	1 475 698,33		459 079,60	



RAHOITUSLASKELMA | VARTE LAHTI OY

	2025	2024
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto (tappio) ennen satunnaisia eriä	1 839 559	582 564
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	69 307	48 892
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	-70 357	46 984
Rahoitustuotot ja -kulut	-126 488	114 863
Muut oikaisut	0	0
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	1 712 021	793 303
Käyttö pääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys(-)/vähennys(+)	-3 750 998	6 650 824
Saatujen ennakkomaksujen lisäys(+)/vähennys(-)	2 152 323	1 474 188
Vaihto-omaisuuden lisäys(-)/vähennys(+)	-343 352	1 956 423
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys(+)/vähennys(-)	-620 789	-7 822 668
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja	-850 795	3 052 070
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	126 488	-117 725
Maksetut välittömät verot	74 380	-740 034
Liiketoiminnan rahavirta (A)	-649 927	2 194 311
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-128 682	-49 431
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	0	0
Investointien rahavirta (B)	-128 682	-49 431
Rahoituksen rahavirta		
Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut	-168 889	305 708
Osingonjako	-320 000	-1 470 000
Rahoituksen rahavirta (C)	-488 889	-1 164 292
Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys(+)/vähennys(-)	-1 267 498	980 589
Rahavarat tilikauden alussa	1 534 151	553 562
Rahavarat tilikauden lopussa	266 652	1 534 151
	-1 267 498	980 589



TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

VARTE LAHTI OY | 30.9.2025

1. TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

1.1. KONSERNIIN KUULUVAA KIRJANPITOVELVOLLISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Yhtiö kuuluu Varte-konserniin. Varte Lahti Oy:n emoyhtiö on Varte Oy, y-tunnus 0974176-1.

Varte-konsernitilinpäätöksen jäljennökset ovat saatavissa: Varte Oy, c/o Varte Lahti Oy, Askonkatu 9 I, 15100 Lahti

1.1.1 Tilikautta koskevien tietojen vertailukelpoisuus

Tuloslaskelman ja taseen kuluvaan ja edellisen tilikauden luvut ovat vertailukelpoisia.

1.2. RAKENNUSPROJEKTIEIEN TULOUTUS

1.2.1 Pitkäaikaisten projektien tuloutus

Tilinpäätös on laadittu osatuloutusperiaatetta noudattaen, jolloin rakennushankkeet on tuloutettu niiden valmistusasteen mukaisesti.

Projektien valmistusaste on laskettu projektin fyysisen valmiusaste-määrittelyn mukaan. Osatuloutettavia ovat projektit, jotka jakautuvat kahdelle tai useammalle eri tilikaudelle.

1.2.2 Perustajaurakoinnin kirjaustapa

Konsernissa noudatetaan kirjanpitolausakunnan 171.2006 antamaa yleisohjetta perustajaurakoinnista.

Konsernin liikevaihtona rakennustöiden tuotoissa on tällöin esitetty osakemyynti velattomin hinnoin (yhtiölainaosuus mukaan luettuna).

Rakennusurakan mukaiset urakkaerät on kirjattu taseessa oleville sijoitus- sekä saamistileille, jotka on tilinpäätöksessä netotettu.

Oman käytön arvonlisävero on esitetty materiaalit ja palvelut -kulu-ryhmässä.

Osatuloutuksen valmistusaste on laskettu kertomalla rakentamisen valmistusaste ja osakkeiden myyntiaste keskenään.

Osakemyynnin myyntiaste on laskettu huomioiden myyttyjen huoneistojen velattomat myyntihinnat suhteessa koko kohteen velattomaan myyntihintaan. Valmistusastetta vastaava osuus tontin hankintamenosta ja rakentamismenoista on kirjattu tuloslaskelmaan kuluksi.

1.3. ARVOSTUSPERIAATTEET

1.3.1 Pysyvät vastaavat ja poistot

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet on aktivoitu välittömään hankintameno.

Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu menojäännöspoistoina aineellisista hyödykkeistä ja tasapoistoina aineettomista hyödykkeistä. Poistot ovat yhtenevät verotuspoistojen kanssa. Poistosuunnitelmaa ei ole muutettu.

Poistoajat konsernissa ovat seuraavat:

Aiheettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaikutteiset menot	5 vuotta	20 % tasapoisto
Aineelliset hyödykkeet		
Koneet ja kalusto		25 % menojäännös

1.3.2 Vaihtuvat vastaavat

Vaihto-omaisuuden ja muiden vaihtuvien vastaavien osalta sovelletaan hankintameno- ja alimman arvon periaatetta (hankintameno tai sitä alhaisempi todennäköinen luovutushinta).

1.3.3 Pakolliset varaukset

Pakollisina varauksina on kirjattu tilikauden kuluksi ne vastaiset menot, joihin yhtiö on sitoutunut ja joista todennäköisesti ei kerry niitä vastaavaa tuloa. Tällaisia ovat mm. luovutettujen pitkäaikaisten projektien arvioidut takuumenot.

1.4. RAHOITUSLASKELMA JA TUNNUSLUVUT

Perustajaurakointikohteiden yhtiölainat on käsitelty rahoituslaskel-massa todellisten lainannostojen osalta rahoituksen kassavirrassa ja valmiusasteen mukaisten nostamattomien yhtiölainasaamisten osalta käyttö pääoman muutoksessa.

Taseen lyhytaikaisiin velkoihin sisältyy vakuudettomia valmiiden koh-teiden yhtiölainoja 156.996 euroa (edellisessä tilinpäätöksessä 325.886 euroa), jotka vaikuttavat tunnuslukuihin.

2. TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT		2025	2024
2.1.1. Liikevaihto			
Asuntorakentaminen		37 925 938	21 887 040
Liike- ja toimitilarakentaminen		11 004 271	22 101 298
Korjausrakentaminen		0	0
Muu myynti		368 573	384 322
Liikevaihto yhteensä		49 298 783	44 372 660
2.1.2. Pitkäaikaishankkeiden tuotoiksi kirjaamatta oleva määrä ja tilauskanta			
Tilinpäätöshetkellä keskeneräiset työt			
Asuntorakentaminen		22 393 063	24 129 444
Liike- ja toimitilarakentaminen		9 014 500	8 182 550
Korjausrakentaminen		0	0
Tilinpäätöshetkellä keskeneräiset työt yhteensä		31 407 563	32 311 994
Tilikauden vaihtumisen jälkeen varmistuneet työt			
Asuntorakentaminen		4 450 000	9 290 000
Liike- ja toimitilarakentaminen		6 100 000	6 895 000
Korjausrakentaminen		0	0
Tilikauden vaihtumisen jälkeen varmistuneet työt yhteensä		10 550 000	16 185 000
Tilauskanta			
Asuntorakentaminen		26 843 063	33 419 444
Liike- ja toimitilarakentaminen		15 114 500	15 077 550
Korjausrakentaminen		0	0
Tilauskanta yhteensä		41 957 563	48 496 994
2.1.3. Perustajaurakoinnin osatuloutus			
Osatuloutettu keskeneräinen tuotanto		824 074	0
Tilauskanta		3 754 113	0
Myyntöön keskeneräinen tuotanto		900 290	0
Rakentamaton osuus keskeneräisestä tuotannosta (työkanta)		7 855 436	0
2.2. Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos			
Valmisteveraston muutos pitää sisällään keskeneräisten töiden muutokset ja myymättömien keskeneräisten osakkeiden muutokset.			
2.3. Liiketoiminnan muut tuotot			
Saadut vahingonkorvaukset		0	31 359
Muut tuotot		1 000	0
Yhteensä		1 000	31 359
2.4. Materiaalit ja palvelut			
Aineet ja tarvikkeet			
Ostot tilikauden aikana		11 971 153	7 296 491
Ulkopuoliset palvelut		30 196 532	29 214 425
Materiaalit ja palvelut yhteensä		42 167 685	36 510 917
2.5. Henkilöstöä ja toimielinten jäseniä koskevat liitetiedot			
Yhtiön palveluksessa oli tilikauden aikana keskimäärin			
Toimihenkilöt		33	32
Työntekijät		27	28
Yhteensä		60	60

2. TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT		2025	2024
2.6. Suunnitelman mukaiset poistot:			
Muut pitkävaikutteiset menot		1 870	1 870
Koneet ja kalusto		67 437	47 022
Poistot yhteensä		69 307	48 892
2.7. Tilintarkastus			
Maksetut tilintarkastuspalkkiot		9 880	9 984
2.8. Rahoitustuotot ja -kulut			
Korko- ja rahoitustuotot lyhytaikaisista sijoituksista			
Muilta		137 222	42 315
Korkokulut ja muut rahoituskulut			
Saman konsernin yrityksille		0	-148 854
Muille		-10 734	-8 323
Yhteensä		126 488	-114 863
2.9. Tuloverot			
Tuloverot on varsinaisesta toiminnasta.		363 861	123 484

3. TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT		2025	2024
3.1. Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet			
3.1.2. Muut pitkävaikutteiset menot			
Toimiston muutostyöt			
Alkusaldo 1.10.		5 609	7 479
Lisäykset tilikaudella		0	0
Tilikauden poisto		-1 870	-1 870
Tasearvo 30.9.		3 739	5 609
Aineelliset hyödykkeet			
3.1.3. Koneet ja kalusto			
Alkusaldo 1.10.		141 067	138 658
Lisäykset tilikaudella		222 196	102 531
Vähennykset tilikaudella		-93 514	-53 100
Tilikauden poisto		-67 437	-47 022
Tasearvo 30.9.		202 311	141 067
3.3. Vaihtuvat vastaavat			
3.3.1. Vaihto-omaisuus			
Keskeneräiset tuotteet		2 099 433	1 474 549
Valmiit huoneistot, perustajaurakointi		341 252	622 784
Vaihto-omaisuus yhteensä		2 440 685	2 097 333
3.3.2. Saamiset			
Lyhytaikainen			
Saamiset konsernilta			
Myyntisaamiset		22 603	2 048
Yhteensä		22 603	2 048
Saamiset muilta			
Myyntisaamiset		8 726 622	5 855 617
Muut saamiset		667 643	709 809
Yhteensä		9 394 265	6 565 426

3.3.3. Siirtosaamiset		
Lyhytaikainen		
Tuloverot, ennakonpalautus	165 926	604 167
Vakuutusmaksujaksotukset	5 301	5 274
Valmiusasteen mukaiset tulot	5 707 356	4 197 572
Muut	21 988	26 028
Yhteensä	5 900 570	4 833 041

4. TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT	2025	2024
4.1.1. Oma pääoma		
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma 1.10.	2 500	2 500
Osakepääoma 30.9.	2 500	2 500
Sidottu oma pääoma yhteensä	2 500	2 500
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto 1.10.	288 464	288 464
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto 30.9.	288 464	288 464
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.10.	4 370 346	5 381 266
Osingonjako	-320 000	-1 470 000
Voitto edellisiltä tilikausilta 30.9.	4 050 346	3 911 266
Tilikauden voitto	1 475 698	459 080
Vapaa pääoma yhteensä	5 814 508	4 658 810
Oma pääoma yhteensä	5 817 008	4 661 310
Laskelma jakokelpoisesta omasta pääomasta	5 814 508	4 658 810

4.1.2. Osakepääoma osakelajeittain ja osakelajien yhtiöjärjestyksen mukaiset olennaiset määräykset:

Yhtiöllä on vain yksi osakesarja, jolloin kaikilla osakkeilla on samanlainen oikeus osinkoon ja yhtiön varoihin.

Yhtiöllä ja osakkeenomistajalla on oikeus lunastaa muulta omistajalta kuin yhtiöltä toiselle siirtyvä osake.

4.2 Pakolliset varaukset		
Takuukorjausvaraus	30 187	100 544
4.3. Pitkäaikainen vieras pääoma		
Muille		
Ostovelat	91 992	39 782
4.4. Lyhytaikainen vieras pääoma		
Velat saman konsernin yrityksille		
Ostovelat	777 368	708 707
Muut velat	1 300 000	0
Yhteensä	2 077 368	708 707
Muille		
Lainat rahoituslaitoksilta (perustajaurakointi)		
Valmiiden, myymättömien osakkeiden lainaosuudet	156 996	325 886
Ostovelat	645 624	441 465
Muut velat	490 134	75 849
Yhteensä	1 292 753	843 199
Siirtovelat		
Valmiusasteen mukaiset kulut	3 227 597	4 758 158
Palkkavelat	255 303	159 732
Vuosilomapalkkavelka	431 079	419 055
Jaksotettujen palkkojen sosiaalikulovelka	150 689	122 211
Alv-velka ennakkomaksuista	303 054	961 828
Varausmaksut	0	6 000
Muut siirtovelat	12 946	9 620
Yhteensä	4 380 669	6 436 605

4. TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT	2025	2024
4.5. Erittely yhdistellyistä vastaavien ja vastattavien eristä		
Pitkäaikaishankkeiden yhdistellyt erät:		
Valmistusasteen mukaisia tuottoja vastaavat siirtosaamiset	77 453 254	73 260 026
Hankkeiden tilaajilta saadut ennakot	-76 286 747	-71 450 980
	1 166 506	1 809 045
Taseen vaihtuvien vastaavien saamisten hankesaamiset	5 707 356	4 197 572
Taseen lyhytaikaisten saamisten saadut ennakot	-4 540 850	-2 388 527
	1 166 506	1 809 045

5. MUUT LIITETIEDOT	2025	2024
5.1. Vakuudet ja vastuusitoumukset		
5.1.1. Annetut vakuudet		
Työ- ja takuuaikaiset vastuut (perustajaurakointi)	629 463	229 154
Työ- ja takuuaikaiset vastuut (urakointi)	12 052 392	10 493 876
	12 681 855	10 723 030
Aliurakoitsijoilta saadut vakuudet	2 357 386	2 346 392
5.1.2. Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön		
Perustajaurakoinnin kohdeyhtiöihin kohdistuvat nostetut rahalaitoslainat, josta vähennetty myytyjen huoneistojen valmistumista vastaava määrä.	0	0
Perustajaurakoinnin kohdeyhtiöiden nostetut lainat yhteensä	0	0
Kohdeyhtiöiden kiinteistöihin kohdistuvat kiinnitykset	4 500 000	0
Valmiiden, myymättömien asuntojen velat, joille yhtiö ei ole antanut vakuutta (sisältyy taseen vieraaseen pääomaan).	156 996	325 886
5.1.3. Velat, joiden vakuudeksi on annettu osakkeita ja muita pantteja		
Osamaksuvelat	175 921	78 759
Pantatun osamaksuvelan kohteen kirjanpitoarvo	224 078	126 799
5.1.4. Vastuusitoumukset ja muut vastuut		
Maksetut takuut ja vakuudet (sisältyvät taseen varoihin)	33 610	33 610

Yhtiö on solminut kaksi esisopimusta liittyen omaperustaiseen rakennusliiketoimintaan, joihin kaikkiin sisältyy asemakaavan/rakennusluvan lainvoimaisuusehto. Ehtojen täytyessä, mutta Varte Lahti Oy:n vetäytyessä sopimuksista, yhtiöllä on sopimuskuppaneihin nähden purkuun liittyviä sanktioita.

10-vuotisvastuut

Perustajaurakoitsijalla on ns. kymmenen vuoden vastuu rakentamiensa kohteiden mahdollisten rakennusvirheiden osalta. Vastuut realisoituvat reklamoinnin ja vahingonkorvausvaatimusten kautta. Vastuiden määrän ei katsota olevan olennainen.

Riita-asiat

Yhtiöllä on vireillä riita-asia, joka on johtanut oikeudenkäyntiin. Riita-asian lopputulosta on vaikea ennustaa, mutta varaus perustuen parhaaseen arvioon lopputuloksesta on kirjattu tilinpäätökseen. Yhtiön johdon käsityksen mukaan riita-asialla ei odoteta olevan merkittävää vaikutusta yhtiön taloudelliseen asemaan.

Leasingsopimuksista maksettavat määrät		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	33 633	25 649
Myöhemmin maksettavat	38 654	56 555
Yhteensä	72 286	82 204
5.1.5. Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut vakuudet		
Yrityskiinnitys	500 000	500 000

ALLEKIRJOITUKSET | VARTE LAHTI OY

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Allekirjoitettu sähköisesti 15.12.2025 Helsingissä

Hannu Koho

Hannu Koho
hallituksen puheenjohtaja

Heikki Koho

Heikki Koho
jäsen

Harri Koho

Harri Koho
jäsen

Arto Jokinen

Arto Jokinen
jäsen

Jouni Lehtinen

Jouni Lehtinen
jäsen

Timo Nieminen

Timo Nieminen
jäsen

Olli-Pekka Teerijoki

Olli-Pekka Teerijoki
jäsen

Juha Sankari

Juha Sankari
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsinki 15.12.2025

Ernst & Young Oy
tilintarkastusyhteisö

Panu Juonala

Panu Juonala
KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS | VARTE LAHTI OY

TILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUS

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Varte Lahti Oy:n (y-tunnus 2868002-8) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.10.2024–30.9.2025. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, 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

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa. Olemme riippumattomia yhtiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonamme 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 soveltuvissa 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 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 lausuntonme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyysä 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 käyttämme 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 lausuntonme 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 yhtiön 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 yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomukseemme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntonme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei yhtiö 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 suunnittelusta 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 lausuntonme 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 laadittamiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä

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

Allekirjoitettu sähköisesti Helsingissä 15. joulukuuta 2025

Ernst & Young Oy
tilintarkastusyhteisö

Panu Juonala

Panu Juonala, KHT

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

VARTE LAPPEENRANTA OY | TILIKAUSI 1.10.2024-30.9.2025



Varte Lappeenranta Oy on talonrakennusliike, joka on perustettu vuonna 2021. Yhtiön toiminta on käynnistynyt 26.5.2021 ja sen kotipaikka on Lappeenranta. Yhtiö urakoi uudis- ja korjausrakentamiskohteita sekä toteuttaa omaa asuntotuotantoa perustajaurakointina. Yhtiö kuuluu Varte-konserniin, osake-enemmistön omistaa Varte Oy ja muut osakkeet omistaa yhtiön toimiva johto. Täydelliset tiedot konsernista on esitetty emoyhtiön tasekirjassa. Varte Lappeenranta Oy:n toiminta-alueena on Kaakkois-Suomi.

1. OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDELLE

Tämä kertomusvuosi oli yhtiön neljäs (4.). Tilikausi oli 12 kuukauden pituinen.

Liikevaihto ja liikevoitto

Yhtiön tilinpäätös on laadittu osatuloutusperiaatetta noudattaen, jolloin rakennushankkeet on tuloutettu niiden fyysisen valmistusasteen mukaisesti. Yhtiön liikevaihdoksi muodostui 12.631.335 euroa.

Yhtiön liikevoitto oli 47.058 euroa (0,4 %).

Liikevaihdon muodostuminen

Yhtiön liikevaihto muodostui seuraavasti: asuntorakentaminen 4.248.810 euroa, toimintarakentaminen 2.903.515 euroa sekä korjausrakentaminen 5.479.010 euroa.

2. RAKENNE- JA RAHOITUSJÄRJESTELYT

Yhtiössä ei ole ollut merkittäviä rakenne- tai rahoitusjärjestelyitä perustamisen jälkeen.

3. TYÖKANTA JA OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

Yhtiön tilikauden vaihteessa keskeneräisten urakkakohteiden tulotamaton osuus oli noin 3,3 miljoonaa euroa. Kertomuksen antamishetkellä käynnissä on kaksi työmaata.

Toimintakertomuksen antamishetkellä yhtiön kuluva tilikauden budjetoidusta liikevaihdosta on varmistunut noin 34 %.

4. ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Yhtiössä on vahva osaaminen rakennusurakoinnissa ja se on toteuttanut asuntokohteiden lisäksi myös vaativia julkisia rakennuskohteita kuten kouluja, päiväkoteja sekä korjausrakentamiskohteita.

Päättyneen tilikauden liikevaihdosta suurin osa muodostui julkisesta rakentamisesta ja edellisellä kaudella rakennettujen RS-asuntojen myynnistä.

Kertomuksen antamishetkellä yhtiö rakentaa mm. Lappeenrannan kaupungin kirjastoa sekä hyvinvointikeskusta Ruokolahdelle. Lisäksi se peruskorjaa Kotkassa K-Markettia.

Yhtiöllä on tehokas ja kevyt organisaatio, mikä antaa hyvät edellytykset tehdä kannattavaa liiketoimintaa kaikissa markkinatilanteissa. Yhtiön liikevaihdon ennustetaan pysyvän alkaneen tilikauden aikana suunnilleen edellisvuoden tasolla.

5. SELVITYS KEHITYSTOIMINNASTA

Yhtiö toteuttaa omalta osaltaan Varte-konsernin strategiaa.

Konsernin käytäntöjen mukaisesti työmaat raportoivat yritysjohdolle kuukausittain työmaiden tuotoista ja kustannuksista.

Konsernin oman sisäisen koulutusohjelman, Varte Akatemian, koulutukset jatkuivat systemaattisesti. Koulutusohjelmassa ovat olleet tilikauden aikana mukana yhtiön johto ja tuotannon henkilöstö.

Yhtiö on ollut mukana kehittämässä edelleen konsernin laajaa toiminnanohjaus- ja tietohallintajärjestelmää emoyhtiön kanssa.

Yhtiön hallitus analysoi säännöllisesti markkinatilannetta ja yleisiä talousennusteita. Konsernin ja yrityksen operatiivinen johto laatii vuosittain ehdotuksen konsernin strategiasta hallituksen hyväksyttäväksi, ja strategiaa tullaan täsmentämään kevään 2026 aikana.

6. ARVIO TOIMINNAN RISKEISTÄ JA EPÄVARMUUSTEKIJÖISTÄ

Koko rakennustoimiala on taantumassa, mutta Itä- ja Kaakkois-Suomen markkinaa pahentaa vielä lisäksi Venäjän rajan sulkemisesta aiheutuneet vaikutukset.

Liikevaihto joudutaan pääasiassa hankkimaan urakkakilpailusta.

Edellisellä tilikaudella yhtiössä valmistui kaksi kohdetta, Luumäen hyvinvointikeskus ja Eskolanmäen liikuntahalli Kouvolassa.

Asuntomyynti oli edelleen vaisua, asuntokauppoja tehtiin vain neljä kappaletta. Yhtiöllä oli tilikauden lopussa myymättömiä muuttovalmiita asuntoja Kouvolassa neljä ja Lappeenrannassa seitsemän. Uusia RS-asuntoja ei ole rakenteilla.

Yhtiön riskienhallinnan kannalta keskeistä on tuotannon kurinalainen ja jatkuva seuranta sekä markkinan ja kilpailutilanteen analysointi. Yhtiö välttää tietoisesti suurten riskien ottamista niin urakka-kilpailussa kuin tonttihankeissa, ja tuotannon määrä suhteutetaan kiinteisiin kustannuksiin.

7. ARVIO TALOUDELLISESTA ASEMASTA JA TULOKSESTA

Yhtiön tilikausi oli 12 kuukauden pituinen ja yrityksen tulos vain lievästi positiivinen. Yhtiön maksuvalmius oli koko tilikauden ajan hyvä.

Yhtiön taloudellista asemaa ja tulosta kuvaavat tunnusluvut ovat seuraavat:

	2025	2024	2023
Liikevaihto 1.000 €	12 631	16 317	14 616
Liikevoitto 1.000 €	47	476	589
Liikevoitto %	0,4	2,9	4,0
Omavaraisuusaste %	12,1	8,4	5,0

8. HENKILÖSTÖ

Kertomuksen antamishetkellä yhtiön palveluksessa oli vakituudessa työsuhhteessa 18 henkilöä, joista toimihenkilöitä on 10 ja työntekijöitä 8. Yhtiön koko henkilöstö on sitoutunutta ja ammattitaitoista, mikä antaa hyvät edellytykset kehittää yhtiön toimintaa.

Yhtiön henkilöstön keski-ikä on 40 vuotta. Työtapaturmia tilikauden aikana yhtiön työmailla tapahtui yksi, josta aiheutui 9 päivän poissaolo.

9. VASTUULLISUUS

Vastuullisuus on olennainen osa yhtiön liiketoimintaa, ja sen toteuttamiseen osallistuu koko henkilöstö. Yhtiö osallistui aktiivisesti konsernin vastuullisuustyön kehittämiseen koko tilikauden ajan. Varte-konsernissa on jatkettu valmistautumista vastuullisuusraportointiin, ja tavoitteena on siirtyä lähivuosina VSME-standardin mukaiseen raportointiin.

Tilikauden aikana konsernissa laadittiin *Vastuullisuuden kärkiteemat* -tiekartta, joka linjaa konsernin keskeiset vastuullisuusteemat ja ohjaa tulevien vuosien kehitystyötä. Vastuullisuuskumppania hyödynnettiin kohdennetuissa koulutuksissa eri tiimeille ja henkilöstöryhmille, mm. hankinnan osalta.

Konsernin vastuullisuuden kärkiteemat ovat:

- 1. Teemme rakentamisesta kestävämpää (E)**
- 2. Turvallisesti, vastuullisesti ja tasa-arvoisesti töissä (S)**
- 3. Olemme rakennusalan luotettavin kumppani (G)**

Koko Varte-konsernin vastuullisuutta käsitellään kattavammin emoyhtiön toimintakertomuksen vastuullisuusosiossa.

10. YMPÄRISTÖ

Yhtiön rakennustyömaiden energiakäyttöä tehostetaan jatkuvasti.

Keskeistä tuotannon energian käytössä on rakennusaikainen kosteuden hallinta. Kaikilla yhtiön työmailla laaditaan ennakkoon kosteudenhallintasuunnitelmat ja henkilöstöä koulutetaan jatkuvasti rakenteiden kuivatuksen hallintaan. Olosuohdehallinnan mittauksissa käytetään vakioratkaisua, jota voidaan hyödyntää myös rakennuksen käytön aikana.

Yhtiössä pyritään minimoimaan materiaalihukkaa kaikkien työmaiden ennakkosuunnittelulla. Ennen työmaiden käynnistämistä kaikilla työmailla laaditaan jätehuoltosuunnitelmat, joiden avulla ohjeistetaan jätteiden kierrätys, lajittelu ja keräily.

Jätehuollon kausisopimustoimittajan järjestelmän tiedot on integroitu konsernin toiminnanohjausjärjestelmään. Sen avulla seurataan työmaiden jätehuollon toteumia sekä kierrätysastetta.

11. HALLITUKSEN ESITYS TILIKAUDEN VOITTOA KOSKEVISTA TOIMENPITEISTÄ

Yhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 433.270 euroa, josta tilikauden voitto 71.872 euroa.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa ei jaeta ja että tilikauden voitto jätetään yhtiön omaan pääomaan.

Yhtiön taloudellisessa asemassa ei tilikauden päättymisen jälkeen ole tapahtunut muutoksia.

12. YHTIÖN PÄTEVYYDET JA JÄSENYKSET

Yhtiö on tukeutunut tarjotuissa urakoissa konsernin voimavaroihin. Kiwa Inspecta on myöntänyt yhtiön toimintajärjestelmälle ISO 9001- sekä ISO 14001 -sertifikaatit. Yhtiö on Talonrakennusteollisuus ry:n jäsenyritys.

13. HALLINTO

Hallituksen puheenjohtajana toimivat tilikauden aikana ensin Heikki Koho (1.10.2024–12.1.2025) ja tämän jälkeen Hannu Koho (13.1.2025 alkaen). Molemmat toimivat myös varsinaisina hallituksen jäseninä yhdessä Harri Kohon, Arto Jokisen, Jouni Lehtisen, Timo Niemisen ja Olli-Pekka Teerijoen kanssa

Yhtiön hallitus on toiminut ennakkoon laaditun toimintasuunnitelman mukaisesti ja pitänyt tilikauden aikana viisi kokousta.

Toimitusjohtajana on toiminut RKM Seppo Tokkola.

Yhtiön tilintarkastajana toimii KHT-yhteisö Ernst & Young Oy. Päävastuullisena tarkastajana toimii KHT-tilintarkastaja Panu Juonala.

14. YHTIÖN OSAKKEET

Varte Lappeenranta Oy:n osakepääoma ja äänivalta jakautuvat seuraavasti:

- yhtiöllä on yhteensä 2.000 osaketta
- kaikilla osakkeilla on yhtä suuri äänivalta sekä
- samanlainen oikeus osinkoon ja yhtiön varoihin.

Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Kaikkia osakkeita koskee lunastuslauseke.

Varte Oy:n osakkeenomistus ja äänivalta yhtiössä on 80 % ja loput 20 % omistaa yhtiön toimiva johto.

HALLITUS

TASE | VARTE LAPPEENRANTA OY

	30.9.2025		30.9.2024	
VASTAAVAA				
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineelliset hyödykkeet				
Koneet ja kalusto		57 112,16		76 149,56
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		57 112,16		76 149,56
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Vaihto-omaisuus				
Keskeneräiset tuotteet		0,00		153 318,25
Valmiit tuotteet/tavarat		2 649 503,65	2 649 503,65	3 651 761,77
Saamiset				
Lyhytaikainen				
Myyntisaamiset		436 888,17		2 887 582,78
Muut saamiset		2 500,00		25 900,00
Siirtosaamiset		569 745,94	1 009 134,11	215 830,80
Rahat ja pankkisaamiset			500 008,37	633 347,83
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		4 158 646,13		7 567 741,43
VASTAAVAA YHTEENSÄ		4 215 758,29		7 643 890,99
VASTATTAVAA				
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma		2 500,00		2 500,00
Ed.tilikauden voitto/tappio		361 398,45		195 396,01
Tilikauden voitto/tappio		71 871,93		406 002,44
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		435 770,38		603 898,45
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen				
Ostovelat		0		24 187,99
Lyhytaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta		2 097 033,85		2 951 381,98
Saadut ennakkomaksut		593 168,98		436 500,00
Ostovelat		148 427,03		178 797,14
Velat saman konsernin yrityksille		201 473,83		2 154 594,59
Muut velat		75 690,36		160 332,41
Siirtovelat		664 193,86	3 779 987,91	1 134 198,43
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		3 779 987,91		7 039 992,54
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		4 215 758,29		7 643 890,99

TULOSLASKELMA | VARTE LAPPEENRANTA OY

	1.10.2024–30.9.2025		1.10.2023–30.9.2024	
LIKEVAIHTO		12 631 334,65		16 317 298,94
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen lisäys(+)/vähennys(-)		-1 155 576,37		-701 936,49
Liiketoiminnan muut tuotot		1 050,00		1 600,00
Materiaalit ja palvelut				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat				
Ostot tilikauden aikana		-2 385 292,40		-3 535 581,03
Ulkopuoliset palvelut		-7 022 325,38	-9 407 617,78	-9 507 130,71
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot		-1 373 704,75		-1 409 047,26
Henkilösivukulut				
Eläkekulut		-257 858,54		-251 998,46
Muut henkilösivukulut		-28 434,93	-1 659 998,22	-34 037,57
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot		-19 037,40		-25 383,19
Liiketoiminnan muut kulut		-343 097,25		-377 882,59
LIKEVOITTO		47 057,63		475 901,64
Rahoitustuotot ja -kulut				
Muut korko- ja rahoitustuotot		26 931,80		18 310,88
Muut korko- ja rahoituskulut				
Saman konsernin yrityksille		0,00		0,00
Muille		-2 466,28	24 465,52	-4 371,28
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		71 523,15		489 841,24
Tuloverot		348,78		-83 838,80
TILIKAUDEN VOITTO		71 871,93		406 002,44



Työmaa: Ruokolahden hyvinvointiasema/ asuinkerrostalo, Luumäki

RAHOITUSLASKELMA | VARTE LAPPEENRANTA OY

	2025	2024
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto (tappio) ennen satunnaisia eriä	71 523	489 841
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	19 037	25 383
Rahoitustuotot ja -kulut	-24 466	4 371
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	66 095	519 596
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys(-)/vähennys(+)	2 120 179	-2 313 580
Saatujen ennakkomaksujen lisäys(+)/vähennys(-)	156 669	181 850
Vaihto-omaisuuden lisäys(-)/vähennys(+)	1 155 576	701 936
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys(+)/vähennys(-)	-2 477 536	1 625 407
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja	1 020 984	715 209
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-2 466	-4 371
Saadut korot liiketoiminnasta	26 932	0
Maksetut välittömät verot	-84 441	-225 111
Liiketoiminnan rahavirta (A)	961 009	485 727
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	0	-5 065
Investointien rahavirta (B)	0	-5 065
Rahoituksen rahavirta		
Lyhytaikaisten lainojen nostot/takaisinmaksut	-854 348	-401 832
Osingonjako	-240 000	-90 000
Rahoituksen rahavirta (C)	-1 094 348	-491 832
Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys(+)/vähennys(-)	-133 339	-11 170
Rahavarat tilikauden alussa	633 348	644 518
Rahavarat tilikauden lopussa	500 008	633 348
	-133 339	-11 170

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

VARTE LAPPEENRANTA OY | 30.9.2025

Varte Lappeenranta Oy:n 26. toukokuuta 2021 allekirjoitettu perustamissopimus on rekisteröity Kaupparekisteriin 9.6.2021.

Päättynyt tilikausi oli yhtiön neljäs.

1. TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

1.1. KONSERNIIN KUULUVAA KIRJANPITOVELVOLLISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Yhtiö kuuluu Varte-konserniin. Varte Lappeenranta Oy:n emoyhtiö on Varte Oy, y-tunnus 0974176-1.

Varte-konsernitilinpäätöksen jäljennökset ovat saatavissa: Varte Oy, c/o Varte Lahti Oy, Askonkatu 9 I, 15100 Lahti

1.1. TILIKAUTTA KOSKEVIEN TIETOJEN VERTAILUKELPOISUUS

Tuloslaskelman ja taseen kuluva ja edellisen tilikauden luvut ovat vertailukelpoisia.

1.2. RAKENNUSPROJEKTIEJEN TULOUTUS

1.2.1 Pitkäaikaisten projektien tuloutus

Tilinpäätös on laadittu osatuloutusperiaatetta noudattaen, jolloin rakennushankkeet on tuloutettu niiden valmistusasteen mukaisesti.

Projektien valmistusaste on laskettu projektin fyysisen valmiusaste-määrittelyn mukaan. Osatuloutettavia ovat projektit, jotka jakautuvat kahdelle tai useammalle eri tilikaudelle.

1.2.2 Perustajaurakoinnin kirjaustapa

Konsernissa noudatetaan kirjanpitolautakunnan 17.1.2006 antamaa yleisohjetta perustajaurakoinnista.

Konsernin liikevaihtona rakennustöiden tuotoissa on tällöin esitetty osakemyynti velattomin hinnoin (yhtiölainausuus mukaan luettuna).

Rakennusurakan mukaiset urakkaerät on kirjattu taseessa oleville sijoitus- sekä saamistileille, jotka ovat tilinpäätöksessä netotettu. Oman käytön arvonlisävero on esitetty materiaalit ja palvelut -kuryhmässä.

Osatuloutuksen valmistusaste on laskettu kertomalla rakentamisen valmistusaste ja osakkeiden myyntiaste keskenään. Osakemyynnin

myyntiaste on laskettu huomioiden myytyjen huoneistojen velattomat myyntihinnat suhteessa koko kohteen velattomaan myyntihintaan. Valmistusastetta vastaava osuus tontin hankintamenosta ja rakentamismenoista on kirjattu tuloslaskelmaan kuluksi.

Myyttämiin osakkeisiin kohdistuva osuus perustajaurakointikohteisiin nostetuista yhtiölainoista on esitetty lyhytaikaisen vieraan pääoman erässä lainat rahoituslaitoksilta.

1.3. ARVOSTUSPERIAATTEET

1.3.1 Pysyvät vastaavat ja poistot

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet on aktivoitu välittömään hankintamenuon.

Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu menojäännöspoitoina aineellisista hyödykkeistä ja tasapoistoina aineettomista hyödykkeistä. Poistot ovat yhtenevät verotuspoistojen kanssa. Poistosuunnitelmaa ei ole muutettu.

Poistoajat konsernissa ovat seuraavat:

Aineelliset hyödykkeet		
Koneet ja kalusto		25 % menojäännös

1.3.2 Vaihtuvat vastaavat

Vaihto-omaisuuden ja muiden vaihtuvien vastaavien osalta sovelletaan hankintameno- ja alimman arvon periaatetta (hankintameno tai sitä alhaisempi todennäköinen luovutushinta).

1.4. RAHOITUSLASKELMA JA TUNNUSLUVUT

Perustajaurakointikohteiden yhtiölainat on käsitelty rahoituslaskelmassa todellisten lainannostojen osalta rahoituksen kassavirrassa ja valmistusasteen mukaisten nostamattomien yhtiölainasaamisten osalta käyttöpääoman muutoksessa.

Taseen lyhytaikaisiin velkoihin sisältyy vakuudettomia valmiiden kohteiden yhtiölainoja 2.097.034 € (edellisessä tilinpäätöksessä 2.951.382 euroa), jotka vaikuttavat tunnuslukuihin.

2. TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT		2025	2024
2.1.1. Liikevaihto			
Asuntorakentaminen		4 248 810	13 397 149
Liike- ja toimitilarakentaminen		2 903 515	1 527 750
Korjausrakentaminen		5 479 010	1 392 400
Muu myynti		0	0
Liikevaihto yhteensä		12 631 335	16 317 299
2.1.2. Pitkäaikaishankkeiden tuotoiksi kirjaamatta oleva määrä ja tilauskanta			
Tilinpäätöshetkellä keskeneräiset työt			
Asuntorakentaminen		2 647 500	437 300
Liike- ja toimitilarakentaminen		0	2 837 250
Korjausrakentaminen		679 590	5 569 600
Tilinpäätöshetkellä keskeneräiset työt yhteensä		3 327 090	8 844 150
Tilikauden vaihtumisen jälkeen varmistuneet työt			
Asuntorakentaminen		0	0
Liike- ja toimitilarakentaminen		697 000	0
Korjausrakentaminen		0	0
Tilikauden vaihtumisen jälkeen varmistuneet työt yhteensä		697 000	0
Tilaukanta			
Asuntorakentaminen		2 647 500	437 300
Liike- ja toimitilarakentaminen		697 000	2 837 250
Korjausrakentaminen		679 590	5 569 600
Tilaukanta yhteensä		4 024 090	8 844 150
2.2. Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos			
Valmisteveraston muutos pitää sisällään keskeneräisten töiden muutokset ja myymättömien keskeneräisten osakkeiden muutokset.			
2.3. Liiketoiminnan muut tuotot			
Muut tuotot		1 050	1 600
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä		1 050	1 600
2.4. Materiaalit ja palvelut			
Aineet ja tarvikkeet			
Ostot tilikauden aikana		2 385 292	3 535 581
Ulkoiset palvelut		7 022 325	9 507 131
Materiaalit ja palvelut yhteensä		9 407 618	13 042 712
2.5. Henkilöstöä ja toimielinten jäseniä koskevat liitetiedot			
Yhtiön palveluksessa oli tilikauden aikana keskimäärin			
Toimihenkilöt		12	12
Työntekijät		12	12
Henkilöstömäärä yhteensä		24	24
2.6. Suunnitelman mukaiset poistot:			
Koneet ja kalusto		19 037	25 383
Poistot yhteensä		19 037	25 383

2. TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT	2025	2024
2.7. Tilintarkastus		
Maksetut tilintarkastuspalkkiot	5 720	5 544
2.8. Rahoitustuotot ja -kulut		
Korko- ja rahoitustuotot lyhytaikaisista sijoituksista		
Muilta	26 932	18 311
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Muille	-2 466	-4 371
Rahoitustuotot ja kulut yhteensä	24 466	13 940
2.9. Tuloverot		
Tuloverot on varsinaisesta toiminnasta.	-349	83 839

3. TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT	2025	2024
3.1. Pysyvät vastaavat		
Aineelliset hyödykkeet		
3.1.2. Koneet ja kalusto		
Alkusaldo	76 150	96 467
Lisäykset tilikaudella	0	5 065
Tilikauden poisto	-19 037	-25 383
Tasearvo lopussa	57 112	76 150
3.3. Vaihtuvat vastaavat		
3.3.1. Vaihto-omaisuus		
Keskeneräiset tuotteet	0	153 318
Valmiit huoneistot, perustajaurakointi	2 649 504	3 651 762
Vaihto-omaisuus yhteensä	2 649 504	3 805 080
3.3.2. Saamiset		
Lyhytaikainen		
Saamiset muilta		
Myyntisaamiset	436 888	2 887 583
Muut saamiset	2 500	25 900
Yhteensä	439 388	2 913 483
3.3.3. Siirtosaamiset		
Lyhytaikainen		
Tuloverot, ennakonpalautus	42 700	0
Vakuutusmaksujaksotukset	2 190	1 765
Valmiusasteen mukaiset tulot	514 552	204 994
Muut	10 303	9 071
Yhteensä	569 746	215 831

4. TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

2025

2024

4.1.1. Oma pääoma		
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma alussa	2 500	2 500
Osakepääoma lopussa	2 500	2 500
Sidottu oma pääoma yhteensä	2 500	2 500
Voitto edellisiltä tilikausilta alussa	601 398	285 396
Osingonjako	-240 000	-90 000
Voitto edellisiltä tilikausilta lopussa	361 398	195 396
Tilikauden voitto	71 872	406 002
Vapaa pääoma yhteensä	433 270	601 398
Oma pääoma yhteensä	435 770	603 898
Laskelma jakokelpoisesta omasta pääomasta	433 270	601 398

4.1.2. Osakepääoma osakelajeittain ja osakelajien yhtiöjärjestyksen mukaiset olennaiset määräykset:

Yhtiöllä on vain yksi osakesarja, jolloin kaikilla osakkeilla on samanlainen oikeus osinkoon ja yhtiön varoihin.

Yhtiöllä ja osakkeenomistajalla on oikeus lunastaa muulta omistajalta kuin yhtiöltä toiselle siirtyvä osake.

4.2 Pakolliset varaukset

Takuukorjausvaraus	0	0
--------------------	---	---

4.3. Pitkäaikainen vieras pääoma

Muille		
Ostovelat	0	24 188

4.4. Lyhytaikainen vieras pääoma

Velat saman konsernin yrityksille		
Ostovelat	201 474	254 595
Muut velat	0	1 900 000
Yhteensä	201 474	2 154 595
Muille		
Lainat rahoituslaitoksilta (perustajaurakointi)		
Valmiiden, myymättömien osakkeiden lainaosuudet	2 097 034	2 951 382
Ostovelat	148 427	178 797
Muut velat	75 690	160 332
Yhteensä	2 321 151	3 290 512

Siirtovelat

Valmiusasteen mukaiset kulut	366 585	646 127
Ennakontäydennysmaksu	0	42 090
Palkkavelat	35 663	67 129
Vuosilomapalkkavelka	142 980	132 153
Jaksotettujen palkkojen sosiaalikulovelka	36 718	41 388
Alv-velka ennakkomaksuista	79 901	201 312
Muut siirtovelat	2 348	4 000
Yhteensä	664 194	1 134 198

4.5. Erittely yhdistellyistä vastaavien ja vastattavien eristä

Pitkäaikaishankkeiden yhdistellyt erät:		
Valmistusasteen mukaisia tuottoja vastaavat siirtosaamiset	13 950 175	12 728 742
Hankkeiden tilaajilta saadut ennakot	-14 028 792	-12 960 248
	-78 617	-231 506
Taseen vaihtuvien vastaavien saamisten hankesaamiset	514 552	204 994
Taseen lyhytaikaisten saamisten saadut ennakot	-593 169	-436 500
	-78 617	-231 506

5. MUUT LIITETIEDOT	2025	2024
5.1. Vakuudet ja vastuusitoumukset		
5.1.1. Annetut vakuudet		
Työ- ja takuuaikaiset vastuut (perustajaurakointi)	186 950	186 950
Työ- ja takuuaikaiset vastuut (urakointi)	1 598 320	2 699 854
Aliurakoitsijoilta saadut vakuudet	193 157	404 043
5.1.2. Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön		
Valmiiden, myymättömien asuntojen velat, joille yhtiö ei ole antanut vakuutta (sisältyy taseen vieraaseen pääomaan).	2 097 034	2 951 382
5.1.3. Velat, joiden vakuudeksi on annettu muita pantteja		
Osamaksuvelat	24 164	50 537
Pantatun osamaksuvelan kohteen kirjanpitoarvo	44 145	58 860
5.1.4. Vastuusitoumukset ja muut vastuut		
Maksetut takuut ja vakuudet (sisältyvät taseen varoihin)	2 500	2 500

10-vuotisvastuut

Perustajaurakoitsijalla on ns. kymmenen vuoden vastuu rakentamiensa kohteiden mahdollisten rakennusvirheiden osalta. Vastuut realisoituvat reklamoinnin ja vahingonkorvausvaatimusten kautta. Vastuiden määrän ei katsota olevan olennainen.

Leasingsopimuksista maksettavat määrät		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	4 237	1434
Myöhemmin maksettavat	3 590	5 018
Yhteensä	7 827	6 451



Työmaa: Eskolanmäen liikuntahalli, Kouvola

ALLEKIRJOITUKSET | VARTE LAPPEENRANTA OY

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Allekirjoitettu sähköisesti 15.12.2025 Helsingissä

Hannu Koho

Hannu Koho
hallituksen puheenjohtaja

Heikki Koho

Heikki Koho
jäsen

Harri Koho

Harri Koho
jäsen

Arto Jokinen

Arto Jokinen
jäsen

Jouni Lehtinen

Jouni Lehtinen
jäsen

Timo Nieminen

Timo Nieminen
jäsen

Olli-Pekka Teerijoki

Olli-Pekka Teerijoki
jäsen

Seppo Tokkola

Seppo Tokkola
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsinki 15.12.2025

Ernst & Young Oy
tilintarkastusyhteisö

Panu Juonala

Panu Juonala
KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS | VARTE LAPPEENRANTA OY

TILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUS

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Varte Lappeenranta Oy:n (y-tunnus 3214067-3) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.10.2024–30.9.2025. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, 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

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa. Olemme riippumattomia yhtiöstä 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 yhtiön 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 yhtiö aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonne.

Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

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

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, 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 yhtiön 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 yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntonne. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei yhtiö 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 suunnittelusta 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 lausuntonne 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 noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

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

Allekirjoitettu sähköisesti Helsingissä 15. joulukuuta 2025

Ernst & Young Oy
tilintarkastusyhteisö

Panu Juonala

Panu Juonala, KHT



VARTE-YHTIÖT

Vaihde 029 080 4000 | varte@varte.fi
Asuntomyynti 029 080 4040 | myynti@varte.fi

HELSINKI

Varte Oy
Malmin kauppatie 8 A
00700 Helsinki

VARTE OY

Arto Jokinen
toimitusjohtaja
p. 050 327 4000

LAHTI

Varte Lahti Oy
Askonkatu 9 I
15100 Lahti

VARTE LAHTI OY

Juha Sankari
toimitusjohtaja
p. 044 355 2795

LAPPEENRANTA

Varte Lappeenranta Oy
Väinö Valveen katu 2
53900 Lappeenranta

VARTE LAPPEENRANTA OY

Seppo Tokkola
toimitusjohtaja
p. 040 749 9166

TURKU

Varte Turku Oy
Joukahaisenkatu 2a
20520 Turku

VARTE TURKU OY

Mikko Kilpi
toimitusjohtaja
p. 050 467 5768

