RAHOITUSMUISTIO · VAKUUDELLINEN INVESTOINTILAINA

Esimerkki Konepaja Oy

Y-tunnus 1234567-8 · Metallin työstö ja koneistus (TOL 25620) · Perustettu 2015 · Kotipaikka Tampere

HAETTAVA RAHOITUS
250 000 €
Investointilaina 190 t€ + käyttöpääoma 60 t€

LAINA-AIKA JA LYHENNYS
5 v · tasalyhennys
Kuukausittainen ohjelma, ei lyhennysvapaita

VAKUUSKATE
95 %
Varovaisin vakuusarvoin + henkilötakaus 50 t€

DSCR 2026E
2,2x
Kestää -15 % liikevaihdon ja +2 %-yks koron

OMAVARAISUUSASTE
38 %
Parantunut kolme vuotta peräkkäin

TILAUSKANTA
1,4 M€
Noin 8 kk tuotantoa, josta sitovia 0,9 M€

Sisällys

1. Tiivistelmä ja esitys
2. Yritys, tuotanto ja organisaatio
3. Markkina, asiakkaat ja tilauskanta
4. Hanke ja investoinnin perustelut
5. Taloudellinen kehitys 2023-2027e
6. Kassavirta ja takaisinmaksukyky
7. Vakuudet ja etuoikeusjärjestys
8. Riskit, hallintakeinot ja kovenantit
9. Esitetty rahoitusrakenne ja aikataulu
10. Ennakoidut kysymykset ja vastaukset
11. Pilarin tekemät tarkistukset
12. Liitteet

1 Tiivistelmä ja esitys

Esimerkki Konepaja Oy hakee 250 000 euron vakuudellista investointilainaa, josta 190 000 euroa kohdistuu uuteen 5-akseliseen CNC-koneistuskeskukseen ja 60 000 euroa käyttöpääomaan kasvavan tilauskannan kattamiseksi. Investointi perustuu päämiesasiakkaan kanssa allekirjoitettuun uuteen puitesopimukseen, joka tuo arviolta 400 000 euron vuotuisen lisämyynnin nykyiseen liiketoimintaan.

Esityksen ydinperustelut:

- Vahvistettu tilauskanta vastaa noin kahdeksan kuukauden tuotantoa (1,4 M€), josta sitovia tilauksia 0,9 M€.

- Velanhoitokate (DSCR) uuden lainan jälkeen on noin 2,2x ja kestää herkkyystarkastelussa sekä 15 prosentin liikevaihdon laskun että 2 prosenttiyksikön koronnousun.
- Vakuuspaketti kattaa 95 prosenttia lainasta varovaisin vakuusarvoin, ja sitä täydentää pääomistajan omavelkainen henkilötakaus.
- Kannattavuus ja omavaraisuus ovat parantuneet kolme vuotta peräkkäin, ja omistajat ovat jättäneet noin puolet tuloksista yhtiöön.

Rahoittajalta pyydetään indikaatiota marginaalista ja ehdoista kohdan 9 mukaiselle rakenteelle. Tavoiteaikataulu päätökselle on kolme viikkoa koneen toimitusajan vuoksi.

2 Yritys, tuotanto ja organisaatio

Yhtiö on vuonna 2015 perustettu, vaativaan sarjakoneistukseen erikoistunut alihankintakonepaja. Asiakkaita ovat teknologiateollisuuden päämiehet, joille toimitetaan tiukkojen toleranssien komponentteja meri-, energia- ja konepajateollisuuteen. Kilpailuetu rakentuu laatuosaamisen (ISO 9001 vuodesta 2019), toimitusvarmuuden ja modernin konekannan varaan.

Henkilöstö	12, josta tuotannossa 9. Työnjohdossa kahden kokeneen koneistajan varamiesjärjestelmä.
Omistus ja johto	Matti Mallikas 80 % (toimitusjohtaja, alalla 22 v), Maija Mallikas 20 % (talousvastaava, KLT). Ei maksuhäiriöitä yhtiöllä eikä omistajilla.
Toimitilat	1 450 m^2 tuotantohalli vuokrattuna, sopimus voimassa 2031 saakka, optio jatkosta. Lattiarakenne ja sähkösyöttö riittävät uudelle koneelle ilman muutostöitä.
Tilintarkastaja	KHT-yhteisö, vakiomuotoiset lausunnot kaikilta tilikausilta.

Konekanta

KONE	HANKITTU	ASEMA
5-akselinen CNC-koneistuskeskus	2021	Päätuotantokone, kuormitus 92 %
3-akseliset CNC-keskukset, 3 kpl	2014 / 2017 / 2019	Vanhin korvautuu osin hankittavalla koneella ja myydään
CNC-sorvauskeskus	2018	Sorvaus- ja yhdistelmätyöt
Mittahuone (CMM)	2020	Laadunvarmistus, asiakasauditointien vaatimus

Konekannan keski-ikä on alalle tyypillistä matalampi ja huolto-ohjelmat ovat toimittajien ylläpitämiä. Hankittava kone nostaa 5-akselisen kapasiteetin kahteen koneeseen, mikä poistaa nykyisen pullonkaulan ja mahdollistaa miehittämättömät iltavuorot paletinvaihtajalla.

3 Markkina, asiakkaat ja tilauskanta

Vaativan alihankintakoneistuksen kysyntää tukee päämiesten halu kotiuttaa hankintoja lähemmäs kokoonpanoa ja kasvattaa toimitusvarmuutta. Kilpailu on alueellista ja perustuu laatuun, toleransseihin ja toimitusaikaan ennemmin kuin pelkkään hintaan. Yhtiö kilpailee noin viiden vastaavan konepajan kanssa, ja sen läpimenoajat ovat asiakasauditoinneissa todettu vertailuryhmää lyhyemmiksi.

ASIAKAS	OSUUS LIIKEVAIHDOSTA	SUHTEEN KESTO	SOPIMUS
Asiakas A, meriteollisuuden järjestelmätoimittaja	31 %	9 v	Uusi puitesopimus 3 + 2 v, allekirjoitettu 05/2026
Asiakas B, energiateknologia	19 %	7 v	Puitesopimus, vuosittainen volyymivahvistus
Asiakas C, konepajateollisuus	12 %	6 v	Tilauspohjainen, vakiintunut
Muut, 24 aktiivista asiakasta	38 %	1-10 v	Tilauspohjainen

Tilauskanta 30.4.2026 on 1,4 miljoonaa euroa eli noin kahdeksan kuukauden tuotanto. Siitä 0,9 miljoonaa euroa on sitovia tilauksia ja 0,5 miljoonaa euroa puitesopimusten vahvistettuja ennusteita. Asiakaskeskittymä on tunnistettu riski ja käsitellään kohdassa 8.

4 Hanke ja investoinnin perustelut

KÄYTTÖKOHDE	MÄÄRÄ	PERUSTE
5-akselinen CNC-koneistuskeskus	190 000 €	Sitova tarjous, sisältää asennuksen, käyttöönoton ja koulutuksen. Toimitusaika 4 kk.
Käyttöpääoma	60 000 €	Materiaalihankinnat ja keskeneräinen tuotanto uuden puitesopimuksen käynnistysvaiheessa
Yhteensä	**250 000 €**	

Investointilaskelma

Uusi kone nostaa tuotantokapasiteettia noin 35 prosenttia ja on mitoitettu allekirjoitetun puitesopimuksen volyymeille. Lisämyynti täydellä teholla on noin 400 000 euroa vuodessa, josta myyntikate noin 136 000 euroa. Kun lisäkuluista vähennetään yksi koneistaja ja muut muuttuvat kulut, investoinnin tuoma lisäkäyttökate on tehokkuushyödyt mukaan lukien noin 95 000 euroa vuodessa. Koneen takaisinmaksuaika käyttökatteella mitattuna on noin kaksi vuotta, kun poistoaika on kahdeksan vuotta.

Kone korvaa osin kaksi vanhempaa 3-akselista konetta, joista vanhin myydään käytettyjen koneiden markkinalle. Arvioitua 25 000 euron myyntituottoa ei ole sisällytetty laskelmiin varovaisuussyistä. Uusi kone kuluttaa noin 18 prosenttia vähemmän energiaa valmistettua kappaletta kohden ja käyttää suljetun kierron lastuamisnestejärjestelmää, mikä tukee päämiesten toimittaja-auditointeja.

Vaihtoehtotarkastelu: laina vai leasing

Asiakas vertaili rahoitusleasingia ja vakuudellista lainaa. Leasingtarjousten efektiivinen vuosikustannus oli 8,5-9,2 prosenttia, koska kone integroidaan automaatioon ja perustuksiin, mikä nostaa rahoitusyhtiön jäännösarvoriskiä. Vakuudellinen laina on kokonaiskustannukseltaan edullisempi, kone jää yhtiön taseeseen poistopohjaksi ja toimii samalla luoton vakuutena. Tällä perusteella esitetään lainaa.

5 Taloudellinen kehitys 2023-2027e

TULOSLASKELMA, T€	2023	2024	2025	2026E	2027E
Liikevaihto	1 540	1 650	1 820	2 100	2 500
Materiaalit ja ulkopuoliset palvelut	-565	-600	-655	-760	-900
Henkilöstökulut	-555	-580	-610	-680	-770
Liiketoiminnan muut kulut	-258	-282	-333	-387	-480
Käyttökate	**162**	**188**	**222**	**273**	**350**
Käyttökate-%	10,5 %	11,4 %	12,2 %	13,0 %	14,0 %
Poistot	-66	-66	-76	-91	-105
Liiketulos	96	122	146	182	245
Rahoituserät, netto	-9	-8	-8	-17	-19
Tilikauden tulos (verojen jälkeen)	70	91	110	132	181

2026e perustuu kuluvan kauden kirjanpitoon (toteuma 30.4.2026 täsmäytetty), 2027e on johdon ennuste, jonka kasvu nojaa allekirjoitettuun puitesopimukseen, ei uusmyyntioletuksiin.

TASE, T€ (31.12.)	2024	2025
Pysyvät vastaavat (koneet ja kalusto)	430	490
Vaihto-omaisuus	215	230
Myyntisaamiset	240	270
Muut saamiset ja rahavarat	85	47
Taseen loppusumma	**970**	**1 037**
Oma pääoma	340	394
Korolliset velat	192	152
Korottomat velat (osto-, siirto- ja muut velat)	438	491

TUNNUSLUVUT	2023	2024	2025
Omavaraisuusaste	31 %	35 %	38 %
Nettovelat / käyttökate	0,9x	0,7x	0,5x
Myyntisaamisten kiertoaika	52 pv	53 pv	54 pv

Oma pääoma on kasvanut kolmessa vuodessa 290 tuhannesta 394 tuhanteen euroon maltillisen osinkopolitiikan ansiosta. Vuoden 2025 lopun korollisista veloista osamaksuvelan häntä (34 t€) on maksettu loppuun helmikuussa

2026, ja pankkilainan saldo 30.4.2026 on 90 tuhatta euroa. Myyntisaamisten kiertoaika vastaa päämiesasiakkaiden sopimusehtoja (45-60 päivää).

6 Kassavirta ja takaisinmaksukyky

VELANHOITO UUDEN LAINAN JÄLKEEN	€ / KK	€ / V
Uusi laina, lyhennys (250 000 € / 60 kk)	4 167	50 000
Uusi laina, korko alkuvaiheessa (oletus 6,5 %)	1 354	16 250
Nykyinen pankkilaina (90 000 €, 4,2 %)	1 450	17 400
Ajoneuvoleasing, 2 kpl	720	8 640
Velanhoito yhteensä	**7 691**	**92 290**

Ajoneuvoleasing sisältyy myös liiketoiminnan muihin kuluihin, joten sen laskeminen velanhoitoon on tietoista varovaisuutta.

KASSAVIRTAENNUSTE, T€	2026E	2027E	2028E
Käyttökate	273	350	365
Verot	-35	-45	-48
Ylläpitoinvestoinnit	-30	-35	-35
Vapaa kassavirta velanhoitoon	**208**	**270**	**282**
Velanhoito (lyhennykset ja korot)	-92	-89	-83
Marginaali velanhoidon jälkeen	**116**	**181**	**199**
DSCR	**2,2x**	**3,0x**	**3,4x**

Käyttöpääoman kasvu uuden sopimuksen käynnistysvaiheessa (arviolta 55 t€) katetaan rahoitusrakenteen 60 tuhannen euron käyttöpääomaosuudella, joten se ei rasita yllä olevaa velanhoitokassavirtaa. Liiketoiminnan kausiluonne on maltillinen: heinäkuussa on kahden viikon tuotantoseisokki ja vahvin neljännes on Q4. Materiaalihankinnat painottuvat elo-syyskuulle, mihin käyttöpääomaosuus on ajoitettu.

Herkkyystarkastelu

SKENAARIO	KÄYTTÖKATE	DSCR	JOHTOPÄÄTÖS
Perusura 2026e	273 t€	2,2x	Vahva
Liikevaihto -15 % (uusi sopimus viivästyy)	noin 200 t€	1,5x	Velanhoito kestää
Korko +2 %-yks (8,5 %)	273 t€	2,1x	Vaikutus vähäinen
Yhdistelmä: molemmat yhtä aikaa	noin 200 t€	1,4x	Kireä mutta hallittava

Tasalyhennysohjelma pienentää rahoittajan saldoa 50 tuhatta euroa vuodessa, joten riskipositio kevenee nopeasti suhteessa vakuusmassaan.

7 Vakuudet ja etuoikeusjärjestys

VAKUUS	KÄYPÄ ARVO	VAKUUSARVO (70 %)	HUOMIOT
Yrityskiinnitys	150 000 €	105 000 €	Kohdistuu vaihto-omaisuuteen, saamisiin ja vapaaseen konekantaan. Kokonaan vapaana uudelle rahoittajalle.
Konepantti: hankittava CNC-keskus	190 000 €	133 000 €	Uusi kone, toimiva jälkimarkkina, vakuutettu täydestä arvosta toimituksesta alkaen
Yhteensä	**340 000 €**	**238 000 €**	**Vakuuskate 95 % lainasta**

> **Etuoikeudet:** nykyinen 90 000 euron pankkilaina on vakuutettu erityispanttauksella vanhaan konekantaan, eikä siihen liity yrityskiinnitystä. Yrityskiinnitys on siten kokonaisuudessaan vapaana uuden rahoittajan ensisijaiseksi vakuudeksi. Rasitustodistukset ovat liitteenä.

Arvostusperusteet ja valvonta

Vakuusarvot on laskettu varovaisella 70 prosentin arvostuksella käyvästä arvosta. Hankittavan koneen jälkimarkkina on todennettavissa: vastaavien 3-5 vuotta vanhojen koneiden toteutuneet kauppahinnat ovat olleet 55-70 prosenttia uushankintahinnasta, eli koneen vakuusarvo säilyy lyhennysohjelmaa nopeammin kuin saldo lyhenee. Kone vakuutetaan täydestä arvostaan ja vakuutuskirjaan merkitään rahoittajan etuoikeus. Yrityskiinnityksen alaisen omaisuuden tila raportoidaan rahoittajalle puolivuosittain kovenanttiraportoinnin yhteydessä.

Vakuuspakettia täydentää pääomistajan omavelkainen henkilötakaus 50 000 euroon saakka. Kokonaisuus yhdessä nopeasti lyhenevän saldon kanssa tuottaa täyden katteen arviolta toisen lainavuoden aikana.

8 Riskit, hallintakeinot ja kovenantit

RISKI	ARVIO JA HALLINTAKEINOT
Asiakaskeskittymä (3 suurinta 62 %)	Monivuotiset puitesopimukset, 8 kuukauden tilauskanta ja aktiivinen uusasiakashankinta. Suurimman asiakkaan sopimuksessa 12 kuukauden irtisanomisaika, joka antaa sopeutusajan. Herkkyystarkastelu kattaa skenaarion.
Suhdanneherkkyys	Konepaja seuraa teknologiateollisuuden sykliä. Puskurina käyttökatetaso, matala lähtövelkaantuneisuus ja tasalyhennys, joka keventää rasitetta vuosi vuodelta.
Toimitus ja käyttöönotto	Sitova toimittajatarjous sisältää asennuksen, koulutuksen ja tuotantotakuun. Nosto-ohjelma on sidottu toimitukseen (kohta 9), joten korkokulu ei juokse ennen konetta.
Avainhenkilöt	Toimitusjohtajalle avainhenkilövakuutus 250 000 €, työnjohdossa varamiesjärjestelmä, ohjelmointiosaaminen dokumentoitu kahdelle henkilölle.
Materiaalikustannukset	Teräksen hinnanmuutokset siirretään sopimuksissa indeksiehdolla päämiehille kuuden kuukauden viiveellä.
Korkoriski	Laskelmat kestävät 2 prosenttiyksikön nousun. Korkosuojaus 50 prosentille saldosta on mahdollinen, kustannus huomioitu puskureissa.

Ehdotetut kovenantit

- Omavaraisuusaste vähintään 30 prosenttia, testaus tilinpäätöksestä
- Nettovelat / käyttökate enintään 2,5x
- Puolivuosittainen talousraportointi, tilinpäätös 4 kuukauden kuluessa kauden päättymisestä
- Omistuksen muutos, merkittävä lisävelkaantuminen tai tavanomaisesta poikkeava varojenjako edellyttää rahoittajan suostumusta

9 Esitetty rahoitusrakenne ja aikataulu

Instrumentti	Vakuudellinen investointilaina
Määrä	250 000 €
Laina-aika ja lyhennys	5 vuotta, tasalyhennys kuukausittain, ei lyhennysvapaita
Korko	Vaihtuva viitekorko + marginaali, indikaatio pyydetään. Laskelmissa varovainen 6,5 prosentin kokonaiskorko-oletus.
Vakuudet	Yrityskiinnitys (ensisijainen) + konepantti hankittavaan koneeseen + omavelkainen henkilötakaus 50 000 €
Nostoehdot	190 000 € suoraan konetoimittajalle toimitusta vastaan, 60 000 € yhtiön tilille elokuussa materiaalihankintoihin
Kovenantit	Kohdan 8 mukaisesti

EHDOTETTU ETENEMINEN	AJANKOHTA
Indikaatiot rahoittajilta	Viikko 25
Luottopäätös ja ehtojen vertailu	Viikot 26-27
Dokumentaatio ja vakuuksien perustaminen	Viikko 28
Nosto ja konetilaus (toimitus 4 kk, tuotannossa 11/2026)	Viikko 29

10 Ennakoidut kysymykset ja vastaukset

Miksi laina eikä leasing?

Kone integroidaan automaatioon ja perustuksiin, mikä nostaa leasingyhtiön jäännösarvoriskiä ja hintaa: saadut leasingtarjoukset olivat efektiivisesti 8,5-9,2 prosenttia. Laina on kokonaiskustannukseltaan edullisempi, ja kone toimii samalla luoton vakuutena (kohta 4).

Miksi käyttöpääomaa lainarakenteessa eikä limiittinä?

Kyse on kertaluonteisesta kasvupanostuksesta uuden sopimuksen käynnistysvaiheen materiaaleihin, ei jatkuvasta vaihtelusta. Yhtiö haluaa ennustettavan lyhennysohjelman. Erillinen limiitti voidaan arvioida myöhemmin, jos volyymikasvu jatkuu.

Mitä jos suurimman asiakkaan puitesopimus päättyy?

Sopimuksessa on 12 kuukauden irtisanomisaika, ja herkkyystarkastelun -15 prosentin skenaario kattaa volyymin menetyksen siirtymäajalla. Hankittava kone on yleiskone, ei asiakasspesifi, joten kapasiteetti on myytävissä muille päämiehille.

Miksi omistajat eivät sijoita lisää omaa pääomaa?

Omistajat ovat pääomittaneet yhtiötä tulorahoituksella: omaa pääomaa on kerrytetty kolmessa vuodessa 290 tuhannesta 394 tuhanteen euroon maltillisella osinkopolitiikalla. Lisäksi pääomistaja antaa omavelkaisen henkilötakauksen, mikä sitouttaa henkilökohtaisesti järjestelyyn.

Ovatko verot ja lakisääteiset velvoitteet kunnossa?

Ovat. Verovelkatodistus 21.5.2026 on puhdas, maksujärjestelyjä ei ole, ja eläke- ja vakuutusmaksutodistukset ovat liitteinä.

Miten kuluvan vuoden toteuma vertautuu ennusteeseen?

Tammi-huhtikuun 2026 kirjanpidon liikevaihto on 668 tuhatta euroa ja käyttökate 84 tuhatta euroa, eli noin kolmannes koko vuoden ennusteesta ennen kausiluonteisesti vahvempaa loppuvuotta. Toteuma tukee 2026e-tasoa.

Mikä on vanhan konekannan myynnin vaikutus?

Vanhimman koneen arvioitu 25 tuhannen euron myyntituotto on jätetty laskelmista pois. Jos kauppa toteutuu, se vahvistaa kassaa ja voidaan ohjata ylimääräiseen lyhennykseen.

11 Pilarin tekemät tarkistukset

TARKISTUS	TILA	LÄHDE
Tilinpäätökset 2023-2025 täsmäytetty muistion lukuihin	Tehty	Allekirjoitetut tilinpäätökset ja tilintarkastuskertomukset
Kuluvan kauden toteuma täsmäytetty ennusteeseen	Tehty	Kirjanpidon ajot 30.4.2026
Verovelka- ja työeläketilanne	Tehty	Verovelkatodistus ja eläkeyhtiön todistus 21.5.2026
Vastuut, rasitukset ja yrityskiinnityksen vapaus	Tehty	Rasitustodistukset ja velkojaluettelo
Konetarjouksen sitovuus ja sisältö	Tehty	Toimittajan tarjous, voimassa 31.7.2026
Puitesopimuksen volyymit	Tehty	Sopimusote ja asiakkaan volyymivahvistus
Tilauskanta	Tehty	Tilauskantaraportti 30.4.2026
Luottotiedot, yhtiö ja omistajat	Tehty	Luottotietoraportit 28.5.2026, ei merkintöjä

12 Liitteet

- Tilinpäätökset 2023, 2024 ja 2025 tilintarkastuskertomuksineen
- Kirjanpidon tuloslaskelma ja tase kuluvalta kaudelta (per 30.4.2026)
- Tilauskantaraportti ja ote uudesta puitesopimuksesta
- Konetoimittajan sitova tarjous ja tekninen erittely
- Vakuusluettelo, rasitustodistukset ja vakuutuskirjat
- Verovelkatodistus ja todistus eläkevakuutusmaksuista
- Luottotietoraportit (yhtiö ja omistajat)

PILARIN ROOLI

Tämän muistion on laatinut Pilari asiakkaan toimittamien tietojen ja tositteiden pohjalta. Pilari toimii rahoituksen välittäjänä, ei luotonantajana, eikä tee luottopäätöksiä. Luvut on täsmäytetty kirjanpitoon ja liitteisiin kohdan 11 mukaisesti, ja laatija vastaa mielellään tarkentaviin kysymyksiin sekä järjestää tapaamisen yhtiön johdon kanssa.

Robin Nygård · Pilari · pilarifinance.fi · hakemukset@pilarifinance.fi

Yhteyshenkilö asiakkaalla: Matti Mallikas, toimitusjohtaja, matti.mallikas@konepaja.example, +358 40 123 4567. Asiakas vastaa antamiensa tietojen oikeellisuudesta. Tämä on esimerkkidokumentti ja kaikki tiedot ovat kuvitteellisia.