



2019

LEHTO GROUP OYJ

Hallituksen toimintakertomus



Yhteenveto 2019

Konserni	1-12/2019	1-12/2018
Liikevaihto, Meur	667,7	721,5
Liikevaihdon muutos-%	-7,5 %	20,7 %
Liiketulos, Meur	-41,8	37,2
Liiketulos, % liikevaihdosta	-6,3 %	5,2 %
Kauden tulos, Meur	-35,7	28,7
Tilaukanta kauden lopussa, Meur	481,8	655,6
Osakekohtainen tulos, Eur	-0,61	0,49
Rahavarat, Meur	59,2	53,4
Korolliset velat, Meur	189,2	115,9
Korollisista veloista vuokrasopimusvelkoja, Meur	46,8	
Omavaraisuusaste, %	29,6 %	42,7 %
Nettovelkaantumisaste, %	115,9 %	38,5 %
Omavaraisuusaste ilman vuokrasopimusvelkoja, %	33,8 %	
Nettovelkaantumisaste ilman vuokrasopimusvelkoja, %	74,1 %	

Vuonna 2019 liikevaihto laski 7,5 % edellisvuodesta ja oli 667,7 (721,5) miljoonaa euroa. Liikevaihto kasvoi Asunnot- palvelualueella ja laski Toimitilat- ja Hyvinvointitilat-palvelualueilla. Asuntojen liikevaihdon kasvuun vaikutti hyvin jatkunut myynti. Vuoden aikana myytiin 1 837 asuntoa (1 929 vuonna 2018).

Liiketulos oli -41,8 (37,2) miljoonaa euroa, eli -6,3 % (+5,2 %) liikevaihdosta. Liiketulokseen vaikutti tappiot kolmelta alueelta: peruskorjaustoiminta noin 31 miljoonaa euroa, Ruotsin toiminta noin 12 miljoonaa euroa ja Hyvinvointitilat-palvelualueen toiminta noin 11 miljoonaa euroa. Asunto- ja toimitilaliiketoimintojen tulos oli positiivinen.

Tappiollisten liiketoimintojen seurauksena yhtiön vakavaraisuus heikkeni. Nettovelkaantumisaste ilman IFRS 16 mukaisia vuokrasopimusvelkoja kasvoi 74,1 %:iin (38,5 %) ja omavaraisuusaste ilman IFRS 16 mukaisia vuokrasopimusvelkoja laski 33,8 %:iin (42,7 %). Velkaantuminen oli korkeimmillaan vuoden kolmannen neljänneksen lopussa, mutta laski vuoden viimeisen neljänneksen aikana. Tätä edesauttoi useiden tappiollisten hankkeiden loppuminen ja nettokäyttöpääomasta vapautunut raha. Rahavarat kasvoivat tilikauden aikana 59,2 (53,4) miljoonaan euroon.

Tilaukanta aleni 481,8 (655,6) miljoonaan euroon, mikä johtuu meneillään olevien asuntorakennushankkeiden ja hoiva- ja palveluasumisen hankkeiden lukumäärän alenemisestä. Toimitilat-palvelualueen tilaukanta kasvoi.



LIKEVAIHTO JA LIKETULOS VUOSINELJÄNNEKSITTÄIN, MEUR

	1Q 2019	2Q 2019	3Q 2019	4Q 2019	2019
Liikevaihto	117,8	128,5	151,5	269,9	667,7
Liiketulos	-9,3	-18,3	-14,4	0,1	-41,8

LIKEVAIHTO PALVELUALUETTAIN, MEUR

	1-12/2019	1-12/2018	Muutos
Toimitilat	170,8	267,3	-36,1 %
Asunnot	409,2	336,3	21,7 %
Hyvinvointitilat	87,7	117,8	-25,6 %
Yhteensä	667,7	721,5	-7,5 %

Tervehdyttämistoimet

Lehto on vuoden 2019 aikana toteuttanut monia liiketoiminnan tervehdyttämistoimia, jotka ovat kohdistuneet erityisesti projektin valmisteluvaiheeseen ja projektinhallintaan. Tämän lisäksi Lehdon hallitus on päättänyt uusista rakenteellisista ja toiminnallisista tervehdyttämistoimista, joiden tavoitteena on vahvistaa Lehdon kilpailukykyä ja kannattavuutta erityisesti 1-3 vuoden tähtäimellä.

Lehto keskittyy entistä vahvemmin alueille, jotka pohjautuvat strategiaan kilpailuetuihin, eli vakiointiin ja tehdasvalmistukseen. Osana tätä keskittymistä ja markkinoilla tapahtuneiden muutosten vuoksi Lehto suunnittelee supistavansa Hyvinvointitilat-palvelualueen

tarjontaa ja sulauttavansa Hyvinvointitilat-palvelualueen toiminnot toisiin palvelualueisiin siten, että hoiva- ja palveluasumisen toiminnot siirtyvät Asunnot-palvelualueelle ja koulu- ja päiväkotirakentamisen toiminnot Toimitilat-palvelualueelle. Toteutettavaksi otettavien hankkeiden valinnassa tullaan kiinnittämään erityistä huomiota siihen, että ne sopivat Lehdon strategiaan. Liiketoimintojen yhdistämisellä nähdään lisäksi saavutettavan synergiaetuja erityisesti suunnittelun, laskennan, hankinnan ja tuotannon osa-alueilla.

Toiminnallisilla muutoksilla pyritään projektikatteiden parantamiseen ja niiden negatiivisten poikkeamien eliminointiin. Lehto on käynnistänyt koko konsernin

laajuisen kehitysohjelman, jossa keskitytään erityisesti varsinaista rakentamisvaihetta edeltävän hankevalmistelun laadun parantamiseen. Näiden toimien vaikutusten arvioidaan parantavan kannattavuutta vaiheittain vuoden 2020 loppupuolelta alkaen.

Lehto käynnistää yhteistoimintaneuvottelut, joiden tavoitteena on suunnitella Hyvinvointitilat-palvelualueen toimintojen sulauttamista toisiin palvelualueisiin sekä toimenpiteitä Asunnot-palvelualueen liiketoiminnan tehostamiseksi. Neuvottelujen piirissä on noin 400 henkilöä ja yhtiön arvion mukaan suunnitelluilla toimilla voi olla yhteensä enintään 110 henkilötyövuoden vaikutukset.

Liiketoimintaympäristö ja liiketoiminnan kehitys vuonna 2019

YLEINEN MARKKINAYMPÄRISTÖ

Vuoden 2019 alkupuolella rakentaminen Suomessa jatkui vilkkaana, mutta kääntyi laskuun vuoden toisella puoliskolla. RT rakennusteollisuus ry:n ja valtionvarainministeriön rakennusalan suhdanneryhmän lokakuussa 2019 julkistamien suhdannekatsausten mukaan vuoden 2019 rakentamisen tuotannon ennakoitiin vähenevän 1 - 2 % ja edelleen 1,5 - 3,5 % vuonna 2020.

Rakentamisen laskusta huolimatta vuoden loppupuolella nähtiin kasvua uusien rakennuslupien myöntämisessä. Tilastokeskuksen mukaan rakennuslupia myönnettiin vuoden 2019 syys-marraskuun aikana 9,5 miljoonalle kuutiometrille, joka oli 5,9 % enemmän kuin vuotta aiemmin. Kuutiomäärä nousi eniten julkisissa palvelurakennuksissa, joissa rakennuslupia myönnettiin 47,8 % enemmän kuin vuotta aiemmin. Myös liike- ja toimistorakennusten lupakuutiomäärä nousi merkittävästi, 39,4 %. Asuinrakentamiseen myönnetty kuutiomäärä laski 8,5 % vuodentakaisesta, mikä selittyy ennen kaikkea rivitalojen ja erillisten pientalojen volyymin laskusta. Asuinkerrostalojen lupakuutiomäärä oli edellisvuoden tasolla.

Vuonna 2019 arvioidaan aloitetun noin 38 000 asunnon rakennustyöt. Tämä on noin 7 600 asuntoa vähemmän kuin edellisvuonna. Vuonna 2020 asuntoaloitusten ennakoidaan laskevan edelleen 32 000 asuntoon. Toimitilarakentamisessa julkinen rakentaminen kasvoi ennätystasolle, mutta liike- ja toimistorakentaminen vähentyi selvästi. (RT rakennusteollisuus 10/2019)

TOIMITILAT

Toimitilat-palvelualueella Lehto rakentaa toimistotiloja, myymälätiloja, logistiikka-, varasto- ja tuotantotiloja, vapaa-ajan tiloja ja suuria kauppa- tai toimintakeskuksia. Toimitilat suunnitellaan asiakkaan tarpeisiin ja niiden toteutuksessa hyödynnetään Lehdon kehittämiä tai hyväksi havaitsemia rakenne- ja tilaratkaisuja sekä Lehdon omia teollisia esivalmisteita. Palvelualueen asiakkaina on paikallisia, valtakunnallisia ja kansainvälisiä toimijoita.

Valtaosa Toimitilat-palvelualueen liiketoiminnasta tapahtuu niin sanottuna KVR-urakkana (kokonaisvastuurakentaminen), jossa Lehto kantaa kokonaisvastuun niin suunnittelusta kuin itse rakentamisesta. Lehto myös toteuttaa joitakin toimitilakohteita omaperusteisesti siten, että Lehto hankkii tontin, suunnittelee ja rakentaa kohteen joko kokonaan tai osittain omalla riskillään.

Toimitilojen kysyntä katsauskauden alkupuolella oli vähäistä, mutta kysyntä piristyi jonkin verran kauden loppupuolella. Useiden hankkeiden käynnistymisessä oli Lehdosta riippumatonta viivästymistä. Suurien logistiikka- ja kaupallisten rakennusten kysyntä aleni, mutta toimisto- ja hotellihankkeisiin kohdistui aikaisempaa enemmän kysyntää. Palvelualueen tilauskanta kasvoi 185,2 miljoonaan euroon (167,6 miljoonaa euroa 31.12.2018).

Toimitilat-palvelualueen liikevaihto laski 36,1 % vertailukaudesta 170,8 (267,3) miljoonaan euroon. Liikevaihdon lasku johtuu projektien lukumäärän pienenemisestä ja



Toimitilat: Seinäjoen Ideapark

keskimääräisen projektikoon pienenemisestä. Liikevaihdon laskuun vaikutti myös merkittävät viiveet useiden suurehkojen hankkeiden käynnistymisessä.

Yhteensä katsauskaudella valmistui 24 kohdetta (31 kohdetta 2018), joista suurimpana noin 70 000 m² laajuinen Seinäjoen Ideapark -kauppakeskus. Katsauskauden päättyessä rakenteilla oli 20 (19) eri kohdetta, joista merkittävimpiä ovat kolme hotellihanketta pääkaupunkiseudulla, logistiikkakeskus Keravalla ja Varkauden Prisma.

Lehto on yhdessä Jyväskylän kaupungin, Fennia Varainhoito Oy:n ja muiden sijoittajatahojen kanssa kehittänyt Hippos2020-hanketta. Maaliskuussa 2019 Fennia Varainhoito Oy ilmoitti, että se ei aio jatkaa hankkeen kehittämistä. Lehto ja Jyväskylän kaupunki jatkavat hankkeen kehittämistä ja uuden päärahoittajan etsimistä. Hanketta varten on perustettu hankeyhtiö, joka vastaa kehitystyön kustannuksista. Hanke on jo saanut rakennusluvan, mutta hankkeen toteutumiseen liittyy tavanomaisia kiinteistökehityshankkeiden riskejä, kuten vuokralaisten saaminen.

Vuoden aikana Lehto aloitti useita pienehköjä, alle 3 000 m² suuruisten toimitilojen rakennusurakoita. Näiden lisäksi Lehto sopi useiden suurempien kokonaisuuksien rakentamisesta, joista merkittävimpiä on listattu seuraavassa:

- Kesäkuussa Lehto ja Fennovoima allekirjoittivat urakkasopimuksen Hanhikivi 1- ydinvoimalaitoksen hallintorakennuksen ja laitostoimiston suunnittelusta ja rakentamisesta. Urakkasopimus on arvoltaan noin 30 miljoonaa euroa.
- Elokuussa Lehto ja Meconet Oy sopivat uuden teh-

taan rakentamisesta Äänekosken Hirvaskankaalle. Kokoluokaltaan hankkeen laajuus on yli 8 000 neliometriä. Rakennustyöt aloitettiin syksyn 2019 aikana ja tuotantotilat valmistuvat keväällä 2020.

- Marraskuussa Lehto aloitti taidehotellin, ART Hotel Helsingin rakentamisen Helsingin Jätkäsaareen. Hotellioperaattorina toimii Primehotels Oy ja sijoittajana Fennia Varainhoidon Terrieri Kiinteistöt -rahasto. Rakennuksen koko on noin 6 600 m² ja kohteessa hyödynnetään modernia, teollista esivalmistusta, joka tuo rakentamiseen nopeutta ja laatua. Hanke valmistuu keväällä 2021.
- Joulukuussa Lehto ja Venäjän suurinta hakukonetta ylläpitävä tietotekniikkakonserni Yandex sopivat datacenterin eli palvelinkeskuksen rakentamisesta Mäntsälään. Noin 10 000 m² hankkeen rakennustyöt aloitettiin joulukuussa ja kohteen arvioidaan valmistuvan syksyllä 2020.
- Joulukuussa Lehto käynnisti Osuuskauppa PeeÄssän kanssa Varkauden Prisman rakentamisen. Kohde koostuu 12 500 m² myymäläkiinteistöistä, joka pitää sisällään noin 7 500 m² kokoisen Prisman myymälän ja viisi kappaletta pienliiketilöitä oheistiloineen. Ulkoalueille tulee kesäpihamyymälä ja 584 pysäköintipaikkaa.

Peruskorjaustoiminta

Vuoden 2019 alussa Lehto lakkautti Korjausrakentamisen-palvelualueen ja sulautti peruskorjaustoiminnat osaksi Toimitilat-palvelualueetta. Samassa yhteydessä yhtiö linjasi, että jatkossa uusia peruskorjaushankkeita tehdään valikoidusti vain siinä tapauksessa, että korjaaminen liittyy uudisrakentamishankkeisiin tai kun ne ovat

merkityksellinen osa suurempaa kaupallista kokonaisuutta. Lehto oli sitoutunut joihinkin tällaisiin hankkeisiin jo ennen Korjausrakentamisen-palvelualueen lakkauttamista.

Tilikauden aikana saatettiin loppuun neljä merkittävästi tappiollista peruskorjaushanketta ja tehtiin merkittäviä takuukorjauksia aikaisemmin toteutettuihin peruskorjaushankkeisiin. Kokonaisuudessaan peruskorjaustoiminnasta aiheutui tilikaudella noin 32 miljoonan euron tappiot.

Katsauskauden lopussa Lehto aloitti Helsingissä uuden peruskorjausurakan, johon liittyvä sitoumus oli tehty jo ennen kuin peruskorjaustoiminnasta päätettiin luopua. Hankkeessa vanha toimistokiinteistö saneerataan ja muutetaan hotellikäyttöön. Hankkeen arvo on noin 27 miljoonaa euroa. Lehto on vuoden 2020 ensimmäisen puoliskon aikana aloittamassa myös toisen aikaisempaan sitoumukseen perustuvan peruskorjausurakan Helsingissä. Hankkeen arvo on noin 14 miljoonaa euroa ja siinä vanhat opetustilat saneerataan ja muutetaan asuinkäyttöön. Näiden uusien hankkeiden suunnitteluun, resurssointiin ja projektin toteutuksen valmisteluun on paneuduttu erityisellä tarkkuudella ja hankkeiden etenemistä seurataan erityisillä toimenpiteillä.

HYVINVOINTITILAT

Hyvinvointitilat-palvelualueella Lehto suunnittelee ja rakentaa hoiva- ja palveluasumisen yksiköjä sekä päiväkotiteja ja kouluja valtakunnallisten hoiva- ja päiväkotiopeattoreiden sekä kuntien tarpeisiin. Rakennushankkeet toteutetaan joko tavanomaisena rakennusurakkana tai sijoittajakauppana, jolloin Lehto tekee vuokrasopimuksen palveluoperaattorin kanssa ja myy

Hyvinvointitilat: Attendo Äänekoski



valmiin kiinteistön jollekin alan kiinteistöihin sijoittavalle rahastolle. Pääosa palvelualueen rakentamista kohteista on puurakenteisia 1-2 -kerroksisia rakennuksia, mutta yhä enemmän monimuotoisia ja monikerroksisia betoni-rakenteisia rakennuksia.

Vuonna 2019 Hyvinvointitilojen liikevaihto laski 25,6 % edellisvuodesta 87,7 (117,8) miljoonaa euroon. Hoiva- ja palveluasumisen osuus liikevaihdosta oli 56,7 (97,2) miljoonaa euroa ja koulujen ja päiväkotien osuus 31,0 (20,6) miljoonaa euroa.

Hoivakotien kysyntä hidastui merkittävästi ja uusia hoivahankkeita käynnistettiin 10 kpl (11 vuonna 2018). Kaudella valmistui 14 (28) hoiva- ja palveluasumisen yksikköä ja tilikauden päättyessä rakenteilla oli 4 (8) hoiva- ja palveluasumisen yksikköä. Lisäksi kaudella valmistui yksi terveyskeskus. Hoivakotihankkeiden keskimääräinen kannattavuus heikkeni edellisvuodesta kahden selvästi tappiollisen hankkeen takia.

Koulu- ja päiväkotirakentamisen volyymi kasvoi. Tilikaudella valmistui kolme koulua: Keravan Päivölälaaksoon, Kärkölään sekä Helsingin Suutarilaan. Kaudella aloitettiin 6 uuden koulun ja 3 uuden päiväkodin rakentaminen. Kouluhankkeiden katteissa on ollut suuria vaihteluita, ja kouluprojektien katteet ovat olleet selvästi Lehdon tavanomaisten urakkahankkeiden katteita alhaisempia.

Lehto suunnittelee supistavansa Hyvinvointitilat-palvelualueen toimintoja ja sulauttavansa ne konsernin toisiin palvelualueisiin siten, että hoiva- ja palveluasumisen toiminnot siirtyisivät Asunnot-palvelualueelle ja koulu- ja päiväkotirakentamisen toiminnot Toimitilat-palvelualueelle. Toteutettavaksi otettavien hankkeiden

valinnassa tullaan kiinnittämään erityistä huomiota siihen, että ne sopivat Lehdon strategiaan. Suunnitellulla liiketoimintojen yhdistämisellä nähdään saavutettavan synergiaetuja erityisesti suunnittelun, laskennan, hankinnan ja tuotannon osa-alueilla.

Hyvinvointitilat-palvelualueen tilauskanta katsauskauden päättyessä oli 29,2 miljoonaa euroa (60,0 miljoonaa euroa 31.12.2018). Tilauskannan alentuminen johtuu rakenteilla olevien hoivakohteiden lukumäärän pienenemisestä.

ASUNNOT

Asunnot-palvelualueella Lehto rakentaa uudisasuntoja kerrostaloihin keskittyen pääasiassa Suomen kasvukeskuksiin. Pääosa Lehdon asuntorakentamisesta on omaperusteista tuotantoa, jossa Lehto suunnittelee ja rakentaa kohteet hankkimilleen maa-alueille ja myy valmiit asunnot asiakkaille. Asiakkaina on yksityishenkilöitä sekä yksityisiä ja institutionaalisia sijoittajia.

Asuntotuotanto on jaettu kahteen tuoteperheeseen: Nero ja Deco. Lisäksi vuoden 2019 alusta alkaen Asunnot-palvelualueeseen on liitetty myös putkiremontit-liiketoiminta, joka on aikaisemmin toiminut vuoden 2019 alussa lakkautetun Korjausrakentaminen-palvelualueen sisällä.

Suurin osa, yli 70 %, Lehdon asuntokohteista on betonirakenteisia Nero-kerrostaloja. Nero-konseptissa rakennuksen runko tehdään pääosin paikalla valaen betonista, jolloin syntyy hyvin ääntä eristävä ja mielenkiintoiset arkkitehtoniset ratkaisut mahdollistava asuinrakennus. Nero-kohteiden toteutuksessa hyödynnetään Lehdon

kehittämää ja valmistamaa keittiö-kylpyhuonemoduulia. Moduuli sisältää asuntoon ja rakennukseen sisältyvät keskeiset sähkö-, vesi-, ilmastointi- ja viemärintirakaisut sekä valmiin keittiön. Moduulit rakennetaan täysin valmiiksi Lehdon omissa tehtaissa ja kuljetetaan hyvin suojattuna rakennuspaikalle. Rakennuspaikalla moduulit asennetaan pystykuiluun ja kytketään toisiinsa Lehdon patentoimalla menetelmällä. Tämä rakentamistapa nopeuttaa rakentamisen aikataulua, parantaa laatua ja tuottaa kustannussäästöjä.

Tänään kasvava osa Lehdon asuntotuotannosta on puisia asuinrakennuskohteita. Deco-tuoteperheen asunnot valmistetaan tehtaassa tilaelementteinä, jolloin asunnon sisäpinnat ovat täysin valmiita jo tehtaalta lähtiessä. Tilaelementtejä hyödyntäen työmaavaiheen rakennusaika saadaan totuttua lyhyemmäksi. Tekniikka mahdollistaa myös sen, että puiset sisä rakenteet eivät kastu rakennusaikaan. Deco-asunnoissa teollisen esivalmistuksen osuus on huomattavasti korkeampi kuin Nero-asunnoissa.

Väistävän Optimi-tuoteperheen asunnot ovat alueittain rakennettavia pientaloja, joiden toteutuksessa korostetaan arkkitehtuuria ja toimivia tilaratkaisuja. Optimi-tuotannossa on pystytty varsin heikosti hyödyntämään Lehdon strategisia kilpailutekijöitä: vahvaa suunnittelun ohjausta, vakiointia ja tehdasvalmistusta. Siksi Optimi-tuoteperheestä on päätetty vaiheittain luopua ja keskittyä kasvavaan puukerrostalomarkkinaan.

Katsauskaudella asuntojen kysyntä pysyi hyvällä tasolla, vaikka asuntojen myyntiajat pidentyivät. Uusia asuntoja oli markkinoilla tarjolla aikaisempaa enemmän, mikä

näkyi jonkin verran kirstyneenä kilpailuna ja hintapaineena korkean tarjonnan alueilla.

Asunnot-palvelualueen liikevaihto kasvoi katsauskaudella 21,7 % edellisvuodesta 409,2 (336,3) miljoonaan euroon. Liikevaihdon kasvu syntyi kasvaneesta asuntotuotannosta ja myynnistä kaikilla merkittävillä markkina-alueilla. Asuntojen myyntiajat pidentyivät edellisvuodesta ja markkinoilla kasvanut asuntojen tarjonta on näkynyt jonkin verran asuntojen hintatason alentumisena erityisesti vuoden viimeisellä neljänneksellä. Raaka-aineiden ja alihankinnan kustannukset ovat hieman kasvaneet edellisvuodesta, minkä vuoksi keskimääräinen asuntohankkeiden kate laski edellisvuodesta. Myös eräät hankekehityksen epäonnistumiset painoivat tulosta. Vuoden 2019 alusta alkaen Asunnot-palvelualueeseen on sisällytetty peruskorjaushankkeissa syntyneet asunnot ja vertailutietoja on muutettu tämän mukaiseksi.

Katsauskaudella myytiin yhteensä 1 837 (1 929) asuntoa, joista 1 499 oli omaperusteisista kohteista ja 338 urakkakohteista. 30.4.2019 Lehto Group Oyj:n tytäryhtiö Lehto Asunnot Oy ja saksalainen Deutsche Bank Groupiin kuuluva DWS Real Estate GmbH ("DWS") allekirjoittivat sopimuksen, jonka mukaisesti Lehto rakentaa ja myy 542 kerrostaloasunnon portfolion DWS:lle. Portfolioon sisältyy kuusi eri rakennuskohdetta, jotka sijaitsevat Espoossa, Turussa, Kirkkonummella, Riihimäelle ja Jyväskylässä. Kuudesta kohteesta on tilikaudella valmistunut neljä, joista kaksi on myyty ja kaksi myydään tilikauden 2020 puolella. Kaksi muuta kohdetta valmistuu tilikaudella 2020. Sopimuksen mukaisesti Lehto myy asunnot vuokrattuna ja portfolion lopullinen kauppahinta mää-



Asunnot: Deco, As Oy Sipoon Sigfrid

räytyy kohteiden toteutuvan vuokrahinnan ja vuokrausasteen perusteella. Kohteet luovutetaan asiakkaille yksittäin rakennusten valmistuttua, jolloin kohde myös maksetaan. Lehto hoitaa kohteiden rakentamisaikaisen rahoituksen kassavaroillaan ja pankkilainoilla.

MYDYT ASUNNOT KATSAUSKAUDELLE, KPL

	1-12/2019	1-12/2018
Urakka	338	758
Omaperusteiset	1 499	1 171
Myydyt asunnot katsauskaudella yhteensä	1 837	1 929

Katsauskaudella valmistui 2 872 (2 159) uutta asuntoa ja katsauskauden päättyessä rakenteilla oli 1 485 asuntoa (3 322 kpl 31.12.2018). Rakenteilla olevien myymättömien asuntojen lukumäärä laski ja oli katsauskauden päättyessä 518 (1 715 kpl 31.12.2018). Valtaosa valmistuneista ja rakenteilla olevista asuntokohteista on omaperusteisia hankkeita, ja ne sijaitsevat Suomen pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa: Tampereen, Turun, Jyväskylän ja Oulun seuduilla. Suurimmat meneillään olevat asuntorakentamiskohteet ovat pääkaupunkiseudulla ja Oulun keskustassa.

Seuraavassa taulukossa on esitetty rakenteilla olevien asuntojen lukumäärä. Urakkahankkeina käsitellään asiakkaan tilaamien urakoiden lisäksi itse kehitetyt asuntorakentamiskohteet, joissa Lehto hankkeen aikana myy perustamansa asunto-osakeyhtiön koko osakekannan tilaajalle.

RAKENTEILLA OLEVAT ASUNNOT, KPL

	1-12/2019	1-12/2018
Urakka	628	1 263
Omaperusteiset	857	2 059
Rakenteilla olevat yhteensä, kpl	1 485	3 322
joista myyty	967	1 607

MYYMÄTTÄ (VAPAA TAI VARATTU), KPL

	1-12/2019	1-12/2018
Rakenteilla olevat	518	1 715
Valmiit	276	72
Myymättä yhteensä, kpl	794	1 787
johon sisältyvät DWS-kohteet	402	462

Valmiiden myymättömien asuntojen lukumäärä katsauskauden päättyessä oli 276 kpl (72 kpl 31.12.2018).

Maaliskuussa Lehto lanseerasi Deco-puukerrostalokonseptin, joka mahdollistaa nelikerroksisen puukerrostalon rakentamisen tilaelementtiratkaisuna. Konsepti tukee hyvin yhtiön strategiaa, sillä siinä hyödynnetään tehokkaasti muun muassa teollista valmistamista ja vakioituja ratkaisuja. Tuotekehitys kumpusi pitkälti myös kysynnästä sekä megatrendeistä, kuten ekologisuudesta ja kotimaisuudesta. Lehdon puukerrostalojen moduulit rakennetaankin kotimaisesta puuraaka-aineesta ja

yhtiön kotimaisilla tehtailla. Puukerrostalorakentaminen on kiinnostavaa myös toimintaympäristön muutosten vuoksi, sillä tällä hetkellä tämän tyyppisiä kohteita tuetaan esimerkiksi kaavoittamalla siihen soveltuvia tontteja kasvukeskusten keskeisiin sijainteihin. Lisäksi puukerrostalot soveltuvat erinomaisesti ajankohtaisiin lisä- ja täydennysrakennuskohteisiin, koska naapurustoa häiritsevä työmaavaihe on niin lyhyt.

Katsauskauden aikana asuntohankkeiden rahoituksen saatavuus ja ehdot tiukentuivat merkittävästi. Rahoitusmarkkinan tiukentuminen heikomman saatavuuden ja tiukentuneiden ehtojen ohella nostaa kohteiden rahoituskuluja ja toisaalta myös hidastaa Lehdon omaperusteisten asuntohankkeiden käynnistämistä. Yhtenä asuntohankkeiden rahoitusvaihtoehtona Lehto suunnittelee valikoitujen yhtiölainattomien RS-kohteiden markkinointia. Tässä järjestelyssä loppuasiakas järjestää asunnon omatoimisesti rahoituksen valitsemastaan pankista ja hyötyy järjestelystä asunnon entistä edullisemman hankintahinnan ja usein suuremman lainoitusasteen vuoksi. Lehto kartoittaa myös vaihtoehtoisia rahoitusratkaisuja omaperusteisten kohteiden rahoittamiseksi tavanomaisen pankkivetoisen rahoituksen lisäksi.

Asunnot-palvelualueen tilauskanta katsauskauden lopussa oli 267,4 miljoonaa euroa (428,0 miljoonaa euroa 31.12.2018). Tilauskanta aleni erityisesti vuoden viimeisellä neljänneksellä, jolloin valmistui ja luovutettiin 1 385 asuntoa. Asuntotuotannon tilauskantaan huomioidaan käynnistetyistä omaperusteisista hankkeista se osa, jota ei ole vielä kirjattu liikevaihtoon. Rakennushanke sisällytetään tilauskantaan, kun rakentamisen aloituspäätös on tehty ja urakkasopimus allekirjoitettu omaperusteisissa hankkeissa.

Kesäkuun alussa palvelualueen uudeksi johtajaksi ja Lehto Group -konsernin johtoryhmän jäseneksi nimettiin DI, MBA, Juha Höyhtyä. Juha Höyhtyällä on pitkä rakennusalan kokemus. Hän on työskennellyt noin 24 vuoden ajan rakennusyhtiö Lemminkäisen palveluksessa, niin Suomessa kuin ulkomailla. Viimeksi hän on toiminut Telinekatajan toimitusjohtajana, jossa tehtävässä hän palveli noin neljän vuoden ajan. Aiemmin palvelualueen johtajana toiminut Pasi Kokko jäi pois Lehdon palveluksesta maaliskuun vaihteessa.

Linjasaneeraus

Asunnot-palvelualueella jatketaan lakkautetun Korjausrakentaminen-palvelualueen hyvin organisoitua ja kannattavaa putkiremonttitoimintaa. Putkiremonttien kysyntä jatkui hyvänä ja katsauskaudella valmistui kahdeksan putkiremonttihankeita ja kauden päättyessä rakenteilla oli yhdeksän putkiremonttihankeita. Putkiremonttitoiminnan liikevaihto kasvoi 11 % edellisvuodesta 31,6 miljoonaan euroon. Jatkossa putkiremontit tähyää myös Tampereen talousalueelle.

RUOTSIN TOIMINNOT

Katsauskaudella Ruotsin yksikössä keskityttiin meneillään olevan päiväkotihankkeen loppuunsaattamiseen, sekä tilaelementteihin perustuvan puukerrostaloliiketoiminnan käynnistämiseen.

Päiväkotihanke käsittää Botkyrkan kuntaan tilaelementeillä toteutettavat päiväkodit. Tehdastuotannon ja työmaalla tapahtuvien työvaiheiden yhteensovittamisessa sekä tilaajan vaatimusten täyttämässä on ollut merkittäviä ongelmia, minkä vuoksi projektista on syntynyt tappiota. Alun perin hanke sisälsi kolme päiväkotia,

joista kaksi on valmistunut. Kolmannen päiväkodin rakentamista ei ole vielä käynnistetty ja Lehto käy tilaajan kanssa neuvotteluja sopimuksen purkamisesta.

Lehto on päättänyt keskittyä Ruotsin toiminnassaan vakioitujen tilaelementeillä toteutettavien puukerrostalojen rakentamiseen. Alkuvaiheessa hankkeet toteutetaan kiinteähintaisina urakoina. Puukerrostaloon liittyvä kehitystyö on tehty vuoden 2019 aikana ja Lehto arvioi ensimmäisen hankkeen käynnistyvän vuoden 2020 puolivälissä.

Tappiollisen päiväkotihankkeen seurauksena Ruotsin toimintojen vaikutus konsernin 2019 liikelokseen on -11,9 miljoonaa euroa negatiivinen.

Lehto Sverige -tytäryhtiön uutena toimitusjohtajana aloitti 5.3.2019 Thomas Perslund. Hän on tullut rakentamisen toimialalla tunnetuksi kotimaassaan muun muassa Tukholman Friends Arenan, Oscar Propertiesin,

NCC:n sekä Tukholman kaupungin johtavissa rooleissa. Hänellä on yli 20 vuoden kokemus toimialasta.

TEHDASTUOTANTO

Tehdasvalmisteisiin tuotteisiin perustuva liiketoiminta on yksi Lehdon liiketoiminnan ytimistä. Lehto rakentaa omissa tuotantolaitoksissaan omaan käyttöön erilaisia rakennusteknisiä moduuleja ja elementtejä. Lehdolla on tehdasyksiköitä Oulaisissa, Hartolassa, Humppilassa, Siikajoella ja iissä yhteensä noin 50 000 m².

Katsauskauden tehdastuotannon henkilöstökapasiteettia supistettiin. Touko-kesäkuussa käytyjen yt-neuvottelujen lopputuloksena 51 työntekijän työsuhde irtisanottiin ja 53 työntekijää lomautettiin toistaiseksi. Syyskuussa Lehto aloitti uudet yt-neuvottelut, joiden kohteena oli myös tehdastoimintojen henkilöstöä. Neuvottelujen seurauksena tehdastoiminnoissa toteutetut irtisanomiset, osa-aikaistamiset ja lomautukset vastasivat noin 100 henkilötyövuoden vähentämistä.



Lehdon Hartolan tehdas

Tase ja rahoitus

Konsernitase, Meur	31.12.2019	31.12.2018
Pitkäaikaiset varat	55,8	37,7
Lyhytaikaiset varat		
Vaihto-omaisuus, ilman IFRS 16 omaisuuseriä	210,3	238,2
Vaihto-omaisuus, IFRS 16 omaisuuserät	40,1	
Lyhytaikaiset saamiset	86,3	139,0
Rahavarat	59,2	53,4
Varat yhteensä	451,8	468,3
Oma pääoma	112,1	162,4
Rahoitusvelat	142,4	115,9
Vuokrasopimusvelat	46,8	
Saadut ennakot	73,2	88,3
Muut velat	77,3	101,8
Oma pääoma ja velat yhteensä	451,8	468,3

Lehto on 1.1.2019 alkanut soveltaa uutta IFRS 16 "Vuokrasopimukset" -standardia. Standardin käyttöönotolla ei ole olennaista vaikutusta Lehdon liikevaihtoon tai liiketulokseen, mutta se vaikuttaa useisiin tasepohjaisiin tunnuslukuihin, kuten nettovelkaantumisasasteeseen, joka kasvaa, ja omavaraisuusasteeseen, joka laskee. Standardin käyttöönotosta aiheutuneet muutokset tunnusluvuissa eivät vaikuta negatiivisesti Lehdon rahoituskovanteihin.

Merkittävimmät IFRS 16 -standardin soveltamisen vaikutukset 31.12.2019 taseeseen ovat rahoitusvelkojen kasvu 46,8 miljoonalla eurolla, pitkäaikaisten varojen

kasvu 6,6 miljoonalla eurolla ja vaihto-omaisuuden kasvu 40,1 miljoonalla eurolla. Vaihto-omaisuudessa esitetään rakennushankkeisiin liittyvät pitkäaikaiset tonttien vuokrasopimukset.

Vakavaraisuus heikkeni tilikauden aikana ja tilikauden päättyessä omavaraisuusaste vuokrasopimusvelat huomioiden oli 29,6 % ja nettovelkaantumisasaste 115,9 %. Edellisiin kausiin vertailukelpoinen oikaistu omavaraisuusaste ilman IFRS 16 -standardin mukaisia vuokrasopimusvelkoja oli 33,8 % ja nettovelkaantumisasaste 74,1 %. Yhtiö soveltaa siirtymävaiheessa yksinkertaistettua lähestymistapaa eikä oikaise vertailulukuja.

OMA PÄÄOMA JA VELAT

Oma pääoma laski tilikaudella 112,1 (162,4) miljoonaan euroon. Oman pääoman lasku aiheutui pääosin tilikauden -35,7 miljoonan euron tappiosta ja huhtikuussa maksetusta 14,0 miljoonan euron osingosta.

Rahoitusvelat kasvoivat 142,4 (115,9) miljoonaan euroon. Velat kasvoivat tappiollisen toiminnan takia. Varsinaisiin rakennushankkeisiin liittyvät velat pienenivät tilikauden aikana.

Saadut ennakomaksut laskivat 73,2 (88,3) miljoonaan euroon. Saadut ennakot sisältävät rakenteilla olevista hankkeista saadut maksut siltä osin, kuin niitä ei vielä ole kirjattu liikevaihtoon.

Muut velat vähenivät 77,3 (101,8) miljoonaan euroon ja ne sisältävät tavanomaiseen liiketoimintaan liittyviä velkoja, kuten 29,8 (40,3) miljoonaa euroa ostovelkoja ja 12,8 (19,7) miljoonaa euroa arvonlisäverovelkoja.

VARAT

Pitkäaikaiset varat olivat katsauskauden päättyessä 55,8 miljoonaa euroa (37,7 miljoonaa euroa 31.12.2018). Pitkäaikaisiin varoihin sisältyy muun muassa 4,6 (4,6) miljoonaa euroa liikearvoa, 12,1 (12,7) miljoonaa euroa tehdasrakennuksia, 7,2 (8,5) miljoonaa euroa koneita ja kalustoa sekä 2,1 (0,9) miljoonaa euroa aktivoituja kehityskuluja.

Vaihto-omaisuus kasvoi 250,4 (238,2) miljoonaan euroon. Kasvua selittää IFRS 16 -standardin mukaisten 40,1

miljoonan euron vuokrasopimusvelkojen kirjaaminen taseeseen. Muun kuin vuokrasopimusvelkoihin liittyvän vaihto-omaisuuden arvo laski 27,9 miljoonalla eurolla. Tämä johtuu keskeneräisen rakennuskannan vähenemisestä.

Lyhytaikaiset saamiset laskivat 86,3 (139,0) miljoonaan euroon ja ne sisältävät 50,5 (62,2) miljoonaa euroa myyntisaamia ja 29,6 (71,1) miljoonaa euroa osatuloutussaamia. Saamisten väheneminen liittyy liiketoiminnan pienentyneeseen volyyymiin.

Rahavirtalaskelma, Meur	1–12/2019	1–12/2018
Liiketoiminnan rahavirta		
Tilikauden tulos + suoriteperusteisten erien oikaisut	-34,3	34,5
Nettokäyttöpääoman muutos	23,2	-52,8
Liiketoiminnan rahavirta yhteensä	-11,1	-18,3
Investointien rahavirta	-6,6	-13,7
Rahoituksen rahavirta	23,5	17,5
Rahavarojen muutos	5,9	-14,5
Rahavarat kauden alussa	53,4	68,0
Rahavarat kauden lopussa	59,2	53,4

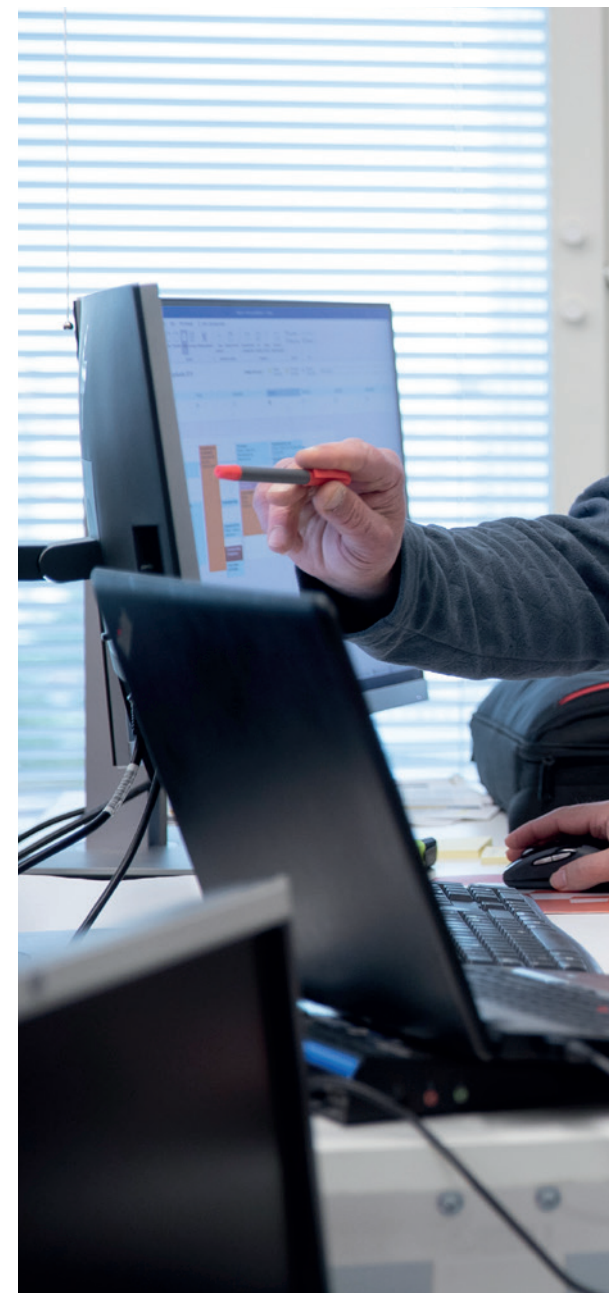
Liiketoiminnan nettorahavirta oli -11,1 (-18,3) miljoonaa euroa, mikä sisältää nettokäyttöpääoman pienenemistä aiheutuneen 23,2 (-52,8) miljoonan euron positiivisen vaikutuksen. Nettokäyttöpääoman pienenemisen taustalla on vaihto-omaisuuden ja saamisten aleneminen vuoden aikana. Nettokäyttöpääoma oli korkeimmillaan vuoden kolmannen neljänneksen lopussa ja viimeisellä neljänneksellä se väheni merkittävästi asuntokohteiden valmistumisten ja taseessa olleen hoivaportfolion myynnin seurauksena.

Investointien nettorahavirta oli -6,6 miljoonaa euroa, mistä -4,1 miljoonaa liittyy aineellisiin, lähinnä korvau-

sinvestointeihin, -3,6 miljoonaa aineettomiin hyödykkeisiin ja 1,6 miljoonaa euroa osakkuusyrityksen myynnistä.

Rahoituksen nettorahavirta oli 23,5 miljoonaa euroa positiivinen. Lainoja nostettiin 132,6 miljoonaa euroa ja niitä maksettiin takaisin 90,1 miljoonaa euroa. Rahoituksen rahavirtaan sisältyy myös 14,0 miljoonan euron osingonmaksusta aiheutuneet kassamenot.

Marraskuussa 2018 Lehto allekirjoitti 50 miljoonan euron rahoitussopimuksen OP Yrityspankki Oyj:n ja Nordea Bank Oyj:n kanssa. Rahoitussopimus on luonteeltaan sitova syndikoitu luottolimiitti (Revolving Credit Facility, RCF), ja se on voimassa kolme vuotta. Sopimukseen



sisältyy kannattavuuteen ja velkaantuneisuuteen liittyviä kovenantteja. Maaliskuussa 2019 tähän luottolimiittiin lisättiin Swedbank AB 25 miljoonan euron osuudella, jolloin limiitin kokonaissumma nousi 75 miljoonaan euroon.

Katsauskauden aikana RCF-rahoitus sopimukseen liittyvien kovenanttien tasoja neuvoteltiin uusiksi rahoittajien kanssa. Neuvottelujen tuloksena RCF-luottolimiitin koko määrän käyttöoikeus on toistaiseksi rajoitettu 54 miljoonaan euroon ja koko tämä summa oli käytössä tilinpäätöksen päättämishetkellä.

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa työskenteli katsauskauden aikana keskimäärin 1 454 henkilöä (1 457). Katsauskauden päättyessä henkilöstön määrä oli 1 274 (1 552 työntekijää 31.12.2018) henkilöä. Noin puolet konsernin henkilöstöstä on toimihenkilöitä ja puolet työmailla toimivia henkilöitä.

Yhtiö kävi vuoden aikana kahdet yhteistoiminta-neuvottelut. Touko-kesäkuussa käytyjen yt-neuvottelujen lopputuloksena Hartolan ja Oulaisten tehtailla 51 työntekijän työsuhte irtisanottiin ja 53 työntekijää lomautettiin toistaiseksi. Syys-marraskuussa käytyjen yt-neuvottelujen seurauksena toteutetut irtisanomiset, osa-aikaistamiset ja lomautukset vastaavat noin 144 henkilötyövuotta ja niiden arvioidaan tuottavan vajaan 7 miljoonan euron kulusäästöt vuositasolla. Pääosa toimenpiteistä kohdistui tehdastuotantoon, jossa henkilöstöä lomautetaan vuosien 2019-2020 aikana yhteensä 100 henkilötyövuoden verran.

Yhtiöllä on pitkän aikavälin osakepohjainen kannustinjärjestelmä. Järjestelmän tarkoituksena on yhdistää omistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet yhtiön arvonnostamiseksi pitkällä aikavälillä ja sitouttaa avainhenkilöt yhtiöön. Järjestelmään kuuluu enintään 70 avainhenkilöä ja sen mukainen palkkio maksetaan avainhenkilöille kahden vuoden sitouttamisjakson jälkeen osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana. Rahaosuudella katetaan palkkiosta aiheutuvia veroja ja veronluonteisia maksuja.

Lehto toteutti 19.3.2019 suunnatun maksuttoman osakeannin liittyen vuonna 2016 käyttöön otettuun kannustinjärjestelmään ja sen ansaintajakson 2016 palkkion maksamiseen. Osakeannissa annettiin maksutta 58 691 Lehto Group Oyj:n uutta osaketta 25 Lehto-konsernin avainhenkilölle kannustinjärjestelmän ehtojen mukaisesti.

1.4.2019 Lehto ilmoitti, että yhtiön henkilöstöjohtajana ja konsernin johtoryhmän jäsenenä aloitti Kaarle Törrönen. Kaarle Törrönen on toiminut yli 33 vuotta Puolustusvoimilla erilaisissa rooleissa HR:n johto- ja suunnittelutehtävissä.

Tutkimus- ja kehitystoiminta

Lehto kehittää ja valmistaa omista tuotantolaitoksissaan rakennusteknisiä moduuleja ja komponentteja, kuten kylpyhuone-/keittiömoduuleja, asuntojen tilaelementtejä, seinäelementtejä, suurkattoelementtejä, talotekniikkamoduuleja, ikkunoita sekä joitakin pienempiä korjausrakentamisen moduuleja. Moduloinnilla pyritään parantamaan rakentamisen laatua ja nopeuttamaan rakentamisprosessia.



Moduulien, komponenttien ja tilakonseptien kehittämisen on jatkuvaa toimintaa ja niistä aiheutuneet kustannukset on valtaosin kirjattu kuluksi tuloslaskelmaan. Tilikauden aikana aktivoitujen kehittämismenojen määrä oli 1,0 miljoonaa euroa. Merkittävimmät kehityspanotukset liittyvät tehdasvalmisteisten tuotteiden suunnitteluun ja tuotetehtaiden toiminnan kehittämiseen.

Vastuullisuus- ja ympäristöasiat

Rakennettu ympäristö vaikuttaa merkittävästi kaupunkikuvan kehitykseen. Kaupunkikehityksen suunta on kohti kestävä kehityksen mukaista asumista, liikkumista ja palveluja. Rakentamisessa liikkuu valtava määrä materiaaleja, maamassoista erilaisiin tuotteisiin ja pinnoitteisiin. Rakennustoimialalla onkin merkittävä rooli hiilidioksidijalanjäljen pienentämisessä sekä jätemäärien vähentämisessä. Rakennusklusteri on Suomen suurin työllistäjä ja alalla työskentelee paljon nuoria. Rakennusala on myös hyvin miesvaltainen.

Vastuullisuus on yksi Lehdon toimintaa ohjaavista arvoista. Lehdon keskeiset tuottavuutta lisäävät kilpailuetekijät, suunnittelun ohjaaminen, vakiointi ja omilla tehtaissa esivalmistettujen rakennuselementtien ja -moduulien hyödyntäminen, muodostavat yhtiön vastuullisuustyön kovan ytimen. Lehdon tavoitteena on rakentaa tehokkaasti energiaa ja resursseja säästäen, vähentää rakentamisessa syntyvää materiaalihukkaa ja olla hyvä ja kaikille reilu työnantaja.

Lehto Groupin vastuullisuuden painopistealueita on kolme. Ne ovat vastuullinen rakentaminen, henkilöstön hyvinvointi ja liiketapojen vastuullisuus.

Lehto Groupin vastuullisuudesta vastaa toimitusjohtaja ja vastuullisuusraportoinnista talousjohtaja. Operatiivista vastuullisuustyötä johdetaan hajautetusti painopistealueiden mukaan, pääasiassa henkilöstöjohtajan, hankintajohtajan ja lakiasiaintoiminnan johtajan toimesta. Vastuullisuuden avainmittarien kehitystä seurataan johtoryhmässä.

Lehto Group raportoi ulkoisille sidosryhmille vastuullisuudesta vuosiraportoinnin yhteydessä ja noudattaa raportoinnissaan kirjanpitolainsäädännön vaatimuksia muiden kuin taloudellisten tietojen selvityksen antamisesta.

Konsernin juridinen rakenne

Tilikauden päättyessä konsernin muodostivat emoyhtiö, Lehto Group Oyj, ja sen seitsemän operatiivista tytäryhtiötä, joista kaksi Ruotsissa. Kaikissa tytäryhtiöissä emoyhtiön omistusosuus on 100 %. Lisäksi konserniin kuuluu väliaikaisia kiinteistöyhtiöitä tai niiden osakkuuksia.

Konsernin emoyhtiöllä ei ole varsinaista liiketoimintaa, vaan sinne on keskitetty joitakin kaikille konserniyhtiöille yhteisiä toimintoja, jotka ovat konsernin toiminnan hallittavuuden tai kustannustehokkuuden kannalta merkityksellisiä. Tällaisia tehtäviä ovat muun muassa henkilöstöhallinto, kirjanpito, rahoitusasioiden koordinaatio, lakiasiat, liiketoiminnan kehitys, hankintatoimi, viestintä, markkinointi ja tietohallinto.

Muita merkittäviä tapahtumia tilikaudella

18.3.2019 Lehto Group Oyj:n hallitus päätti käyttää yhtiökokouksen sille antamaa valtuutusta ja toteutti

suunnatun maksuttoman osakeannin liittyen Lehdon vuonna 2016 käyttöön ottamaan kannustinjärjestelmään ja sen ansaintajakson 2016 palkkion maksamiseen. Ohjelman perustamisesta ja keskeisistä ehdoista on kerrottu 20.12.2016 julkaistussa pörssitiedotteessa. Osakeannissa annettiin maksutta 58 691 Lehto Group Oyj:n uutta osaketta ("Antiosakkeet") 25 Lehto-konsernin avainhenkilölle kannustinjärjestelmän ehtojen mukaisesti. Antiosakkeet edustivat noin 0,1 prosenttia Lehdon osakkeista ja niiden tuottamasta äänimäärästä ennen osakeannin toteuttamista. Annin toteuttamisen jälkeen Lehdon osakkeiden ja niiden tuottamien äänioikeuksien kokonaismäärä on 58 309 443.

1.4.2019 Lehto ilmoitti, henkilöstöjohtaja Kaarle Törrönen on nimetty konsernin johtoryhmään, ja että Asunnot-palvelualueen johtajana ja konsernin johtoryhmän jäsenenä toiminut Pasi Kokko jää pois Lehdon palveluksesta.

9.5.2019 Lehto alensi vuotta 2019 koskevaa taloudellista näkymäänsä. Lehto kertoi, että konsernin liikevaihdon vuonna 2019 arvioidaan olevan samalla tasolla kuin vuonna 2018 (vuoden 2018 liikevaihto 721,5 miljoonaa euroa) ja liikevoiton arvioidaan olevan 2-6 % liikevaihdon (5,2 % vuonna 2018). Liikevoitonäkymän muutoksen taustalla olivat edelleen syntyvät tappiot peruskorjaushankkeista, Ruotsin liiketoiminnan käynnistämisestä aiheutuneet ennakoitua suuremmat kulut ja ensimmäisestä päiväkotiprojektista aiheutunut tappio, sekä hoivakoti- ja toimitilahankkeiden katteiden heikentyminen ja viiveet uusien hankkeiden käynnistymisessä.

5.6.2019 Lehto ilmoitti, että Juha Höyhtyä on nimitetty Asunnot-palvelualueen johtajaksi ja konsernin johtoryhmän jäseneksi.

6.8.2019 Lehto julkaisi tiedotteen, jossa se arvioi, että konsernin liikevaihto vuonna 2019 on samalla tasolla tai alhaisempi kuin vuonna 2018 (vuoden 2018 liikevaihto 721,5 miljoonaa euroa) ja koko vuoden 2019 liiketulos tulee jäämään negatiiviseksi voimakkaasti tappiollisen ensimmäisen vuosipuoliskon takia (liikevoitto 37,2 miljoonaa euroa, eli 5,2 % liikevaihdosta vuonna 2018). Liikevaihtonäkymän heikentymisen syynä oli viiveet toimitilahankkeiden käynnistymisessä. Liiketulosnäkökymän heikentymisen keskeisimpänä syynä oli merkittävästi ennakoitua suuremmat tappiot peruskorjaushankkeista. Liikevoitonäkymää heikensivät myös yksittäiset tappiolliset projektit Hyvinvointitilat- ja Toimitilat-palvelualueilla sekä asuntojen myyntihintojen lievä aleneminen.

19.8.2019 Lehto ilmoitti, että Toni Kankare on nimitetty Lehdon kaupalliseksi johtajaksi ja Jukka Haapalainen tehdastuotannosta vastaavaksi johtajaksi. Tehdastuotannosta aiemmin vastannut johtajan, Pekka Korkalan, kerrottiin jättäneen tehtävänsä omasta pyynnöstään. Kankare ja Haapalainen nimettiin myös konsernin johtoryhmän jäseniksi.

1.11.2019 Lehto tiedotti, että konsernin liikevaihdon vuonna 2019 arvioidaan olevan alhaisempi kuin vuonna 2018 (vuoden 2018 liikevaihto 721,5 miljoonaa euroa). Huolimatta siitä, että yhtiö arvioi vuoden viimeisen neljänneksen liiketuloksen olevan positiivisen, vuoden toisen puoliskon liiketuloksen arvioitiin jäävän negatiiviseksi kolmannen neljänneksen liiketappion takia (liiketappio tammi-kesäkuu 2019 -27,5 miljoonaa euroa). Keskeisimmät vuoden toisen puoliskon liikevaihtoon ja liiketulokseen vaikuttavina tekijöinä kerrottiin olevan peruskorjaushankkeiden tappioiden jatkuminen vuoden kolmannella neljänneksellä, joidenkin asuntohankkeiden

valmistumisten siirtyminen vuoden 2020 puolelle sekä asuntohankkeiden keskimääräisen katteen heikentyminen.

Riskit ja epävarmuustekijät

Lehto tarkastelee riskejä päivittäisessä toiminnassaan jatkuvasti ja kehittää riskienhallinnan käytäntöjä konserninlaajuisesti yhdessä operatiivisten yhtiöidensä kanssa. Riskienhallinnan jatkuvalla kehittämisellä pyritään tuomaan liiketoiminnalle sekä uusia mahdollisuuksia ja kumppaneita että kehittää jo olemassa olevaa toimintaa kannattavampaan ja ennustettavampaan suuntaan. Riskienhallinnan kehittäminen entisestään ja jatkuvasti kasvavan liiketoiminnan haasteisiin vastaaminen ovat Lehdon toiminnan tärkeimpiä painopisteitä.

Operatiivisen liiketoiminnan riskien osalta tärkeimpinä ovat yleiset riskit hankkeen hinnoittelusta, aikataulusta, virheettömydestä, teknisestä toteutuksesta ja sidosryhmien sopimuksenmukaisesta toiminnasta. Lehdon liiketoiminnan perustuminen moduulituotannolle ja sen asuntotuotannon osittainen riippuvuus moduulituotannon aikataulusta ja tehokkuudesta luovat riskin moduulituotteiden toteuttamisessa ilmeneville poikkeamille tai keskeytyksille.

Lehto altistuu toiminnassaan myös rahoituksen saatavuuteen, yleiseen taloudelliseen kehitykseen, poliittiseen päätöksentekoon ja muuhun julkisen sektorin toimintaan liittyville riskeille. Operatiivisen toiminnan osana Lehto tekee jatkuvasti sopimuksia eri osapuolten kanssa, jonka osalta riskinä on ostokohteen tekninen, juridinen ja kaupallinen kunto. Erityisesti Lehdon

toimitilarakentamisen toimialaan liittyviin uniikkeihin ja monimutkaisiin rakennuskohteisiin liittyy aina toteutus- ja kustannusriski.

Osa Lehdon liiketoiminnasta on ns. perinteistä rakennusurakointia ja osa omaa tuotantoa, jossa lopullinen asiakas ei välttämättä ole tiedossa rakennushanketta aloitettaessa. Näihin liiketoimintamalleihin liittyy erilaisia riskejä. Perinteisessä rakennusurakoinnissa hankkeen tuotot kirjataan osatulouttamalla hankkeen valmiusas-teen mukaisesti. Tällaisessa mallissa keskeisenä riskinä on se, että hankkeen kokonaiskustannukset muodostuvat arvioitua suuremmiksi tai hankkeen toteuttamisaika viivästyy.

Oman tuotannon keskeisenä riskinä on se, että tuotantoa ei saada myytyä suunnitellussa aikataulussa tai suunnitellulla hinnalla. Lisäksi hankkeen kustannukset voivat muodostua arvioitua suuremmiksi. Epäonnistuminen hankkeen hinnoittelussa, teknisessä toteutuksessa, kustannusten ja aikataulun arvioinnissa, kohteen myynnissä tai rahoituksen hankkimisessa voi aiheuttaa negatiivisia poikkeamia yhtiön tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Osa Lehdon liiketoiminnasta perustuu sopimukseen, joiden mukaisesti Lehto rakentaa kohteet rakennuksen käyttäjän tarpeiden mukaisesti ja myy kohteet vasta niiden valmistumishetkellä tai myöhemmässä vaiheessa esimerkiksi rahastolle. Huolimatta siitä, että Lehto toteuttaa sovitun rakennuksen aikataulussa ja sovitulla kustannuksilla, kantaa Lehto myös riskin siitä, että rahastolla on käytössään kohteiden ostamiseen tarvittavat rahavarat sovitulla maksuhetkellä.

Konsernin harjoittamalle projektiliiketoiminnalle on ominaista eri tarkastelukausiensa tuloksen mahdollisesti merkittäväkin vaihtelu hankkeiden kirjaamiskäytännöistä johtuen. Konsernin kassavirta kertyy yleensä hankkeen valmistumisasteen mukaisesti, kuitenkin siten, että hankkeen valmistuttua maksettava viimeinen maksuerä on muita maksueriä suurempi. Yksittäisen hankkeen viivästyminen saattaa näin ollen vaikuttaa rahoituksen riittävyyteen. Lisäksi hankkeen viivästyminen saattaa siirtää hankkeen liikevaihdon ja liikevoiton seuraavalle tilikaudelle ja näin ollen heikentää kuluvaan tilikauden liikevaihtoa ja liikevoittoa.

Liiketoiminnan kasvaessa käyttöpääomaa sitoutuu erityisesti vaihto-omaisuuteen ja saamisiin. Tilanteessa, jossa samanaikaisesti liiketoiminta laajenee usealla palvelualueella, suuria tonttien hankintasuorituksia realisoituu ja asiakkailta saatavat maksut viivästyvät, yhtiö saattaa joutua tilanteeseen, jossa yhtiön lisärahoituksen kustannukset kasvavat.

Rakentamismääräysten tai kaavoituspolitiikan muuttamisella voi myös olla merkittäviä vaikutuksia yhtiön liiketoiminnalle. Rakentamisen kasvusuhdanteessa myös ammattitaitoisen työvoiman saatavuus saattaa aiheuttaa riskin sen suhteen, että suunniteltu projekti voidaan käynnistää aikataulussa.

Keskeisimpiä kuluvaan tilikauden liikevaihtoon, tulokseen ja taloudelliseen asemaan liittyviä riskejä ovat asuntojen myyntivolyymien ja hintatason aleneminen, viiveet hoiva-, koulu- ja toimitilahankkeiden käynnistymisessä, sekä projektien kustannusten toteutuminen arvioitua suurempina ja näiden seurauksena rahoituksen riittävyys.

Lehto pyrkii hallitsemaan näitä riskejä aktiivisella myyntityöllä ja myynnin kehittymisen seurannalla ja täsmällisellä projektinseurannalla, ja tekemään korjaavia toimenpiteitä nopeasti. Lehto on käynnistänyt koko konsernin laajuisen tervehtämishankkeen, jolla pyritään projektikatteiden parantamiseen ja niiden negatiivisten poikkeamien eliminointiin. Ohjelmassa keskitytään erityisesti varsinaista rakentamisvaihetta edeltävän hankevalmistelun laadun parantamiseen.

Rahoituksen riittävyyden varmistamiseksi Lehto käy rahoittajien kanssa aktiivista keskustelua eri rahoitusvaihtoehdoista.

Lehto pyrkii hallitsemaan riskejä organisaation joka tasolla. Riskienhallinta kattaa riskien tunnistamisen, arvioinnin ja suunnitelmat niiden ehkäisemiseksi. Enemmän tietoa Lehdon riskeistä ja riskienhallinnasta on saatavilla osoitteesta www.lehto.fi.

Liputusilmoitukset

25.1.2019 Lehto vastaanotti arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 pykälän mukaisen ilmoituksen OP-Rahastoyhtiö Oy:ltä. Ilmoituksen mukaan OP-Rahastoyhtiö Oy:n hallinto-osuuden OP-Suomi Pieniyhtiöt- ja OP-Suomi-sijoitusrahastojen yhteenlaskettu omistusosuus Lehdon osakkeista ja äänistä oli 23.1.2019 laskenut alle viiden (5) prosentin rajan 4,71 %:iin.

Yhtiökokouksen 2019 päätökset

Lehto Group Oyj piti vuoden 2019 varsinaisen yhtiökokouksensa 29.3.2019 Oulussa, Technopoliksen tiloissa,

osoitteessa Elektriikkatie 8. Yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen tilikaudelta 2018 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle.

Varsinainen yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti, että 31.12.2018 päättyneeltä tilikaudelta maksetaan osinkoa 0,24 euroa osakkeelta eli yhteensä 13 994 266,32 euroa. Osinko maksettiin osakkeenomistajalle, joka osingonmaksun täsmäytyspäivänä 2.4.2019 oli merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään osakasluetteloon. Osingon maksupäivä oli 9.4.2019.

Yhtiön hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettiin viisi. Hallituksen jäseniksi valittiin osakkeenomistajien nimitystoimikunnan ehdotuksen mukaisesti uudelleen Martti Karppinen, Mikko Räsänen ja Pertti Korhonen sekä uusina jäseninä Anne Korkiakoski ja Seppo Laine. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vuoden 2020 varsinaiseen yhtiökokoukseen.

Varsinainen yhtiökokous päätti, että hallituksen jäsenten palkkioista noin 40 % maksetaan Lehto Group Oyj:n osakkeina ja loppuosa rahana. Hallituksen puheenjohtajalle näin maksettava vuosipalkkio on 69 000 euroa ja hallituksen varapuheenjohtajalle sekä jäsenelle 34 500 euroa. Mikäli hallituksen jäsen kuitenkin kieltäytyy osakkeina ja rahana maksettavasta palkkiosta, maksetaan vuosipalkkio vain rahana, jolloin se on hallituksen puheenjohtajalle 55 200 euroa ja hallituksen varapuheenjohtajalle ja jäsenille 27 600 euroa. Lisäksi hallituksen jäsenten kokouspalkkioksi kustakin hallituksen muusta kuin puhelimitse tai sähköpostitse pidetystä kokouksesta vahvistettiin jäsenelle 750 euroa ja hallituksen puheenjohtajalle 1 500 euroa.

Hallituksen valiokuntien jäsenten kokouspalkkioksi kustakin valiokunnan muusta kuin puhelimitse tai sähköpostitse pitämästä kokouksesta, johon hallituksen jäsen osallistuu, vahvistettiin valiokunnan jäsenelle 400 euroa ja valiokunnan puheenjohtajalle 600 euroa.

Hallituksen ja hallituksen valiokuntien kokouksista aiheutuvat kohtuulliset matkakustannukset vahvistettiin korvattavaksi Verohallinnon ohjeistuksen mukaisesti niin, että kokouspalkkiot sisältävät päivärahan.

Tilintarkastajaksi valittiin tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab. KPMG Oy Ab oli ilmoittanut yhtiölle, että KHT-tilintarkastaja Tapio Raappana jatkaisi päävastuullisena tilintarkastajana. Tilintarkastajalle päätettiin maksaa palkkio yhtiön hyväksymän laskun perusteella.

Varsinainen yhtiökokous päätti valtuuttaa hallituksen päättämään yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta yhdessä tai useammassa erässä yhtiön vapaaseen omaan pääomaan kuuluvilla varoilla siten, että hankittava määrä on enintään 5 800 000 osaketta. Osakkeet hankitaan Nasdaq Helsingin järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä sen sääntöjen mukaisesti tai muulla tavalla. Hankittavista osakkeista maksetaan markkinahintainen vastike. Valtuutus oikeuttaa hallituksen päättämään hankkimisesta myös muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Tällöin omien osakkeiden hankintaan tulee olla yhtiön kannalta painava taloudellinen syy. Osakkeita voidaan hankkia käytettäväksi yhtiön liiketoimintaan liittyvien järjestelyjen toteuttamiseksi, yhtiön osakepohjaisten kannustinjärjestelmien toteuttamiseksi tai muutoin edelleen luovutettaviksi tai mitätöitäviksi.

Hankitut osakkeet voidaan myös pitää yhtiöllä. Hallitus päättää kaikista muista omien osakkeiden hankkimiseen liittyvistä ehdoista ja seikoista. Omien osakkeiden hankinta alentaa yhtiön vapaata omaa pääomaa. Valtuutus on voimassa vuoden 2020 varsinaiseen yhtiökokoukseen asti.

Varsinainen yhtiökokous päätti valtuuttaa hallituksen päättämään yhteensä enintään 5 800 000 osakkeen antamisesta osakeannilla tai antamalla optio-oikeuksia tai muita osakkeisiin oikeuttavia erityisiä oikeuksia yhdessä tai useammassa erässä. Valtuutus sisältää oikeuden päättää antaa joko uusia osakkeita tai yhtiön hallussa olevia omia osakkeita joko maksua vastaan tai maksutta. Uudet osakkeet voidaan antaa ja yhtiöllä olevat omat osakkeet luovuttaa yhtiön osakkeenomistajien etuudesta poiketen suunnatusti, jos siihen on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy tai maksuttoman osakeannin kyseessä ollessa yhtiön kannalta ja sen kaikkien osakkeenomistajien etu huomioon ottaen erityisen painava taloudellinen syy. Hallitus päättää kaikista muista osakeantiin ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamiseen ja osakkeiden luovuttamiseen liittyvistä ehdoista ja seikoista. Valtuutusta voidaan käyttää muun muassa pääomarakenteen kehittämiseksi, omistuspohjan laajentamiseksi, vastikkeena yrityskaupoissa, yhtiön hankkiessa liiketoimintaansa liittyvää omaisuutta ja kannustinjärjestelmien toteuttamiseksi. Valtuutus on voimassa 31.10.2021 asti ja se korvaa yhtiön aikaisemmat anti- ja optiovaltuutukset.

Varsinainen yhtiökokous päätti muuttaa osakkeenomistajien nimitystoimikunnan työjärjestystä niin, että

toimikunnan jäsenten nimeämisoikeus määriteltäisiin syyskuun viimeisen kaupankäyntipäivän omistustilanteen perusteella aikaisemman lokakuun viimeisen kaupankäyntipäivän omistustilanteen asemesta.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Katsauskauden päättymisen jälkeen 3.2.2020 Lehto täsmensi vuoden 2019 ohjeistustaan ja antoi ohjauksen vuodelle 2020. Lehto kertoi, että tilintarkastamattomien laskelmien mukaan vuoden 2019 liikevaihto laski edellisvuodesta noin 667 miljoonaan euroon ja liiketappio oli noin -42 miljoonaa euroa, ja että vuoden viimeisen neljänneksen liikevaihto oli noin 270 miljoonaa euroa ja liiketulos oli nollan tasolla.

Yhtiökokous 2020

Lehto Group Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään tiistaina 14.4.2020 klo 13.00 alkaen osoitteessa Elektriikkatie 8, Oulu.

Hallituksen ehdotus taseen osoittaman voiton käyttämisestä ja osingonmaksusta päättämisestä

Emoyhtiön 31.12.2019 taseen mukaiset voitonjakokelpoiset varat ovat 68 719 704,44 euroa, josta tilikauden tulos on -99 211,31 euroa.

Hallitus ehdottaa 14.4.2020 kokoontuvalle varsinaiselle yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 1.1.-31.12.2019 ei jaeta osinkoa.

Vuoden 2020 näkymät

Lehto arvioi, että vuoden 2020 liikevaihto laskee noin 10 % vuodesta 2019, ja että liiketulos on positiivinen.

Liikevaihtonäkymä perustuu arvioon asuntomarkkinan hidastumisesta sekä Lehdon hoiva- ja koululiiketoiminnan volyymin pienenemisestä. Toimitilat-liiketoiminnan volyymin arvioidaan pysyvän edellisvuoden tasolla.

Liikevoitonäkymään vaikuttaa vuonna 2019 tappioita aiheuttaneiden peruskorjaushankkeiden päättyminen ja muiden yksittäisten tappiollisten hankkeiden päättyminen, sekä arvio vuonna 2019 aloitettujen ja edelleen toteutettavien tervehdyttämistoimien vaikutuksesta.

Keskeisimpiä liikevaihdon ja liiketuloksen kehittymiseen liittyviä riskejä ovat asuntojen kysynnän heikentyminen sekä neuvotteluvaiheessa olevien toimitilahankkeiden käynnistymisen viivästyminen.

Vantaalla 19.2.2020

Lehto Group Oyj
Hallitus

