

Lehto Group Oyj:n tilinpäätöstiedote 1.1.–31.12.2019

**Liikevaihto 667,7 miljoonaa euroa,
liiketappio -41,8 miljoonaa euroa.**

**Viimeisellä neljänneksellä liiketulos kehittyi
positiivisesti ja rahoitusasema parani**



Tämän katsauksen laadinnassa on noudatettu IAS34 -standardia. Yhtiö noudattaa arvopaperimarkkinalain mukaista puolivuosisiraportointia. Tilinpäätöstiedote on tilintarkastamaton. Luvut sulkeissa viittaavat edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan, ellei muuta mainita.

Yhteenveto 2019

KONSERNI	1-12/2019	1-12/2018	10-12/2019	10-12/2018
Liikevaihto, Meur	667,7	721,5	269,9	231,6
Liikevaihdon muutos -%	-7,5 %	20,7 %	16,5 %	-11,7 %
Liiketulos, Meur	-41,8	37,2	0,1	15,3
Liiketulos, % liikevaihdosta	-6,3 %	5,2 %	0,0 %	6,6 %
Kauden tulos, Meur	-35,7	28,7	0,4	11,5
Tilaukanta kauden lopussa, Meur	481,8	655,6	481,8	655,6
Osakekohtainen tulos, Eur	-0,61	0,49	0,01	0,20
Rahavarat, Meur	59,2	53,4	59,2	53,4
Korolliset velat, Meur	189,2	115,9	189,2	115,9
Korollisista veloista vuokrasopimusvelkoja, Meur	46,8		46,8	
Omavaraisuusaste, %	29,6 %	42,7 %	29,6 %	42,7 %
Nettovelkaantumisaste, %	115,9 %	38,5 %	115,9 %	38,5 %
Omavaraisuusaste ilman vuokrasopimusvelkoja, %	33,8 %	42,7 %	33,8 %	42,7 %
Nettovelkaantumisaste ilman vuokrasopimusvelkoja, %	74,1 %	38,5 %	74,1 %	38,5 %

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 alenemisesta. Toimitilat-palvelualueen tilaukanta kasvoi.

Vuoden viimeisen neljänneksen liikevaihto oli 269,9 miljoonaa euroa ja liiketulos 0,1 miljoonaa euroa.

Hallitus esittää, että tilikaudelta ei jaeta osinkoa.

Liikevaihto ja liiketulos

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

Liikevaihto palvelualueittain, 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 %

Heinä-joulukuu 2019

Vuoden toisen puoliskon liikevaihto oli 421,4 miljoonaa euroa (429,6 miljoonaa euroa heinä-joulukuu 2018), mikä on selvästi ensimmäisen vuosipuoliskon liikevaihtoa, 246,3 miljoonaa euroa, korkeampi. Tämä johtuu erityisesti Asunnot-palvelualueen hankkeiden valmistumisen ja tuloutumisen ajoittumisesta vuoden loppupuolelle.

Heinä-joulukuun liiketulos oli -14,3 miljoonaa euroa (23,5 miljoonaa euroa 7-12/2018), eli -3,4 % (5,5 %) liikevaihdosta. Liiketulosta rasittivat samat tekijät kuin koko vuoden tulosta. Tulos kuitenkin kehittyi positiivisesti vuoden toisella puoliskolla ja vuoden viimeisen neljänneksen liiketulos oli nollassa, eli 0,1 miljoonaa euroa (15,3 miljoonaa euroa Q4 2018).

Toimitusjohtaja Hannu Lehto:



”Vuosi 2019 jää yhtiömme historiaan kasvuyhtiön opettavaisena ajanjaksona, johon liittyy ensimmäistä kertaa yhtiön tappiollisuus sekä kovat kasvukivut. Viime vuotta edelsivät poikkeuksellisen voimakkaan kasvun vuodet, joihin liittyi myös toimialalle poikkeuksellisen hyvä tuloskunto. Samaan aikaan kun kasvoimme vielä varsin tuloksellisesti, yhtiömme markkinoille tuomat asiakashyödyt kutsuivat asiakkuuksia ja loivat mahdollisuuksia aktiiviseen kaupankäyntiin. Sen seurauksena organisaatio kasvoi todella nopeasti. Jälkikäteen tarkastellen kasvuvauhtia olisi pitänyt hillitä jo hyvissä ajoin, kuten olemme jo todenneet aikaisemminkin. Kasvun hinnan näimme vuonna 2019.

Suurimmat tappiot syntyivät kolmelta selkeältä alueelta: peruskorjausprojekteista, Ruotsin ensimmäisestä projektikokonaisuudesta sekä yksittäisistä Hyvinvointitilat-palvelualueen hankkeista. Ne haasteet, joita näillä kolmella ongelma-alueella havaittiin jo vuoden 2018 toisella puoliskolla, jatkuivat ja syvenivät vuoden 2019 aikana. Ongelmalliset peruskorjausprojektit ovat nyt päättyneet ja Ruotsissa rakenteilla olleet päiväkotiprojektit on tehty valmiiksi. Hyvinvointitilojen osalta käynnistämme suunnittelun toiminnan supistamiseksi ja liiketoiminnan keskittämiseksi sellaisiin hankkeisiin, joissa voimme hyödyntää strategisia kilpailuetujamme, vakiointia ja tehdasvalmistusta. Hoivakohteiden kysynnän muutoksessa keskeisessä roolissa on ollut sosiaali- ja terveysalaa koskeva yhteiskunnallinen päätöksenteko: valtakunnallisten, poliittisten päätösten ja linjausten odottaminen on leimallisesti hidastanut uusien hoivakohteiden suunnittelua ja käynnistämistä.

Toimimme jo vuonna 2019 aktiivisesti korjaavien toimenpiteiden osalta. Korjausrakentamisen palvelualue lakkautettiin vuoden alussa ja päätimme, että peruskorjaustoimintaa voimme tehdä vain, jos se liittyy uudisrakentamiseen tai osaksi suurempaa kaupallista kokonaisuutta. Tässä yhteydessä on hyvä mainita, että meillä on vuosia toiminut erittäin hyvin toimiva linjasaneeraus-yksikkö, joka on kasvanut kannattavasti kuluneellakin tilikaudella. Vuoden aikana henkilöstömäärämme on myös laskenut selvästi. Näiden suurempien toimenpiteiden jälkeenkin teemme töitä edelleen perusasioiden ja perustekemisen äärellä. Olemme käynnistäneet myös laajamittaisen tervehdyttämishojelman, jossa on sekä operatiivisia, rakenteellisia että resurssimitoitukseen liittyviä toimia. Näemme jo arjessa, että asiat muuttuvat, mutta lukuihin ja tulokseen työ ei ole vielä ehtinyt. Toimialan luonteesta ja projektien kestosta johtuen tuloutuminen tapahtuu pitkällä viiveellä, ja siitä syystä tehty työ ja toteutetut muutokset eivät näy nopeasti kannattavuudessa. Tehtävämme on jatkaa sitkeästi tämän työn parissa. Positiivista on se, että taseemme on jo kääntynyt terveeseen suuntaan. Pitkään nettokäyttöpääomaan sitoutuneita varoja on vapautunut ja niillä on maksettu velkoja pois. Nettovelkaantumisasteemme aleni merkittävästi vuoden viimeisen neljänneksen aikana ja samaan aikaan myös kassavarat kasvoivat.

Haluamme uudistaa rakennusalaan. Rakentamisen tulevaisuuden tärkeimmät megatrendit ovat jo osa Lehdon strategiaa: työvaiheiden siirtäminen työmailta tehtaalle sekä digitalisaatio ovat syvällä Lehdon DNA:ssa jo tässä hetkessä. Lisäksi olemme vieneet eteenpäin rakentamisen ekologisuutta lanseeraamalla moduulirakenteisen puukerrostalo-konseptin. Kehitämme rakentamista ja tavoittemme on tarjota asiakkaillemme entistä laadukkaampaa, nopeampaa ja kohtuuhintaisempaa rakentamista. Nämä kolme asiakashyötyä paitsi muuttavat merkittävästi rakennusalaan – ovat myös tuoneet asiakkaat luoksemme. Uskomme lujasti siihen, että näin tapahtuu tulevaisuudessakin.”

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.

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 toimintojen tehostamiseksi. Neuvottelujen piirissä on noin 400 henkilöä ja yhtiön arvion mukaan suunnitelluilla toimilla voi olla yhteensä enintään 110 henkilötyövuoden vaikutukset.

Tilinpäätöstä koskeva tiedotustilaisuus

Lehto Group järjestää tiedotustilaisuuden sijoittajille, analyytikoille ja tiedotusvälineille torstaina 20.2.2020 klo 10.00 Suomen aikaa (EET). Tilaisuus järjestetään osoitteessa Teknobulevardi 3-5 F, Vantaa.

Tiedotustilaisuudessa esiintyvät toimitusjohtaja Hannu Lehto ja talousjohtaja Veli-Pekka Paloranta. Tilaisuus alkaa lyhyellä englanninkielisellä taloudellisella koosteella, minkä jälkeen tilaisuus jatkuu suomen kielellä. Tiedotustilaisuutta voi seurata suorana webcast-lähetyksenä osoitteessa lehto.fi/sijoittajille. Suora lähetys alkaa klo 10.00 Suomen aikaa ja tallenne on katsottavissa samassa osoitteessa mahdollisimman pian tilaisuuden jälkeen.

Tiedotustilaisuuteen voi osallistua myös puhelinkonferenssin kautta. Puhelinkonferenssiin osallistutaan soittamalla viimeistään viisi minuuttia ennen tilaisuuden alkua, klo 9.55 Suomen aikaa.

Puhelinnumerot:

(salasana: Lehto)

Suomi: +358 (0) 9 2319 5437

Ruotsi: +46 (0) 8 5052 0424

Muut/UK: +44 (0) 20 3003 2666

Liiketoimintaympäristö ja liiketoiminnan kehitys vuonna 2019

YLEINEN MARKKINAKEHITYS

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 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 suuruisen 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 laitostuimiston suunnittelusta ja rakentamisesta. Urakkasopimus on arvoltaan noin 30 miljoonaa euroa.

Elokuussa Lehto ja Meconet Oy sopivat uuden tehtaan rakentamisesta Äänekosken Hirvaskankaalle. Kokoluokaltaan hankkeen laajuus on yli 8 000 m². 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 noin 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 myymäläkiinteistöstä, 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 Korjausrakentaminen-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 Korjausrakentaminen-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 yksikköjä sekä päiväkoteja ja kouluja valtakunnallisten hoiva- ja päiväkotioperaattoreiden sekä kuntien tarpeisiin. Rakennushankkeet toteutetaan joko tavanomaisena rakennusurakkana tai sijoittajakauppana, jolloin Lehto tekee vuokrasopimuksen palveluoperaattorin kanssa ja myy valmiin kiinteistön jollekin alan kiinteistöihin sijoittavalle rahastolle. Pääosa palvelualueen rakentamista kohteista on puurakenteisia 1-2-kerroksisia rakennuksia, mutta yhä enemmän monimuotoisia ja monikerroksisia betonirakenteisia rakennuksia.

Vuonna 2019 Hyvinvointitilojen liikevaihto laski 25,6 % edellisvuodesta 87,7 (117,8) miljoonaan 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 kerostaloihin 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 putkiremontti-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- kylpyhuonemuodua. Moduuli sisältää asuntoon ja rakennukseen sisältyvät keskeiset sähkö, vesi-, ilmastointi- ja viemärintiratkaisut 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.

Väistyvän 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 kiristyneenä 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 myynistä 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 määräytyy 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 KATSAUSKAUDELLA, 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 rakennetaan 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 puukerrostalat 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 asunnolleen 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 noin 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 Höyhty. 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 putkiremonttihanke ja kauden päättyessä rakenteilla oli yhdeksän putkiremonttihanke. 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 liiketulokseen 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 omis-
sa tuotantolaitoksissaan omaan käyttöön erilaisia rakennusteknisiä moduuleja ja elementtejä. Lehdolla on tehdas-
yksiköitä Oulaisissa, Hartolassa, Humppilassa, Siikajoella ja lissä 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.

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	0,0
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 nettovelkaantumisasteeseen, joka kasvaa, ja omavaraisuusasteeseen, joka laskee. Standardin käyttöönotosta aiheutuneet muutokset tunnusluvuissa eivät vaikuta negatiivisesti Lehdon rahoituskovenantteihin.

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 nettovelkaantumisaste 115,9 %. Edellisiin kausiin vertailukelpoinen oikaistu omavaraisuusaste ilman IFRS 16-standardin mukaisia vuokrasopimusvelkoja oli 33,8 % ja nettovelkaantumisaste 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 pienenevät 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 muun muassa 29,8 (40,3) miljoonaa euroa ostovelkoja ja 12,8 (19,7) miljoonaa euroa arvonnisäverovelkoja.

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 myyntisaamisia ja 29,6 (71,1) miljoonaa euroa osatuloutussaamisia. Saamisten väheneminen liittyy liiketoiminnan pienentyneeseen volyymiin.

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 pieneneemisestä aiheutuneen 23,2 (-52,8) miljoonan euron positiivisen vaikutuksen. Nettokäyttöpääoman pieneneminen 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 liittyi aineellisiin, lähinnä korvausinvestointeihin, -3,6 miljoonaa aineettomiin hyödykkeisiin ja 1,6 miljoonaa euroa osakkuusyrittöiden 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 tavanomaisia 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-rahoitussopimukseen liittyvien kovenanttien tasoja neuvoteltiin uusiksi rahoittajien kanssa. Neuvottelujen tuloksena RCF-luottolimiitin koko määrän käyttöoikeus on rajoitettu 54 miljoonaan euroon ja koko tämä summa oli käytössä tilinpäätöksen päättymishetkellä.

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 yhteistoimintaneuvottelut. Touko-kesäkuussa käytyjen yt-neuvottelujen lopputuloksena Hartolan ja Oulaisten tehtailla 51 työntekijän työsuhde 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 vuositasona. 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 arvon nostamiseksi 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 omissa 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 kehittäminen on jatkuvaa toimintaa ja niistä aiheutuneet kustannukset on valtaosin kirjattu kuluksi tuloslaskelmaan. Tilikauden aikana aktivoitujen kehittämismenojen määrä oli 1,2 miljoonaa euroa. Merkittävimmät kehityspanostukset liittyvät tehdasvalmisteisten tuotteiden suunnitteluun ja tuotetehtaiden toiminnan kehittämiseen.

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 % liikevaihdosta (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. Liiketulosnäköymän 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 vastannen 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 valmistumisen 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, virheettömyydestä, 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 valmiusasteen 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 sopimuksiin, 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 tarkastelukausten 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 kuluvan tilikauden liikevaihtoa ja liikevoittoa.

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

Rakentamismääräysten tai kaavoituspolitiikan muuttumisella 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 kuluvan 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 tervehdyttämishojelman, 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 rahoitusvaihtoehtoista.

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 hallinnoimien OP-Suomi Pienyhtiöt- ja OP-Suomi-sijoitusrahastojen yhteenlaskettu omistusosuus Lehdon osakkeista ja äänistä oli 23.1.2019 laskenut alle viiden (5) prosentin rajan 4,71 %:iin.

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 2019

29.3.2019 pidetty 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. Päivi Timonen ja Sakari Ahdekivi jäivät pois hallituksesta. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyi seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen.

Järjestäytymiskokouksessaan hallitus päätti valita puheenjohtajakseen Martti Karppisen ja päätti perustaa hallitukselle tarkastusvaliokunnan, jonka puheenjohtajaksi valittiin Seppo Laine ja jäseniksi Mikko Räsänen ja Pertti Korhonen.

Edellä mainitut sekä muut varsinaisen yhtiökokouksen päätökset on kerrottu 29.3.2019 julkaistussa pörssitiedotteessa.

Yhtiökokous 2020

Lehto Group Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään tiistaina 14.4.2020 klo 13.00 alkaen osoitteessa Elektriikkatie 8, Oulu. Hallitus julkistaa yhtiökokoukseen 20.2.2020.

Lehto Group Oyj:n vuosikertomus, joka sisältää yhtiön tilinpäätöksen, hallituksen toimintakertomuksen, tilintarkastuskertomuksen, selvityksen yhtiön hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, palkitsemispolitiikan, palkka- ja palkkioselvityksen sekä vastuullisuusraportin on saatavilla yhtiön Internet-sivuilla viimeistään viikolla 10.

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.

Vantaalla 19.2.2020

Lehto Group Oyj
Hallitus

Lisätietoja:

Veli-Pekka Paloranta, talousjohtaja
0400 944 074
veli-pekka.paloranta@lehto.fi
www.lehto.fi

Taulukko-osio

Laadintaperiaatteet ja tunnuslukujen laskentakaavat ovat pääosin samat kuin yhtiön viimeisimmässä tilinpäätöksessä.

Lehto on 1.1.2019 alkanut soveltaa uutta IFRS 16 "Vuokrasopimukset"-standardia. Standardi edellyttää eräin poikkeuksin kaikkien vuokrasopimusten merkitsemistä vuokralle ottajan taseeseen omaisuuseräksi ja velaksi. Standardin käyttöönottohetkellä 1.1.2019 vuokrasopimusvelka oli 110 miljoonaa euroa ja sitä vastaava käyttöomaisuuserä 9 miljoonaa euroa ja vaihto-omaisuus 101 miljoonaa euroa.

Yhtiön voimassa olevat käyttöomaisuuteen liittyvät vuokrasopimukset ovat pääasiassa toimitilavuokrasopimuksia sekä pienten koneiden ja kaluston vuokrasopimuksia. Käyttöomaisuuserä perustuu arvioon vuokrakauden pituudesta. Lisäksi yhtiöllä on omaperusteisiin rakennushankkeisiin liittyviä tonttivuokrasopimuksia, jotka esitetään vaihto-omaisuudessa. Vaihto-omaisuuteen liittyvät maanvuokrasopimukset ovat yhtiön hallinnassa usein vain alle vuoden, mutta nämä tulee luokitella IFRS 16 mukaan omaisuuseriksi ja veloiksi. Vuokratontin poistot kirjataan osaksi rakennushankkeen hankintamenoa. Vuokratonttiin liittyvän vuokrasopimusvelan korkokulu aktivoidaan osaksi rakennushankkeen hankintamenoa.

Vuokrasopimusvelka arvostetaan sopimuksen alkamisajankohtana niiden vuokrien nykyarvoon, joita ei kyseisenä päivänä ole maksettu. Vuokrien nykyarvot on määritetty diskonttaamalla vuokrasopimukset sisäisellä korolla, jos kyseinen korko on helposti määritettävissä, muussa tapauksessa käyttäen vuokralle ottajan lisäluoton korkoa. Vuokralle ottajan lisäluoton korko on korko, jota vuokralle ottaja joutuisi maksamaan lainatessaan vastaavaksi ajaksi. Toistaiseksi voimassa olevien sopimusten osalta yhtiö on arvioinut vuokrakauden pituuden. Yhtiö käyttää lyhytaikaisten sekä vähäarvoisten vuokrasopimusten kirjaamisessa tähän liittyvää helpotusta sopimusten osalta, jotka ovat arvioidulta kestoaltaan alle 12 kuukautta. Vuokrasopimusvelan määrään sisällytetään myös mahdollisen jäännösarvotakuun perusteella maksettava määrä ja mahdollinen kohdeomaisuuserän osto-option toteutushinta, jos on kohtuullisen varmaa, että kyseinen optio käytetään.

Standardin käyttöönotolla ei ole olennaista vaikutusta Lehdon liikevaihtoon tai liiketulokseen, mutta se vaikuttaa useisiin tasepohjaisiin tunnuslukuihin, kuten nettovelkaantumisasasteeseen, joka kasvaa, ja omavaraisuusasteeseen, joka laskee. Konserni on ottanut standardin käyttöön soveltaen yksinkertaistettua menettelyä, jolloin vertailutietoja ei oikaista.

**KONSERNIN LAAJA
TULOSLASKELMA, MEUR**

	7-12/2019	7-12/2018	1-12/2019	1-12/2018
Liikevaihto	421,4	429,6	667,7	721,5
Liiketoiminnan muut tuotot	-0,2	1,1	1,5	3,0
Varaston muutos	-126,4	41,7	-35,7	107,1
Valmistus omaan käyttöön		4,3		8,0
Aineiden ja tarvikkeiden käyttö	-84,8	-195,9	-225,0	-331,7
Ulkopuoliset palvelut	-170,7	-201,1	-335,6	-359,5
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	-37,3	-41,4	-82,2	-82,9
Poistot ja arvonalentumiset	-4,1	-2,1	-8,2	-3,5
Liiketoiminnan muut kulut	-12,1	-12,6	-24,3	-24,8
Liikevoitto	-14,3	23,5	-41,8	37,2
Rahoitustuotot	0,1	0,1	0,3	0,2
Rahoituskulut	-2,9	-0,7	-4,0	-1,2
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	0,0	0,0	0,0	0,0
Voitto ennen veroja	-17,1	23,0	-45,5	36,2
Tuloverot	4,1	-5,0	9,8	-7,5
Tilikauden voitto	-13,0	17,9	-35,7	28,7
Tilikauden tuloksen jakautuminen				
Emoyhtiön osakkeenomistajille	-13,0	17,9	-35,8	28,7
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0	0,0
	-13,0	17,9	-35,7	28,7
Muut laajan tuloksen erät				
<i>Erät, jotka voidaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:</i>				
Muuntoerot	0,1		-0,1	
	0,1		-0,1	
Tilikauden laaja tulos yhteensä	-12,9	17,9	-35,9	28,7
Laajan tuloksen jakautuminen				
Emoyhtiön osakkeenomistajille	-12,9	17,9	-35,9	28,7
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0	0,0
	-12,9	17,9	-35,9	28,7
Emoyrityksen omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos, euroa/osake				
Osakekohtainen tulos, laimentamaton	-0,22	0,31	-0,61	0,49
Osakekohtainen tulos, laimennettu	-0,22	0,31	-0,61	0,49

KONSERNITASE, MEUR
31.12.2019
31.12.2018

	31.12.2019	31.12.2018
Varat		
<i>Pitkäaikaiset varat</i>		
Liikearvo	4,6	4,6
Muut aineettomat hyödykkeet	4,7	2,2
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	26,6	22,9
Sijoituskiinteistöt	0,7	0,7
Sijoitukset ja pitkäaikaiset saamiset	2,7	1,1
Laskennalliset verosaamiset	16,5	6,1
Pitkäaikaiset varat yhteensä	55,8	37,7
<i>Lyhytaikaiset varat</i>		
Vaihto-omaisuus	250,4	238,2
Lyhytaikaiset saamiset	86,3	139,0
Rahavarat	59,2	53,4
Lyhytaikaiset varat yhteensä	396,0	430,6
Varat yhteensä	451,8	468,3
Oma pääoma ja velat		
<i>Oma pääoma</i>		
Osakepääoma	0,1	0,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	69,2	69,2
Edellisten tilikausien voittovarot	78,6	64,1
Tilikauden voitto	-35,8	28,7
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma	112,1	162,1
Määräysvallattomien omistajien osuus	0,0	0,3
Oma pääoma yhteensä	112,1	162,4
<i>Pitkäaikaiset velat</i>		
Laskennalliset verovelat	0,6	0,7
Varaukset	9,4	10,4
Rahoitusvelat	5,9	20,1
Vuokrasopimusvelat	44,7	
Muut pitkäaikaiset velat	0,1	5,6
Pitkäaikaiset velat yhteensä	60,6	36,8
<i>Lyhytaikaiset velat</i>		
Rahoitusvelat	136,4	95,8
Vuokrasopimusvelat	2,1	
Saadut ennakot	73,2	88,3
Ostovelat ja muut velat	67,2	85,1
Lyhytaikaiset velat yhteensä	279,0	269,2
Velat yhteensä	339,6	305,9
Oma pääoma ja velat yhteensä	451,8	468,3

EMOYRITYKSEN OMISTAJILLE KUULUVA OMA
PÄÄOMA

**KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN
MUUTOSLASKELMA, MEUR**

	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoero	Kertyneet voitto- varat	Yhteensä	Määräysvallatto- mien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2018	0,1	69,2	-0,1	81,3	150,4	0,3	150,7
IFRS 2 standardimuutoksen vaikutus				2,3	2,3		2,3
Oikaistu oma pääoma 1.1.2018	0,1	69,2	-0,1	83,6	152,7	0,3	153,0
Laaja tulos							
Tilikauden laaja tulos				28,7	28,7	0,0	28,7
Tilikauden laaja tulos yhteensä				28,7	28,7	0,0	28,7
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osingonjako				-19,8	-19,8		-19,8
Osakepalkitseminen				0,5	0,5		0,5
Muut muutokset			-0,1	0,0	-0,1	0,0	-0,1
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä			-0,1	-19,3	-19,4	0,0	-19,4
31.12.2018	0,1	69,2	-0,2	93,0	162,1	0,3	162,4
Oma pääoma 1.1.2019							
Oma pääoma 1.1.2019	0,1	69,2	-0,2	93,0	162,1	0,3	162,4
Laaja tulos							
Tilikauden laaja tulos			-0,1	-35,8	-35,9	0,0	-35,9
Tilikauden laaja tulos yhteensä			-0,1	-35,8	-35,9	0,0	-35,9
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osingonjako				-14,0	-14,0		-14,0
Osakepalkitseminen				-0,1	-0,1		-0,1
Muut muutokset				0,0	-0,2		-0,2
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä				-14,1	-14,2		-14,2
Tytäryhtiöomistusosuuksien muutokset							
Määräysvallattomien omistajien osuuksien hankinnat, jotka eivät johtaneet muutokseen määräysvallassa						-0,3	-0,3
31.12.2019	0,1	69,2	-0,3	43,2	112,1	0,0	112,1

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, MEUR
1-12/2019
1-12/2018

	1-12/2019	1-12/2018
Liiketoiminnan rahavirrat		
Tilikauden voitto	-35,7	28,7
<i>Oikaisut:</i>		
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa	3,2	4,9
Poistot ja arvonalentumiset	8,2	3,5
Rahoitustuotot ja -kulut	3,7	1,0
Luovutusvoitot	-0,8	-0,4
Tuloverot	-9,8	7,5
<i>Käyttöpääoman muutokset:</i>		
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	48,9	-26,2
Vaihto-omaisuuden muutos	27,9	-105,3
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-53,6	78,7
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-3,3	-1,0
Saadut rahoitustuotot liiketoiminnasta	0,3	0,2
Maksetut verot	0,0	-9,8
Liiketoiminnan nettorahavirta	-11,1	-18,3
Investointien rahavirrat		
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-4,1	-14,6
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-3,6	-1,3
Osakkuusyriyten myynti	1,6	0,3
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	0,1	0,0
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat muut rahoitusvarat	-0,6	0,2
Myönnettyt lainat	0,0	0,0
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,0	1,7
Investointien nettorahavirta	-6,6	-13,7
Rahoituksen rahavirrat		
Lainojen nostot	132,6	109,3
Lainojen lyhennykset	-90,1	-72,0
Vuokrasopimusvelkojen maksut	-4,7	
Määräysvallattomien osuuksien hankinta	-0,3	0,0
Maksetut osingot	-14,0	-19,8
Rahoituksen nettorahavirta	23,5	17,5
<i>Rahavarojen muutos (+/-)</i>	<i>5,9</i>	<i>-14,5</i>
Rahavarat kauden alussa	53,4	68,0
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	0,0	-0,1
Rahavarat kauden lopussa	59,2	53,4

TUNNUSLUVUT	7-12/2019	7-12/2018	1-12/2019	1-12/2018
Liikevaihto, milj.euroa	421,4	429,6	667,7	721,5
Liikevaihdon muutos, %	-1,9 %	12,0 %	-7,5 %	20,7 %
Liikevoitto, milj.euroa	-14,3	23,5	-41,8	37,2
Liikevoitto, % liikevaihdosta	-3,4 %	5,5 %	-6,3 %	5,2 %
Tilikauden tulos, milj.euroa	-13,0	17,9	-35,7	28,7
Tilikauden tulos, % liikevaihdosta	-3,1 %	4,2 %	-5,4 %	4,0 %
Omavaraisuusaste, %			29,6 %	42,7 %
Velkaantumisaste, %			49,9 %	21,3 %
Nettovelkaantumisaste, %			115,9 %	38,5 %
Oman pääoman tuotto, ROE, %			-26,0 %	18,3 %
Sijoitetun pääoman tuotto, ROI, %			-14,3 %	16,1 %
Tilauskanta, milj. euroa			481,8	655,6
Henkilöstö keskimäärin kauden aikana			1 454	1 457
Henkilöstö kauden päättyessä			1 274	1 552
Bruttoinvestoinnit taseen varoihin, milj.euroa			7,7	15,9
Oma pääoma/osake, euroa			1,92	2,78
Osakekohtainen tulos (euroa/osake), laimentamaton	-0,22	0,31	-0,61	0,49
Osakekohtainen tulos (euroa/osake), laimennettu	-0,22	0,31	-0,61	0,49
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä keskimäärin, laimentamaton	58 309 443	58 250 752	58 296 740	58 250 752
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä keskimäärin, laimennettu	58 437 031	58 380 598	58 424 817	58 380 598
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä kauden lopussa	58 309 443	58 250 752	58 309 443	58 250 752
Osakkeiden markkina-arvo kauden lopussa, milj.euroa			137,0	247,6
Osakekurssit, euroa				
Ylin kurssi			5,33	14,18
Alin kurssi			1,48	4,02
Keskikurssi			2,66	9,13
Osakekurssi kauden päättyessä			2,35	4,25
Osakkeiden vaihto, kpl			45 281 956	42 861 908
Osakkeiden vaihto keskimääräisestä lukumäärästä, %			77,7 %	73,6 %
Osinko / osake, euroa ¹⁾			-	0,24
Osinko tuloksesta, % ¹⁾			-	48,7 %
Efektivinen osinkotuotto, % ¹⁾			-	5,6 %
P/E-luku			-3,84	8,64

¹⁾ Vuoden 2019 osalta hallitus ehdottaa, että osinkoa ei jaeta

VASTUUT JA VAKUUDET, MEUR
31.12.2019
31.12.2018
Velat joiden vakuudeksi on annettu omaisuutta

Rahalaitoslainat	47,8	65,8
Myyttömien asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden velkaosuudet	32,8	48,9
Osamaksuvelat	0,6	0,8
Yhteensä	81,2	115,6

Vakuudet

Yrityskiinnitykset	0,0	1,8
Kiinteistökiinnitykset	3,4	4,9
Pantit	60,5	65,4
Omavelkaiset takaukset	0,3	0,3
Yhteensä	64,2	72,4

Urakkatakaukset

Työaikaiset takaukset	40,7	49,9
Takuuajaiset takaukset	18,0	14,3
RS-takaukset	35,0	36,8
Maksutakaus	4,1	10,5
Yhteensä	97,8	111,5

Vuokravastuut
Yhden vuoden kuluessa

Toimitilavuokrat	1,5	1,5
Vaihto-omaisuustontteihin liittyvät vuokrat		156,4
Muut vuokrat	0,0	0,7

1-5 vuoden kuluessa

Toimitilavuokrat	3,3	4,5
Muut vuokrat	0,0	0,8

Yli 5 vuoden kuluessa

Toimitilavuokrat	0,2	0,2
Muut vuokrat	0,1	0,1

Yhteensä	5,1	164,1
-----------------	------------	--------------

Kiinteistöjen arvonalisäveron tarkistusvastuu

Palautusvastuu	2,6	3,2
----------------	-----	-----

Osamaksuvelkojen vakuutena on rahoitettu kalusto. Omavelkaiset takaukset sisältävät toisen konserniin kuuluvan yhtiön puolesta annettuja urakkatakausten ja rakennettavien taloyhtiöiden lainojen takauksia. Pantit ovat rahalaitoslainojen ja rakennettavien taloyhtiöiden lainojen vakuudeksi pantattua vaihto-omaisuutta ja muita rahoitusvaroja. Pantit esitetään kirjanpitoarvojen mukaisesti. Lisäksi tytäryhtiön lainan vakuudeksi on annettu saamisoikeus yhtiön solmimaan vuokrasopimukseen.

MYYNTITUOTTOJEN JAOTTELU, MEUR	7-12/2019	7-12/2018	1-12/2019	1-12/2018
Ajan kulumisen mukaan tuloutettu myynti	181,0	245,0	349,1	463,6
Luovutuksen mukaisesti tuloutettu myynti	239,9	184,4	318,0	257,4
Vuokratuotot	0,4	0,2	0,6	0,5
Yhteensä	421,4	429,6	667,7	721,5

SEGMENTTI-INFORMAATIO

Yhtiöllä on yksi toimintasegmentti, Rakentamispalvelut. Segmentin liiketoiminta on pääosin uudisrakentamispalveluiden tuottamista. Konsernin johto seuraa koko konsernia ja segmentin luvut ovat yhtenevät konsernilukujen kanssa.

LÄHIPIIRILIIKETOIMET

Konsernin lähipiiriin kuuluvat konserniyhtiöiden, hallituksen jäsenten ja konsernin ylimmän johdon lisäksi ne tahot, joissa lähipiirillä on vaikutusvalta joko omistamisen tai johtamisen perusteella. Lähipiiriin luetaan myös osakkuus- ja yhteisyritykset.

Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketapahtumat

MEUR	Myyntit 1-12/2019	Myyntit 1-12/2018	Ostot 1-12/2019	Ostot 1-12/2018
Avainhenkilöt ja heidän vaikutusvalta-yritykset	30,9	56,3	4,6	5,2
Yhteensä	30,9	56,3	4,6	5,2

MEUR	Saamiset 31.12.2019	Saamiset 31.12.2018	Velat 31.12.2019	Velat 31.12.2018
Avainhenkilöt ja heidän vaikutusvalta-yritykset	4,5	7,8	0,0	0,1
Yhteensä	4,5	7,8	0,0	0,1

Valtaosa lähipiiriliiketoimille myynneistä liittyy asuntojen ja muiden tilojen ostamiseen yhtiöltä. Liiketoimien arvoksi on katsottu valmiin kohteen velaton myyntihinta. Ostot ovat pääasiassa kalustevuokrausta ja muita palveluostoja. Osakkuusyritysten kanssa ei ollut liiketapahtumia.