



Vuosikertomus 2018

LEHTO GROUP OYJ

Vuosikertomus 2018

VUOSIKATSAUS 3

Lehto Group – innovatiivinen rakennusalan uudistaja.....	5
Talousohjattu rakentaminen.....	5
Lehdon strategia.....	6
Lehdon pitkän tähtäimen strategia lyhyesti.....	7
Vuosi 2018 lyhyesti.....	8
Toimitusjohtajan terveiset – Hannu Lehto.....	10
Vuoden varrelta 2018.....	11
Palvelualueemme.....	12
Referenssejä vuodelta 2018.....	14
Teollinen esivalmistus.....	15
Lehdon tehdastuotanto.....	16
Tuotteemme tehtailta.....	17
Tiesitkö tämän teollisesta esivalmistuksesta?.....	18
Henkilöstömme.....	20
Digitalisaatio.....	22
Osakkeet ja osakkeenomistajat.....	23
Johto.....	24

VASTUULLISUUSRAPORTTI 25

Liiketoimintamalli.....	27
Vastuullisuuden painopisteet ja johtaminen.....	27
Vastuullinen rakentaminen.....	29
Henkilöstön hyvinvointi.....	30
Liiketoiminnan vastuullisuus.....	32
Vastuullisuuden avainluvut.....	33
Vastuullisuuden kehittäminen.....	33

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS 34



TILINPÄÄTÖS 48

Tilintarkastettu tilinpäätös	
Konzernin laaja tuloslaskelma, IFRS.....	50
Konzernitase, IFRS.....	51
Konzernin rahavirtalaskelma, IFRS.....	52
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS.....	53
Konzernitilinpäätöksen liitetiedot.....	54
Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS.....	75
Emoyhtiön tase, FAS.....	76
Emoyhtiön rahavirtalaskelma, FAS.....	77
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot.....	78
Hallituksen esitys voittovarojen käytöstä.....	82
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset.....	82
Tilinpäätösmerkintä.....	82
Konzernin tunnusluvut.....	83
Osakkeet ja osakkeenomistajat.....	85
Tilintarkastuskertomus.....	86

SELVITYS HALLINTO- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄSTÄ 91

Johdanto.....	93
Hallinnointia koskevat kuvaukset.....	93
Yhtiökokous.....	93
Hallitus.....	93
Hallituksen valiokunnat.....	96
Yhtiön johto.....	97
Taloudelliseen raportointiprosessiin liittyvien sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteet.....	100
Riskienhallinta.....	100
Sisäinen valvonta.....	100
Taloudellisen raportoinnin sisäinen valvonta.....	101
Riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan vastuualueet ja roolit.....	102
Muut annettavat tiedot.....	103
Sisäpiirihallinto.....	103
Lähipiirihallinto.....	104
Sisäinen tarkastus.....	104
Tilintarkastus.....	104



Vuosikatsaus 2018

LEHTO GROUP OYJ

Vuosikatsaus 2018

Lehto Group – innovatiivinen rakennusalan uudistaja	5
Talousohjattu rakentaminen	5
Lehdon strategia	6
Lehdon pitkän tähtäimen strategia lyhyesti	7
Vuosi 2018 lyhyesti	8
Toimitusjohtajan terveiset – Hannu Lehto	10
Vuoden varrelta 2018	11
Palvelualueemme	12
Referenssejä vuodelta 2018	14
Teollinen esivalmistus	15
Lehdon tehdastuotanto	16
Tuotteemme tehtailta	17
Tiesitkö tämän teollisesta esivalmistuksesta?	18
Henkilöstömme	20
Digitalisaatio	22
Osakkeet ja osakkeenomistajat	23
Johto	24



Lehto Group – innovatiivinen rakennusalan uudistaja

LEHTO on suomalainen, voimakkaasti kehittyvä rakennus- ja kiinteistöalan konserni. Toimimme vuodesta 2019 lähtien kolmella palvelualueella: Asunnot, Toimitilat ja Hyvinvointitilat. Missiomme on toimia rakennusalan innovatiivisena uudistajana.

Olemme talousohjatun rakentamisen pioneereja ja innovatiivinen toimintamallimme tehostaa rakentamisen tuottavuutta, varmistaa rakentamisen laadun sekä tuottaa asiakkaille merkittäviä aika- ja kustannushyötyjä.

Työllistämme 1552 (Q4 2018) henkilöä ja vuoden 2018 liikevaihtomme oli 721,5 miljoonaa euroa. Tytäryhtiömme Lehto Sverige Ab käynnistää liiketoimintaa Ruotsin markkinoilla.

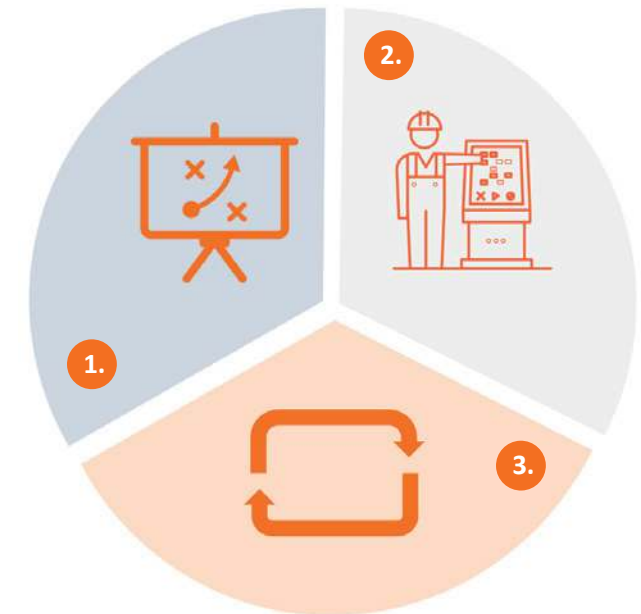
Talousohjattu rakentaminen

TALOUSOHJATUN rakentamisen innovaatiossa integroidaan suunnittelu ja toteutus. Ensimmäinen näkökulma on **kustannustietoinen suunnittelu**: yli 80 % rakentamisen kustannuksista määräytyy jo suunnitteluvaiheessa, ja siksi haluamme pitää tämän vaiheen omissa käsissämme.

Talousohjatun rakennusprosessin sydämessä on **teollinen esivalmistus**, joka erottaa Lehdon muista rakennusalan toimijoista. Innovatiivinen moduuli- ja elementtituotanto Lehdon omissa tehtaissa ympäri Suomen tehostaa rakentamisen tuottavuutta, nopeuttaa aikatauluja ja varmistaa laatua perinteiseen rakentamiseen verrattuna.

Talousohjatun rakentamisen kolmas tärkeä kulmakivi on **vakioidut ratkaisut**. Emme keksi pyörää aina uudestaan vaan hyödynnämme hyväksi havaittuja ratkaisuja. Vakioratkaisut nopeuttavat sekä suunnittelu- että rakentamisvaihetta. Se voi tarkoittaa myös vakiintuneita kumppaniverkostoja tai toimintatapoja.

Ennen kaikkea talousohjattu rakentaminen on **ideologia ja tapa ajatella**. Se haastaa voimakkaasti perinteisen rakentamisen, ja siinä oleellista on sekä osaava että oikean asenteen omaava henkilöstö. Myös liiketoimintaamme koko ajan lävistävä **digitalisaatio** tukee talousohjattua rakentamista.



1. SUUNNITTELUN OHJAAMINEN

Jopa 80 % rakentamisen kustannuksista määräytyy jo suunnittelupöydällä.

2. TEOLLINEN VALMISTUS

Tuotanto omilla tehtailla takaa kuivaketjun sekä tasaisen ja korkean laadun.

3. TOISTETTAVAT VAKIORATKAISUT

Toimivat vakioratkaisut nopeuttavat suunnitteluprosesseja ja työmaan valmistumista.

Innovatiivinen rakennusalan uudistaja

Toimintaympäristön
muutokset

Digitalisaatio

SOTE- ja SOTU-uudistus

Kaupungistuminen

Korjaus- ja muutostarve

Ekologisuus ja energiatehokkuus

Kustannustehokkuus

Ikääntyvä väestö

Ilmastonmuutos

 Talousohjattu
rakentaminen

Teollinen
valmistus

Kustannus-
tietoinen
suunnittelu

Vakioidut
ratkaisut

Digitaaliset prosessit ja palveluketju

Motivoitunut henkilökunta

Asiakaslupauksemme: markkinoiden halutuin kumppani

- 1 Yksi sopimus
- 2 Kiinteä hinta
- 3 Sovittu muuttopäivä
- 4 Sovittu sisältö ja laatu



Lehdon pitkän tähtäimen strategia lyhyesti

Lehdon pitkän tähtäimen strategia on määritetty vuoteen 2022. Strategia tähtää kasvuun Suomen lisäksi myös Pohjoismaissa. Lehto kehittää edelleen muun muassa asiakashyötyjä korostavaa ja konsepteihin perustuvaa toimintamalliaan. Yhtiö haluaa hyödyntää entistä enemmän vakioituja ratkaisuja niin suunnittelussa kuin tuotannossakin. Lisäksi tehdastuotannon osuutta rakennushankkeissa halutaan kasvattaa eli siirtää rakentamista työmailta tehtäisiin. Toimintamallilla Lehto tavoittelee merkittävää aikataulu-, kustannus- ja laatuhyötyä asiakkailleen.

PITKÄN AIKAVÄLIN TALOUDELLISET TAVOITTEET

- **Liikevaihdon kasvu keskimäärin 10 - 20 % vuodessa**
- **Liikevoitto keskimäärin noin 10 % liikevaihdesta**
- **Omavaraisuusaste vähintään 35 %**
- **Osingonjako noin 30 - 50 % tilikauden tuloksesta**



Toimintamme strategiset painopisteet

DIGITAALISET PROSESSIT JA PALVELUKETJU

- Tuottavuuskehityksemme keskiössä on digitaalinen rakennusprosessi, joka ohjaa ja johtaa koko rakentamistuotannon arvoketjua. Oikein määritelty ja oikeassa järjestyksessä tehty tietomallintaminen tuo lisäarvoa sekä tilaajalle että rakentajalle. Toiminta tehostuu, läpimenoajat nopeutuvat, laatutaso ja kohteen käytettävyys parantuvat.
- Tietomallintamisen elinkaarihyödyt saavutetaan, kun rakentamisen aikana syntyneitä tietoja voidaan hyödyntää edelleen korjaus- ja täydennysrakentamisessa. Lisäarvoa tuotetaan, kun tietoa käytetään ja jatkojalostetaan rakentamisen päätyttyä rakennuksen ylläpidossa, käytössä ja omaisuudenhallinnassa.
- Tavoitteenamme on digitalisaation avulla saavuttaa kymmenien prosenttien lisätuottavuus verrattuna työmaalla tapahtuvaan rakentamiseen.

KONSEPTEIHIN PERUSTUVA TOIMINTAMALLI

- Lehto pyrkii kehittämään suunnittelua ja rakennustuotantoa siten, että mahdollisimman iso osa konsernin tuotannosta perustuu vakioituihin ratkaisuihin.

TEHDASTUOTANNON ROOLIN KASVATTAMINEN

- Tavoitteena on innovatiivisten moduulipohjaisten ratkaisujen jatkuva kehittäminen sekä nykyisten moduuliratkaisujen hyödyntäminen yhä suuremmissa osassa hankkeita.

ASIAKASHYÖTYJÄ KOROSTAVA TOIMINTAMALLI

- Tavoitteena on edelleen kehittää toimintamallia, jossa asiakkaalle tarjotaan kokonaisratkaisu – sisältäen kaikki rakennushankeen läpiviemiseen tarvittavat palvelut. Tällä toimintamallilla tavoittelemme merkittävää aikataulu-, kustannus- ja laatuhyötyä asiakkaillemme.

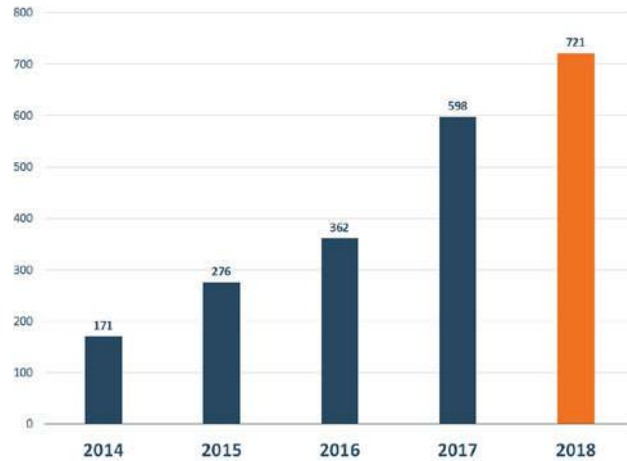
KANSAINVÄLISTYMINEN

- Tavoitteena on laajentaa toimintaa edelleen Pohjoismaissa.

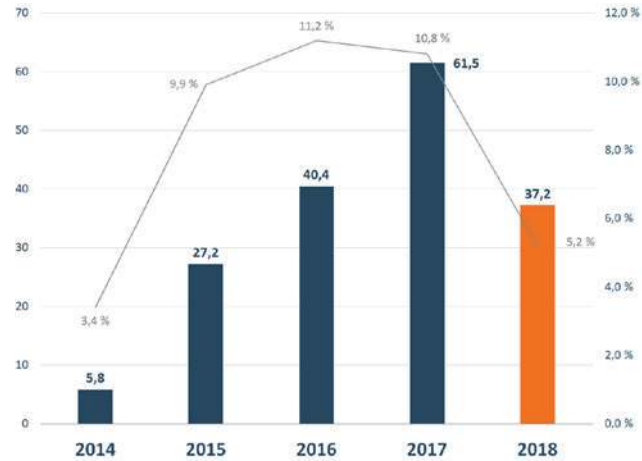


Vuosi 2018 lyhyesti

Liikevaihto M€

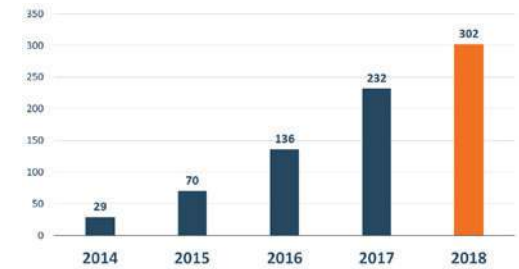


Liikevoitto M€ ja liikevoitto-%

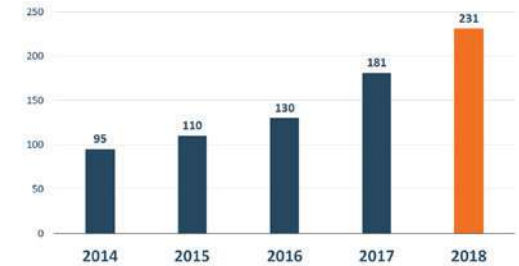


Liikevaihto palvelualueittain M€

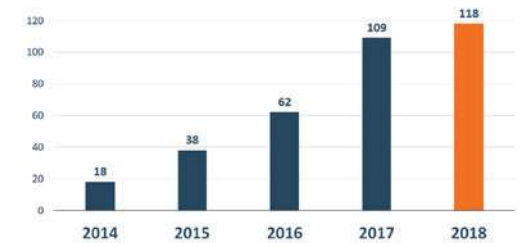
Asunnot



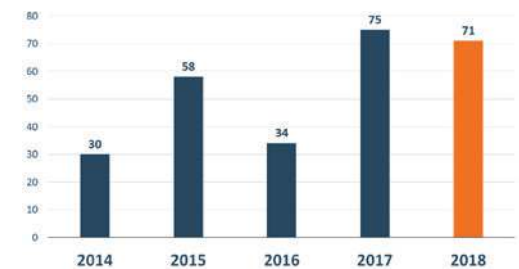
Toimitilat



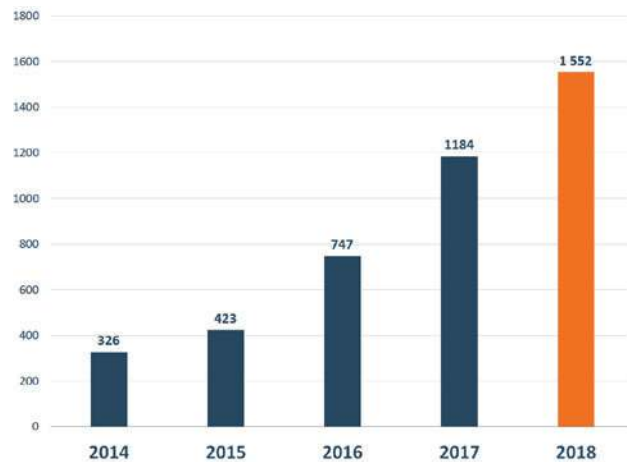
Hyvinvointitilat



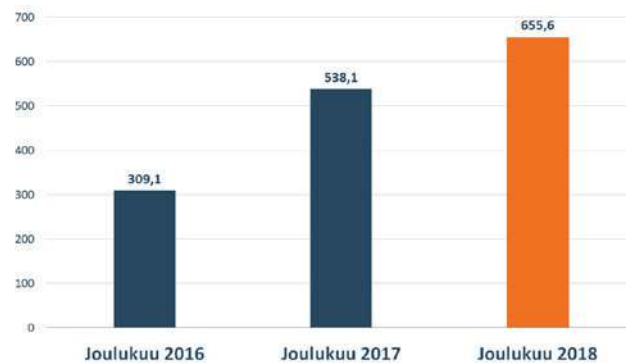
Korjausrakentaminen



Henkilöstön määrä vuoden lopussa



Tilauskanta M€





Liikevaihtomme
kasvoi **20,7 %**
edellisvuodesta



Liikevoitto 37,2 milj.
euroa, eli **5,2 %**
liikevaihdosta



Vuoden aikana
saimme **368**
uutta työntekijää



Rakensimme uuden
9 000 m²
tehtaan Oulaisiin



Myimme katsauskauden
aikana **1900**
uutta asuntoa



Katsauskauden aikana
valmistui **31**
toimitilakohdetta



Ostimme
20 000 m²
lisää tehdaskapasiteettia
Hartolasta



Katsauskauden aikana
valmistui **28** hoiva- ja
palveluasumisen yksikköä,
2 päiväkotia ja **1** koulu



Toimitusjohtajan terveiset – Hannu Lehto

Kasvua ja kasvukipuja – katse strategian ytimeen

”**VUOSI 2018** oli jälleen voimakas kasvun vuosi. Kasvumme oli vahvaa, mutta kannattavuudessa kompastelimme. Syksyllä käynnistyneen analyysimme mukaan meille tuli kasvun mukana niitä kuuluisia kasvukipuja: satojen uusien lehtolaisten tullessa taloon, emme pystyneetkään enää perehdyttämään ja tutustuttamaan uusia osajia talousohjatun rakentamisen maailmaan riittävästi.

Lehdolla on hyvä ja erottuva strategia, jonka menestystekijöistä on myös näyttöä. Olen vakuuttunut siitä, että menestymme ja kasvamme kannattavasti, kun toimimme strategiamme ytimessä. On myös hyvä muistaa, että vaikka Lehdon kannattavuus kärsikin, olemme silti keskivertoa parempi tuloksentehtäjä rakentamisen toimialalla.



Lehdolla on hyvä ja erottuva strategia, jonka menestystekijöistä on myös näyttöä.

Yksi vuodesta 2018 muistiin jäävä kehitysaskel on teollisen esivalmistuksemme voimakas kehittyminen. Hartolasta ostettiin tehdastilaa laajennukseen ja Oulaisiin rakennettiin kokonaan uusi tuotantotila. Humpilan tehtaalla

tuplattiin tuotantokapasiteetti. Nämä ovat Lehdon strategian kannalta tärkeitä askelia, jotka parantavat edelleen rakentamisen tuottavuutta. Tätä työtä tukee myös digitalisaatiomme, joka myös eteni vuonna 2018.

Teimme henkilöstötutkimuksen vuoden päättyessä, ja sen tulokset kertoivat meidän sijoittuvan People Power® -luokituksessa Suomen yleisnormin ylittävään AA-luokkaan. Lehtoa halutaan myös suositella työnantajana. Mielestäni tämä oli mieleenpainuva tulos juuri tämän vuoden jälkeen, joka ei ole ollut se helpoin. Töitä on tehty kiivaasti, ja silti tuloksemme oli pettymys. Mielestäni tämä osoittaa henkilöstöltämme upeaa sitoutumista yhtiöön, mikä onkin meille hyvin oleellista. Loppu viimein strategiamme toteutuu osaavissa ja oikean asenteen omaavissa käsissä. Talousohjattu rakentaminen on ennen kaikkea ideologia sekä uusi tapa ajatella ja toimia. Siksi henkilöstömme on menestyksessämme ensisijaisessa roolissa.

Vuosi 2018 painuu mieliimme eräänlaisena opin vuotena, kasvutarinamme yhtenä lukuna. Vuonna 2019 kohdistamme katset strategiamme ytimeen. Jatkamme työtämme missiomme mukaisesti rakennusalan innovatiivisena uudistajana.”

Vuoden varrelta 2018

- Lehto vastaa tietomalliossaajien pulaan ja käynnistää oman akatemiansa
- Lehto Uralupaus lanseerataan

- Lehto laajentaa tehdaskapasiteettiaan ja ostaa Hartolasta 20 000 m² tehtaan
- Lehto Raha lanseerataan
- Lehto haluaa kehittää jätehuoltoaan ja solmii sopimuksen Lassila & Tikanojan kanssa

- Lehto ja Citycon jatkoivat kauppakeskus Lippulaivan esisopimusta
- Rakennuslupakäsittely nopeutuu – Lehto mukana kehittämässä tietomallipohjaista lupakäsittelyä

1 TAMMIKUU

2 HELMIKUU

3 MAALISKUU

4 HUHTIKUU

- Lehto ja Avara sopivat puitesopimuksen isosta asuntoportfoliosta
- Jyväskylän kaupunginvaltuusto päätti Hippos 2020-hankkeen käynnistämisestä yhdessä Lehdon ja Fennian muodostaman konsortion kanssa
- Lehdolle päänavaus hirsirakentamiseen – Punkalaitumelle uusi koulu

- Lehto ja Citycon ilmoittivat jatkavansa kauppakeskus Lippulaivan sopimusneuvotteluita
- Lehto ja Sukari Invest Oy ilmoittavat yhteistyöstään Ideapark-kauppakeskuksen rakentamiseksi Seinäjoelle
- Lehto viestii rakentavansa 10 000 m² toimistokiinteistön Vantaan Aviapolikseen

- Lehdolta vuoden ensimmäinen tulosvaroitus
- Hartolan tehdas haluaa palkata kymmeniä työntekijöitä
- Lehto aloittaa uudenlaista liiketoimintaa: vuokrattavien pienvarastotilojen rakentamisen Espoossa

5 TOUKOKUU

6 KESÄKUU

7 HEINÄKUU

8 ELOKU

- Lehto solmii esisopimuksen Fennovoiman kanssa isosta toimistorakennuskompleksista
- Lehto saa kaksi isoa liikuntahallihanketta: Äänekoskelle ja Oulun Myllytullin alueelle

- Lehdolta vuoden toinen tulosvaroitus
- Lehto ja Citycon ilmoittavat lopettavansa kauppakeskus Lippulaivan rakentamista koskevat KVR-urakkaneuvottelut
- Lehdolle asuntojen myyntiennätys: yli 250 myytyä asuntoa
- Lehto kertoo uudistavansa Helsingin Kalasataman aluetta noin 300 asunnolla

- Lehto ilmoittaa uudelleenorganisoidensa korjaus- ja rakentamisen palvelujaan
- Asunnot-palvelualue viestii Hiilineutraali 2030 -kehityshankkeestaan

- Lehto ilmoittaa rakentavansa salibandyhallin Eerikkilään
- Putkiremontin ja täydennysrakentamisen palvelupaketti Lehto Total lanseerataan

9 SYYSKUU

10 LOKAKUU

11 MARRASKUU

12 JOULUKUU

Palvelualueemme

Lehto-konsernin liiketoiminta jaettiin vielä vuonna 2018 neljään palvelualueeseen: Asunnot, Toimitilat, Hyvinvointitilat ja Korjausrakentaminen. Korjausrakentamisen palvelualueen lakkauttamisesta viestittiin tammikuussa 2019. Putkiremonttien liiketoiminta jatkuu osana Asunnot-palvelualueetta.

ASUNNOT

Lehto rakentaa uusia kerros-, luhti-, sekä erillistaloja. Lehdon asuntorakentaminen keskittyy kasvukeskuksiin, hyvien liikenneyhteyksien ja monipuolisten palveluiden läheisyyteen. Rakennamme kasvukeskuksiin, erityisesti pääkaupunkiseudulle, viihtyisiä, kohtuuhintaisia ja kompakteja asuntoja niin sinkuille, pariskunnille kuin perheellisillekin – sijoittajia unohtamatta. Toimivat pohjaratkaisut, yksilölliset sisustusvaihtoehdot ja edulliset neliöhinnat tekevät asunnoistamme haluttuja.

Pääosa Lehdon asuntorakentamisesta on omaperusteista tuotantoa, jossa Lehto suunnittelee ja rakentaa kohteet hankkimilleen maa-alueille ja myy valmiit asunnot asiakkaille.

TOIMITILAT

Toimitilat-palvelualueella Lehto rakentaa muunneltavia ja kohtuuhintaisia toimisto-, myymälä-, logistiikka-, varasto- ja tuotantotiloja, liikunta-areenoita sekä kauppakeskuksia.

Toimitilat suunnitellaan asiakkaan tarpeisiin ja niiden toteutuksessa hyödynnetään Lehdon kehittämiä ja hyväksi havaitsemia rakenne- ja tilaratkaisuja. Toimitiloja rakennetaan eri puolille Suomea ja asiakkaamme ovat paikallisia, valtakunnallisia ja kansainvälisiä toimijoita. Valtaosa toiminnasta on urakamuotoista, mutta jossain määrin Lehto toteuttaa myös omaperusteisia toimitilahankkeita.

HYVINVOINTITILAT

Hyvinvointitilat-palvelualueella Lehto suunnittelee ja rakentaa

hoiva- ja päiväkoteja sekä kouluja niin kuntasektorille kuin alan valtakunnallisille palveluntuottajillekin.

Useimmissa hankkeissa Lehto tekee vuokrasopimuksen palveluntuottajan kanssa ja myy valmiin kiinteistön jollekin alan kiinteistöihin sijoittavalle rahastolle. Joissakin tapauksissa kohteet toteutetaan perinteisenä rakennusurakkana.

KORJAUSRAKENTAMINEN

Vuonna 2018 korjausrakentamisen palvelualueella Lehto toteutti putkistojen linjasaneerauksia, peruskorjauksia sekä korotusrakennusprojekteja, joissa olemassa olevan rakennuksen päälle rakennettiin 1–2 lisäkerrosta. Valtaosa hankkeista toteutettiin KVR-urakana (kokonaisvastuurakentaminen), jossa Lehto vastasi koko rakennusurakasta ja kantoi kokonaisvastuun niin suunnittelusta kuin itse rakentamisesta.

Lehto myös toteutti omaperusteisia korjaushankkeita, joissa Lehto osti vanhan rakennuksen, saneerasi tai muutti rakennuksen asuinkäyttöön ja myi saneeratut asunnot asiakkaille. Korjausrakentamisen päämarkkinat ovat sijainneet tyyppillisesti pääkaupunkiseudulla.

Marraskuussa 2018 Lehto ilmoitti suunnittelevansa Korjausrakentaminen-palvelualueen lakkauttamista ja toimintojen uudelleen organisointia. Tammikuussa 2019 yhtiö ilmoittikin lopettaneensa palvelualueen suunnitelman mukaisesti. Korjausrakentamista rajataan liiketoiminnoissa ja kannattava putkiremonttien liiketoiminta siirrettiin Asunnot-palvelualueelle.



Asiakkaiden kommentteja

”Lehto Toimitilat tarjosi useita vaihtoehtoja ratkaisuille, jotka mahdollistivat meille investoinnin kulujen hallinnan. Hanke eteni aikataulussa ja täytti laatuun liittyvät odotuksemme. Hanketta johdettiin tehokkaasti alusta loppuun saakka ja kumppanuus sujui jouhevasti. Uudet tilamme tukevat liiketoimintaamme ja auttavat yhtiötämme menestymään”

Arno van Berlo

Senior Manager Group Property
DSV ROAD BV

”Akaan vanhusten hoivakoti Mainiokoti Arwola valmistui täysin ajoissa. Yhteistyö Lehdon kanssa oli sujuvaa. Mukavinta on, että yhdessä Lehdon kanssa todetut konseptit toistuvat kaikissa rakennettavissa kohteissamme. Meille on tärkeää, että tiedämme tarkan hinnan jo etukäteen. Samoin se, että Lehto toimii yhden sopimuksen periaatteella ja vastaa koko hankkeen onnistumisesta.”

Janne Heikkilä

Projektipäällikkö
Hoiva Mehiläinen

”Sain tuttujen kautta vinkkejä ja suosituksia oman asunnon ostosta Lehdolta. Hintataso oli järkevä ja olen ollut tyytyväinen omaan kotiini. Itse asunto ja kaikki siinä olevat yksityiskohdat olivat pääsyy hankintaani – sain rahoillani enemmän. Rakennusaikana sain hyvin informaatiota valmistumisvaiheista ja kaikki sujui muutenkin mutkattomasti.”

Markus Bollström

Asunnon ostaja



Referenssejä vuodelta 2018

Hyödynnämme kohteissamme 3D-suunnittelua, moduulituotantoa ja automatisoitua omaa tehdas-tuotantoamme saavuttaaksemme kustannustehokkaan, täsmällisen tuotannon ja korkean asiakas-tyytyväisyyden. Pyrimme maksimoimaan kustannustehokkuuden, laadusta kuitenkaan tinkimättä.



Teollinen esivalmistus

Lehto muuttaa rakentamista myös teollisen esivalmistuksensa voimalla. Siirrämme rakentamisen haastavia vaiheita työmailta tehtaisiin ja samalla säännämme sisätiloihin. Teollisen esivalmistuksen avulla saavutamme aika- ja kustannushyötyjä sekä varmistamme laadun alusta loppuun asti kestävän kuivaketjun avulla.

Lehdon tehdastuotanto

Lehdon tehdastuotanto työllistää aluepoliittisesti haastavilla alueilla ja syrjäseuduilla yli 400 henkilöä.

OULAISTEN TEHTAAT:

- Moduulikerrostalojen tilaelementit
- Kiintokalusteet: keittiöt, makuuhuoneiden kaapistot, eteisen kaapistot, saarekkeet, wc-kalusteet (peilikaapit yms.)
- Ikkunat ja parvekeovet
- Tekniikkastudiot kerrostaloihin, hoivakotien keittiö-pesuhuone -moduulit
- Betonilaatat tekniikkastudioihin
- Betoniset käytäväelementit

HARTOLA:

- Moduulikerrostalojen tilaelementit
- Päiväkotien tilaelementit
- Koulujen tilaelementit

HUMPPILA:

- Suurkattoelementit

II:

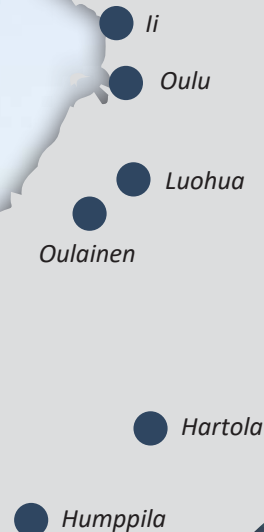
- Puiset seinäelementit
- Huoneistoväliseinät
- Puiset irtoelementit

LUOHUA:

- Puiset seinäelementit
- Huoneistoväliseinät
- Puiset irtoelementit

OULU:

- Talotekniikkakeskukset
- Nousuelementit korjausrakentamiseen
- Tuotanto siirtyy Oulaisiin viimeistään huhtikuussa 2019



LEHTO
TALOUSOHJATTUA RAKENTAMISTA

Tuotteemme tehtailta

KEITTIÖ- JA PESUHUONEMODUULIT

Keittiö- ja pesuhuonemoduuleja käytetään pääosin kerrostalo- ja hoivarakentamisessa. Moduulit valmistetaan tarkassa laaduntarkkailussa, joka takaa paitsi tasaisen laadun myös ns. perinteistä rakentamista huomattavasti paremman kosteudenhallinnan. Moduulien avulla myös työmaavaihe on selkeämpi aikatauluttaa, mikä nopeuttaa rakennuskohteiden valmistumista ja mahdollistaa merkittäviä kustannussäästöjä. Tehtaalla valmistetut, valmiit moduulit lasketaan katon kautta sisätiloihin.

HUONEISTOELEMENTIT

Lehdon huoneistoelementit ovat tehdaslinjastolla valmistettuja, täysin valmiita huoneistoja. Nämä valmiit huoneistot asennetaan työmaalla valmiiksi tehtyjen perustusten päälle. Tämä parantaa rakentamisen laatua, takaa kuivaketjun toteutumisen ja lyhentää työmaavaiheen rakennusajan lähes puoleen perinteiseen rakentamiseen verrattuna. Huoneistoelementeistä voidaan rakentaa 2–4 kerroksisia pienkerrostaloja. Huoneistoelementtejä valmistetaan muun muassa Oulaisten ja Hartolan tehtailla.

SUURKATTOELEMENTIT

Lehdon suurkattoelementit valmistetaan Humppilan tehtaallamme. Valmiiden elementtien avulla pystymme asentamaan jopa 1 500 m² valmista kattoa päivässä. Lehdon suurkattoelementeissä on valmiina muun muassa sprinklerijärjestelmän linjat, sähköjohdotuksia ja asennuskiskoja asiakkaan toiveiden mukaan.

TALOTEKNIKKAKESKUKSET

Lehdon talotekniikkakeskukset sisältävät valmiit IV-konehuoneet, joissa on valmiina esimerkiksi ilmanvaihtolaitteet, kaukolämmön jakokeskus ja rakennuksen jäähdytyslaitteet, sähkökeskus sekä rakennusautomaatiikan pääkeskus. Talotekniikkakeskus voidaan liittää sellaiseen rakennukseen ja moduulin järjestelmät kytketään työmaalla valmiina oleviin putkistoihin. Kytkentöjen ja teknisten säätöjen jälkeen talotekniikka on käyttövalmiina.

NOUSUELEMENTIT

Lehdon kehittämät nousuelementit nopeuttavat putkiremontin läpimenoa merkittävästi ja tuovat säästöä taloyhtiön kokonaiskustannuksiin. Tyylikkääts nousuelementit valmistetaan tehtaillamme tarkasti valvotuissa olosuhteissa. Nousuelementin ansiosta uusien putkistojen tilan tarve pienenee, laatu on tasaista, vuototurvallisuus on huippuluokkaa ja remontin logistiset haasteet pienenevät. Nousuelementit sisältävät laajasti tehdasvalmistettua tekniikkaa, kuten uudet lämpö-, käyttövesi-, viemäri-, ja sähkönousut. Elementtiin kuuluu lisäksi moderni ja siivousta helpottava seinä-wc. Nousuelementtien räätälöinti on mahdollista isoissa putkiremonttikohteissa.

KALUSTEET

Lehto oli jo vuoden 2018 päättyessä yksi Suomen suurimmista kalustevalmistajista. Tuotamme muun muassa keittiöitä, makuuhuoneiden ja eteisten kaapistoja, saarekkeita ja wc-kalusteita.



Tiesitkö tämän teollisesta esivalmistuksesta?

1. PARANNAKEMME RAKENTAMISEN TUOTTAVUUTTA

On yleisesti tunnettu fakta, että suomalaisen rakentamisen tuottavuus ei ole juurikaan noussut noin 40 vuoden aikana. Teollinen esivalmistus on yksi tapa parantaa tuottavuutta selkeästi: rakentaminen siirtyy osittain työmailta tehtaisiin, kuiviin sisätiloihin, joista valmistettuja valmiita komponentteja kuljetetaan työmaalle. Paitsi että komponenttien, elementtien ja moduulien rakentaminen on nopeampaa tehtaassa kuin työmaalla – myös työmaavaihe nopeutuu.

2. MEILLÄ ASIAKKAAN TOIVE OHJAA TEHDASTA

Ajattelitko, että tehtaalla osittain valmistettu rakennus ei voisi olla persoonallinen tai uniikki? Meillä asiakkaat ohjaavat tehtaita toiveineen: he voivat valita uuteen asuntoonsa muun muassa keittiön layoutin useista hyväksi havaitusta vaihtoehdosta, sisäseinien värit, laminaatin tai parketin, keittiön ovien värin sekä kylpyhuoneen lattialaatat. Toisaalta Lehdon asunnoista löytyy jo oletuksena paljon laadukkaita yksityiskohtia kuten keittiön kivikomposiittiallas, seinämällin wc-istuin sekä laadukkaat, integroidut kodinkoneet. Teollinen esivalmistus mahdollistaa pitkälti asiakkaan toiveen yhdistymisen uuteen rakennukseen ja laatuun, kuitenkin kohtuullisella hintatasolla.

3. TEOLLINEN ESIVALMISTUS PARANTAA LAATUA

Teollisessa valmistuksessa laatu liittyy muun muassa toistettavuuteen. Hyväksi havaittuja raaka-aineita ja työvaiheita hyödynnetään toistuvasti, mikä tuottaa laatua. Emme siis keksi pyörää jokaisessa rakennuksessa uudestaan, vaan hyödynnämme hyväksi todettuja ratkaisuja asiakkaidemme parhaaksi. Meille rakennukset eivät ole prototyyppisiä, kuten ns. perinteisessä rakentamisessa.

Yksi teollisen esivalmistuksen laadun näkökulma on perinteistä rakentamista parempi kuivaketju: se mikä ennen on tehty sään armoilla työmaalla, tehdään nyt sisätiloissa. Tämä varmistaa rakentamiseen huomattavasti paremman kosteudenhallinnan.



Teollinen esivalmistus vähentää logistiikan päästöjä

Perinteinen rakennustyömaa

Teollinen esivalmistus ja moderni rakennustyömaa



- Runsaasti pieniä kuljetuksia
- Enemmän jätettä, ja niihin liittyviä kuljetuksia
- Kierrättämisen haasteet

- Valmistus tehtaalla mahdollistaa hukan minimoinnin ja kierrättämisen
- Tehtailta työmaalle: vähemmän, mutta isompia kuljetuksia

Henkilöstömme

LEHDON henkilöstöstä karkeasti noin 49 % työskentelee toimihenkilötehtävissä, ja noin 51 % puolestaan tekee työtään joko rakennustyömailla tai tehtaillamme.

Henkilöstön työtyytyväisyyttä mitattiin laajalla henkilöstötutkimuksella, jonka mukaan Lehto kuuluu People Power® -luokituksessa Suomen yleisnormin ylittävään AA-luokkaan. Tutkimuksen mukaan yhtiön vahvuuksia ovat henkilöstön reilu ja tasapuolinen kohtelu ja henkilöstön kuuleminen päätöksenteossa. Lisäksi ylintä johtoa pidettiin luottamuksen arvoisena ja Lehtoa halutaan myös suositella työnantajana, mikä on yksi keskeisistä työtyytyväisyyden mittareista.



SUOMEN
INNOSTAVIMMAT
TYÖPAIKAT
2018

Lehdon kasvustrategia näkyi myös henkilöstömäärissä ja rekrytoinneissa vuonna 2018. Voimakkain tarve rekrytointiin tuli Hartolan tehtaalla, jonne palkattiin kesällä yhdellä kertaa noin 30 uutta osajaa innovatiivisen tehdastuotantomme pariin. Myös Oulaisten tehtaalla henkilöstö kasvoi vuonna 2018 ja syksyllä avattiin jälleen uusi tuotantotila käyttöön.

Vuoden alussa julkaisimme rakennusalan opiskelijoille Lehto Uralupaus -opiskelijaohjelman, jonka avulla haluamme auttaa opiskelijoita urapolullaan. Samalla turvaamme myös tulevien vuosien työvoimatarpeita ja lisäämme Lehdon tunnettuutta työnantajana. Vuoden aikana Lehdolla työskentelikin noin 150 opiskelijaa.

Johtamisen akatemia I ja II – valmennukset toimivat Lehdossa aktiivisesti jo toista vuotta. Ensimmäinen koulutusosio on tarkoitettu kaikille konsernin toimihenkilöille ja toiseen valmennukseen osallistuvat sekä esimiehet että projektipäälliköt. Koulutuksissa käytiin läpi talousohjatun rakentamisen ydintä sekä annettiin esimiehille eväitä esimiestyöhön. Oulaisten tehtaalla pidettiin työvoimakoulutuksia, jotka järjestettiin yhdessä TE-toimiston kanssa. Panostimme työturvallisuuskoulutuksiin ja työturvallisuusauditoinnit käynnistyivät yli kahdeksallakymmenellä rakennustyömaalla. Lisäksi Lehto halusi vastata tietomalliossaajien pulaan ja käynnisti oman LEKA-akatemiensa tähän tarpeeseen.

Lehto lehtolaisten silmin

Vuoden 2018 päättyessä kysyimme henkilöstötutkimuksessa lehtolaisten mielipiteitä yhtiöstä. Tässä muutama vastaus.

”Hyvä ja ratkaisuhakuinen ilmapiiri. Ahdasta on kasvuyrityksessä, muuten jees”

”Lehto on huippu työpaikka, mukavat työkaverit ja rento ilmapiiri tekevät työpäivistä antoisia”

”Meillä ei ole liikaa byrokratiaa. On nopeutta reagoida asioihin. Lisäksi on rohkeutta tehdä ja toimia toisin”

”Matala hierarkia on hyvä juttu. Asioita uskaltaa nostaa esiin rohkeasti nimikkeestä riippumatta”

”Työyhteisö on energinen ja kannustava”

”Työnantajalla on hyvät taloudelliset näkymät kilpailijoihin verrattuna”

”Lehdossa on mahdollisuus kehittyä omassa työssä”

”Tulee tunne, että täällä välitetään myös duunarista”



”Meille tärkeää on huumori, toisista huolehtiminen ja se, että jokainen saa mahdollisuuden onnistua työssään.”



JENNI KEMPPAINEN, TIETOMALLINTAMISEN VALMENNUSKOORDINAATTORI

”Rakennusprosessimme digitalisointiin liittyvät LEKA-akatemian valmennukset ovat keränneet vuoden aikana päälle 600 talon sisäistä osallistumista. Teemme valmennuksista mahdollisimman konkreettisia ja käytännönläheisiä, ja niistä onkin saatu paljon positiivista palautetta. Olemme LEKA-tiimissä todenneet, että Lehdolla työkaverit ovat auttavaisia ja heitä on helppo lähestyä. Täällä on hyvä ja innostunut tunnelma, mikä on olennaista digitalisaation eteenpäin viemisessä.”



KAARLE TÖRRÖNEN, HENKILÖSTÖJOHTAJA

”Siirryin Lehdon henkilöstöjohtajaksi yli 33 vuotta kestäneen Puolustusvoimien uran jälkeen. Lehdolla on hyvä työilmapiiri, jota haluamme vaalia. Täällä ollaan myös ylpeitä omasta työstä ja Lehdosta yrityksenä. Silloin voi sanoa, että työyhteisöllä ja työnantajalla on hyvät välit. Lehdolla tärkeää on toteuttaa strategiaa kääntämällä muun muassa digitalisaatiota ihmisten kielelle ja tekemiseen: henkilöstö on muutosten tärkein moottori.”



TOM WARELIUS, ELÄKELÄINEN

”Siirryin Warecon toimitusjohtajana Lehtoon vuonna 2016 ja tein samalla 60-vuotiaana elämäni ensimmäisen työsopimuksen. Olin muutoksesta hyvin innoissani, sillä ’rakennusalan innovatiivinen uudistaja’ ei ollut mikään mainoslause, vaan se pitää paikkansa. Ajattelin tullessani, että tänne täytyisi jokaisen rakennusalan ammattilaisen hakeutua töihin ja olen edelleen samaa mieltä. Olen tehnyt yhteistyötä lähes kaikkien suurten rakennusliikkeiden kanssa urani varrella, joten tiedän mistä puhun. Lehto on todellinen edelläkävijä monella osa-alueella.”



PASI HAMUNEN, TUOTANTOJOHTAJA, LEHTO ASUNNOT OY

”Olen tullut Lehdolle vuonna 2014 ja työskennellyt täällä siitä lähtien. Täällä työnteko on todella monipuolista ja päivät ovat poikkeuksellisen hauskoja. Meille tärkeää on huumori, toisista huolehtiminen ja se, että jokainen saa mahdollisuuden onnistua työssään. Tämä porukka on suoraselkäistä, humoristista ja kova tekemään töitä - hyviä ystäviä.”

Meille tärkeää on huumori, toisista huolehtiminen ja se, että jokainen saa mahdollisuuden onnistua työssään. Tämä porukka on suoraselkäistä, humoristista ja kova tekemään töitä - hyviä ystäviä.”



SAMULI VIRLANDER, LINJANHOITAJA JA TIIMINVETÄJÄ, LEHTO COMPONENTS OY

”Olen työskennellyt Hartolan tehtaalla 7 vuotta, ja Lehto Componentsilla tehdään oston jälkeen noin vuoden. Työporukkaani kuuluu 17 henkeä, joka käsittää parvekkeen valmistus-

pisteen, kattolinjan ja kahden seinälinjan työntekijät. Meillä on hyvä työilmapiiri ja Lehto Componentsille siirtyminen on näkynyt positiivisesti monella tavalla, sillä kehitämme toimintaa jatkuvasti. Parasta tässä työssä on oman käden jäljen näkeminen.”



Digitalisaatio

DIGITALISOIMME rakentamisen prosessimme strategiassa LEKA-kehityshankkeessa. Hanke on alkanut vuoden 2017 alussa ja digitalisaatiosta on tullut osa toimintamalliamme. Kaikki uudet alkavat projektit aloitetaan tietomallipohjaisina. Tietomalleja hyödynnetään läpi koko rakentamisen prosessimme, suunnittelusta rakentamiseen, ja näin ollen ajantasainen tieto on hyödynnettävissä eri rooleissa toimivien kesken läpi koko projektin.

Talousohjatun toimintamallimme mukaisesti määrittellemme alusta lähtien, miten tietomalleja hyödynnetään talousohjatusti. Johdamme aktiivisesti suunnittelua ja tuotantoa, jotta tietomalleja voidaan hyödyntää mahdollisimman tehokkaasti koko tuotantoketjussamme. Tavoitteenamme on ollut, että tuotamme laadukkaita tietomalleja, jotka vastaavat rakennettua kohdetta, ja ovat siten hyödynnettävissä edelleen elinkaarivaiheessa.

TIETOMALLIOSAAMISEN KEHITTÄMINEN

LEKA-hankkeen ydintiimi on vuonna 2018 kasvanut 10 henkilöön ja lisäksi tietomalliasiantuntijoita on jokaisella palvelualueella. Tavoitteenamme on viedä osaaminen käytäntöön ja osaksi arkea kaikille projekteissa toimiville henkilöille palvelualueen liiketoiminta- ja asiakastarpeet huomioiden.

Rakennusalan digitalisoinnin yleisenä haasteena ja hidasteena on ollut tietomalliosaajien harvalukuisuus. Tätä ongelmaa olemme ratkaisseet luomalla Lehdon oman LEKA-akatemia valmennusohjelman, johon on

vuoden 2018 aikana osallistunut noin 600 henkilöä. LEKA-akatemia koostuu yhteistyössä Metropolian kanssa järjestettävistä perusvalmennuksista ja omista syventävistä valmennuspaketeistamme. LEKA-akatemia avulla olemme nostaneet tietomalliosaamisen tasoa yrityksemme sisällä merkittävästi.

SÄHKÖINEN RAKENNUSLUPAKÄSITTELY

Vuonna 2018 käynnistimme Vantaan, Järvenpään ja Hyvinkään rakennusvalvontojen kanssa tietomallipohjaisen rakennuslupakäsittelyn pilottiprojektin, joka oli osa KIRA-digi -hanketta. Uusi rakennuslupakäsittely perustuu siihen, että rakennusvalvonnan tarkastukset tehdään säännöstöpohjaisesti suoraan tietomalleista. Pilottiprojektin tavoite on ollut, että rakennuslupakäsittely tehostuu, tulkinnanvaraisuudet vähenevät ja tulevaisuudessa ajantasainen 3D-kaupunkimalli palvelisi sekä rakennusyhtiöitä, kansalaisia kuin muitakin tahoja.

TIETO KIINTEISTÖN ARVONMUODOSTUKSEN OSANA

Olemme tekemässä rakennusalan digimurrosta uudistamalla rohkeasti perinteisiä toimintamalleja. Digitalisointi ei tarkoita meillä vain nykyprosessien sähköistämistä, vaan sovitamme tekemistä uudelleen toimintamallimme sopivaksi. Luomme pohjaa sille, että rakennuksistamme luotu tieto on käytettävissä myös rakennuksen elinkaarissa. Tulevaisuudessa rakennuksen virtuaalinen tieto on merkittävä osa kiinteistön arvonmuodostusta.

Osakkeet ja osakkeenomistajat

OSAKKEENOMISTAJAT 31.12.2018

	Osakemäärä, kpl	%
Lehto Invest Oy	21 685 216	37,2 %
OP-Suomi	2 763 375	4,7 %
Kinnunen Mikko	1 794 265	3,1 %
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	1 252 440	2,2 %
Saartoala Ari	862 007	1,5 %
Myllymäki Asko	709 215	1,2 %
Sr Danske Invest Suomi Yhteisöosake	676 965	1,2 %
Heikkilä Jaakko	640 000	1,1 %
Lunacon Oy	590 944	1,0 %
Sr Säästöpankki Kotimaa	471 470	0,8 %
10 SUURINTA OSAKKEENOMISTAJAA	31 445 897	54,0 %
Hallintarekisteröidyt	10 283 661	17,7 %
Muut osakkeenomistajat	16 521 194	28,4 %
YHTEENSÄ	58 250 752	100,0 %

OMISTUSMÄÄRÄJAKAUMA 31.12.2018

Osakkeita, kpl	Osakemäärä, kpl	%
1 - 100	289 403	0,5 %
101 - 1 000	3 546 937	6,1 %
1 001 - 10 000	4 719 567	8,1 %
10 001 - 100 000	3 318 729	5,7 %
100 001 - 1 000 000	8 955 656	15,4 %
yli 1 000 000	37 420 460	64,2 %
YHTEENSÄ	58 250 752	100,0 %
Joista hallintarekisteröityjä	10 283 661	17,7 %

OSAKKEENOMISTAJIEN SEKTORIJAKAUMA

	Osakemäärä, kpl	%
Yritykset	25 680 800	44,1 %
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	15 608 417	26,8 %
Julkisyhteisöt	1 764 453	3,0 %
Kotitaloudet	14 689 760	25,2 %
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	174 832	0,3 %
Ulkomaat	332 490	0,6 %
YHTEENSÄ	58 250 752	100,0 %
Joista hallintarekisteröityjä	10 283 661	17,7 %

OSAKKEEN KURSSIKEHITYS 2018



- Osakekurssi kauden päättyessä 4,25 €
- Alin kurssi katsauskaudella 4,02 €
- Ylin kurssi katsauskaudella 14,18 €
- Osakkeiden vaihto 42 861 908 kpl



Johto



HANNU LEHTO
Toimitusjohtaja



VELI-PEKKA PALORANTA
Talousjohtaja



ARTO TOLONEN
Kehitysjohtaja



PASI KOKKO
Johtaja, Asunnot-palvelualue



PEKKA KORKALA
Johtaja,
Tehdastuotanto



VILLE KETTUNEN
Johtaja, Hyvinvointitilat-
palvelualue



JAAKKO HEIKKILÄ
Johtaja, Toimitilat-
palvelualue



TIMO REINILUOTO
Liiketoiminnan
tukipalvelut, johtaja



Vastuullisuusraportti 2018

LEHTO GROUP OYJ

Vastuullisuusraportti 2018

Liiketoimintamalli	27
Vastuullisuuden painopisteet ja johtaminen	27
Vastuullinen rakentaminen	29
Henkilöstön hyvinvointi	30
Liiketapojen vastuullisuus.....	32
Vastuullisuuden avainluvut.....	33
Vastuullisuuden kehittäminen.....	33



Liiketoimintamalli

LEHTO GROUP on suomalainen rakennusalan konserni, joka on toimialansa innovatiivinen uudistaja. Lehto keskittyy toiminnassaan kehittämäänsä talousohjatun rakentamisen toimintamallin hyödyntämiseen. Talousohjatussa rakentamisessa suunnittelu ja toteutus on integroitu kustannushyötyjen saavuttamiseksi. Keskeisiä kilpailukykytekijöitä ovat suunnittelun ohjaaminen, vakioitujen ratkaisujen käyttö ja omissa tehtaissa esivalmistetut rakennuselementit ja -moduulit. Lehdon tavoitteena on rakentaa tehokkaasti resursseja säästään, ja vähentää rakentamisessa syntyvää materiaalihukkaa.

Lehto Groupin liikevaihto vuonna 2018 oli 721,5 miljoonaa euroa ja liiketoiminta oli jaettu neljään palvelualueeseen: Toimitilat, Asunnot, Hyvinvointitilat ja Korjausrakentaminen. Vuoden 2019 alussa Korjausrakentamisen toiminnot sulautettiin toisiin palvelualueisiin ja toiminta jatkuu kolmella palvelualueella: Toimitilat, Asunnot ja Hyvinvointitilat.

Lehdolla on kahdeksan eri tehdasta, joissa rakennetaan suurkannelementtejä, seinäelementtejä, kylpyhuone- ja keittiömoduuleja, huoneistoelementtejä, talotekniikka-keskuksia, saneerauselementtejä, ovia ja ikkunoita sekä kalusteita. Kaikki tehtaot sijaitsevat Suomessa ja suurin osa alihankinnoista tehdään Suomesta sekä Euroopan unionin alueelta.

Lehto Groupissa työskenteli 31.12.2018 1552 henkilöä, joista hieman alle puolet on toimistotyöntekijöitä, noin neljännes tehdastyöntekijöitä ja loput työmaatyönteki-

jöitä. Rakennustyömailla käytetään lisäksi aliurakointia ja vuokratyövoimaa tietyissä työvaiheissa sekä toimintaa aloittaessa ja lyhytaikaisissa, kiireellisissä töissä. Lehto Groupissa yli 90 % henkilöstöstä on toistaiseksi voimassa olevassa työsuhteessa ja alle 10 % määräaikaisessa työsuhteessa. Määräaikaisten työsuhteiden perusteena ovat pääsääntöisesti projekti, sijaisuus, kesätyö tai harjoittelu. Suurin osa Lehdon työntekijöistä on Suomessa ja Ruotsin toiminnoissa on alle kymmenen henkilön tiimi.

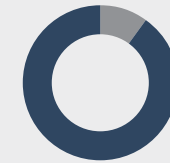
Tehokkaan tehdasrakentamisen ansiosta Lehto Group pystyy alentamaan rakennus- ja asumiskustannuksia ja tarjoamaan siten ihmisille kohtuuhintaisia asuntoja myös kasvukeskuksissa hyvien kulkuyhteyksien varrella. Vuonna 2018 valmistui 2159 uutta asuntoa. Lisäksi vuoden 2018 aikana valmistui 31 uutta toimitilakohdetta ja 28 uutta hyvinvointitilaa. Korjausrakentamisen saralla valmistui vuonna 2018 kaksi omaperusteista korjaushanketta, kaksi peruskorjausrakkaa sekä 16 linjasaneerausrakkaa.

Vastuullisuuden painopisteet ja johtaminen

RAKENNETTU ympäristö vaikuttaa merkittävästi kaupunkikuvan kehitykseen. Kaupunkikehityksen suunta on kohti kestävästä kehityksen mukaista asumista, liikkumista ja palveluja. Rakentamisessa liikkuu valtava määrä materiaaleja, maamassoista erilaisiin tuotteisiin ja



**Lehto Groupissa
työskenteli 31.12.2018
1552 henkilöä**



**Yli 90 % henkilöstöstä
on toistaiseksi voimassa
olevassa työsuhteessa.**



**Lehdon tavoitteena on rakentaa
tehokkaasti resursseja säästään,
ja vähentää rakentamisessa
syntyvää materiaalihukkaa.**

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 kilpailukytekijät, suunnittelun ohjaaminen, vakioitujen ratkaisujen käyttö ja omissa tehtaissa esivalmistetut rakennuselementit ja -moduulit, muodostavat yhtiön vastuullisuustyön kovan ytimen. Lehdon tavoitteena on rakentaa tehokkaasti energiaa ja resursseja säästään, vähentää rakentamisessa syntyvää materiaalihukkaa ja olla hyvä ja kaikille reilu työnantaja.

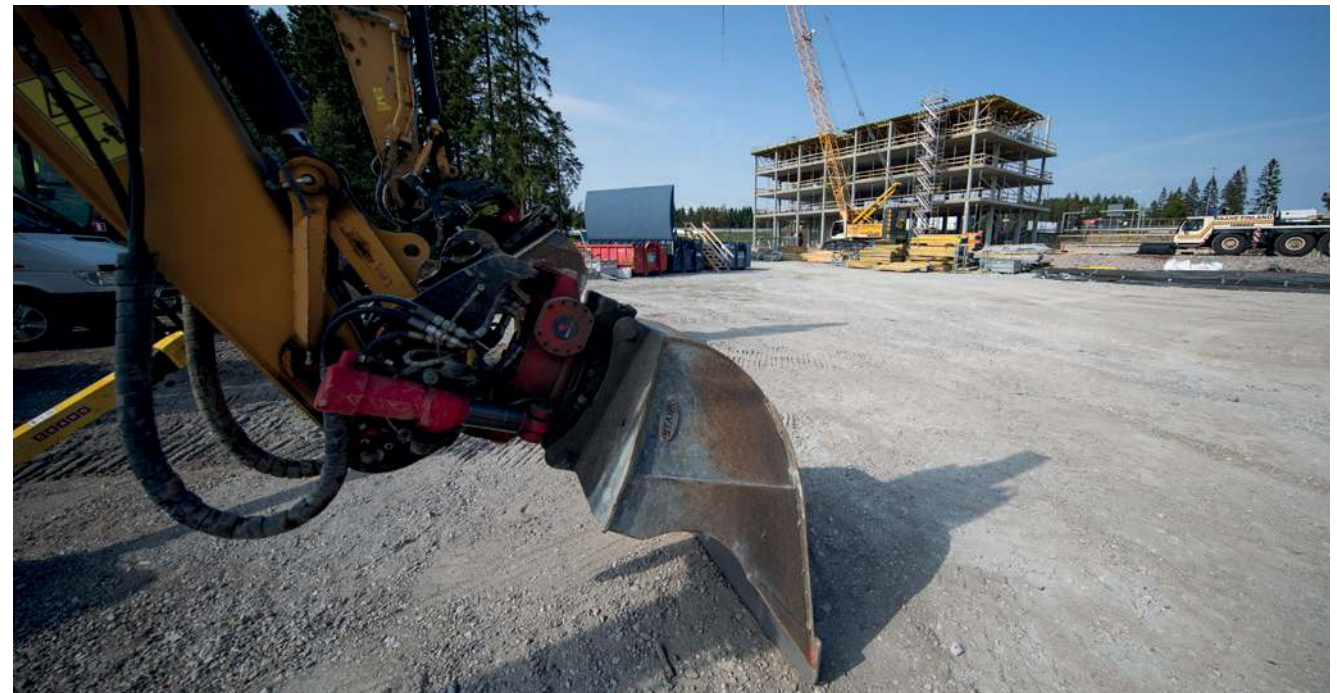
Lehto Groupin vastuullisuuden painopistealueita on kolme. Ne ovat vastuullinen rakentaminen, henkilöstön hyvinvointi ja liikealojen vastuullisuus. Näille painopistealueille yhtiö määritteli vuonna 2018 mittarit ja tavoitteet.

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

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

Tässä raportissa kirjanpitolain vaatimusten mukaiset asiat käsitellään seuraavasti:

KIRJANPITOLAIN VAATIMUS	SIJAINTI TÄSSÄ RAPORTISSA
Liiketoimintamallin kuvaus	Liiketoimintamalli
Ympäristöasiat	Vastuullinen rakentaminen
Henkilöstöasiat	Henkilöstön hyvinvointi
Sosiaalinen vastuu	Henkilöstön hyvinvointi
Ihmisoikeudet	Liiketoimintamallin vastuullisuus, henkilöstön hyvinvointi
Korruption vastainen toiminta	Liiketoimintamallin vastuullisuus





Vastuullinen rakentaminen

VASTUULLINEN rakentaminen on Lehdon yksi kolmesta vastuullisuuden painopistealueesta ja siihen liittyy erityisesti ympäristövaikutuksia. Rakennusten suurimmat ympäristövaikutukset muodostuvat niiden käyttövaiheen aikana, mutta niihin vaikuttavat ratkaisut tehdään jo suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa. Ympäristövaikutusten pienentämisessä tärkeässä asemassa ovat energian ja vedenkulutuksen mittaus- ja säätömahdollisuudet, mutta myös rakennusten käyttäjien koulutus energiaa ja ympäristöä säästäviin käytäntöihin.

Keskeisiä rakentamisen aikaisia ympäristövaikutuksia ovat:

- luonnonvarojen, kuten energian, materiaalien ja veden kulutus
- vaikutukset ihmisten terveyteen ja luonnon monimuotoisuuteen (esim. kemikaalien haitalliset vaikutukset ihmisiin, eliöihin, maaperään ja vesistöihin)
- jätteet ja päästöt, joihin kuuluvat nestemäiset ja kaasumaiset päästöt (kuten hiilidioksidi)

Talousohjattu rakentaminen mahdollisimman vakioituilla ratkaisuilla sekä omissa tehtaissa esivalmistetut rakennuselementit ja -moduulit tehostavat Lehdon toimintaa, ja niiden avulla pyritään myös vähentämään ympäristökuormitusta. Tehdastuotanto parantaa esimerkiksi logistiikan tehokkuutta ja kuljetuksista syntyviä päästöjä, kun elementit ja moduulit kuljetetaan isoissa erissä ja tarvitaan vähemmän ajokertoja.

Vastuullisen rakentamisen avainmittarit määriteltiin vuoden 2018 aikana: jätteiden kierrätysaste ja uusiutuvan energian osuus sähköstä. Vuoden 2018 tavoitteena

oli mittareiden sekä lähtötason määrittely niiltä osin, kun tietoa oli saatavilla. Jätteiden kierrätysasteen lähtötaso on 20 %*. Uusiutuvan energian osuutta sähköstä aletaan mittaamaan vuonna 2019 ja ensimmäiset tunnusluvut julkaistaan vuoden 2019 vuosiraportoinnin yhteydessä.

Lehto Groupin ympäristöasioista vastaa aina viime kädessä toimitusjohtaja. Käytännön ympäristöasioista vastaavat rakentamisen osalta palvelualueiden johtajat, tehdastuotannon osalta tehdastuotannon johtaja ja keskitettyjen hankintojen osalta konsernin hankintajohtaja. Ympäristöasioita käsitellään johtoryhmissä osana normaalia liiketoiminnan johtamista ja kehittämistä.

Lehto Groupin liiketoiminnassa riskit merkittäville ympäristövahingoille ovat pienet. Paikallisia vahinkoja voi tapahtua rajatun määrän kemikaaleja joutuessa ympäristöön tai esimerkiksi työmaalla toimivan koneen polttoainevuodon sattuessa. Näitä riskejä hallitaan tehtailla ja työmailla käytössä olevilla vakioituilla käytännöillä ja ohjeistuksilla.

Uhanalaisten lajien erityissuojelua tehdään hankekohtaisesti ja yhteistyössä viranomaisten kanssa, jotta vältetään rakentamisen aikaiset negatiiviset vaikutukset ympäristölle.

Kaavoitusta ja rakentamista ohjaa ympäristönsuojelun näkökulmasta luonnonsuojelulaki. Jo kaavoitusvaiheessa viranomaiset antavat mahdolliset määräykset luonnon suojelemiseksi. Jos suunnitellulla alueella esiintyy uhanalaisten eläinten ja/tai kasvien kanta, niin aluetta ei voi kaavoittaa rakennuskäyttöön.

*Kattaa n. 80 % jätteistä, tiedot perustuvat palveluntarjoajalta saatuihin lukuihin

Henkilöstön hyvinvointi

HENKILÖSTÖ on Lehto Groupin kasvustrategian perusta ja voimavara. Yrityksen strategiaan perustuvalla henkilöstösuunnitelmalla huomioidaan konsernin toiminnassa tapahtuvia muutoksia, joilla on vaikutusta henkilöstön rakenteeseen, määrään ja ammatilliseen osaamiseen. Pääosa rekrytointitarpeesta syntyy uusien työtehtävien kautta, vain osa rekrytoinneista on korvaavia.

Rakennustoimiala on herkkä suhdannevaihteluille. Suhdanteista johtuvan työvoiman tarpeen vähentäminen arvioidaan tarkasti ja kokonaisvaltaisesti. Työkyvyttömyys- ja työttömyysuhan alaisten henkilöiden kohdalla yritys pyrkii hyödyntämään koulutussuunnitelman mukaista ammatillista koulutusta. Mahdollisissa lomautus- ja irtisanomistilanteissa pyritään hyödyntämään muutosturvan mahdollisuuksia, jotka auttavat työttömyysuhan alaisten työntekijöiden asemaa.

Yrityksen talousohjattuun toimintamalliin perustuen oman työvoiman osuus kattaa huomattavan osan suoritettavista töistä, erityisesti tehdastuotannossa. Lehto-konsernissa käytetään aliurakointia ja vuokratyövoimaa pääasiassa työmailla tietyissä työvaiheissa sekä toimintaa aloittaessa ja lyhytaikaisissa, kiireellisissä töissä.

Yksi Lehto Groupin vastuullisuuden avainmittareista ja tärkein henkilöstöasioiden, sosiaalisen vastuun ja ihmisoikeuksiin liittyvä mittari on tapaturmataajuus. Lehto Groupissa työturvallisuus nostettiin erityiseksi painopistealueeksi vuonna 2017 ja työtä turvallisuuden edistämiseksi jatkettiin vuonna 2018. Yhtiössä on linjattu, että kaikilla tuotannon kanssa tekemisissä olevilla henkilöillä täytyy olla voimassa oleva työturvallisuuskortti. Lisäksi

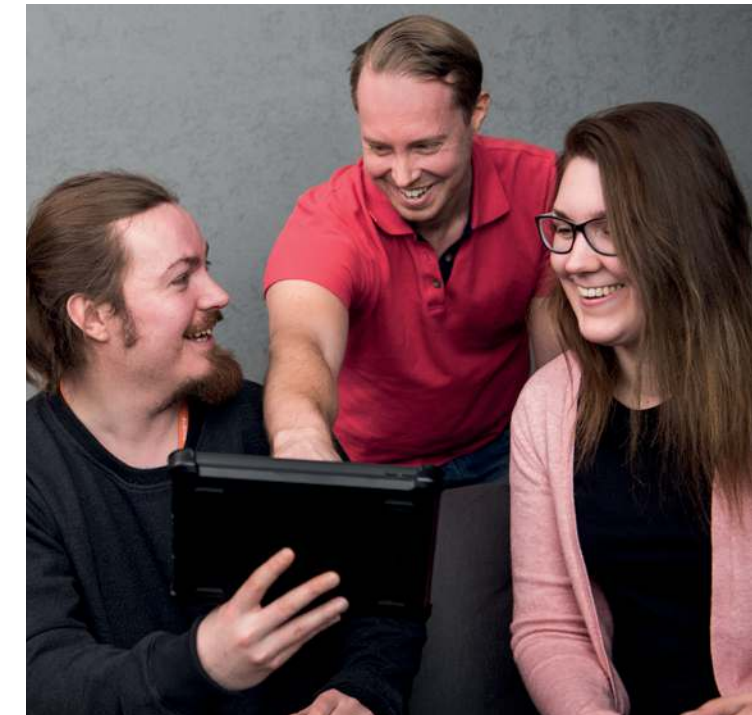
konserni järjestää työsuojelu- ja ensiapukoulutuksia. Ennaltaehkäisevän toiminnan ja koulutusten kautta Lehto Group pyrkii ehkäisemään tapaturmia ja vaikuttamaan työntekijöiden asenteisiin. Lehdolla työskentelee kolme työturvallisuuden ylläpitämiseen ja kehittämiseen täysiaikaisesti keskittyvää henkilöä.

Konsernin tavoitteena on, että jokainen päivä on tapaturmaton päivä ja työmaat ja tehtaat ovat siistit ja turvalliset. Vuonna 2018 koko konsernin tapaturmataajuus oli 43 (LTI1-indeksi). Johtuen mittaamistavan muutoksesta vuoden 2017 ja 2018 luvut eivät ole vertailukelpoisia. Vuodesta 2018 alkaen tapaturmataajuutta mitataan LTI1-indeksillä (yli päivän poissaoloon johtaneet tapaturmat miljoonaa työtuntia kohden) ja tunnusluku raportoidaan vuosiraportoinnin yhteydessä.

Lehto Groupin henkilöstö- ja koulutussuunnitelma perustuu yrityksen kasvustrategiaan ja toimii pohjana henkilöstösuunnittelulle sekä luo suuntaviivat konsernin henkilöstön osaamisen ylläpidolle ja kehittämiselle. Lehto Groupissa suhtaudutaan myönteisesti henkilöstön osaamisen kehittämiseen ja sitä tuetaan monin tavoin. Vuonna 2018 Lehdolla oli kaksi kattavaa henkilöstön koulutusohjelmaa, Uralupaus ja Johtamisen akatemia.

Uralupaus on harjoittelijaohjelma, jonka tavoitteena on mm. kasvustrategian edellyttämän henkilöstömäärän varmistaminen alan opiskelijoiden avulla. Harjoitteluohjelmalla myös vahvistetaan talousohjatun toimintafilosofian jalkauttamista henkilöstön keskuudessa. Konserni sitoutuu ottamaan vuosittain 5 % henkilöstövahvuudesta eri koulutusalojen opiskelijoita ja tarjoamaan heille opis-

keluaikaiset harjoittelu- ja kesätyöpaikat sekä mahdollisuuksien mukaan opinnäyte- ja diplomitöiden aiheet. Konserni myös sitoutuu palkkaamaan harjoitteluohjelman kautta tulleet työntekijät heidän valmistuessaan, jos yrityksen tuotannollinen ja taloudellinen tilanne sallii ja he ovat menestyksekkäästi suorittaneet harjoitteluohjelman. Lehto tarjosi viime vuonna työpaikan 153 opiskelijalle. Lehto Group osallistui vuonna 2018 myös Vastuullinen kesätyöntantaja -kampanjaan.



Johtamisen akatemia jakautuu kahteen valmennusohjelmaan. Johtamisen akatemia I:n suorittavat kaikki toimihenkilöt. Johtamisen akatemia II on suunnattu esimiesasemassa ja projektin vetovastuussa oleville henkilöille.

Lehto Groupin tavoitteena on olla hyvä ja reilu työnantaja kaikille. Lehto Groupin henkilöstö on sitoutunutta ja vaihtuvuus ei ole erityisen suurta. Vuonna 2018 henkilöstön vaihtuvuus oli 3,5 %. Henkilöstön työtyytyväisyyttä mitattiin laajalla henkilöstötutkimuksella, jonka mukaan Lehto kuuluu People Power® -luokituksessa Suomen yleisnormin ylittävään AA-luokkaan. Tutkimuksen mukaan yhtiön vahvuuksia ovat henkilöstön reilu ja tasapuolinen kohtelu ja henkilöstön kuuleminen päätöksenteossa. Lisäksi ylintä johtoa pidettiin luottamuksen arvoisena ja Lehtoa halutaan myös suositella työnantajana, mikä on yksi keskeisistä työtyytyväisyyden mittareista. Kehittämiskohteiksi nousivat tuotteiden ja palvelujen korkealaatuisuuteen panostaminen, strategiasta viestiminen, yksiköiden välinen yhteistyö sekä yhtiön arvojen ja päämäärien näkyminen arjen työssä.

Lehto Groupin työterveyshuollon toimintasuunnitelman tavoitteena on

- terveellinen ja turvallinen työ, työympäristö ja työyhteisö,
- työhön liittyvien terveysvaarojen ja -haittojen ehkäisy,
- työntekijän omatoiminen terveyden ja työ- ja toimintakyvyn ylläpitäminen, edistäminen ja seuranta,
- sairauksien ennaltaehkäisy työuran eri vaiheissa.

Toimintasuunnitelmaan kuuluvat ennaltaehkäisevä työterveyshuolto sekä lakisääteistä laajempi yleislääkäritasoinen, työterveyspainotteinen sairaanhoito.

Työterveyshuollon toiminnan tavoitteena on ennaltaehkäisevä toiminta (60 %) ja sairaanhoito (40 %). Yhtiö panostaa sairauspoissaolojen seurannan toimintamallin käyttöönottoon ja varhaisen tuen toimintamallin jalkauttamiseen koko konsernissa yhteistyössä työterveyshuollon kanssa. Sairauspoissaolot vuonna 2018 olivat 4 % (v. 2017 3 %).

Lehto Groupin henkilöstö- ja koulutussuunnitelmaa sekä tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelmaa päivitetään vuosittain ja ne toimivat osana toiminnan suunnittelua. Tasa-arvoa ja yhdenvertaisuutta seurataan sukupuoli-jakauman, ikäjakauman ja alueellisen jakauman kautta. Vuonna 2018 naisten osuus henkilöstöstä oli 14 %, johtoryhmästä 0 % ja hallituksesta 20 %. Henkilöstön ikäjakauma on kuvattu oheisessa taulukossa:

■ Alle 30 v	36 %
■ 30–39 v	27 %
■ 40–49 v	18 %
■ Yli 50 v	19 %



Lehto pitää tärkeänä mahdollisuutta työllistää ihmisiä ympäri Suomea, myös muualla kuin kasvukeskuksissa. Esimerkiksi vuonna 2018 tehdastoiminnoissa aloitti 150 uutta työntekijää ja kaikkiaan tehtaissa työskenteli vuoden 2018 lopussa yhteensä 426 ihmistä, joista vakituksia oli 423 ja määräaikaista kolme. Yhtiön toimipaikkojen maantieteellinen sijainti vuonna 2018 näkyy oheisesta kuvasta.



Henkilöstöhallinto on konsernitason toiminto, joka tukee, ohjaa ja palvelee liiketoimintayksiköitä. Henkilöstöjohtajan toimesta henkilöstöasioita käsitellään säännöllisesti liiketoimintayksiköiden ohjausryhmissä, joissa erityisesti kasvustrategian tavoitteiden mukaisesti tarkastellaan henkilöstöresurssien riittävää määrää. Henkilöstöhallinto vastaa Lehto-konsernissa, että lainsäädäntö, henkilöstöpolitiikat, paikalliset sopimukset ja toimintamallit sekä henkilöstön tasa-arvoisen ja yhdenmukaisen kohtelu toteutuvat ja niitä noudatetaan konsernin jokaisessa liiketoimintayksikössä.

Henkilöstöön, sosiaaliseen vastuuseen ja ihmisoikeuksiin liittyviksi mahdollisiksi vastuullisuusriskeiksi on tunnistettu tapaturmat, työssä uupuminen, syrjintä, häirintä ja työehtojen laiminlyönti. Näitä riskejä hallitaan mm. työturvallisuuskoulutuksilla ja asianmukaisilla henkilöstöpolitiikoilla, sopimuksilla ja toimintamalleilla sekä työterveyshuollon toimintasuunnitelmalla.



Liiketoiminnan vastuullisuus

LEHTO GROUP on sitoutunut kunnioittamaan ihmis-oikeuksia toiminnassaan ja edistämään niiden toteutumista. Yhtiö perehdyttää henkilökunnan korruption ja muiden laittomien toimintatapojen torjuntaan. Koulutuksen sisältö ja laajuus riippuvat osittain henkilöiden roolista. Esimerkiksi hankinnassa toimintatapoja kehitetään jatkuvasti varmistamaan entistäkin paremmin korruption ja muiden epäeettisten toimintamallien torjunta alihankintaketjussa.

Rakennusalalla yleisesti ongelmaksi tunnistettu väärinkäytösten esiintyminen pyritään estämään Lehto Groupissa noudattamalla huolellisesti compliance-prosesseja. Prosesseilla pyritään varmistamaan, että yrityksen johto ja kaikki sen työntekijät sekä yhtiön yhteistyökumppanit noudattavat soveltuvia lakeja, säännöksiä, sisäisiä ohjeita ja eettisiä arvoja.

Lehto Group noudattaa toiminnassaan rakennusalalla käyttöön otettuja keinoja harmaan talouden torjumiseksi. Rakennusalan käännetty arvonlisäverovelvollisuus on omiaan vähentämään rakennusalan pitkien alirakket-

jujen mahdollisuutta toimia vilpillisesti. Rakennustyömaiden veronumero sekä henkilötunnisteen käyttäminen on Lehto Groupin kaikissa urakkasopimuksissa edellytyksenä, jonka lisäksi kaikkien Lehdon työntekijöiden tai työmaalla työskentelevien tulee pitää näkyvillä kuvallista henkilötunnistetta, kuten Valtti-korttia. Lehto pitää työmaalla työskentelevistä henkilöistä luetteloa ja edellyttää sen työmaille kuljettavan ainoastaan leimausportin kautta. Lehto toimittaa kyseisen luettelon kuukausittain myös verottajalle.

Lehto on ottanut yhteistyökumppaneidensa kanssa käyttöön myös Reilun Pelin Säännöt, joissa sovitaan yhteisesti lakimääräisiä vaatimuksia pidemmälle viedystä tahtotilasta kehittää osapuolten välistä yhteistyötä entistä vastuullisempaan suuntaan. Säännöissä otetaan huomioon muun muassa korruption, työntekijöiden hyvinvoinnin sekä ympäristön ja omaisuuden kunnioittamisen mukaiset vaatimukset. Yhteistyökumppanien tulee ilmoittaa Lehdon yhteyshenkilölle välittömästi, mikäli he havaitsevat eettisten periaatteiden vastaista

tai lainvastaista toimintaa tai epäilevät sellaista tapahtuvan. Yhteistyökumppanit voivat olla Lehtoon yhteydessä myös nimettömästi, jolloin ilmoitus menee konsernin lakiasiainjohtajalle ja hallituksen tarkastusvaliokunnan puheenjohtajalle.

Eettisten toimintaohjeiden koulutuksen kattavuus ja eettisten toimintaohjeiden kattavuus hankintasopimuksissa ovat vuonna 2018 määriteltyjä vastuullisuuden avainmitareita. Eettiset toimintaohjeet henkilöstölle ja tavarantoimittajille on laadittu vuoden 2018 aikana. Myös eettisten toimintaohjeiden koulutuskokonaisuus valmistui vuoden 2018 lopulla ja koulutus julkistetaan alkuvuodesta 2019. Vuoden 2019 aikana aloitetaan seuraamaan eettisten toimintaohjeiden koulutuksen kattavuutta ja ne tullaan lisäämään uusien alihankintasopimusten liitteeksi. Ensimmäiset tulokset julkaistaan 2019 vuosiraportoinnin yhteydessä.

Ohjeistusten rikkomuksista sekä väärinkäytösten epäilyistä voi ilmoittaa ottamalla asian puheeksi lähimmän esimiehen tai hänen esimiehensä kanssa. Konsernin lakiasiainjohtaja vastaa raportoitujen tapausten tutkinnan käynnistämisestä yhdessä konsernin toimitusjohtajan kanssa. Lisäksi Lehto Group aloitti vuonna 2018 projektin sisäisten raportointimekanismien kehittämiseksi. Uuden raportointikanavan kehitystyö vei arvioitua enemmän aikaa ja lisäksi siihen haluttiin sisällyttää projektin aikana syntyneitä kehitysideoita, joten kanavan lanseeraus viivästyi hieman. Raportointikanava otetaan käyttöön vuoden 2019 ensimmäisellä neljänneksellä yhdessä eettisten toimintaohjeiden koulutuksen julkaisemisen kanssa.

Lehto Groupin riskienhallintapolitiikka on kuvattu yrityksen nettisivuilla (<https://lehto.fi/sijoittajille/hallinnointi/riskienhallinta/>).



Vastuullisuuden avainluvut

LEHDON VASTUULLISUUDEN PAINOPISTEET, MITTARIT, TOIMENPITEET JA TAVOITTEET

Painopisteet	Mittarit	2018 toimenpiteet	2019 tavoitteet
Vastuullinen rakentaminen	Jätteiden kierrätysaste*	Lähtötaso määritelty, kierrätysaste 20 %	45 %
	Uusiutuvan energian osuus sähköstä	Mittari määritelty	Lähtötaso määritelty
Hyvinvoiva henkilöstö	Tapaturmataajuus**	Lähtötaso määritelty, LT11=43	Pienenee
Liiketoimien vastuullisuus	Eettiset toimintaohjeet, koulutuksen kattavuus	Toimintaohjeet laadittu	Koko henkilöstö koulutettu
	Eettisten toimintaohjeiden kattavuus hankinta-sopimuksissa	Toimintaohjeet laadittu	100 % uusista sopimuksista

*Kattaa n. 80 % jätteistä, tiedot perustuvat palveluntarjoajalta saatuihin lukuihin

**LT11 = yli päivän poissaoloon johtaneet tapaturmat miljoonaa työtuntia kohden

Vastuullisuuden kehittäminen

RAKENNETTU ympäristö on merkittävässä asemassa sekä ilmastonmuutoksen hillitsemisessä että sosiaalisen kehityksen ja hyvinvoinnin parantamisessa. Lisäksi sidosryhmien tarve saada tietoa vastuullisuusasioista kasvaa jatkuvasti.

Lehto Group haluaa toimia arvojensa mukaisesti ja jatkaa sekä vastuullisuustyön että avoimen ja läpinäkyvän vastuullisuusraportoinnin kehittämistä. Vuonna 2018 yhtiö keskittyi vahvasti sisäiseen työhön mittareiden ja tavoitteiden kehittämisessä. Vuonna 2019 tarkoituksena on sisäisen työn lisäksi kääntää huomio aktiivisempaan sidosryhmien kuulemiseen.

Lehto jatkaa työtä kolmella määritellyllä vastuullisuuden painopistealueella: vastuullinen rakentaminen, henkilöstön hyvinvointi ja liiketoimien vastuullisuus. Yhtiö jatkaa edelleen panostuksia työturvallisuuden edistämiseksi sekä vastuullisten liiketoimien työkalujen ja prosessien kehittämiseksi. Lisäksi yhtiö käynnistää uuden henkilöstön koulutusohjelman, Tuotannon akatemian, keväällä 2019.

Lehto Group haluaa olla mukana ilmastonmuutoksen hillinnässä ja kehittää uusia avauksia etenkin Asunnot-liiketoiminnassa. Vuoden 2018 lopulla yhtiö julkisti Hiilineutraali 2030 -kehityshankkeen (<https://lehto.fi/cision/lehdon-hiilineutraali-2030-kehityshanke-kamppailue-ilmastonmuutosta-vastaan/>), jonka tavoitteena on luoda hiilineutraalin asuntorakentamisen innovaatioita sekä tutkia Smart & Clean -kasvua edistäviä älykkäitä ja puhtaita ratkaisuja. Vuonna 2019 aloitetaan hankkeen toteutus.



**Hallituksen
toimintakertomus 2018**

LEHTO GROUP OYJ

Yhteenveto 2018

Konserni	1–12/2018	1–12/2017
Liikevaihto, Meur	721,5	597,6
Liikevaihdon muutos-%	20,7 %	74,5 %
Liiketulos, Meur	37,2	64,6
Liiketulos, % liikevaihdosta	5,2 %	10,8 %
Kauden tulos, Meur	28,7	51,6
Tilaukanta kauden lopussa, Meur	655,6	538,1
Osakekohtainen tulos, Eur	0,49	0,89
Rahavarat, Meur	53,4	68,0
Korolliset velat, Meur	115,9	36,9
Omavaraisuusaste, %	42,7 %	56,3 %
Nettovelkaantumisaste, %	38,5 %	-20,6 %

- Vuonna 2018 liikevaihto kasvoi 20,7 % (74,5 %) ja oli 721,5 (597,6) miljoonaa euroa. Liikevaihto kasvoi Asunnot-, Toimitilat- ja Hyvinvointitilat-palvelualueilla, mutta laski hieman Korjausrakentaminen-palvelualueella.
- Liikevoitto oli 37,2 (64,6) miljoonaa euroa, eli 5,2 % (10,8 %) liikevaihdosta.
- Liiketulosta heikensivät erityisesti peruskorjaushankkeiden tappiollisuus ja hyvinvointitilojen projektien heikko kannattavuus.
- Peruskorjaustoiminnalla oli noin 15 miljoonan euron negatiivinen vaikutus konsernin liikevoittoon. Katsauskauden päättymisen jälkeen Lehto ilmoitti lakkauttaneensa Korjausrakentaminen-palvelualueen ja rajaavan korjaustoimintaansa. Lakkautetun Korjausrakentaminen-palvelualueen sisällä on tehty kannattavaa linjasaneeraustoimintaa, joka on siirretty Asunnot-palvelualueelle, missä sitä tullaan edelleen kehittämään ja jatkamaan.
- Tehdastuotannon kapasiteettia laajennettiin. Tuotantotilat kasvoivat noin 30 000 m².
- Hallitus esittää osingoksi 0,24 euroa osakkeelta, mikä edustaa noin 48,7 % konsernin tilikauden tuloksesta.



LIKEVAIHTO PALVELUALUETTAIN, MEUR	1–12/2018	1–12/2017	Muutos
Toimitilat	231,0	181,2	27,5 %
Asunnot	301,5	232,2	29,9 %
Hyvinvointitilat	117,8	109,1	8,0 %
Korjausrakentaminen	71,1	75,1	-5,3 %
Yhteensä	721,5	597,6	20,7%

Liiketoimintaympäristö ja liiketoiminnan kehitys vuonna 2018

Yleinen markkinakehitys

Vuonna 2018 rakentamisen kasvu Suomessa jatkui jo neljättä vuotta peräkkäin. Usean taloudellisen tutkimuslaitoksen (mm. Valtionvarainministeriön johtama rakennusalan suhdanneryhmä, RT rakennusteollisuus, Elinkeinoelämän tutkimuslaitos) loppuvuonna 2018 julkaisemien arvioiden mukaan rakentamisen kasvu oli noin 3–4 % kun Suomen talouden kasvuvauhti on ollut noin 2,5 %. Vuonna 2019 Suomen talouden kasvun arvioidaan hidastuvan ja rakentamisen kasvun hidastuvan tai tuotannon jopa alenevan vuoden 2018 tasosta. Helmikuussa 2019 julkaistussa raportissaan Valtionvarainministeriön rakennusalan suhdannetyöryhmä arvioi, että koko rakentamisen tuotanto vähenee 0,5–2,5 % vuonna 2019 ja edelleen 1,5–3,5 % vuonna 2020.

Rakentamisen kasvua on ylläpitänyt erityisesti uusien asuinrakennusten rakentaminen. Vuonna 2018 arvioidaan aloitetun noin 44 000 uuden asunnon rakentaminen, mutta uusien rakennuslupien määrät kääntyivät laskuun vuoden 2018 loppupuolella ja vuonna 2019 asuntojen aloitusmäärien yleisesti ennakoitaan pienenevän. Asuntojen kysyntää ovat pitäneet yllä hyvä rahoituksen saatavuus ja kaupungistuminen, minkä nähdään olevan tällä hetkellä asuntomarkkinoiden kehitystä keskeisimmin ohjaava voima.

Liike- ja toimistorakentaminen pysyi suunnilleen edellisvuoden tasolla, mutta teollisuus- ja varastorakennusten rakentaminen hiukan alentui edellisvuodesta (RT 10/2018). Rakentamisen korkeasuhdanne on johtanut työ-, alihankinta-, raaka-aine- ja elementtikustannusten nousuun. Keskeisin tuotannon kasvua rajoittanut tekijä on edelleen ollut ammattitaitoisen työvoiman saatavuus.



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 kehittämisiä 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.

Toimitilat-palvelualueen liikevaihto vuonna 2018 kasvoi 27,5 % edellisvuodesta 231,0 (181,2) miljoonaan euroon. Katsauskauden aikana valmistui yhteensä 31 kohdetta, joista suurimpina Vantaalle DSV:n käyttöön valmistunut logistiikkakeskus sekä Vantaan Tikkurilaan valmistunut toimisto- ja hotellirakennus.

Toukokuussa Lehto tiedotti, että Jyväskylän kaupunginvaltuusto on 28.5.2018 pidetyssä kokouksessaan päättänyt käynnistää Hippos2020 -hankkeen yhdessä Lehto Groupin ja

Fennia Varainhoito Oy:n muodostaman konsortion kanssa ja hyväksynyt pääperiaatteet hankkeeseen liittyvistä sopimuksista ja suunnitelmista. Hankkeeseen liittyy tavanomaisia kiinteistökehityshankkeiden epävarmuustekijöitä, kuten esimerkiksi rahoituksen saata- vuus tai vuokralaisten hankinta ja sitoutuminen.

Kesäkuussa Lehto kertoi allekirjoittaneensa KVR-urakkasopimuksen Sukari Invest Oy:n tytäryhtiön Koy Seinäjoen Ideaparkin kanssa ja aloittaneensa Ideapark-kauppakeskuksen rakentamisen Seinäjoelle. Urakkasopimuksen arvo on noin 65 miljoonaa euroa, minkä lisäksi Lehdon tehtäväksi tulee myöhemmin määritettävät lisä- ja muutostyöt.

Lehto jatkoi Espoonlahdessa sijaitsevan kauppakeskus Lippulaivan kehityshanketta yhteistyössä Citycon Oy:n ja suunnittelijoiden kanssa, mutta lokakuussa Lehto ja Citycon päättivät lopettaa KVR-urakkaa koskevat neuvottelut. Osapuolet pyrkivät kolmen vuoden ajan yhdessä suunnittelijoiden kanssa löytämään ratkaisun, joka olisi sekä Cityconin että Lehdon toiminnallisten ja taloudellisten tavoitteiden mukainen, mutta osapuolien tavoitteiden mukaista ratkaisua ei löytynyt.

Toimitilat-palvelualueen tilauskanta kasvoi katsauskauden aikana ja oli katsauskauden päättyessä 134,5 miljoonaa euroa (127,4 miljoonaa euroa 31.12.2017). Tilauskanta ei sisällä mahdollisesti käynnistyvää Hippos2020 -hanketta.

HYVINVOINTITILAT

Hyvinvointitilat-palvelualueella Lehto suunnittelee ja rakentaa hoiva- ja palveluasumisen yksiköjä sekä päiväkoteja ja kouluja valtakunnallisten hoiva- ja päiväkotiohjelmoijien sekä kuntien tarpeisiin. Rakennushankkeet toteutetaan joko tavanomaisena rakennusrakana tai sijoittajakauppana, jolloin Lehto tekee vuokrasopimuksen palveluoperaattorin kanssa ja myy valmiin kiinteistön jollekin alan kiinteistöihin sijoittavalle rahastolle.

Vuonna 2018 Hyvinvointitilojen liikevaihto kasvoi 8,0 % edellisvuodesta 117,8 (109,1) miljoonaan euroon. Vanhusten hoivakodit muodostivat valtaosan liikevaihdosta ja tilikauden aikana valmistui 28 (29) ja tilikauden päättyessä rakenteilla oli 8 (25) hoiva- ja palveluasumisen yksikköä. Katsauskauden aikana valmistui kaksi (kaksi) päiväkotia sekä yksi (yksi) koulu. Katsauskauden päättyessä rakenteilla oli kolme (yksi) koulua sekä yksi terveyskeskus.

Pääosa palvelualueen rakentamista kohteista on puurakenteisia 1–2 -kerroksisia rakennuksia, mutta yhä enemmän monimuotoisia ja monikerroksisia betonirakenteisia rakennuksia. Yksilöllisten hoivarakennushankkeiden toteutus vaatii aikaisempaa enemmän suunnittelua ja työtä, mikä osaltaan on vaikuttanut palvelualueen projektikatteiden heikkenemiseen katsauskaudella. Yksilöllisten rakentamisen kustannusvaikutusta ei ole osattu etukäteen riittävällä tarkkuudella arvioida.

Lehto jatkoi koulu- ja päiväkotimalliston kehittämistä kaupallisesti konfiguroitavien ja teknisesti modulaaristen tuotteistamisen konseptilla. Markkinoilla on välittömiä tarpeita sekä väliaikaisille väistötiloille että pysyville kouluille. Ensimmäiset modulaariset päiväkodit ja koulut toimitetaan Ruotsiin Botkyrkan kuntaan sekä Helsinkiin.

Hoivarakentamisen rinnalle on nousemassa palveluasumisen rakentaminen. Ikääntyvien määrä Suomessa kasvaa edelleen ja he tarvitsevat monipuolisia asumisen ratkaisuja yhdessä hoivapalveluiden kanssa. Lehto pyrkii hyödyntämään vahvaa asuntorakentamisen osaamista palveluasumISRatkaisuissaan.

Hyvinvointitilat-palvelualueen tilauskanta katsauskauden päättyessä oli 60,0 miljoonaa euroa (100,3 miljoonaa euroa 31.12.2017). Tilauskannan alentuminen johtuu rakenteilla olevien hoivakohteiden lukumäärän pienentymisestä.





ASUNNOT

Asunnot-palvelualueella Lehto rakentaa uusia asuinkerrostaloja, luhti- ja rivitaloja sekä erillistaloja osana aluerakentamista kasvukeskuksiin, erityisesti Suomen pääkaupunkiseudulle. 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.

Suurin osa asuntorakennuksista on betonirakenteisia kerrostaloja, joiden toteutuksessa hyödynnetään Lehdon kehittämää ja valmistamaa keittiö-/kylpyhuonemoduulia. Moduulit rakennetaan täysin valmiiksi Lehdon omassa tehtaassa ja kuljetetaan valmiina rakennuspaikalle, missä ne lasketaan katon kautta rakennuksen sisään. Tämä rakentamistapa nopeuttaa rakentamisen aikataulua, parantaa laatua ja tuottaa kustannussääs-

töjä. Lehdon tehtaissa valmistetaan myös seinäelementtejä, ikkunoita, kiintokalusteita sekä puurakenteisia tilaelementtejä, joiden avulla voidaan nopeasti toteuttaa erityisesti kaupunkiympäristöön soveltuvia rivi- ja luhtitaloja.

Asunnot-palvelualueen liikevaihto kasvoi 29,9 % edellisvuodesta 301,5 (232,2) miljoonaan euroon. Katsauskaudella myytiin yhteensä 1 900 (2 002) asuntoa ja katsauskauden päättyessä rakenteilla oli yhteensä 3 229 (2 029) uutta asuntoa, joista myymättömiä oli 1 647 (309) kpl. Valmiita myymättömiä asuntoja oli 41 (12) kpl. 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 Vantaan Kaivokselassa ja Oulun keskustassa.

Rakenteilla olevien, mutta vielä myymättä olevien asuntojen määrä on kasvanut tilikauden aikana. Tämä johtuu ennen kaikkea yksityissijoittajien kysynnän laskusta vuoden jälkipuoliskolla. Aikaisempaa suurempi osuus asunnoista myydään kuluttaja-asiakkaille, joiden ostot ajoittuvat lähemmäksi asunnon valmistumisajankohtaa, kun taas sijoittaja-asiakkaiden kaupat on historiassa tehty rakentamisen alkuvaiheessa. Lehto on tilikauden aikana panostanut kuluttajamyynnin edistämiseen ja lisännyt kuluttaja-asiakkaille kohdistuvaa markkinointia. Myös asuntomyynnin henkilöstöresursseja on selvästi lisätty. Institutionaalisten sijoittajien kysyntä pysyi hyvällä tasolla ja Lehto näkee, että markkinoilla on aikaisempaa suurempaa kiinnostusta suurten asuntoportfolioiden hankkimiseen.

Katsauskaudella asuntojen rahoituksen saatavuus pysyi hyvänä ja korot alhaisina, mutta kauden loppupuolella pankkien kanssa keskusteluissa tuli viitteitä siitä, että rahoituksen ehdot voivat kiristyä erityisesti sijoittajaenemmistöisissä taloyhtiöissä. Asuntotuotannon kasvu näkyy myös vaihto-omaisuuden kasvuna, sillä liikevaihto kirjataan vasta asuntojen luovutushetkellä. Taseriskin hallitsemiseksi Lehto jatkuvasti arvioi asuntomyynnin kehittymistä ja päättää jokaisen omaperusteisen asuntohankkeen käynnistymisestä erikseen.

Asuntorakentamisen tilauskanta katsauskauden lopussa oli 365,4 miljoonaa euroa (216,9 miljoonaa euroa 31.12.2017). 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.

KORJAUSRAKENTAMINEN

Vuoden 2018 aikana Lehto on toteuttanut korjausrakentamisen palvelualueellaan linjasaneerausurakoita (asuinkerrostalojen putkistoremontteja), peruskorjausurakoita, omaperusteisia korjaushankkeita (vanha asuin- tai toimistokiinteistö saneerataan asuinkäyttöön), sekä omaperusteisia korotushankkeita (olemassa olevan kerrostalon päälle rakennetaan 1–2 lisäkerrosta).

Korjausrakentaminen-palvelualueen liikevaihto laski 5,3 % edellisvuodesta 71,1 (75,1) miljoonaan euroon. Katsauskauden aikana valmistui 16 ja katsauskauden päättyessä meneillään oli 13 linjasaneerausurakkaa Suomen pääkaupunkiseudulla. Linjasaneeraus-toiminta edustaa noin yhtä kolmasosaa koko palvelualueen liikevaihdosta ja projektien katteet ovat olleet Lehdon tavoitteiden mukaisia.

Katsauskauden aikana valmistui kaksi omaperusteista korjaushanketta, toinen Vantaan Tikkurilaan ja toinen Hämeenlinnaan. Katsauskauden päättyessä Lehdolla oli meneillään kaksi omaperusteista korjaushanketta, joissa vanha asuin- tai toimistorakennus saneerataan asuinkäyttöön ja korjattavan kiinteistön yhteyteen rakennetaan uusia asuntoja.

Katsauskaudella valmistui kaksi peruskorjausurakkaa ja katsauskauden päättyessä oli meneillään kolme peruskorjausurakkaa, joiden yhteenlaskettu myyntiarvo on noin 56 miljoonaa euroa. Näiden projektien kate on voimakkaasti negatiivinen. Projektit ovat valmistumassa vuoden 2019 ensimmäisen puoliskon aikana ja niiden ennakoitu tappio on kirjattu vuoden 2018 tilinpäätökseen.

Muun kuin linjasaneeraustoiminnan projektien katteet ovat olleet heikkoja tai negatiivisia. Projektien toteutuskustannukset ovat olleen huomattavasti arvioitua suurempia ja muun kuin linjasaneeraustoiminnan vaikutus Lehdon vuoden 2018 liikevoittoon on noin 15 miljoonaa euroa negatiivinen. Lehto käynnisti 2.11.2018 julkaistun tiedotteen mukaisesti toimenpiteet Korjausrakentamisen palvelualueen uudelleenorganisoinniseksi ja kannattavuuden parantamiseksi.

Tilikauden päättymisen jälkeen Korjausrakentamisen palvelualue lakkautettiin ja korjaustoimintaa päätettiin rajata. Korjausrakentamisen toiminnot on sulautettu toisiin palvelualueisiin. Linjasaneeraustoiminta ja korotusrakentamiskonseptin jatkokehitys on



siirretty Asunnot-palvelualueelle ja muu peruskorjaustoiminta on siirretty Toimitilat-palvelualueelle. Meneillään olevat peruskorjaushankkeet toteutetaan loppuun nykyisellä projektiorganisaatiolla ja projektien päätyttyä projektiorganisaatio siirtyy muihin Toimitilat-palvelualueen projekteihin.

Jatkossa uusia peruskorjaushankkeita tehdään valikoidusti vain siinä tapauksessa, että korjaaminen liittyy uudisrakentamishankkeisiin tai kun ne ovat merkityksellinen osa suurempaa kaupallista kokonaisuutta. Lehto on sitoutunut joihinkin tällaisiin hankkeisiin jo ennen Korjausrakentaminen-palvelualueen lakkauttamista. Lehto myös jatkaa korotusrakentamiskonseptin kehittämistä osana lisä- ja täydennysrakentamista.

Lehto jatkaa ja kehittää kannattavaa linjasaneeraustoimintaansa. Tilikauden lopussa Lehto lanseerasi Lehto Total -palvelupaketin, jonka avulla taloyhtiöillä on mahdollisuus rahoittaa putkiremonttinsa myymällä rakennusoikeutta täydennysrakentamiseen.

Korjausrakentamisen tilauskanta kasvoi ja oli katsauskauden päättyessä 95,7 miljoonaa euroa (93,6 miljoonaa euroa 31.12.2017). Tilauskanta sisältää aikaisempaa enemmän linjasaneeraushankkeita.

RUOTSIN TOIMINNOT

Lehto perusti tytäryhtiön Ruotsiin elokuussa 2017. Tilikauden aikana valmistui yksi toimitilahanke ja yksiköllä on meneillään yksi päiväkotiprojekti, jossa rakennetaan kolme moduulipohjaista päiväkotia Botkyrkan kuntaan. Moduulit rakennetaan Suomessa Hartolan tehtaalla ja kuljetetaan Botkyrkaan, jossa tapahtuu loppukokoonpano. Käynnistymisvaiheessa on myös ensimmäinen asuntorakentamishanke Tukholman seudulla.

Lehto suunnittelee toimenpiteitä Ruotsin toiminnan kehittämiseksi. Lehto näkee, että moduulipohjaisilla tehdasvalmisteisilla tuotteilla on hyvä kysyntä erityisesti kohtuuhintaisien asuntojen sekä päiväkotien ja koulujen markkinoilla. Ruotsin yksikössä on 8 työntekijää ja työntekijämäärän arvioidaan kasvavan.

TEHDASTUOTANTO

Lehto rakentaa omissa tuotantolaitoksissaan omaan käyttöön erilaisia rakennusteknisiä moduuleja ja elementtejä. Lehdolla on rakennuselementtejä- ja moduuleja valmistavia yksiköitä Humppilassa, Oulaisissa, Oulussa, Iissä ja Siikajoella. Katsauskauden päättyessä tehdastoiminnoissa työskenteli yli 400 henkilöä.

Katsauskauden aikana Lehto jatkoi tehdaskapasiteetin laajentamista ja tehostamista. Maaliskuussa 2018 Lehto osti Pyhännän Rakennustuote Oy:n Hartolan tehdastoiminnot. Kaupassa Lehdolle siirtyivät Hartolassa sijaitsevat, noin 20 000 m² suuruiset Hartolan kunnan omistamat vuokratilat, puuelementtien ja -moduulien valmistamiseen tarkoitettu tuotantolaitteisto sekä 75 työntekijää.

Syyskuussa valmistui uusi noin 9 000 m² suuruinen tehdas Oulaisiin. Tehtaaseen on keskitetty logistiikka- ja varastotoimintoja sekä kylpyhuonemuodulien, keittiökalusteiden ja muiden kiintokalusteiden valmistusta. Investoinnin arvo on kokonaisuudessaan noin 8,0 miljoonaa euroa.



Tase ja rahoitus

Konsernin vakavaraisuus pysyi hyvällä tasolla. Omavaraisuusaste tilikauden päättyessä oli 42,7 % (56,3 % 31.12.2017) ja nettovelkaantumisaste oli 38,5 % (-20,6 %).

Konsernitase, Meur	31.12.2018	31.12.2017
Pitkäaikaiset varat	37,7	25,1
Lyhytaikaiset varat		
Vaihto-omaisuus	238,2	132,9
Lyhytaikaiset saamiset	139,0	111,2
Rahavarat	53,4	68,0
Varat yhteensä	468,3	337,2
Oma pääoma	162,4	150,7
Rahoitusvelat	115,9	36,9
Saadut ennakot	88,3	69,3
Muut velat	101,8	80,2
Oma pääoma ja velat yhteensä	468,3	337,2

OMA PÄÄOMA JA VELAT

Oma pääoma kasvoi 162,4 miljoonaan euroon (150,7 miljoonaa euroa 31.12.2017). Oman pääoman lisäys syntyi tilikauden tuloksen kautta ja oman pääoman määrää vähensi huhtikuussa maksettu 19,8 miljoonaan euron osinko, mikä edusti 38,4 % tilikauden 1.1.–31.12.2017 tuloksesta.

Rahoitusvelat kasvoivat 115,9 (36,9) miljoonaan euroon. Lainoja nostettiin erityisesti Asunnot-palvelualueen projektien rakennusaikaista rahoitusta varten sekä tonttien ja muun rakennusoikeuden hankkimiseksi. Korollisena velkana esitetään paitsi normaalit pankkilainat niin myös asunto-osakeyhtiöihin nostetut lainat siltä osin, kuin ne kohdistuvat vielä myymättömiin asuntoihin.

Saadut ennakkomaksut kasvoivat 88,3 (69,3) miljoonaan euroon. Saadut ennakot sisältävät rakenteilla olevista hankkeista saadut maksut siltä osin, kuin niitä ei vielä ole kirjattu liikevaihtoon.

Muut velat kasvoivat 101,8 (80,2) miljoonaan euroon. Muut velat sisältävät muun muassa 40,3 (38,9) miljoonaa euroa ostovelkoja ja 19,7 (13,2) miljoonaa euroa arvonlisäverovelkoja.

VARAT

Pitkäaikaiset varat olivat katsauskauden päättyessä 37,7 miljoonaa euroa (25,1 miljoonaa euroa 31.12.2017). Pitkäaikaisiin varoihin sisältyy muun muassa 4,6 (4,6) miljoonaa euroa liikearvoa, 12,7 (5,0) miljoonaa euroa tehdasrakennuksia sekä 8,5 (4,4) miljoonaa euroa koneita ja kalustoa.

Vaihto-omaisuus kasvoi 238,2 (132,9) miljoonaan euroon. Kasvun syynä on voimakkaasti kasvanut liiketoiminnan volyyymi, ja merkittävin osa vaihto-omaisuudesta koostuu keskeneräisten asuntorakennusprojektien kertyneistä kustannuksista.

Lyhytaikaiset saamiset kasvoivat 139,0 (111,2) miljoonaan euroon ja ne sisältävät 62,2 (65,9) miljoonaa euroa myytisaamisia ja 71,1 (39,1) miljoonaa euroa osatuloutussaamisia. Saamisten kasvu liittyy liiketoiminnan kasvaneeseen volyymiin.

Rahavirtalaskelma, Meur	1–12/2018	1–12/2017
Liiketoiminnan rahavirta	-18,3	-2,8
Investointien rahavirta	-13,7	-0,3
Rahoituksen rahavirta	17,5	3,4
Rahavarojen muutos	-14,5	0,3
Rahavarat kauden alussa	68,0	67,7
Rahavarat kauden lopussa	53,4	68,0

Rahavarat laskivat 53,4 (68,0) miljoonaan euroon. Liiketoiminnan nettorahavirta oli -18,3 (-2,8) miljoonaa euroa, mikä sisältää nettokäyttöpääoman kasvusta aiheutuneen 52,8 (55,5) miljoonan euron negatiivisen vaikutuksen.

Nettokäyttöpääoman kasvussa keskeisin tekijä on vaihto-omaisuuden kasvu. Liiketoiminnan kasvaessa keskeneräisiin hankkeisiin sitoutuneiden kustannusten määrä on suurentunut ja konserni on hankkinut aikaisempaa enemmän rakennusoikeutta tulevia rakennushankkeita varten. Osaltaan vaihto-omaisuutta on kasvattanut myös tehdastuotannon kasvu ja siitä aiheutunut materiaalivaraston kasvu.

Investointien nettorahavirta oli -13,7 miljoonaa euroa, mikä sisältää 14,6 miljoonan euron investoinnit aineellisiin, pääosin tehdastuotantoon liittyviin hyödykkeisiin. Investoinnit aineettomiin oikeuksiin olivat 1,3 miljoonaa euroa.

Rahoituksen nettorahavirta oli 17,5 miljoonaa euroa positiivinen. Lainoja nostettiin 109,3 miljoonaa euroa ja niitä maksettiin takaisin 72,0 miljoonaa euroa. Rahoituksen rahavirtaan sisältyy myös 19,8 miljoonan euron osingonmaksusta aiheutuneet kassamenot.

1.11.2018 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. Tilikauden päättymishetkellä luottolimiittiä ei ollut käytetty.

Muita merkittäviä tapahtumia tilikaudella

15.2.2018 Lehto tiedotti, että yhtiön hallitus on päättänyt jatkaa vuonna 2016 käyttöön otettuja, konsernin avainhenkilöille tarkoitettua osakepohjaisia kannustinjärjestelmiä. Järjestelmien tarkoituksena on yhdistää omistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet yhtiön arvonnostamiseksi pitkällä aikavälillä ja sitouttaa avainhenkilöt yhtiöön.

1.3.2018 Lehto kertoi, että sen merkittävät osakkeenomistajat ovat myyneet nopeuteissa tarjousmenettelyssä yhteensä 7 100 000 Lehto Group Oyj:n osaketta, mikä vastaa noin 12,2 % yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä.

20.3.2018 Lehto tiedotti, että konsernin johtoryhmään on nimetty 20.3.2018 alkaen tehdastuotannosta vastaava johtaja, DI Pekka Korkala. Korkala on toiminut Lehto Group Oyj:n tytäryhtiön, Takuuelementti Oy:n (nykyään Lehto Components Oy) toimitusjohtajana 10.7.2017 alkaen ja jatkaa tässä tehtävässään. Korkalalla on pitkä kokemus liike-toiminnan ja tehdastuotannon johtotehtävistä muun muassa ajoneuvoteollisuudessa Suomessa ja ulkomailla. Samassa yhteydessä kerrottiin, että konsernin liiketoimintajohtaja Asko Myllymäki jäi pois konsernin johtoryhmästä 20.3.2018 alkaen.

3.5.2018 Lehto kertoi, että se on ottanut 1.1.2018 takautuvasti käyttöön uuden IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista -standardin IAS 8:n mukaisesti. Lehto arvioi, että IFRS-15 -standardinmuutoksella ei ole olennaista vaikutusta Lehdon liikevaihdon tuloutumiseen.

24.5.2018 konsernin johtoryhmään nimettiin Lehdon kehitysjohtaja (CDO), tekniikan tohtori Arto Tolonen.

1.8.2018 Lehto alensi vuotta 2018 koskevaa liikevoitonäkymää. Lehto arvioi, että liikevaihto kasvaa noin 20–30 % vuoteen 2017 verrattuna ja liikevoitto on noin 8–9 % liikevaihdosta. Näkymän heikentymisen syyinä oli aiemmin arvioitua alhaisemmat projekti-katteet erityisesti Hyvinvointitilat- ja Korjausrakentaminen-palvelualueilla sekä joidenkin luovutuksen mukaan tuloutuvien hankkeiden arvioidun valmistumisajankohdan siirtymisen vuoden 2019 puolelle.

5.9.2018 Lehto kertoi, että Hyvinvointitilat-palvelualueen johtajaksi ja konsernin johtoryhmän jäseneksi on nimetty rakennusinsinööri Ville Kettunen.

19.10.2018 Lehto alensi vuotta 2018 koskevia taloudellisia näkymiä. Lehto arvioi, että konsernin liikevaihto vuonna 2018 kasvaa noin 20–25 % vuoteen 2017 verrattuna ja että liikevoitto on noin 5–6 % liikevaihdosta. Heikentyneen näkymän syyinä oli edelleen heikentyneet projekti-katteet erityisesti Hyvinvointitilat- ja Korjausrakentaminen-palvelualueilla sekä hieman alentunut arvio koko konsernin liikevaihdosta. Liikevaihdon alenemisen kerrottiin johtuvan erityisesti Hyvinvointitilojen hankkeiden käynnistymisen viivästyisestä. Asunnot- ja Toimitilat-palvelualueiden liiketoiminnan kerrottiin etenevän tavoitteiden mukaisesti.

2.11.2018 Lehto kertoi, että se suunnittelee lakkauttavansa Korjausrakentaminen-palvelualueen ja sulauttavansa korjausrakentamisen toiminnot toisiin palvelualueisiin.

Linjasaneerausyksikkö suunniteltiin siirrettäväksi Asunnot-palvelualueelle ja muu peruskorjaustoiminta Toimitilat-palvelualueelle, missä meneillään olevat peruskorjausprojektit viedään loppuun nykyisellä projektiorganisaatiolla. Projektien päätyttyä projektiorganisaation kerrottiin siirtyvän muihin Toimitilat-palvelualueen projekteihin. Suunniteltujen muutoksien ei arvioitu aiheuttavan henkilöstön vähentämistarpeita.

2.11.2018 kerrottiin, että Lehto Group Oyj:n konsernin johtoryhmään tulee muutos 5.11.2018 alkaen. Korjausrakentaminen-palvelualueen johtajana toiminut Pekka Lindeman jää pois johtoryhmästä. Muutos liittyy Lehdon 2.11.2018 pörssitiedotteella julkaisemaan Korjausrakentaminen-palvelualueen uudelleenorganisointiin.

Konsernin johtoryhmän kokoonpano on 5.11.2018 alkaen seuraava:

- **Hannu Lehto**, Toimitusjohtaja
- **Veli-Pekka Paloranta**, Talousjohtaja
- **Pasi Kokko**, johtaja, Asunnot-palvelualue
- **Jaakko Heikkilä**, johtaja, Toimitilat-palvelualue
- **Ville Kettunen**, johtaja, Hyvinvointitilat-palvelualue
- **Timo Reiniluoto**, johtaja, Liiketoiminnan tukipalvelut
- **Pekka Korkala**, johtaja, Tehdastuotanto
- **Arto Tolonen**, Kehitysjohtaja

20.11.2018 Lehto tiedotti, että Lehto Group Oyj:n kolme suurinta osakkeenomistajaa ovat nimenneet edustajansa osakkeenomistajien nimitystoimikuntaan, jonka tehtävänä on valmistella hallituksen jäseniä ja hallituspalkkioita koskevat ehdotukset varsinaiselle yhtiökokoukselle 2019. Nimitystoimikunnan jäsenet ovat Hannu Lehto, Vesa Vanha-Honko ja Mikko Kinnunen.

Riskit ja epävarmuustekijät

Lehto altistuu toiminnassaan operatiivisen liiketoiminnan riskien lisäksi rahoituksen saatavuuteen, yleiseen taloudelliseen kehitykseen, poliittiseen päätöksentekoon ja muuhun julkisen sektorin toimintaan liittyville riskeille.

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.

Erityisesti muuttuvassa markkinassa 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 toteuttamisessa, kustannusten ja aikataulun arvioinnissa, kohteen myynnissä tai rahoituksen hankkimisessa voi aiheuttaa negatiivisia poikkeamia yhtiön tulokseen ja taloudelliseen asemaan. Tilikauden 2018 aikana Lehdon rakenteilla olevien, mutta vielä myymättä olevien asuntojen lukumäärä kasvoi merkittävästi. Tämä nostaa asuntoihin liittyvää myynti- ja hintariskiä.

Osa Lehdon liiketoiminnasta perustuu sopimuksiin, joiden mukaisesti Lehto rakentaa kohteet rakennuksen käyttäjän tarpeiden mukaisesti ja myy kohteet niiden valmistushetkellä tai myöhemmässä vaiheessa rahastolle. Vaikka Lehto toimii tunnettujen ja vakavaraisten rahastojen kanssa, Lehdolla ei ole varmuutta siitä, että rahastolla on käytössään kohteiden ostamiseen tarvittavat rahavarat sovitulla maksuhetkellä.

Konsernin harjoittamalle projektiliiketoiminnalle on ominaista eri tarkastelukausien 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 suuren hankkeen viivästyminen saattaa näin ollen vaikuttaa käyttö-pääoman riittävyteen.

Rakentamismääräysten tai kaavoituspolitiikan muuttumisella voi myös olla merkittäviä vaikutuksia yhtiön liiketoiminnalle.

Lehto pyrkii hallitsemaan riskejä organisaation joka tasolla. Riskienhallinta kattaa riskien tunnistamisen, arvioinnin ja suunnitelmat niiden ehkäisemiseksi.

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa työskenteli katsauskauden aikana keskimäärin 1 457 (1 013) henkilöä. Katsauskauden päättyessä henkilöstön määrä oli 1 552 (1 184) henkilöä. Noin 49 % (49 %) konsernin henkilöstöstä on toimihenkilöitä ja 51 % (51 %) työmailla toimivia henkilöitä.

Lehdon henkilömäärä kasvoi 368 henkilöllä vuoden 2018 aikana. Merkittävin osa kasvusta liittyy Asunnot-palvelualueen ja tehdastoimintojen kasvuun.

Valtaosa Lehdon työntekijöistä on mukana tulospalkkiojärjestelmässä, joka perustuu projekteittain tai vuosittain asetettaviin tavoitteisiin. Tämän lisäksi osa, enintään 70 avainhenkilöä, on mukana osakepohjaisessa pitkän aikavälin kannustinjärjestelmässä, jossa on yhden vuoden ansaintajakso ja kahden vuoden sitouttamisjakso. Avainhenkilöille asetetaan ansaintajaksolle tavoitteet, joiden saavuttamisen perusteella avainhenkilölle lasketaan tulospalkkio. Tämä tulospalkkio muunnetaan hallituksen päättämällä palkkiokertoimella korotetuksi osakemääräksi, jota vastaavan palkkion henkilö saa kahden vuoden sitouttamisjakson päätyttyä. Palkkio maksetaan avainhenkilöille sitouttamisjakson jälkeen osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana.

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 0,5 miljoonaa euroa. Merkittävimmät kehityspanostukset liittyvät tuotteiden suunnitteluun ja tuotetehtaiden toiminnan kehittämiseen.

Vastuullisuus ja ympäristöasiat

Rakennettu ympäristö vaikuttaa merkittävästi kaupunkikuvan kehitykseen. Kaupunkikehityksen suunta on kohti kestävän 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.

Vastuullisuus on yksi Lehdon toimintaa ohjaavista arvoista. Lehdon keskeiset kilpailukykytekijät, suunnittelun ohjaaminen, vakioitujen ratkaisujen käyttö ja omissa tehtaissa esivalmistetut rakennuselementit ja -moduulit, muodostavat yhtiön vastuullisuustyön kovan ytimen. Lehdon tavoitteena on rakentaa tehokkaasti energiaa ja resursseja säästäten, 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. Näille painopistealueille yhtiö määritteli vuonna 2018 mittarit ja tavoitteet.

Lehto Groupin vastuullisuudesta vastaa toimitusjohtaja ja vastuullisuusraportoinnista talousjohtaja. Operatiivista vastuullisuustyötä johdetaan hajautetusti painopistealueiden mukaan, pääasiassa henkilöstöjohtajan, hankintajohtajan ja lakiasianjohtajan toimesta. Vastuullisuuden avainmittarien kehitystä seurataan säännöllisesti 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. Ruotsissa toimivassa tytäryhtiössä on neljä vähemmistöomistajaa, jotka omistavat 12,0 % tytäryhtiön osakkeista. Muissa 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 koordinointi, lakiasiat, liiketoiminnan kehitys, hankintatoimi, viestintä, markkinointi ja tietohallinto.

Tilikauden alussa 1.1.2018 konsernissa toteutettiin kuuden eri konserniyhtiön sulauttaminen kolmeksi tytäryhtiöksi. Sulauttamisen tarkoituksena oli yksinkertaistaa konsernirakennetta ja vähentää hallinnollista työtä.

Yhtiökokouksen 2018 päätökset

Lehto Group Oyj piti vuoden 2018 varsinaisen yhtiökokouksensa 11.4.2018 Oulussa, Technopoliksen tiloissa, osoitteessa Yrttipellontie 1. Yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen tilikaudelta 2017 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle.

Varsinainen yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti, että 31.12.2017 päättyneeltä tilikaudelta maksetaan osinkoa 0,34 euroa osakkeelta eli yhteensä 19 805 255,68 euroa. Osinko maksetaan osakkeenomistajalle, joka osingonmaksun täsmäytyspäivänä 13.4.2018 on merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään osakasluetteloon. Osingon maksupäivä on 20.4.2018.

Yhtiön hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettiin viisi. Hallituksen jäseniksi valittiin osakkeenomistajien nimitystoimikunnan ehdotuksen mukaisesti uudelleen Martti Karppinen, Mikko Räsänen, Päivi Timonen ja Sakari Ahdekivi sekä uutena jäsenenä Pertti Korhonen. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vuoden 2019 varsinaiseen yhtiökokoukseen.

Varsinainen yhtiökokous päätti, että hallituksen jäsenille maksetaan kuukausipalkkiona 2 300 euroa ja hallituksen puheenjohtajalle 4 600 euroa. Lisäksi hallituksen jäsenten kokouspalkkioksi kustakin hallituksen muusta kuin puhelimitse tai sähköpostitse pidetystä kokouksesta vahvistettiin jäsenille 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.

Tilintarkastajaksi valittiin tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab. KPMG Oy Ab on ilmoittanut yhtiölle, että KHT-tilintarkastaja Tapio Raappana jatkaa 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 2019 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 etuoikeudesta 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, omistusohjan laajentamiseksi, vastikkeenayrityskaupoissa, yhtiön hankkiessa liiketoimintaansa liittyvää omaisuutta ja kannustinjärjestelmien toteuttamiseksi. Valtuutus on voimassa 31.10.2020 asti ja se korvaa yhtiön aikaisemmat anti- ja optiovaltuutukset.

Liputusilmoitukset

1.3.2018 ilmoitettiin, että Asko Myllymäki on 28.2.2018 myynyt Lehdon osakkeita nopeutetussa tarjousmenettelyssä ("Osakemyynti"). Osakemyynnin toteutuksen seurauksena Asko Myllymäen omistusosuus Lehdon osakkeista ja äänistä laski 8,25 %:sta 1,10 %:iin.

2.3.2018 ilmoitettiin, että OP-Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoimien rahastojen kokonaisomistusosuus Lehdon osakkeista ja äänistä on noussut yli 5 % rajan 5,37 %:iin

7.6.2018 ilmoitettiin, että OP-Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoimien rahastojen kokonaisomistusosuus Lehdon osakkeista ja äänistä on noussut 5,37 %:sta 6,27 %:iin.

28.12.2018 ilmoitettiin, että OP-Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoiman OP-Suomi -sijoitusrahaston omistusosuus Lehdon osakkeista ja äänistä on laskenut 5,01 %:sta 4,83 %:iin. Ilmoituksessa todettiin, että OP-Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoimien sijoitusrahastojen kokonaisomistus ylittää edelleen tämän ilmoituksen jälkeen 5 % rajan. Kokonaisomistus 21.12.2018 on 5,29 %.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Katsauskauden päättymisen jälkeen Lehto kertoi lakkauttaneensa Korjausrakentaminen-palvelualueen ja rajaavansa korjaustoimintaa.

Varsinainen yhtiökokous ja vuosikertomus

Lehto Group Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään perjantaina 29.3.2019 klo 13.00 alkaen osoitteessa Elektroniikkatie 8, Oulu.

Hallituksen ehdotus taseen osoittaman voiton käyttämisestä ja osingonmaksusta päättämisestä

Emoyhtiön 31.12.2018 taseen mukaiset voitonjakokelpoiset varat ovat 82.813.733,01 euroa, josta tilikauden tulos on 15.674.875,79 euroa.

Hallitus ehdottaa 29.3.2019 kokoontuvalle varsinaiselle yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 1.1.–31.12.2018 vahvistettavan taseen perusteella jaetaan osinkoa 0,24 (0,34) euroa osakkeelta, eli yhteensä 13.980.180,48 (19.805.255,68) euroa. Osinko maksetaan osakkeenomistajalle, joka osingonmaksun täsmäytyspäivänä 2.4.2019 on merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään osakasluetteloon. Hallitus esittää, että osingon maksupäivä on 9.4.2019.

Vuoden 2019 näkymät

Lehto arvioi, että konsernin liikevaihto vuonna 2019 on samalla tasolla kuin vuonna 2018 (vuoden 2018 liikevaihto 721,5 miljoonaa euroa) ja liikevoitto on noin 5–7 % liikevaihdosta (5,2 % vuonna 2018).

Näkymä perustuu yrityksen saatavilla oleviin tietoihin meneillään olevien rakennushankkeiden etenemisestä ja yrityksen arvioon vuoden 2019 aikana aloitettavista ja myytävistä rakennuskohteista, sekä tämänhetkiseen näkemykseen asuntomarkkinoiden kehittymisestä.

Keskeisimpiä liikevaihdon ja liiketuloksen kehittymiseen liittyviä riskejä ovat asuntojen kysynnän heikentyminen, hoiva- ja kouluhankkeiden käynnistymisen lykkäytyminen sekä neuvotteluvaiheessa olevien toimitilahankkeiden käynnistymisen viivästyminen.

Vantaalla 11.2.2019

**Lehto Group Oyj
Hallitus**





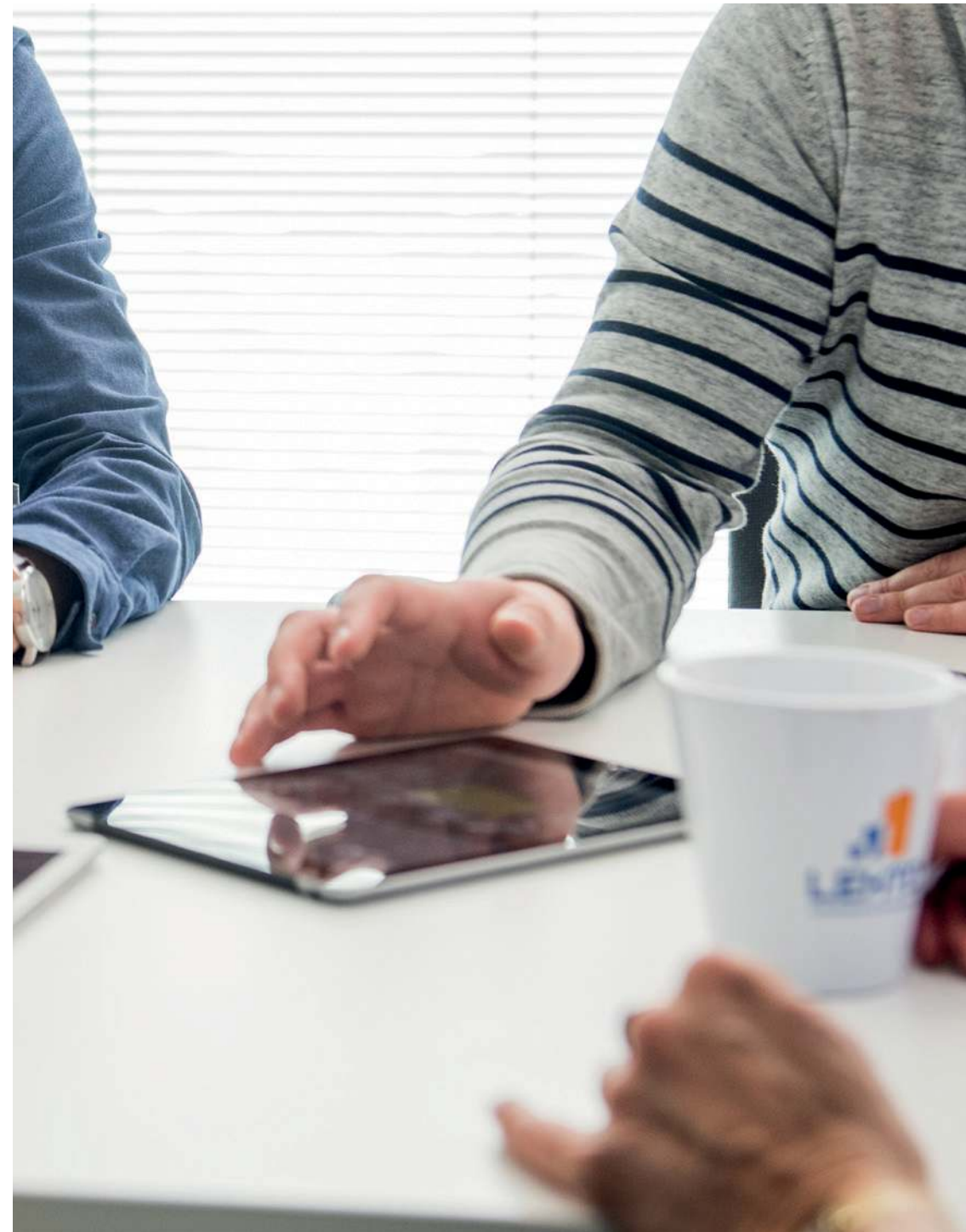
Tilinpäätös 2018

LEHTO GROUP OYJ

Tilinpäätös 2018

Tilintarkastettu tilinpäätös

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS.....	50
Konsernitase, IFRS.....	51
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS	52
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS	53
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	54
Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS.....	75
Emoyhtiön tase, FAS	76
Emoyhtiön rahavirtalaskelma, FAS	77
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot	78
Hallituksen esitys voittovarojen käytöstä.....	82
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset.....	82
Tilinpäätösmerkintä	82
Konsernin tunnusluvut	83
Osakkeet ja osakkeenomistajat.....	85
Tilintarkastuskertomus	86



Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

	Liitetieto	1.1.-31.12.2018	1.1.-31.12.2017
Liikevaihto	2	721 479	597 558
Liiketoiminnan muut tuotot	3	2 988	1 480
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos		107 063	44 954
Valmistus omaan käyttöön		8 001	796
Aineiden ja tarvikkeiden käyttö		-331 740	-245 074
Ulkopuoliset palvelut		-359 467	-251 406
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	4	-82 856	-61 268
Poistot ja arvonalentumiset	5	-3 492	-3 161
Liiketoiminnan muut kulut	6	-24 794	-19 320
Liikevoitto		37 181	64 559
Rahoitustuotot	7	171	307
Rahoituskulut	7	-1 184	-710
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	13	44	24
Voitto ennen veroja		36 213	64 180
Tuloverot	8, 16	-7 504	-12 587
Tilikauden voitto		28 709	51 593
Laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		28 708	51 631
Määräysvallattomille omistajille		1	-38
		28 709	51 593
Emoyrityksen omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos, euroa/osake	9		
Osakekohtainen tulos, laimentamaton, euroa / osake		0,49	0,89
Osakekohtainen tulos, laimennettu, euroa / osake		0,49	0,88

Konsernitase, IFRS

VARAT	Liitetieto	31.12.2018	31.12.2017
Pitkäaikaiset varat			
Liikearvo	10	4 624	4 624
Muut aineettomat hyödykkeet	11	2 242	2 132
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	12	22 940	10 621
Sijoituskiinteistöt	13	737	757
Osuudet osakkuusyrittäksissä	14	859	820
Muut rahoitusvarat	15	214	199
Saamiset	16	24	1 006
Laskennalliset verosaamiset	17	6 093	4 898
Pitkäaikaiset varat yhteensä		37 731	25 056
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	18	238 213	132 874
Myyntisaamiset ja muut saamiset	19	136 584	111 220
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	19	2 383	3
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat muut rahoitusvarat	20	311	23 269
Rahavarat	21	53 070	44 739
Lyhytaikaiset varat yhteensä		430 561	312 105
VARAT YHTEENSÄ		468 292	337 161

OMA PÄÄOMA JA VELAT	Liitetieto	31.12.2018	31.12.2017
Oma pääoma			
Osakepääoma		100	100
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		69 155	69 155
Muuntoero		-173	-79
Edellisten tilikausien voittovarot		64 302	29 639
Tilikauden voitto		28 708	51 631
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma		162 093	150 447
Määräysvallattomien omistajien osuus		264	271
Oma pääoma yhteensä	22	162 357	150 718
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	17	715	427
Varaukset	23	10 375	4 098
Rahoitusvelat	24	20 101	11 109
Muut pitkäaikaiset velat	25	5 591	2 485
Pitkäaikaiset velat yhteensä		36 782	18 119
Lyhytaikaiset velat			
Saadut ennakot	25	88 252	69 275
Ostovelat ja muut velat	25	83 360	72 510
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat velat	25	1 738	700
Rahoitusvelat	24	95 802	25 840
Lyhytaikaiset velat yhteensä		269 153	168 323
Velat yhteensä		305 935	186 442
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		468 292	337 161

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

	Liitetieto	31.12.2018	31.12.2017
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden voitto		28 709	51 593
<i>Oikaisut:</i>			
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa	23	4 852	707
Poistot		3 492	3 161
Osuus osakkuusyritysten tuloksista		-44	-24
Rahoitustuotot ja -kulut		1 013	403
Luovutusvoitot		-442	-4
Osinkotuotot		-0	-1
Tuloverot		7 504	12 587
<i>Käyttöpääoman muutokset:</i>			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos		-26 161	-44 073
Vaihto-omaisuuden muutos		-105 339	-41 994
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos		78 657	30 617
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista		-971	-764
Saadut rahoitustuotot liiketoiminnasta		171	307
Maksetut verot		-9 753	-15 292
Liiketoiminnan nettorahavirta		-18 312	-2 777

	Liitetieto	31.12.2018	31.12.2017
Investointien rahavirrat			
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin		-14 579	-4 082
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin		-1 323	-412
Tytäryritysten hankinta ¹⁾			-1 053
Luovutusvoitot muista sijoituksista		166	
Osakkuusyritysten myynti		291	
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot		9	4
Myytävissä olevien rahoitusvarojen hankinta ja luovutustulot		1	0
Lainasaamisten takaisinmaksut		1 746	6 216
Myönnettyt lainat			-933
Saadut osingot		0	1
Investointien nettorahavirta		-13 689	-259
Rahoituksen rahavirrat			
Lainojen nostot	24	109 342	51 673
Lainojen lyhennykset	24	-72 036	-34 870
Määräysvallattomien osuuksien hankinta ¹⁾		-45	-939
Maksetut osingot		-19 797	-12 815
Maksullinen osakeanti		-0	306
Rahoituksen nettorahavirta		17 464	3 354
Rahavarojen muutos (+/-)		-14 537	318
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-89	
Rahavarat tilikauden alussa		68 008	67 690
Rahavarat tilikauden lopussa	20, 21	53 382	68 008

¹⁾ Tytäryritysten ja määräysvallattomien osuuksien hankinta johtuu aiemmilla tilikausilla hankittujen osuuksien myyjille maksetuista ehdollisista lisäkauppahinnoista.

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

EMOYRITYKSEN OMISTAJILLE KUULUVA OMA PÄÄOMA

	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoero	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2017	100	69 155	1	41 594	110 850	3	110 853
Laaja tulos							
Tilikauden tulos				51 631	51 631	-38	51 593
Muuntoerot			-79		-79		-79
Tilikauden laaja tulos yhteensä			-79	51 631	51 552	-38	51 514
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osingonjako				-12 815	-12 815		-12 815
Osakeperusteinen palkitseminen				858	858		858
Muut muutokset				3	3	306	309
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä				-11 954	-11 954	306	-11 649
Oma pääoma 31.12.2017	100	69 155	-79	81 271	150 447	271	150 718
Oma pääoma 1.1.2018	100	69 155	-79	81 271	150 447	271	150 718
IFRS 2 standardimuutoksen vaikutus				2 299	2 299		2 299
Oikaistu oma pääoma 1.1.2018	100	69 155	-79	83 569	152 746	271	153 017
Laaja tulos							
Tilikauden tulos				28 708	28 708	1	28 709
Muuntoerot			-94		-94		-94
Tilikauden laaja tulos yhteensä			-94	28 708	28 614	1	28 615
Liiketoimet omistajien kanssa							
Osingonjako				-19 797	-19 797		-19 797
Osakeperusteinen palkitseminen				514	514		514
Muut muutokset				16	16	-8	8
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä				-19 267	-19 267	-8	-19 275
Oma pääoma 31.12.2018	100	69 155	-173	93 010	162 093	264	162 357

Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Konsernin perustiedot

Lehto Group on rakennus- ja kiinteistöalan konserni. Konsernin emoyhtiö on Lehto Group Oyj, jonka liiketoiminta on organisoitu sen tytäryhtiöille. Emoyhtiön kotipaikka on Kempele ja rekisteröity osoite Voimatie 6 B, 90440 Kempele.

Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavissa emoyhtiön pääkonttorista osoitteesta Voimatie 6 B, 90440 Kempele. Lehto Group Oyj:n hallitus hyväksyi tilinpäätöksen 11.2.2019. Suomen osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajilla on mahdollisuus hyväksyä tai hylätä tilinpäätös sen julkistamisen jälkeen pidettävässä yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksella on myös mahdollisuus tehdä päätös tilinpäätöksen muuttamisesta.

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Laatimisperusta

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja sitä laadittaessa on noudatettu 31.12.2018 voimassa olevia IAS- ja IFRS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa (EY) N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettaviksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisten, IFRS-säännöksiä täydentävien kirjanpito- ja yhteisölaainsäädännön mukaiset.

Konserni siirtyi 1.1.2013 aikana kansainväliseen IFRS-tilinpäätöskäytäntöön ja on soveltanut tässä yhteydessä IFRS 1 *Ensimmäinen IFRS-standardien käyttöönotto* -standardia, siirtymäpäivän ollessa 1.1.2012.

Konsernitilinpäätös on laadittu perustuen alkuperäisiin hankintamenoihin lukuun ottamatta myytävissä olevia rahoitusvaroja, jotka on arvostettu käypään arvoon. Tilinpäätös-tiedot esitetään tuhansina euroina.

Konsolidointiperiaatteet

Konsernitilinpäätös sisältää Lehto Group Oyj:n sekä sellaiset tytäryhtiöt, joissa emoyhtiöllä on suoraan tai välillisesti yli 50 prosentin osuus osakkeiden äänimäärästä tai joissa konsernilla on muutoin määräysvalta. Määräysvalta syntyy, kun konserni olemalla osallisena yhteisössä altistuu yhteisön muuttuvalle tuotolle tai on oikeutettu sen muuttuvaan tuottoon ja se pystyy vaikuttamaan tähän tuottoon käyttämällä yhteisöä koskevaa valtaansa. Hankitut tytäryritykset yhdistellään konsernitilinpäätökseen siitä hetkestä alkaen, kun konserni on saanut niissä määräysvallan. Keskinäinen osakkeenomistus on eliminoitu hankintamenetelmällä. Konsernin sisäiset liiketapahtumat, sisäiset katteet sekä sisäiset saamiset ja velat eliminoidaan konsernitilinpäätöstä laadittaessa. Määräysvallattomien omistajien osuus sisältyy omaan pääomaan erillisenä eränä.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Aineelliset hyödykkeet arvostetaan poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn alkupe- räiseen hankintamenoonsa. Ne poistetaan taloudellisen vaikutusajan kuluessa. Konser- nin aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet sisältävät koneet ja kaluston, omassa käytössä olevan tehdaskiinteistön sekä muita aineellisia hyödykkeitä, jotka ovat lähinnä vuokra- huoneistojen aktivoituja peruskorjausmenoja. Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden jäännösarvo, taloudellinen vaikutusaika ja poistomenetelmä tarkistetaan vähintään jokaisen tilikauden lopussa ja tarvittaessa oikaistaan kuvastamaan taloudellisen hyödyn odotuksissa tapahtuneita muutoksia.

Liikearvo ja muut aineettomat hyödykkeet

Liikearvo

Liiketoimintojen yhdistämisissä syntyvä liikearvo kirjataan määrään, jolla luovutettu vasti- ke, määräysvallattomien omistajien osuus hankinnan kohteessa ja aiemmin omistettu osuus yhteen laskettuina ylittävät hankitun nettovarallisuuden käyvän arvon.

Ennen siirtymäpäivää tapahtuneisiin liiketoimintojen yhdistämissä on sovellettu IFRS 1 - standardin mukaista helpotusta IFRS 3 -standardin soveltamisesta eli liikearvon oletushan- kintamenona on käytetty sen aiemman tilinpäätösnormiston mukaista kirjanpitoarvoa. Liikearvoista ei kirjata poistoja, vaan ne testataan mahdollisen arvonalentumisen varalta

vuosittain ja aina kun esiintyy jokin viite siitä, että arvo saattaa olla alentunut. Tätä tarkoitusta varten liikearvo on kohdistettu rahavirtaa tuottaville yksiköille. Liikearvo arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoon vähennettynä arvonalentumisilla.

Aineettomat hyödykkeet

Aineeton hyödyke merkitään taseeseen alun perin hankintameno silloin, kun hankintameno on määritettävissä luotettavasti ja on todennäköistä, että omaisuuserästä johtuva odotettavissa oleva vastainen taloudellinen hyöty koituu konsernin hyväksi.

Aineettomat oikeudet ovat ohjelmistoja ja lisensoijia sekä liiketoimintojen yhdistämisestä syntyneitä asiakassuhteita. Liiketoimintojen yhdistämisessä hankittuihin sopimuksiin perustuvat asiakassuhteet kirjataan hankinta-ajankohdan käypään arvoon. Niiden taloudellinen vaikutusaika on rajallinen, joten ne merkitään taseeseen hankintamenoon vähennettynä kertyneillä poistoilla. Konsernin aineettomilla hyödykkeillä on rajallinen taloudellinen vaikutusaika ja ne kirjataan tasapoistoina kuluiksi niiden arvioidun taloudellisen vaikutusajan kuluessa.

Tutkimusmenot kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan. Kehittämismenoja aktivoidaan taseeseen, kun kehittämissivaiheen menot ovat luotettavasti määritettävissä ja pystytään osoittamaan, että kehittämissivaihe tulee todennäköisesti tuottamaan vastaista hyötyä. Taseeseen kirjatut kehittämissivaiheet sisältävät materiaali- ja työmenoja sekä mahdolliset aktivoidut vieraan pääoman menot, jotka välittömästi johtuvat hyödykkeen saattamisesta valmiiksi aiottuun käyttötarkoitukseen. Aiemmin kuluksi kirjattuja kehittämissivaiheita ei enää myöhemmin aktivoita.

Aineettomien oikeuksien ja muiden aineettomien hyödykkeiden poisto-aika on 3-5 vuotta. Jäännösarvo, taloudellinen vaikutusaika ja poistomenetelmä tarkistetaan vähintään jokaisen tilikauden lopussa ja tarvittaessa oikaistaan kuvastamaan taloudellisen hyödyn odotuksissa tapahtuneita muutoksia.

Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistöt ovat kiinteistöjä, joita konserni pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoa tai omaisuuden arvonnousua tai niitä molempia. Sijoituskiinteistöt kirjataan alun perin hankintamenoon, johon sisällytetään transaktiomenot. Myöhemmin sijoituskiinteistöt arvostetaan alkuperäisiin hankintamenoihin, joista on vähennetty poistot ja

arvonalentumiset. Sijoituskiinteistöt poistetaan tasapoistoina taloudellisen vaikutusajan kuluessa. Maa-alueista ei tehdä poistoja. Konsernin sijoituskiinteistöt ovat liike- ja asuin-kiinteistöjä, ja näiden rakennusten ja rakennelmien arvioitu taloudellinen vaikutusaika on 20 vuotta. Sijoituskiinteistöjen jäännösarvo, taloudellinen vaikutusaika ja poistomenetelmä tarkistetaan vähintään jokaisen tilikauden lopussa ja tarvittaessa oikaistaan kuvastamaan taloudellisen hyödyn odotuksissa tapahtuneita muutoksia.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo esitetään liitetietona. Sijoituskiinteistöistä saatavat vuokratuotot tuloutetaan tasaerinä vuokratuotolle.

Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden arvonalentumiset

Konserni arvioi jokaisena raportointikauden päättymispäivänä, onko viitteitä siitä, että jonkin omaisuuserän arvo on alentunut. Jos viitteitä ilmenee, arvioidaan kyseisestä omaisuuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä. Liikearvosta kerrytettävissä oleva rahamäärä arvioidaan vuosittain riippumatta siitä, onko arvonalentumisesta viitteitä. Lisäksi liikearvon arvonalentumisesta tehdään aina, kun esiintyy jokin viite siitä, että yksikön arvo saattaa olla alentunut. Arvonalentumisen kirjaamistarvetta tarkastellaan rahavirtaa tuottavien yksikköjen tasolla, eli sillä alimmalla yksikkötasolla, joka on pääosin muista yksiköistä riippumaton ja jonka rahavirrat ovat erotettavissa ja pitkälle riippumattomia muiden vastaavien yksiköiden rahavirroista. Rahavirtaa tuottava yksikkö on konsernin alin sellainen taso, jolla liikearvoa seurataan sisäistä johtamista varten.

Kerrytettävissä oleva rahamäärä on omaisuuserän käypä arvo vähennettynä luovutuksesta johtuvilla menoilla tai käyttöarvo sen mukaan, kumpi niistä on suurempi. Käyttöarvolla tarkoitetaan kyseisestä omaisuuserästä tai rahavirtaa tuottavasta yksiköstä saatavissa olevia arvioituja vastaisia nettorahavirtoja, jotka diskontataan nykyarvoonsa. Diskontauskorkona käytetään ennen veroa määritettyä korkoa, joka kuvastaa markkinoiden näkemystä rahan aika-arvosta ja omaisuuserään liittyvistä erityisriskeistä. Arvonalentumistappio kirjataan kuluna, kun omaisuuserän kirjanpitoarvo on suurempi kuin siitä kerrytettävissä oleva rahamäärä. Mikäli arvonalentumistappio kohdistuu rahavirtaa tuottavaan yksikköön, se kohdistetaan ensin vähentämään rahavirtaa tuottavalle yksikölle kohdistettua liikearvoa ja tämän jälkeen vähentämään muita yksikön omaisuuseriä tase-suhteisesti. Arvonalentumistappion kirjaamisen yhteydessä poistojen kohteena olevan omaisuuserän taloudellinen vaikutusaika arvioidaan uudelleen. Muusta omaisuuserästä

kuin liikearvosta kirjattu arvonalentumistappio peruutetaan siinä tapauksessa, että on tapahtunut muutos niissä arvioissa, joita on käytetty määrittäessä omaisuuserästä ker-rytettävissä olevaa rahamäärää. Arvonalentumistappiota ei kuitenkaan peruta enempää, kuin mikä omaisuuserän kirjanpitoarvo olisi ilman arvonalentumistappion kirjaamista. Liikearvosta kirjattua arvonalentumistappiota ei peruta missään tilanteessa.

Osakkuusyrietykset

Osakkuusyrietykset ovat yrityksiä, joissa konsernilla on huomattava vaikutusvalta. Huomattava vaikutusvalta syntyy pääsääntöisesti silloin, kun konserni omistaa yli 20 % ääni-vallasta tai kun konsernilla on muutoin huomattava vaikutusvalta mutta ei määräysval-taa. Osakkuusyrietykset yhdistellään konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmää käyttäen.

Yhteisjärjestelyt

Yhteisjärjestely on järjestely, jossa kahdella tai useammalla osapuolella on yhteinen määräysvalta. Yhteisjärjestelyjä on kahden tyyppisiä: yhteiset toiminnot ja yhteisyrietykset. Yhteisyrietytys on järjestely, jossa konsernilla on oikeuksia järjestelyn nettovarallisuuteen, kun taas yhteisissä toiminnoissa konsernilla on järjestelyyn liittyviä varoja koskevia oikeuksia ja velkoja koskevia velvoitteita. Yhteisyrietykset yhdistellään pääomaosuusme-netelmällä. Konsernilla ei ole tällaisia yhtiöitä. Konsernin osuudet yhteisissä toiminnoissa yhdistellään suhteellisesti omistusosuuden mukaisesti. Tällöin konsernitilinpäätökseen yhdistellään omistusosuuden mukainen osuus jokaisesta yhteisestä määräysvallassa olevan yksikön varojen, velkojen tuottojen ja kulujen erästä rivi riviltä konsernitilinpäätök-sen vastaaviin eriin.

Vaihto-omaisuus

Vaihto-omaisuus arvostetaan hankintamenoön tai nettorealisointiarvoon sen mukaan, kumpi niistä on alempi. Nettorealisointiarvo on tavanomaisessa liiketoiminnassa saatava arvioitu myyntihinta, josta on vähennetty arvioidut tuotteen valmiiksi saattamiseen tar-vittavat menot ja arvioidut myynnin toteutumiseksi välttämättömät menot.

Vaihto-omaisuus muodostuu rakenteilla olevista kohteista, myytäväksi tarkoitettuis-ta valmiista kohteista sekä toiminnassa käytettävistä aineista ja tarvikkeista. Näiden hankintameno muodostuu tontin arvosta ja muista rakentamisen raaka-aineista, vieraan pääoman menoista, suunnittelukuluista, välittömistä työsuorituksista johtuvista menoista sekä muista välittömistä ja välillisistä rakennushankkeisiin liittyvistä menoista.

Rahoitusvarat ja rahoitusvelat

Rahoitusvarat

Rahoitusvarat luokitellaan perustuen konsernin rahoitusvarojen hallinnoinnin liiketoimin-tamalliin ja niiden sopimusperusteisten rahavirtaominaisuuksien mukaisesti seuraaviin ryhmiin: jaksotettuun hankintamenoön kirjattavat ja käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat.

Transaktiomenot sisällytetään rahoitusvarojen alkuperäiseen kirjanpitoarvoon, kun kyseessä on erä, jota ei arvosteta käypään arvoon tulosvaikutteisesti. Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat rahoitusvarat merkitään alkuperäisen kirjaamisen yhtey-dessä taseeseen käypään arvoon ja transaktiomenot kirjataan tulosvaikutteisesti. Kaikki rahoitusvarojen ostot ja myynnit kirjataan kaupantekopäivänä, joka on päivä, jolloin konserni sitoutuu ostamaan tai myymään rahoitusinstrumentin. Rahoitusvarojen taseesta pois kirjaaminen tapahtuu silloin, kun konserni on menettänyt sopimusperus-teisen oikeuden rahavirtoihin tai kun se on siirtänyt merkittäviä osin riskit ja tuotot konsernin ulkopuolelle.

Jaksotettuun hankintamenoön kirjattavat rahoitusvarat

Jaksotettuun hankintamenoön kirjattavat rahoitusvarat -ryhmään luokitellaan rahoitus-varat, joiden liiketoimintamallin tavoitteena on pitää hallussa rahoitusvarat eräpäivään asti sopimukseen perustuvien rahavirtojen keräämiseksi. Näiden erien rahavirrat koostu-vat pelkästään pääomasta ja jäljellä olevaan pääomaan liittyvistä koroista.

Alkuperäisen arvostamisen jälkeen näiden rahoitusvarojen arvo määritetään jaksotet-tuun hankintamenoön käyttämällä efektiivisen koron menetelmää ja vähentämällä mah-dollinen arvonalentuminen. Konserni kirjaa odotettavissa olevia luottotappioita koskevan vähennyserän rahoitusvaroihin kuuluvasta omaisuuserästä, joka on kirjattu jaksotettuun hankintamenoön. Odotettavissa olevat luottotappiot esitetään tuloslaskelman erässä Li-i-ketoiminnan muut kulut. Arvonalentumisesta johtuvat tappiot kirjataan tuloslaskelmaan.

Konsernin jaksotettuun hankintamenoön kirjattaviin rahoitusvaroihin luokitellaan myyn-tisaamiset ja muut saamiset, jotka ovat johdannaisvaroihin kuulumattomia varoja. Ly-hytaikaisten myyntisaamisten ja muiden saamisten kirjanpitoarvon katsotaan vastaavan niiden käypää arvoa. Myyntisaamiset ja muut saamiset esitetään taseessa lyhytaikaisina varoina, mikäli niiden odotetaan realisoituvan 12 kuukauden kuluessa raportointikauden päättymisestä.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat muut rahoitusvarat

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat muut rahoitusvarat sisältävät vaadittaessa nostettavissa olevia rahasto-osuuksia, jotka ovat lyhytaikaisia ja erittäin likvidejä sijoituksia. Sijoituksiin liittyy kuitenkin rahavaroja suurempi riski arvomuutoksesta.

Rahavarat

Rahavarat koostuvat käteisestä rahasta, vaadittaessa nostettavissa olevista pankkitalletuksista ja muista lyhytaikaisista, erittäin likvideistä sijoituksista, jotka ovat helposti vaihdettavissa etukäteen tiedossa olevaan määrään käteisvaroja ja joiden arvomuutosten riski on vähäinen. Rahavaroihin luokitelluilla erillä on enintään kolmen kuukauden maturiteetti hankinta-ajankohdasta lukien.

Rahoitusvelat

Rahoitusvelat merkitään alun perin kirjanpitoon käypään arvoon. Transaktiomenot sisällytetään jaksotettuun hankintamenoan arvostettavien rahoitusvelkojen alkuperäiseen kirjanpitoarvoon. Myöhemmin rahoitusvelat arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintamenoan. Rahoitusvelkoja sisältyy pitkä- ja lyhytaikaisiin velkoihin. Rahoitusvelat luokitellaan lyhytaikaisiksi, ellei konsernilla ole ehdotonta oikeutta siirtää velan maksua vähintään 12 kuukauden päähän raportointikauden päättymispäivästä.

Johdannaissopimukset

Johdannaissopimukset merkitään kirjanpitoon alun perin käypään arvoon sinä päivänä, jona konsernista tulee sopimusosapuoli, ja ne arvostetaan myöhemmin edelleen käypään arvoon. Konserni ei sovelta suojauslaskentaa johdannaissopimuksiin. Raportointipäivänä konsernilla ei ollut johdannaissopimuksia.

Vieraan pääoman menojen aktivointi

Yhtiö aktivoi ehdot täyttävän omaisuuserän hankkimisesta, rakentamisesta tai valmistamisesta välittömästi johtuvat vieraan pääoman menot osaksi kyseisen omaisuuserän hankintamenoa. Ehdot täyttävä omaisuuserä on kyseessä silloin, kun sen valmiiksi saattaminen aiottuun käyttötarkoitukseen vie huomattavan pitkän valmistusajan. Aktivointi aloitetaan, kun omaisuuserästä syntyy kustannuksia, joista aiheutuu vieraan pääoman menoja, ja kun toimenpiteet, joilla omaisuuserä saatetaan aiottuun käyttöönsä tai myyn-

tiin, ovat käynnissä. Aktivointi lopetetaan, kun kaikki olennaiset toimenpiteet, jotka liittyvät omaisuuserän saattamiseen aiottuun käyttöön tai myyntiin, on suoritettu loppuun. Omaperusteisissa asuntoprojekteissa vieraan pääoman menot aktivoidaan rakennusaikana ja tuloutetaan liikevoiton yläpuolella projektikuluna luovutushetkellä.

Varaukset

Varaus kirjataan, kun konsernilla on aikaisemman tapahtuman seurauksena oikeudellinen tai tosiasiallinen velvoite, maksuveloitteen toteutuminen on todennäköistä ja veloitteen suuruus on arvioitavissa luotettavasti. Konsernin varaukset ovat takuuvarauksia, jotka perustuvat arvioituihin valmistuneiden rakennusurakoiden jälkityökustannuksiin. Takuuvarauksen määrä arvioidaan takuumenojen toteutumisesta olevan kokemusperäisen tiedon perusteella. Mikäli takuutyövaraukset toteutuvat arvioitua suurempana, kirjataan ylimenevä osuus saman tien kuluksi. Mikäli takuuajan päätyttyä puolestaan havaitaan varauksen olleen liian suuri, puretaan varaus tulosvaikutteisesti.

Perustajaurakoinnin kymmenvuotisvastuut on esitetty varauksina tilinpäätöksessä siltä osin kuin niiden toteutumista pidetään todennäköisenä ja niistä aiheutuvan vastuun määrää voidaan arvioida luotettavasti.

Tappiollisista sopimuksista kirjataan varaus, kun veloitteiden täyttämiseksi vaadittavat sopimuksen edellyttämät menot ylittävät sopimuksesta saatavat hyödyt.

Ehdollinen velka on aikaisempien tapahtumien seurauksena syntynyt mahdollinen velvoite, jonka olemassaolo varmistuu vasta konsernin määräysvallan ulkopuolella olevan epävarman tapahtuman realisoituessa. Ehdolliseksi velaksi katsotaan myös sellainen olemassa oleva velvoite, joka ei todennäköisesti edellytä maksuveloitteen täyttämistä, tai jonka suuruutta ei voida määrittää luotettavasti. Ehdollisesta velasta ei kirjata varausta ja se esitetään tilinpäätöksen liitetiedoissa. Raportointipäivänä konsernilla ei ollut ehdollisia velkoja.

Vuokrasopimukset

Konserni vuokralle ottajana

Aineellisia käyttöomaisuushyödykkeitä koskevat vuokrasopimukset luokitellaan rahoitusleasingsopimuksiksi, jos omistamiselle ominaiset riskit ja edut siirtyvät vuokralle ottajalle. Vuokrasopimukset, joissa omistamiselle ominaiset riskit ja edut jäävät olennaisilta osin

vuokralle antajalle, käsitellään muina vuokrasopimuksina. Muiden vuokrasopimusten perusteella suoritettavat vuokrat kirjataan kuluiksi tulosvaikutteisesti tasaerinä vuokra-ajan kuluessa. Konsernin kaikki vuokrasopimukset luokittelevat muiksi vuokrasopimuksiksi.

Tuloutusperiaatteet

Ajan kulumisen mukaan tuloutettu myynti

Rakennusprojektit tuloutetaan ajan kuluessa sen täyttämistasteen mukaisesti, mikäli asiakkaalla on määräysvalta omaisuuserään sitä mukaan kuin omaisuuserä syntyy tai sitä parannetaan ja yhtiöllä on täytäntöönpantavissa oleva oikeus saada maksu tarkasteluhetken mennessä tuotetusta suoritteesta. Ajan kuluessa täytettävästä suoritevelvoitteesta kirjataan myyntituotot ajan kuluessa määrittämällä koko kyseisen suoritevelvoitteen täyttämistaste. Täyttämistaste määritetään pääosin suhteuttamalla toteutuneet kustannukset arvioituihin kokonaiskustannuksiin, mikäli se ei olennaisesti poikkea muutoin määritettävästä täyttämistasteesta.

Täyttämistasteen määrittämiseen sovelletaan yhtä menetelmää kunkin ajan kuluessa täytettävän suoritevelvoitteen osalta, ja tätä menetelmää sovelletaan johdonmukaisesti samankaltaisiin suoritevelvoitteisiin ja samankaltaisissa olosuhteissa. Mikäli projektin suoritevelvoitteen lopputulemaa ei pystytä kohtuudella määrittämään, mutta suoritevelvoitteen täyttämiseksi syntyneet menot katetuiksi odotetaan saavan katetuksi, kirjataan myyntituottoja vain syntyneiden menojen määrään asti, kunnes suoritevelvoitteen lopputulema pystytään kohtuudella määrittämään. Mikäli on todennäköistä, että projektin valmiiksi saamiseen tarvittavat kokonaiskustannukset ylittävät hankkeesta saatavat kokonaistulot, odotettavissa oleva ennakoitu tappio kirjataan kokonaan kuluksi.

Jos sopimus sisältää nk. muuttuvan vastikkeen, on muuttuva rahamäärä huomioitu todennäköisyyden mukaan. Transaktiohintaa määrittäessään luvattua vastikemäärää oikaistaan rahoituskomponentilla, jos sopimusosapuolten sopimien maksujen ajankohdat ovat sellaiset, että asiakas tai yhteisö saa merkittävän rahoitushyödyn liittyen tavaroiden tai palvelujen luovuttamiseen asiakkaalle, ja mikäli nämä ovat yli yhden vuoden pituisia.

Luovutuksen mukaisesti tuloutettu myynti

Mikäli hanke ei täytä ajan kulumisen perusteella tuloutettavaa myyntiä, se tuloutetaan yhtenä ajankohtana. Kiinteistö- ja rakentamiskohteet, joissa tilaajalla ei ole määräysvaltaa kohteeseen, tuloutetaan kohteen valmistuttua luovutuksen mukaisesti silloin, kun

kohteen määräysvalta siirtyy ostajalle. Rakentamisen aikana myytyjen asuntojen osalta määräysvallan katsotaan siirtyvän kohteen valmistumishetkellä ja valmiiden asuntojen osalta myyntihetkellä.

Kiinteistöjen ja tavaroiden myynti

Kiinteistöjen ja tavaroiden myynti tuloutetaan sillä hetkellä, kun tuotteen määräysvalta on siirtynyt ostajalle. Pääsääntöisesti tämä tarkoittaa hetkeä, jolloin tuote on luovutettu sovittujen toimitusehtojen mukaisesti asiakkaalle. Liikevaihto kirjataan vastikemäärään, johon yhteisö odottaa olevansa oikeutettu sitä vastaan, että luvatut tavarat tai kiinteistöt luovutetaan asiakkaalle, lukuun ottamatta kolmansien osapuolten puolesta kerättäviä määriä.

Korkojen ja osinkojen tuloutus

Korkotuotot kirjataan ajan kulumisen perusteella efektiivisen koron menetelmällä. Osingot tuloutetaan, kun oikeus niiden saamiseen on syntynyt.

Liikevoitto

IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen -standardi ei määrittele liikevoiton käsitettä. Konserni on määritellyt sen seuraavasti: liikevoitto on nettosumma, joka muodostuu, kun liikevaihtoon lisätään liiketoiminnan muut tuotot, vähennetään valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos, aineiden ja tarvikkeiden käyttö, ulkopuoliset palvelut, työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut, poistot ja mahdolliset arvonalentumistappiot sekä liiketoiminnan muut kulut. Kaikki muut kuin edellä mainitut tuloslaskelmaerät esitetään liikevoiton alapuolella.

Työsuhde-etuudet

Eläkevelvoitteet

Konserniin kuuluvilla yrityksillä on eläkejärjestelyjä. Eläkejärjestelyt luokitellaan etuus-pohjaisiksi tai maksupohjaisiksi järjestelyiksi. Maksupohjaisissa järjestelyissä konserni suorittaa kiinteitä maksuja erilliselle yksikölle eikä konsernilla ole oikeudellista eikä tosiasiallista velvoitetta lisämaksujen suorittamiseen, mikäli maksujen saajataho ei pysty suoriutumaan kyseisten eläke-etuuksien maksamisesta. Kaikki sellaiset järjestelyt, jotka eivät täytä näitä ehtoja, ovat etuus-pohjaisia eläkejärjestelyjä. Maksupohjaisiin eläkejär-

jestelyihin tehdyt suoritukset kirjataan tulosvaikutteisesti sillä tilikaudella, jota veloitus koskee. Kaikki konsernin eläkejärjestelyt ovat maksupohjaisia.

Osakeperusteiset maksut

Yhtiöllä on voimassa kaksi osakepohjaista kannustinjärjestelmää. Kannustinjärjestelmän mukaiset palkkiot suoritetaan osittain osakkeina ja osittain rahana. Myönnettävät etuudet arvostetaan käypään arvoon niiden myöntämishetkellä ja kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan ja omaan pääomaan tasaisesti oikeuden syntymisajanjakson aikana. Kannustinjärjestelmästä kirjattava kulu perustuu konsernin arvioon siitä osakkeiden määrästä, johon oletetaan syntyvän oikeus oikeuden syntymisajanjakson lopussa.

Lähipiiritapahtumat

Konsernin lähipiiriin kuuluvat konserniyhtiöiden, hallituksen jäsenten sekä konsernin ylimmän johdon lisäksi ne tahot, joissa lähipiirillä on vaikutusvalta joko omistamisen tai johtamisen perusteella. Lähipiiriin kuuluvat myös osakkuus- ja yhteisyritykset. Lähipiiriin kanssa tehdyt liiketoimet on esitetty liitetietojen kohdassa ”Lähipiiritapahtumat”.

Tuloverot

Konsernituloslaskelman verokuluihin kirjataan konserniyhtiöiden tilikauden verotettavan tuloksen perusteella lasketut suoriteperusteiset verot, aikaisempien tilikausien verojen oikaisut sekä laskennallisen verovelan ja -saamisen muutos. Suoraan omaan pääomaan kirjattuihin eriin liittyvä verovaikutus kirjataan vastaavasti osaksi omaa pääomaa.

Laskennallisen veron muutos lasketaan kirjanpitoarvon ja verotuksellisen arvon välisistä väliaikaisista eroista käyttäen joko tilinpäätöshetkellä voimassa olevaa verokantaa tai myöhemmin voimaantulevaa, vahvistettua verokantaa. Laskennallinen verosaaminen kirjataan vain siihen määrään asti kuin on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää. Merkittävimmät väliaikaiset erot syntyvät käyttämättömistä tappioista ja osatuloutusten sekä rahoituskulujen aktiivoinneista.

Verotuksessa vähennyskelpoiset vahvistetut tappiot on otettu huomioon verosaamisena siinä määrin kuin yhtiö pystyy niitä todennäköisesti hyödyntämään lähitulevaisuudessa. Verotuksessa vähennyskeltottomasta liikearvosta ei kirjata laskennallista veroa.

Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja arvoihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät

Tilinpäätöstä laatiessaan johto on joutunut tekemään tulevaisuuteen kohdistuvia kirjanpidollisia arvioita ja oletuksia sekä tekemään harkintaan perustuvia päätöksiä tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Nämä arviot ja päätökset vaikuttavat raportointikaudella kirjattavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen määriin sekä esitettyihin ehdollisiin eriin. Arviot ja oletukset perustuvat historialliseen kokemukseen ja muihin perusteltavissa oleviin oletuksiin, joiden uskotaan olevan järkeviä olosuhteissa, joissa tilinpäätökseen merkittyjä eriä on arvioitu.

Johto on käyttänyt harkintaa määrittäessään aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden sekä sijoituskiinteistöjen taloudellisia vaikutusaikoja. Tilinpäätöspäivän merkittävimmät arviot ja tulevaisuutta koskevat oletukset liittyvät ajan kuluessa tulouttamiseen, vaihto-omaisuuteen, varauksiin sekä arvonalentumistestauksiin. Alla on esitetty tietoa keskeisistä johdon harkintaa ja arvioita vaativista tilinpäätöksen osa-alueista.

Tulouttaminen ajan kuluessa

Ajan kuluessa tuloutetuissa rakennusprojekteissa tuotto perustuu yleensä urakkasopimukseen ja hankkeiden tuottoennustetta arvioidaan säännöllisesti. Hankkeen kokonaiskustannukset perustuvat puolestaan johdon parhaaseen mahdolliseen arvioon projektin loppuunsaattamiseksi tarvittavien kokonaiskustannusten kehittymisestä. Projektin toteutuneita tuottoja ja kustannuksia sekä arvioitua lopputulosta seurataan säännöllisesti kuukausittain.

Vaihto-omaisuus

Konserni arvioi säännöllisesti vaihto-omaisuuden mahdollista epäkuranttia parhaan arvionsa mukaisesti. Vaihto-omaisuudessa olevien valmiiden, mutta myymättömien kohteiden arvoa on niiden hankintameno tai sitä alempi todennäköinen myyntihinta. Todennäköistä myyntihintaa arvioitaessa johto huomioi markkinatilanteen sekä myytävän kohteen mahdollisen kysynnän.

Varaukset

Varaukset koostuvat pääosin toimialalle tyypillisistä takuutyövarauksista. Määrä arvioidaan takuumenojen toteutumisesta olevan kokemusperäisen tiedon perusteella.

Liikearvon alentumisen testaaminen

Liikearvot testataan vuosittain mahdollisen arvonalentumisen varalta. Rahavirtaa tuottavien yksiköiden kerrytettävissä olevat rahamäärät perustuvat käyttöarvolaskelmiin. Käyttöarvolaskelmien rahavirrat perustuvat johdon parhaaseen näkemykseen tulos- ja markkinakehityksestä. Liikearvon testaamisessa käytetyt arviot on esitetty liitetietojen kohdassa ”Liikearvo”.

Uudet ja uudistetut standardit ja tulkinnat

Konserni on noudattanut 1.1.2018 alkaen seuraavia uusia ja muutettuja standardeja:

- IFRS 9 Rahoitusinstrumentit
- IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista
- Muutokset IFRS 2:een – Osakeperusteisesti maksettavien liiketoimien luokittelu ja arvostaminen
- Muutokset IAS 40:ään – Sijoituskiinteistöjen siirrot
- Tulkinta IFRIC 22 Ulkomaanrahan määräiset liiketoimet ja etukäteisvastike
- Vuosittaiset parannukset IFRS-standardeihin, muutoskokoelma 2014–2016

IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista standardin voimaantulolla ei ole olennaista vaikutusta konsernitilinpäätökseen muuten kuin muuttuvien liitetietojen myötä. Yhtiön asiakassopimukset ovat kestoltaan pääosin alle 12 kuukautta. IFRS 15 käyttöönotolla oli pieniä vaikutuksia. Tällaisia ovat mm. asiakassopimusten yhdistäminen, urakkasopimukseen kuulumattomien lisätöiden tulouttaminen sekä muuttuvien vastikkeiden käsittely. Konserni otti IFRS 15 - standardin käyttöön takautuvasti IAS 8:n mukaisesti 1.1.2018 ja esittää vuoden 2017 osalta oikaistut vertailutiedot. Muutosten vaikutus yhtiön vuoden 2017 liikevaihtoon on vähäinen.

IFRS 9 Rahoitusinstrumentit toi merkittäviä muutoksia rahoitusinstrumenttien, velkojen ja sijoitusten luokitteluun ja arvostamiseen, luottotappioiden kirjaamiseen sekä suojauslaskentaan. Uudella standardilla ei ollut merkittävää vaikutusta konserniin muutoin kuin muuttuvien liitetietovaatimusten myötä. Rahoitusvarojen arvonalentumisten määrittämiseen on sovellettu 1.1.2018 alkaen odotettuihin luottotappioihin perustuvaa yksinker-

taistettua mallia, jolloin arvonalentumiskirjaukset myyntisaamisista kirjataan määrään, joka vastaa koko voimassaoloajalta odotettavissa olevien luottotappioiden määrää.

IFRS 2 Osakeperusteiset maksut standardimuutoksen kautta konsernin osakepalkkiojärjestelyt käsitellään kokonaisuudessaan osakkeina selvitettävänä järjestelyinä, kun ne tätä ennen käsiteltiin osakkeina ja rahana selvitettävänä. Siirtymähetkellä 1.1.2018 aiemmin velkana käsitelty osuus järjestelystä on kirjattu omaan pääomaan. Standardimuutoksella ei kuitenkaan ollut olennaista vaikutusta konsernitilinpäätökseen.

Muilla standardeilla ei ole ollut olennaista vaikutusta konsernitilinpäätökseen. IFRS 15, IFRS 9 ja IFRS 2 muutosten osalta konsernitilinpäätöksen esittämiseen on tehty pieniä muutoksia.

Seuraavia konsernitilinpäätöksen laatimiseen liittyviä uusia ja muutettuja standardeja on sovellettava 1.1.2019 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla:

- IFRS 16 Vuokrasopimukset
- IFRIC 23 Tuloverokäsittelyä koskeva epävarmuus
- Muutokset IFRS 9:ään ja IAS 28:een Sijoitukset osakkuus- ja yhteisyrityksiin

Yllä mainituilla uusilla tai muutetuilla standardeilla ja tulkinnoilla ei, IFRS 16 lukuun ottamatta, tule konsernin arvion mukaan olemaan merkittävää vaikutusta konsernitilinpäätökseen tai ne vaikuttavat liitetietoihin.

Konserni on alustavasti arvioinut IFRS 16 - standardin vaikutusta tilinpäätökseen. IFRS 16 Vuokrasopimukset korvaa IAS 17 standardin. Yhtiön tilinpäätöshetkellä voimassa olevat vuokrasopimukset ovat pääasiassa toimitilavuokrasopimuksia sekä pienten koneiden ja kaluston vuokrasopimuksia, jotka ovat irtisanottavissa lyhyellä irtisanomisajalla, joilla ei ole olennaista vaikutusta konsernitilinpäätökseen yhtiön nykyisen vuokrasopimuskannan osalta. Yhtiöllä on lisäksi vaihto-omaisuuteen liittyviä pitkäaikaisia maa-alueiden vuokrasopimuksia. Vaihto-omaisuuteen liittyvät maanvuokrasopimukset ovat yhtiön hallinnassa usein vain alle vuoden, mutta nämä tulee luokitella IFRS 16 mukaan omaisuseriksi ja veloiksi. IFRS 16 käyttöönotolla on näin ollen olennainen vaikutus yhtiön taseeseen. Konserni tulee ottamaan standardin käyttöön soveltaen yksinkertaistettua menettelyä, jolloin vertailutietoja ei oikaista. Standardin käyttöönottohetkellä 1.1.2019 käyttöoikeus-omaisuuseriksi ja vuokraveloiksi kirjataan noin 100 milj. euroa.

Konsernin liitetiedot

1. TOIMINTASEGMENTIT

Konsernilla on yksi toimintasegmentti, Rakentamispalvelut. Yhtiö toimii maantieteellisesti pääosin vain Suomessa. Konsernissa toimintasegmentin tuloksellisuuden arvioinnista sekä resurssointipäätöksistä vastaa ylimpänä operatiivisena päätöksentekijänä konsernin johtoryhmä. Konsernin johdon raportointi perustuu IFRS-standardien mukaisesti laadittuihin tilinpäätöksiin.

Tulos	2018	2017
Liikevaihto	721 479	597 558
Liiketoiminnan muut tuotot	2 988	1 480
Liiketoiminnan muut kulut	-683 794	-531 318
Poistot	-3 492	-3 161
Liikevoitto	37 181	64 559
Korkotuotot	171	307
Korkokulut	-1 184	-710
Osuudet osakkuusyritysten tuloksista	44	24
Segmentin voitto/tappio ennen veroja	36 213	64 180
Varat		
Segmentin varat	468 292	337 161
Osuudet osakkuusyrityksissä	859	820
Investoinnit	15 848	4 493
Velat		
Segmentin velat	305 935	186 442

Suurimmat asiakkaat

Konsernin Rakentamispalvelut-segmentin tuotot kolmesta suurimmasta hankkeesta olivat yhteensä noin 81,6 milj. euroa vuonna 2018 (42,5 milj. euroa vuonna 2017), eli noin 11 % (7 %) segmentin liikevaihdosta.

Vuonna 2018 suurimman yksittäisen asiakkaan osuus liikevaihdosta oli 6 % (3 % vuonna 2017).

2. LIIKEVAIHTO

	2018	2017
Ajan kulumisen mukaan tuloutettu myynti	463 577	459 041
Luovutuksen mukaisesti tuloutettu myynti	257 416	137 833
Vuokratuotot	487	684
Yhteensä	721 479	597 558

Liikevaihdossa esitetyt vuokratuotot liittyvät kohteisiin, jotka ovat yhtiön varsinaista liiketoimintaa. Vuokratuotot kohdistuvat kohteisiin, jotka yhtiö on itse rakentanut.

Tilikaudella kirjatut myyntituotot, jotka ovat sisältyneet kauden alun velkaan ovat 69,3 milj. euroa.

3. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

	2018	2017
Vuokratuotot	75	100
Avustukset ja tuet	97	2
Vahingonkorvaukset	133	27
Luovutusvoitot	460	4
Hankittujen liiketoimintojen lisäkauppahintavelkojen muutokset	1 939	1 326
Muut tuotot	284	22
Yhteensä	2 988	1 480

Liiketoiminnan muissa tuotoissa esitetyt vuokratuotot liittyvät kohteisiin, jotka eivät ole yhtiön varsinaista liiketoimintaa. Luovutusvoitot ovat käyttömaisuuden ja osakesijoitusten myynnistä syntyneitä myyntivoittoja.

4. TYÖSUHDE-ETUUKSISTA AIHEUTUVAT KULUT

	2018	2017
Palkat	65 686	48 296
Käteisvaroina maksettava osuus osakepalkkioista		758
Osakkeina toteutettavat osakepalkkiot	1 593	858
Eläkekulut- maksupohjaiset järjestelyt	12 239	8 900
Muut henkilösivukulut	3 339	2 455
Yhteensä	82 856	61 268

Tarkempi kuvaus osakepalkkiojärjestelmästä on esitetty liitetietojen kohdassa ”Oma pääoma”.

Konsernin henkilökunta tilikaudella keskimäärin	2018	2017
Toimihenkilöt	720	512
Työntekijät	737	501
Yhteensä	1 457	1 013

Konsernin henkilökunta tilikauden päättyessä	2018	2017
Toimihenkilöt	772	579
Työntekijät	780	605
Yhteensä	1 552	1 184

5. POISTOT

Poistot aineellisista käyttöomaisuushyödykkeistä	2018	2017
Koneet ja kalusto	2 101	995
Omassa käytössä olevat rakennukset	421	377
Muut aineelliset hyödykkeet	9	90
Yhteensä	2 531	1 462

Poistot ja arvonalentumiset muista aineettomista hyödykkeistä	2018	2017
Asiakassuhteet	481	1 218
Muut aineettomat hyödykkeet	460	460
Yhteensä	941	1 678

Poistot sijoituskiinteistöistä	2018	2017
Sijoituskiinteistöt	20	20
Yhteensä	20	20
Poistot yhteensä	3 492	3 161

6. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

	2018	2017
Vapaaehtoiset henkilöstökulut	3 223	2 346
Toimitilakulut	2 552	2 361
Kalustokulut	3 761	3 140
Matkakulut	3 428	2 840
Tuotekehityskulut	117	509
Toimistokulut	1 299	966
Markkinointikulut	2 399	2 157
Hallintopalvelut	1 701	1 721
Vähennyserä odotetuista luottotappioista	12	
Liiketoiminnan muut kulut	6 303	3 281
Yhteensä	24 794	19 320

Tilintarkastusyhteisölle maksetut palkkiot:

	2018	2017
Tilintarkastus	280	192
Todistukset ja lausunnot	18	20
Muut palvelut	75	28
Yhteensä	373	240

7. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Rahoitustuotot	2018	2017
Osinkotuotot myytävissä olevista rahoitusvaroista	0	1
Muut rahoitustuotot	171	307
Yhteensä	171	307

Rahoituskulut	2018	2017
Korkokulut	1 469	804
Aktivoidut korkokulut	-915	-468
Muut rahoituskulut	630	373
Yhteensä	1 184	710
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1 012	-403

8. TULOVEROT

	2018	2017
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verot	8 416	13 627
Laskennallisten verosaamisten muutos	-1 199	-1 036
Laskennallisten verovelkojen muutos	287	-5
Yhteensä	7 504	12 587

Tuloslaskelman verokulun ja konsernin kotimaan verokannalla laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma

	2018	2017
Verokanta	20,0 %	20,0 %
Tulos ennen veroja	36 213	64 180
Verot laskettuna kotimaan verokannalla	7 243	12 836
Verovapaat tuotot	-136	-592
Vähennyskelvottomat kulut	397	361
Verot aikaisemmilta tilikausilta	0	-11
Muut erät	1	-7
Yhteensä	7 504	12 587

9. OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT

	2018	2017
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos	28 708	51 631
Osakkeiden lukumäärän (osakeantioikaistu) painotettu keskiarvo tilikauden aikana, laimentamaton, kpl	58 250 752	58 250 752
Osakekohtainen tulos, laimentamaton, euroa/osake	0,49	0,89
Osakkeiden lukumäärän (osakeantioikaistu) painotettu keskiarvo tilikauden aikana, laimennettu, kpl	58 380 598	58 432 315
Osakekohtainen tulos, laimennettu, euroa/osake	0,49	0,88
Osakkeita (osakeantioikaistu) lukumäärä tilikauden päättyessä, kpl	58 250 752	58 250 752
Oma pääoma / osake	2,78	2,58
Osinko /osake	0,24 ^{*)}	0,34

^{*)} Osingonjakoehdotus

10. LIIKEARVO

Rahavirtaa tuottava yksikkö: Rakentamispalvelut	2018	2017
Liikearvo	4 624	4 624

Arvon alentumistestaus

Liikearvo on kohdistettu rahavirtaa tuottavalle yksikölle, Rakentamispalvelut. Arvon alentumistestauksessa yhtiötason kerrytettävissä olevat rahamäärät on määritetty käyttöarvoon perustuen. Rahavirtaennusteet pohjautuvat johdon hyväksymiin ennusteisiin, jotka kattavat kahden vuoden ajanjakson. Johdon hyväksymän ennustejakson jälkeiset rahavirrat on ekstrapoloitu käyttämällä tasaista kahden prosentin kasvutekijää kyseisissä yksiköissä perustuen näkemykseen tulevasta inflaatiotasosta. Käyttöarvon laskennassa käytetyt keskeiset muuttujat olivat seuraavat:

1. Budjetoitu liikevoitto - Määritetty perustuen johdon näkemykseen yhtiötason kustannusten kehityksestä sekä talousohjatun rakentamisen -konseptin soveltamisessa toteutuneeseen keskimääräiseen liikevoittotasoon. Liikevoitossa ei ennakoita tapahtuvan olennaisia muutoksia.
2. Budjetoitu liikevaihto - Määritetty perustuen edellisvuoden toteutuneeseen toimialatilaston mukaiseen markkinaosuuteen sekä johdon arvioon markkinoiden tulevasta kehityksestä. Markkinaosuuden ei odoteta muuttuvan olennaisesti.
3. Diskonttokorko - Määritetty keskimääräisen painotetun pääomakustannuksen (WACC, weighted average cost of capital) avulla, joka kuvaa oman ja vieraan pääoman kokonaiskustannusta ottaen huomioon omaisuuseriin liittyvät eritysriskit. Diskonttauskorko on määritetty ennen veroja.
4. Kasvuprosenttiennuste jaksolla - Käytetty kasvutekijä vastaa johdon näkemystä yhtiöiden tulevasta kehityksestä seuraavan kahden tilikauden aikana.

	2018	2017
Diskonttauskorko	7,92 %	7,34 %
Kasvuprosentti	2,00 %	2,00 %

Arvon alentumistappioiden kohdistaminen ja kirjaaminen

Konsernissa ei ole todettu viitteitä arvonalentumisista.

Arvon alentumistestausten herkkyysoanalyysi

Johdon laatimien herkkyysoanalyysien mukaan minkään käytetyn keskeisen muuttujan jokseenkin mahdollinen muutos kohtuullisesti arvioituna ei johtaisi tilanteeseen, jossa yksiköiden kerrytettävissä olevat rahamäärät alittaisivat niiden kirjanpitoarvot.

11. MUUT AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Aineettomat hyödykkeet 2018	Asiakas- suhteet	Muut aineetto- mat hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2018	4 282	2 027	6 309
Lisäykset		1 052	1 052
Hankintameno 31.12.2018	4 282	3 079	7 361
Kertyneet poistot 1.1.2018	-2 976	-1 202	-4 178
Poistot	-481	-460	-641
Kertyneet poistot 31.12.2018	-3 457	-1 662	-5 119
Kirjanpitoarvo 1.1.2018	1 306	826	2 132
Kirjanpitoarvo 31.12.2018	825	1 417	2 242

Aineettomat hyödykkeet 2017	Asiakas- suhteet	Muut aineetto- mat hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2017	4 282	1 616	5 897
Lisäykset		412	412
Hankintameno 31.12.2017	4 282	2 027	6 309
Kertyneet poistot 1.1.2017	-1 758	-741	-2 499
Arvon alentumiset		-198	-198
Poistot	-1 218	-262	-1 480
Kertyneet poistot 31.12.2017	-2 976	-1 202	-4 178
Kirjanpitoarvo 1.1.2017	2 524	874	3 398
Kirjanpitoarvo 31.12.2017	1 306	826	2 132

12. AINEELLISET KÄYTTÖMAISUUSHYÖDYKKEET

Aineelliset käyttöomaisuus- hyödykkeet 2018	Omassa käytössä olevat rakennukset	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2018	5 993	7 286	1 019	14 298
Lisäykset	8 064	6 114	673	14 851
Hankintameno 31.12.2018	14 057	13 400	1 691	29 148
Kertyneet poistot 1.1.2018	-727	-2 842	-107	-3 677
Arvon alentumiset		-272		-272
Poistot	-421	-1 829	-9	-2 260
Kertyneet poistot 31.12.2018	-1 149	-4 943	-116	-6 209
Kirjanpitoarvo 1.1.2018	5 266	4 444	911	10 621
Kirjanpitoarvo 31.12.2018	12 908	8 457	1 575	22 940

Aineelliset käyttöomaisuus- hyödykkeet 2017	Omassa käytössä olevat rakennukset	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2017	5 129	5 019	68	10 216
Lisäykset	864	2 266	951	4 082
Hankintameno 31.12.2017	5 993	7 286	1 019	14 298
Kertyneet poistot 1.1.2017	-350	-1 847	-18	-2 215
Poistot	-377	-995	-90	-1 462
Kertyneet poistot 31.12.2017	-727	-2 842	-107	-3 677
Kirjanpitoarvo 1.1.2017	4 779	3 172	50	8 001
Kirjanpitoarvo 31.12.2017	5 266	4 444	911	10 621

13. SIIJOITUSKIINTEISTÖT

Sijoituskiinteistöt 2018	Rakentamattomat maa-alueet	Kiinteistöt	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2018	202	809	1 011
Hankintameno 31.12.2018	202	809	1 011
Kertyneet poistot 1.1.2018		-255	-255
Poistot		-20	-20
Kertyneet poistot 31.12.2018		-274	-274
Kirjanpitoarvo 1.1.2018	202	554	757
Kirjanpitoarvo 31.12.2018	202	535	737

Sijoituskiinteistöt 2017	Rakentamattomat maa-alueet	Kiinteistöt	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2017	202	808	1 011
Hankintameno 31.12.2017	202	809	1 011
Kertyneet poistot 1.1.2017		-234	-234
Poistot		-20	-20
Kertyneet poistot 31.12.2017		-255	-255
Kirjanpitoarvo 1.1.2017	202	575	777
Kirjanpitoarvo 31.12.2017	202	554	757

Nettovuokratuotto	2018	2017
Vuokratuotot sijoituskiinteistöistä	85	85
Välittömät hoitokulut sijoituskiinteistöistä	47	30
	38	55

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo

Konsernin sijoituskiinteistöt ovat vuokrattavissa olevia kiinteistöjä. Sijoituskiinteistöihin sovelletaan hankintamenomallia eikä niitä arvosteta tulosvaikutteisesti käypään arvoon.

Sijoituskiinteistöjen tasearvot ja käyvät arvot	Arvostus- menetelmä	Tasearvo 2018	Käypä arvo 2018	Taso
Liikekiinteistö	Hankintameno	535	612	3
Maa-alue	Hankintameno	202	202	3
		737	814	

Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot ovat yhtiön itse määrittämiä ja ne on määritetty kassavirtamallin avulla. Tason 3 omaisuuserien käyvät arvot perustuvat omaisuuserää koskeviin syöttötietoihin, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon, vaan merkittäviltä osin johdon arvioihin ja niiden käyttöön yleisesti hyväksytyissä arvostusmallissa.

14. OSUUDET OSAKKUUSYRITYKSISSÄ

	2018	2017
Osuudet osakkuusyrityksissä 1.1.	820	796
Konsernin sisäisen myyntivoiton eliminointi	-5	
Osuus tilikauden tuloksesta	44	24
Osuudet osakkuusyrityksissä 31.12.	859	820

Osakkuusyritykset 2018

Koy Limingan Arvokiinteistöt

Omistusosuus	38,10 %
Varat	3 885
Velat	1 631
Liikevaihto	417
Tilikauden voitto / tappio	116

Konsernin omistamat osakkuusyritykset ovat yksittäin tarkasteltuna konsernin näkökulmasta epäolennainen sijoitus.

15. MUUT RAHOITUSVARAT

Tulosvaikutteisesti kirjattavat varat	2018	2017
Tulosvaikutteisesti kirjattavat varat 1.1.	199	199
Lisäykset	14	
Tulosvaikutteisesti kirjattavat varat 31.12.	214	199

Tulosvaikutteisesti kirjattavat varat ovat noteeraamattomia osakesijoituksia sekä konsernin omassa tai vuokratyössä olevia huoneisto-osakkeita. Osakkeet on kirjattu hankintamenoon, koska niille ei ole toimivilla markkinoilla täysin samanlaiselle instrumentille noteerattua hintaa. Tulosvaikutteisesti kirjattavat varat luokittelevat hierarkian tasolle 3.

16. PITKÄAIKAISET SAAMISET

	2018	2017
Saamiset osakkuusyrityksiltä		475
Lainasaamiset		363
Muut saamiset	24	169
Yhteensä	24	1 006

17. LASKENNALLISET VEROSAAMISET JA -VELAT

Laskennalliset verosaamiset 2018	1.1.2018	Kirjattu tulosvaikutteisesti	31.12.2018
Käyttöomaisuuden sisäinen kate	28	20	47
Vahvistetut tappiot	337	-253	84
Väliaikaiset erot osatuloutuksista ja poistoista	4 534	1 430	5 965
Muut väliaikaiset erot		2	2
Kurssiero alkusaldoon	-1		-5
Yhteensä	4 898	1 199	6 093

Laskennalliset verovelat 2018	1.1.2018	Kirjattu tulosvaikutteisesti	31.12.2018
Väliaikaiset erot rahoituskulujen aktivoinnista	17	68	85
Poistoero	158	236	394
Muut väliaikaiset erot	252	-16	236
Yhteensä	427	287	715

Laskennalliset verosaamiset 2017	1.1.2017	Kirjattu tulosvaikutteisesti	31.12.2017
Vaihto-omaisuuden sisäinen kate	81	-81	
Käyttöomaisuuden sisäinen kate		28	28
Vahvistetut tappiot	375	-38	337
Väliaikaiset erot osatuloutuksista ja poistoista	3 401	1 133	4 534
Muut väliaikaiset erot	8	-8	
Kurssiero alkusaldoon	-1	3	-1
Yhteensä	3 865	1 036	4 898

Laskennalliset verovelat 2017	1.1.2017	Kirjattu tulosvaikutteisesti	31.12.2017
Väliaikaiset erot rahoituskulujen aktivoinnista	33	-16	17
Poistoero	90	68	158
Muut väliaikaiset erot	309	-57	252
Yhteensä	432	-5	427

18. VAIHTO-OMAIUUUS

	2018	2017
Aineet ja tarvikkeet	5 536	2 845
Keskeneräiset tuotteet	213 302	118 748
Valmiit tuotteet	18 033	9 336
Vaihto-omaisuusosakkeet	579	1 109
Muu vaihto-omaisuus	764	835
Yhteensä	238 213	132 874

19. MYYNTISAAMISET JA MUUT SAAMISET

	2018	2017
Myyntisaamiset	62 186	65 932
Lainasaamiset	903	1 812
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	2 383	3
Muut saamiset	1 288	3 311
Asiakassopimuksiin perustuvat saamiset	71 145	39 119
Siirtosaamiset	1 062	1 046
Yhteensä	138 967	111 223

Myyntisaamisten ikäjakauma

	2018	2017
Erääntymättömät	54 245	60 071
Vähennyserä odotetuista luottotappioista	-12	
Erääntyneet		
Alle 30 pv	5 719	3 833
30-60 pv	406	507
61-90 pv	232	919
yli 90 pv	1 595	602
Yhteensä	62 186	65 932

Saamisiin ei liity merkittäviä luottoriskikertymiä. Saamisten kirjanpitoarvo vastaa niiden käypää arvoa.

20. KÄYPÄÄN ARVOON TULOSVAIKUTTEISESTI KIRJATTAVAT MUUT RAHOITUSVARAT

	2018	2017
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat muut rahoitusvarat	311	23 269
Yhteensä	311	23 269

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat muut rahoitusvarat sisältävät vaadittaessa nostettavissa olevia rahasto-osuuksia, jotka ovat lyhytaikaisia ja erittäin likvidejä sijoituksia. Sijoituksen käypä arvo määritellään käyttäen sijoituksen vastapuolen raportointikauden päättymispäivän ostokurssia.

21. RAHAVARAT

	2018	2017
Käteinen raha ja pankkitalletukset	53 070	44 739
Yhteensä	53 070	44 739

22. OMA PÄÄOMA

	Osakkeiden lukumäärä (kpl)	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahastot	Yhteensä
31.12.2015	22 655 202	100	5 830	5 930
Maksuton osakeanti (split) 30.3.2016	22 655 202			
Suunnattu osakeanti 28.4.2016	11 874 705		58 333	58 333
Oman pääoman ehtoisen lainan konvertointi 28.4.2016	1 065 643		4 992	4 992
31.12.2016	58 250 752	100	69 155	69 255
31.12.2017	58 250 752	100	69 155	69 255
31.12.2018	58 250 752	100	69 155	69 255

OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

Yhtiökokous 11.4.2018

Varsinainen yhtiökokous 11.4.2018 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 2019 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 etuoikeudesta 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 31.10.2020 asti ja se korvaa yhtiön aikaisemmat anti- ja optiovaltuutukset.

Tilinpäätöspäivänä yhtiöllä on yhteensä 58 250 752 osaketta. Yhtiön osakepääoma on 100 000 euroa. Yhtiöllä on yksi osakesarja ja kaikki osakkeet ovat samanlaisia. Yhtiön kaikilla osakkeilla on yksi ääni ja yhtäläinen oikeus osinkoon.

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto sisältää muut oman pääoman luonteiset sijoitukset ja osakkeiden merkintähinnan siltä osin, kun sitä ei nimenomaisen päätöksen mukaan merkitä osakepääomaan. Listautumisessa saadut varat, transaktiokuluilla vähennettynä, on kirjattu sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Osakeperusteiset maksut

Lehto Group Oyj:n hallitus päätti 20.12.2016 kahden uuden osakepohjaisen kannustinjärjestelmän perustamisesta konsernin avainhenkilöille. Järjestelmien tarkoituksena on yhdistää omistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet yhtiön arvon nostamiseksi pitkällä aikavälillä, sitouttaa avainhenkilöt yhtiöön ja tarjota heille kilpailukykyiset yhtiön osakkeiden ansaintaan perustuvat palkkiojärjestelmät.

Pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän mahdollinen palkkio maksetaan avainhenkilöille kahden vuoden sitouttamisjakson jälkeen osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana. Rahaosuudella katetaan palkkiosta avainhenkilölle aiheutuvia veroja ja veronluonteisia maksuja.

Pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän kohderyhmään kuuluu enintään 70 avainhenkilöä, mukaan lukien konsernijohdon jäsenet. Ansaintajakoilta 2016-2018 maksettavat palkkiot vastaavat järjestelmän päätöshetken osakekurssitasolla arviolta yhteensä enintään noin 1 300 000 Lehto Group Oyj:n osakkeen arvoa sisältäen myös rahana maksettavan osuuden, jos kaikki kohderyhmään kuuluvat avainhenkilöt päättävät muuntaa tulospalkkionsa kokonaisuudessaan osakkeiksi.

Ansaintajakson päätyttyä osallistujan tulospalkkiojärjestelmässä ansaitsema bruttomääräinen tulospalkkio muunnetaan osakkeiksi. Muunnettaessa tulospalkkiota osakkeiksi osakkeen arvona käytetään yhtiön tilinpäätöstiedotteen julkaisupäivää seuraavan 20 kaupankäyntipäivän vaihdolla painotettua keskimuutosta Nasdaq Helsinki Oy:ssä

(muuntokurssi). Ansaintajaksolta 2016 osakepalkkiojärjestelmään kuuluvien henkilöiden tulospalkkio oli yhteensä 707 tuhatta euroa, osakkeiksi muunnettuna 57 972 osaketta. Ansaintajaksolta 2017 osakepalkkiojärjestelmään kuuluvien henkilöiden tulospalkkio oli yhteensä 880 tuhatta euroa, osakkeiksi muunnettuna 75 203 osaketta.

Järjestely	Ansaintajakso		
	2016	2017	2018
Järjestelyn luonne	Osakkeet	Osakkeet	Osakkeet
Myöntämispäivä	11.4.2017	11.4.2017	14.2.2018
Myönnettyjen instrumenttien määrä, kpl	57 927	75 203	68 600 (arvio)
Osakehinta myöntämishetkellä	12,46	12,46	12,40
Voimassaoloaika	2 vuotta	3 vuotta	3 vuotta
Odotettu toteutuminen, %	100 %	100 %	100 %
Oikeuden syntymisehdot	Vaihtuvat ehdot pohjautuen ei-markkinalähtöisiin tulokseen perustuvien ehtojen saavuttamiseen	Vaihtuvat ehdot pohjautuen ei-markkinalähtöisiin tulokseen perustuvien ehtojen saavuttamiseen	Vaihtuvat ehdot pohjautuen ei-markkinalähtöisiin tulokseen perustuvien ehtojen saavuttamiseen
Toteutus	Osakkeina	Osakkeina	Osakkeina

Vuoden 2016, 2017 ja 2018 ansaintajaksojen osalta tulokseen perustuvat ehdot ovat täysin ansaittuja. Vuodelta 2018 myönnettävien osakkeiden lopullinen määrä tarkentuu ehtojen mukaisesti muuntokurssin (merkintähinta) selvittyä. Tilinpäätöshetkellä myönnettävien osakkeiden määrä perustuu arvioon.

Osakkeiden käypä arvo on perustunut noteerattuun osakehintaan. Kuluksi kirjattu määrä on esitetty liitetietojen kohdassa ”Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut”.

Lisäksi hallitus päätti jatkaa konsernin sitouttavaa osakepalkkiojärjestelmää. Sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän palkkio perustuu avainhenkilön voimassa olevaan työ- tai toimisuhteeseen ja työssäolon jatkumiseen sitouttamisjaksolla. Palkkio maksetaan osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana yhden-kolmen vuoden mittaisen sitouttamisjakson päättymisen jälkeen. Rahaosuudella katetaan palkkiosta avainhenkilölle aiheutuvia veroja ja veronluonteisia maksuja.

Sitouttava osakepalkkiojärjestelmä on suunnattu vain valikoiduille avainhenkilöille. Sitouttavasta järjestelmästä maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään noin 50 000 Lehto Group Oyj:n osakkeen arvoa sisältäen myös rahana maksettavan osuuden. Sitouttavaan osakepalkkiojärjestelmään ei vuonna 2018 kuulunut yhtään avainhenkilöä.

23. VARAUKSET

	2018	2017
Varaukset 1.1	4 098	3 044
Takuutyövarausten lisäykset	6 678	2 753
Takuutyövarausten vähennykset	-3 017	-1 698
Tappiolliset sopimukset	2 616	
Varaukset 31.12	10 375	4 098

Takuutyövaraukset sisältävät tilikaudella valmistuneiden rakennusurakoiden arvioidut jälkityökustannukset ja vähennyksenä edeltävällä tilikaudella valmistuneiden rakennuskohteiden toteutuneet jälkityökustannukset. Varaus perustuu aikaisempien vuosien kokemukseen. Varaukset on kirjattu kuluksi siihen erään, johon niiden oletetaan toteutuvan. Tappiolliset sopimukset sisältävät rakennusurakan loppuun saattamisesta aiheutuvat menot siltä osin, kun ne ylittävät urakasta saatavat hyödyt.

24. RAHOITUSVELAT

	2018	2017
Pitkäaikaiset rahoitusvelat rahalaitoksilta	19 425	10 139
Pitkäaikaiset osamaksuvelat	676	970
Yhteensä	20 101	11 109
	2018	2017
Lyhytaikaiset rahoitusvelat rahalaitoksilta	46 585	18 283
Lyhytaikaiset osamaksuvelat	298	288
Keskeneräisiin myymättömiin huoneistoihin kohdistuvat lainaosuudet	44 885	5 672
Valmiisiin myymättömiin huoneistoihin kohdistuvat lainaosuudet	4 033	1 597
Yhteensä	95 802	25 840
Rahoitusvelat yhteensä	115 903	36 948

Rahoitusvelat ovat pääosin vaihtuvakorkoisia, markkinaehtoisia lainoja, joiden kirjanpito-arvo vastaa niiden käypää arvoa.

	1.1.2018	Rahavirrat	31.12.2018
Pitkäaikaiset rahoitusvelat	11 109	8 992	20 101
Lyhytaikaiset rahoitusvelat	25 840	69 963	95 802
Yhteensä	36 948	78 955	115 903

	1.1.2017	Rahavirrat	31.12.2017
Pitkäaikaiset rahoitusvelat	4 093	7 016	11 109
Lyhytaikaiset rahoitusvelat	12 540	13 299	25 840
Yhteensä	16 633	20 315	36 948

25. OSTOVELAT JA MUUT KOROTTOMAT VELAT

Pitkäaikaiset korottomat velat	2018	2017
Hankittujen liiketoimintojen lisäkauppahintavelat		1 684
Vaihto-omaisuusosakkeiden kauppahintavelat	5 591	
Käteisvaroina maksettavien osakepalkkioiden velat		800
Yhteensä	5 591	2 485
	2018	2017
Lyhytaikaiset korottomat velat		
Saadut ennakot		
Ajan kuluessa tuloutettavat projektit	20 179	11 427
Yhtenä hetkenä tuloutuvat projektit	68 055	56 926
Muut saadut ennakot	18	922
Ostovelat	40 343	38 910
Muut velat		
Verohallinnolle tilitettävät velat	21 328	14 535
Muut velat	3 534	2 303
Siirtovelat		
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat siirtovelat	13 228	12 637
Tuloverovelka	1 738	700
Muut siirtovelat	4 926	4 123
Yhteensä	173 351	142 484

26. RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

Yhtiön pääasialliset rahoituslähteet ovat normaalin liiketoiminnan tulorahoitus sekä hankekohtainen lainarahoitus. Lisäksi yhtiöllä on käytössä rahoituslimiittejä. Tilikauden 2018 päättyessä yhtiöllä oli kassavaroja 53,4 milj. euroa (68,0 milj. euroa 31.12.2017). Rahoituslimiittien määrä tilikauden 2018 päättyessä oli 58,8 milj. euroa. Limiitit olivat käyttämättä tilikauden päättyessä.

Omaperusteisiin hankkeisiin yhtiö on ottanut niin sanottua RS-lainaa. Nämä ovat rahalaitoslainoja, jotka on myönnetty tietyin edellytyksin nimettyihin asuntorakennuskohteisiin.

Valuuttariski

Konsernin valuuttakurssiriski on tällä hetkellä vähäinen, koska tulot ja menot kertyvät pääasiassa euroissa. Mikäli konsernissa sovitaan tilauksesta ulkomaan valuutalla, valuuttakurssin suojaustavasta ja suojausasteesta päätetään tapauskohtaisesti. Suojausten kurssierot kirjataan tuloslaskelmaan rahoitustuottoihin ja -kuluihin. Tilikaudella ja tilinpäätöspäivänä yhtiöllä ei ollut avoimia valuuttasuojauksia.

Konsernin toimintavaluutta on euro. Konsernilla ei ollut tilinpäätöshetkellä ulkomaan merkittäviä valuuttamääräisiä velkoja (0,7 milj. euroa 31.12.2017) ja valuuttamääräisiä saatavia oli 1,1 milj. euroa (0,2 milj. euroa vuonna 2017). Suurin osa valuuttaposiitiosta muodostui Ruotsin kruunusta.

Korkoriski

Korollisten pitkäaikaisten velkojen suhteellisen alhaisesta määrästä johtuen näihin tase-eriin liittyvä korkoriski ei ole konsernille kovin merkittävä. Korkoriski syntyy pääasiassa taseen korollisista veloista, jotka ovat pääasiassa vaihtuvakorkoisia markkinaehtoisia lainoja. Konserni voi tarvittaessa sitoa lainat kiinteäkorkoisiin 2-10 vuoden lainoihin lainakantaa järjestelemällä, koronvaihtosopimuksilla tai muilla johdannaisilla. Suojausaste voi vaihdella 0–100 prosentin välillä. Yhtiö seuraa lainasalkun korkoriskiä ja voi muuttaa sen korkosidonnaisuusaikaa tarvittaessa.

Herkkyyshanalyysi vaihtuvakorkoisten lainojen osalta

	2018		2017	
Muutosprosentti	1 %	-1 %	1 %	-1 %
Vaikutus verojen jälkeiseen voittoon	-161	161	-89	89

Luottoriski

Merkittävin luottoriski konsernille muodostuu myyntisaamisista asiakkailta. Myyntisaamisten ikäjakaumaa ja merkittävimpien asiakkaiden maksukykyä seurataan konsernitasolla ja konserniyhtiöissä. Luottoriskiä hallitaan myös myöntämällä asiakkaille vain tavanomaisia maksuaikoja. Konsernissa käytettävät maksuehdot vaihtelevat tällä hetkellä 7 päivästä 30 päivään, joista tyypillisin maksuehto on 14 päivää. Lisäksi yksittäishankkeiden osalta voidaan sopia pidemmästä maksuehdosta, jossa maksu tapahtuu yhtenä maksueränä hankkeen lopussa.

Maksuvalmiusriski

Maksuvalmiusriskiä hallitaan pitämällä yllä riittävää infrastruktuuria rahoituksen suunnitteluun ja seurantaan sekä kassanhallintaan. Välittömän maksuvalmiuden turvaamiseksi käytettävissä on luottolimiittejä. Nostamattomien luottolimiittien määrä 31.12.2018 oli 58,8 milj. euroa (127,0. milj. euroa vuonna 2017).

Velkojen maturiteettianalyysi

2018	31.12.2018	alle 1 vuotta	1-5 vuotta
Rahoitusvelat	115 903	95 802	20 101
Ostovelat ja muut korottomat velat	70 797	65 206	5 591
2017	31.12.2017	alle 1 vuotta	1-5 vuotta
Rahoitusvelat	36 948	25 840	11 109
Ostovelat ja muut korottomat velat	57 434	55 749	1 684

Pääoman hallinta

Konsernin pääomanhallinnan pyrkimyksenä on optimaalisella pääomarakenteella tukea liiketoimintaa ja kasvattaa omistaja-arvoa tavoitteena paras mahdollinen tuotto. Optimaalisella pääomarakenteella on myös pyrkimys varmistaa pienet pääoman kustannukset. Keskeisin pankkilainoihin liittyvä kovenantti on oman pääoman määrä sekä omistuksen pysyvyys.

Nettovelat	2018	2017
Korolliset velat	115 903	36 948
Rahavarat ja korolliset saamiset	-53 381	-68 008
	62 522	-31 060
Oma pääoma yhteensä	162 357	150 718
Velkaantumisaste (gearing)	21,3 %	11,7 %
Nettovelkaantumisaste (net gearing)	38,5 %	-20,6 %

27. YHTEISJÄRJESTELYT

Konsernilla on 50 %:n omistusosuus kahdessa yhteisessä toiminnossa, Työyhteenliittymä Kastelli-Optimikodit Kirkkonummen Aurinkopuistossa sekä Työyhteenliittymä Rakennuskartio/Kastellitalot Oy:ssä. Yhteiset toiminnot on yhdistelty tilinpäätöksen suhteellisesti omistussuuden mukaisesti. Työyhteenliittymillä ei ollut tilikauden aikana varsinaista toimintaa. Konsernin taseeseen ja laajaan tuloslaskelmaan sisältyvät yhteisten toimintojen varat, velat, kulut ja tuotot olivat seuraavat:

	2018	2017
Lyhytaikaiset varat	20	20
Lyhytaikaiset velat	0	0
Tuotot		34
Kulut	1	17

28. MUUT VUOKRASOPIMUKSET

Konserni vuokralle ottajana

Konserni on vuokrannut toimistotiloja sekä muita liiketoiminnassa tarvittavia tiloja. Lisäksi yhtiö on vuokrannut vähäisissä määrin koneita ja kalustoa. Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat:

	2018	2017
<i>Yhden vuoden kuluessa</i>		
Toimitilavuokrat	1 640	2 036
Vaihto-omaisuustontteihin liittyvät vuokrat	156 372	N/A
Muut vuokrat	576	491
<i>1-5 vuoden kuluessa</i>		
Toimitilavuokrat	5 379	4 293
Muut vuokrat	796	813
<i>Yli 5 vuoden kuluessa</i>		
Toimitilavuokrat	19	693
Muut vuokrat	76	
Yhteensä	164 858	8 326

Tilikaudella on kirjattu tulosvaikutteisesti toimitilavuokrasopimusten perusteella suoritettuja vuokramenoja yhteensä 1 459 tuhatta euroa (1 436 tuhatta euroa vuonna 2017).

29. VASTUUT JA VAKUUKSET

Velat joiden vakuudeksi on annettu omaisuutta	2018	2017
Rahalaitoslainat	65 837	28 204
Myyttömien asunto-osakeyhtiöiden osakkeiden velkaosuudet	48 918	7 269
Osamaksuvelat	845	1 131
Yhteensä	115 601	36 605

Vakuudet	2018	2017
Yrityskiinnitykset	1 800	1 800
Kiinteistökiinnitykset	4 930	4 580
Pantit	65 359	12 910
Omavelkaiset takaukset	347	325
Yhteensä	72 436	19 614

Urakkatakaukset	2018	2017
Työaikaiset takaukset	49 904	33 793
Takuuajaiset takaukset	14 259	10 393
RS-takaukset	36 838	29 256
Maksutakaus	10 479	14 214
Vuokratakaus		1
Yhteensä	111 479	87 656

Kiinteistöjen arvonlisäveron tarkistusvastuu	2018	2017
Palautusvastuu	3 164	1 354

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

30. TILINPÄÄTÖKSESSÄ ESITETTÄVÄT TIEDOT OSUUKSISTA MUISSA YHTEISÖISSÄ

Konsernin emo- ja tytäryrityssuhteet

Yritys	Kotimaa	Omistus- osuus %	Osuus ääni- vallasta %
Emoyhtiö Lehto Group Oyj	Suomi		
Lehto Tilat Oy	Suomi	100 %	100 %
Lehto Asunnot Oy	Suomi	100 %	100 %
Lehto Remontit Oy	Suomi	100 %	100 %
Lehto Components Oy	Suomi	100 %	100 %
Insinööritoimisto Mäkeläinen Oy	Suomi	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Ylivieskan Arvokiinteistö	Suomi	80 %	80 %
Kiinteistö Oy Oulun Eteläkeskus	Suomi	100 %	100 %
Lehto Bygg Ab	Ruotsi	100 %	100 %
Lehto Sverige Ab	Ruotsi	88 %	88 %

Luettelo osakkuusyrittäjästä on esitetty liitetietojen kohdassa ”Osuudet osakkuusyrittäjästä” ja luettelo yhteisyrittäjästä kohdassa ”Yhteisjärjestelyt”.

Taloudellisen informaation yhteenveto tytäryrittäjästä, joissa olennainen määräysvallattomien omistajien osuus

Konsernilla ei ole tytäryrittäjiä, joissa olisi olennainen määräysvallattomien omistajien osuus.

31. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

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 yhteisyrittäjäryhmitt.

Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketapahtumat

	Myyntit 2018	Myyntit 2017	Ostot 2018	Ostot 2017
Osakkuusyrittäjäryhmitt				2
Avainhenkilöt ja heidän vaikutusvaltauyrittäjäryhmitt	56 295	77 461	5 208	3 904
Yhteensä	56 295	77 461	5 208	3 906

	Saamiset 31.12.2018	Saamiset 31.12.2017	Velat 31.12.2018	Velat 31.12.2017
Osakkuusyrittäjäryhmitt				1
Avainhenkilöt ja heidän vaikutusvaltauyrittäjäryhmitt	7 773	2 225	104	182
Yhteensä	7 773	2 225	104	183

Valtaosa lähipiiriliiketoimille myynneistä liittyy asuntojen ja muiden tilojen ostamiseen yhtiöltä. Liiketoimien arvoksi on katsottu valmiin kohteen velaton myyntihinta. Ostot ovat pääasiassa kalustovuokrausta ja muita palveluostoja.

Johdon työsuhde-etuudet

	2018	2017
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	1 091	936
Yhteensä	1 091	936



Palkat ja palkkiot	2018	2017
Toimitusjohtaja		
Hannu Lehto	126	126
Hallituksen jäsenet:		
Martti Karppinen, puheenjohtaja 11.4.2018 alkaen	58	29
Sakari Ahdekivi	35	29
Pertti Korhonen	26	
Mikko Räsänen	33	31
Päivi Timonen	35	30
Pertti Huuskonen (11.4.2018 asti)	13	53

Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS

	1.1.-31.12. 2018	1.1.-31.12. 2017
Liikevaihto	8 975	6 360
Liiketoiminnan muut tuotot	514	41
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-3 206	-2 600
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-596	-439
Muut henkilösivukulut	-129	-92
Suunnitelman mukaiset poistot	-517	-291
Liiketoiminnan muut kulut	-4 834	-3 254
Liikevoitto /-tappio	206	-275
<i>Rahoitustuotot ja -kulut</i>		
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksissä	15 520	9 342
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	1 117	536
Muilta	113	163
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	0	
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille	-13	-10
Muille	-431	-94
<i>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</i>	<i>16 305</i>	<i>9 937</i>
Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	16 511	9 662
Tilinpäätössiirrot		
Konserniavustus	-800	3 150
Voitto/tappio ennen veroja	15 711	12 812
Tuloverot	-36	-615
Tilikauden voitto	15 675	12 197

Emoyhtiön tase, FAS

VASTAAVAA	31.12.2018	31.12.2017
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet	1 130	450
Koneet ja kalusto	660	204
Osuudet saman konsernin yrityksissä	27 326	29 265
Osuudet osakkuusyhteisöissä	780	781
Muut osakkeet ja osuudet		1
Pysyvät vastaavat yhteensä	29 897	30 700
Vaihtuvat vastaavat		
Vaihto-omaisuus	83	83
<i>Pitkäaikaiset saamiset</i>		
Saamiset saman kons. yrityksiltä	1 350	2 050
Saamiset omistusyhteisöryyksiltä		475
Muut saamiset		157
<i>Lyhytaikaiset saamiset</i>		
Myyntisaamiset	40	18
Saamiset saman kons. yrityksiltä	65 863	21 474
Muut saamiset	111	25
Siirtosaamiset	25	40
Rahoitusarvopaperit	311	23 269
Rahavarat	40 792	39 274
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	108 576	86 864
VASTAAVAA YHTEENSÄ	138 473	117 564

VASTATTAVAA	31.12.2018	31.12.2017
Oma pääoma		
Osakepääoma	100	100
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	71 335	71 335
Edellisten tilikausien voittovarot	-4 196	3 405
Tilikauden voitto	15 675	12 197
Oma pääoma yhteensä	82 914	87 036
Vieras pääoma		
<i>Pitkäaikainen vieras pääoma</i>		
Lainat rahoituslaitoksilta	50	250
Muut velat	50	1 774
<i>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</i>	<i>100</i>	<i>2 024</i>
<i>Lyhytaikainen vieras pääoma</i>		
Lainat rahoituslaitoksilta	20 200	200
Ostovelat	335	264
Velat saman konsernin yrityksille	33 910	26 589
Muut velat	272	650
Siirtovelat	743	801
<i>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</i>	<i>55 460</i>	<i>28 504</i>
Vieras pääoma yhteensä	55 559	30 528
VASTAAVAA YHTEENSÄ	138 473	117 564

Emoyhtiön rahavirtalaskelma, FAS

	31.12.2018	31.12.2017		31.12.2018	31.12.2017
Liiketoiminnan rahavirta			Rahoituksen rahavirta		
Tilikauden tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	16 511	9 662	Lainojen nostot	30 000	
<i>Oikaisut:</i>			Lainojen takaisinmaksut	-10 200	-200
Suunnitelman mukaiset poistot	517	291	Konsernirahoituksen muutos	-40 611	-9 418
Pysyvien vastaavien myyntivoitot	-431		Konserniavustus	3 150	7 200
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa	0		Maksetut osingot	-19 797	-12 815
Rahoitustuotot ja -kulut	-16 306	-9 937	Maksullinen osakeanti		
<i>Käyttöpääoman muutokset:</i>			Rahoituksen nettorahavirta	-37 458	-15 233
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	170	1 164	Rahavarojen muutos (+/-)	-21 439	-1 958
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	853	-705	Rahavarat tilikauden alussa	62 542	64 500
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-460	-107	Rahavarat tilikauden lopussa	41 104	62 542
Saadut rahoitustuotot liiketoiminnasta	1 181	699			
Saadut osingot liiketoiminnasta	15 520	9 342			
Maksetut verot	-2	-612			
Liiketoiminnan nettorahavirta	17 552	9 797			
Investointien rahavirta					
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-1 655	-550			
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	0				
Investoinnit muihin sijoituksiin	-45	-3 773			
Luovutustulot muista sijoituksista	166				
Lainasaamisten takaisinmaksut	1 175	16 100			
Myönnetyt lainat	-1 441	-8 300			
Myydyt osakkuusyhtiöosakkeet	267				
Investointien nettorahavirta	-1 533	3 478			

Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot

Arvostus- ja jaksotusperiaatteet sekä -menetelmät

Vaihto-omaisuus on arvostettu muuttuvaan hankintamenoonsa noudattaen FIFO-periaatetta sekä KPL 5 luvun 6 § 1 momentin mukaista alimman arvon periaatetta.

Kuluva käyttöomaisuus on arvostettu muuttuvaan hankintamenoonsa ja siitä tehdään poistot ennalta laaditun suunnitelman mukaisesti.

Poistoperusteet

Koneet ja kalusto	3 - 5 v. tasapoisto
Aineettomat oikeudet	3 - 5 v. tasapoisto
Muut pitkävaikutteiset menot	3 v. tasapoisto

Poistoperusteissa ei muutoksia.

Ulkomaanrahan määräiset erät

Ulkomaanrahan määräisiä eriä ei ole.

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

Liikevaihto toimialoittain	2018	2017
Konsernin sisäiset palveluveloitukset	8 850	6 008
Muu liikevaihto, konsernin sisäinen	125	343
Muu liikevaihto, konsernin ulkopuolinen		9
Yhteensä	8 975	6 360

Tilintarkastajalle maksetut palkkiot	2018	2017
Lakisääteinen tilintarkastus	124	55
Veroneuvonta	2	5
Muut palvelut		8
Yhteensä	127	69

Rahoitustuotot- ja kulut	2018	2017
Osinkotuotot konserniyrityksiltä	15 520	9 342
Korkotuotot konserniyrityksiltä	1 117	536
Korkotuotot muilta	113	163
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	0	
Korkokulut konserniveoloista	-13	-10
Korkokulut muilta	-136	-33
Muut rahoituskulut	-295	-61
Yhteensä	16 305	9 937

Tuloverot	2018	2017
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verot	36	615
Yhteensä	36	615

TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Aineettomat oikeudet	2018	2017
Hankintameno 1.1.	574	390
Lisäykset	124	184
Hankintameno 31.12.	698	574
Kertyneet poistot 1.1.	-341	-233
Poistot	-130	-108
Kertyneet poistot 31.12.	-471	-341
Kirjanpitoarvo 1.1.	233	157
Kirjanpitoarvo 31.12.	228	233

Muut pitkävaikutteiset menot	2018	2017
Hankintameno 1.1.	575	358
Lisäykset	850	217
Hankintameno 31.12.	1 425	575
Kertyneet poistot 1.1.	-359	-283
Poistot	-164	-76
Kertyneet poistot 31.12.	-523	-359
Kirjanpitoarvo 1.1.	216	75
Kirjanpitoarvo 31.12.	903	216

Koneet ja kalusto	2018	2017
Hankintameno 1.1.	520	372
Lisäykset	681	147
Hankintameno 31.12.	1 200	520
Kertyneet poistot 1.1.	-317	-210
Poistot	-224	-107
Kertyneet poistot 31.12.	-541	-317
Kirjanpitoarvo 1.1.	202	162
Kirjanpitoarvo 31.12.	659	202

Muut aineelliset hyödykkeet	2018	2017
Hankintameno 1.1.	1	0
Lisäykset		1
Hankintameno 31.12.	1	1
Kirjanpitoarvo 1.1.	1	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	1	1

Sijoitukset	2018	2017
Hankintameno 1.1.	30 142	28 765
Lisäykset	0	2 504
Vähennykset	-1 940	-1 128
Hankintameno 31.12.	28 201	30 142
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	-95	-95
Arvonalentumiset	0	0
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	-95	-95
Kirjanpitoarvo 1.1.	30 047	28 670
Kirjanpitoarvo 31.12.	28 106	30 047

Pitkäaikaiset saamiset konserniyrityksiltä	2018	2017
Lainasaamiset	1 350	2 050
Yhteensä	1 350	2 050

Lyhytaikaiset saamiset konserniyrityksiltä	2018	2017
Myyntisaamiset	304	431
Lainasaamiset	2 169	724
Muut saamiset	475	3 468
Konsernilimiitti	62 915	16 851
Yhteensä	65 863	21 474

Siirtosaataviin ja muihin menoennakoihin sisältyvät olennaiset erät	2018	2017
Muut siirtosaamiset	25	40
Yhteensä	25	40

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	2018	2017
Osakepääoma 1.1.	100	100
Osakepääoma 31.12.	100	100
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	71 335	71 335
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	71 335	71 335
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	3 405	11 694
Edellisen tilikauden voitto	12 197	4 526
Osingonjako	-19 797	-12 815
Voitto/tappio edellisiltä tilikausilta 31.12.	-4 196	3 405
Tilikauden voitto / tappio	15 675	12 197
Oma pääoma yhteensä	82 914	87 036
Laskelma jakokelpoisista voittovaroista	2018	2017
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	71 335	71 335
Edellisten vuosien voittovarat	-4 196	3 405
Tilikauden voitto/tappio	15 675	12 197
Yhteensä	82 814	86 936
Velat konserniyrityksille	2018	2017
Ostovelat	1 070	2
Muut velat	800	0
Konsernilimiitti	32 040	26 587
Yhteensä	33 910	26 589

Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät	2018	2017
Palkkavelat	0	240
Lomapalkkavelat	423	309
Palkkojen sivukuluvelat	208	249
Tuloverovelka	36	2
Korkovelat	75	0
Muut velat	0	
Yhteensä	743	801

VAKUudet JA VASTUUSITOUUMUKSET

Velat, joiden vakuudeksi on annettu omaisuutta	2018	2017
Rahalaitoslainat	20 250	450
Yhteensä	20 250	450

Vakuudet

Omavelkaiset takaukset	238	325
Yhteensä	238	325

Luottolimiittien määrä

Käytettävissä olevat luottolimiitit	58 754	2 009
Käytössä olevat luottolimiitit	4	364
Luottolimiittejä nostamatta	58 750	1 645
Käytettävissä olevat takauslimiitit	215 020	204 729
Käytössä olevat takauslimiitit	111 732	86 579
Takauslimiittejä nostamatta	103 288	118 149

Muiden konserniyhtiöiden puolesta annetut vakuudet

	2018	2017
Annetut takaukset ja muut sitoumukset	159 771	103 892

Taseeseen sisällyttämättömät leasingvuokrasopimukset

Erääntyy 12kk aikana	55	51
Erääntyy > 12kk	87	87
Yhteensä	142	138

Vuokravastuut

Toimitilavuokrat	5 538	6 195
Yhteensä	5 538	6 195

LIITETIEDOT HENKILÖSTÖSTÄ JA TOIMIELINTEN JÄSENISTÄ
Yhtiön henkilökunta keskimäärin tilikaudella

	2018	2017
Toimihenkilöitä	66	44
Yhteensä	66	44

Toimitusjohtajan ja hallituksen jäsenien palkat on eritelty konsernitilinpäätöksen liitetietojen kohdassa ”Lähipiiritapahtumat”.



Hallituksen esitys voittovarojen käytöstä

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 82 813 733,01 euroa, josta tilikauden voitto on 15 674 875,79 euroa.

Hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 1.1.-31.12.2018 vahvistettavan taseen perusteella jaetaan osinkoa 0,24 euroa osakkeelta, eli 13 980 180,48 euroa.

Yhtiön taloudellisessa asemassa ei tilikauden päättymisen jälkeen ole tapahtunut olennaisia muutoksia.

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

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Vantaalla 11.2.2019

Martti Karppinen

Hallituksen puheenjohtaja

Pertti Korhonen

Hallituksen jäsen

Mikko Räsänen

Hallituksen jäsen

Päivi Timonen

Hallituksen jäsen

Sakari Ahdekivi

Hallituksen jäsen

Hannu Lehto

Toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Oulu 11.2.2019

KPMG Oy Ab

Tilintarkastusyhteisö

Tapio Raappana

KHT

Konsernin tunnusluvut

	2018	2017 ³⁾	2016	2015	2014
Liikevaihto, milj. euroa	721,5	597,6	361,8	275,6	171,1
Liikevaihto, muutos ed. vuodesta %	20,7 %	65,2 %	31,3 %	61,1 %	50,8 %
Liikevoitto, milj. euroa	37,2	64,6	40,4	27,2	5,8
Liikevoitto, % liikevaihdosta	5,2 %	10,8 %	11,2 %	9,9 %	3,4 %
Tilikauden tulos, milj. euroa	28,7	51,6	31,9	21,2	4,1
Tilikauden tulos, % liikevaihdosta	4,0 %	8,6 %	8,8 %	7,7 %	2,4 %
Oman pääoman tuotto, ROE, %	18,3 %	38,8 %	42,8 %	85,1 %	25,6 %
Sijoitetun pääoman tuotto, ROI, %	16,1 %	40,6 %	44,5 %	66,5 %	21,6 %
Omavaraisuusaste, %	42,7 %	56,2 %	60,4 %	37,2 %	27,3 %
Velkaantumisaste, %	21,3 %	11,7 %	9,4 %	32,6 %	48,8 %
Nettovelkaantumisaste, %	38,5 %	-20,6 %	-44,2 %	-22,9 %	50,9 %
Bruttoinvestoinnit taseen varoihin, milj. euroa	15,9	15,9	7,6	1,1	0,8
Henkilöstö keskimäärin tilikauden aikana	1 457	1 013	566	402	312
Henkilöstö tilikauden päättyessä	1 552	1 184	747	423	326
Oma pääoma / osake	2,78	2,58	1,98	0,74	0,41
Osakekohtainen tulos, laimentamaton, euroa/osake ¹⁾	0,49	0,89	0,89	0,52	0,07
Osakekohtainen tulos, laimennettu, euroa/osake ¹⁾	0,49	0,88	0,88	0,52	0,07
Osakkeita (osakeantioikaistu) keskimäärin tilikauden aikana, laimentamaton, kpl ¹⁾	58 250 752	58 250 752	58 250 752	41 062 559	40 000 000
Osakkeita (osakeantioikaistu) keskimäärin tilikauden aikana, laimennettu, kpl ¹⁾	58 380 598	58 432 315	58 432 315	41 062 559	40 000 000
Osakkeita tilikauden päättyessä, kpl ¹⁾	58 250 752	58 250 752	58 250 752	45 310 404	40 000 000
Osakkeiden markkina-arvo 31.12., milj.euroa	247,6	737,5	593,6	-	-
Osakkeiden vaihto, kpl	42 861 908	16 334 696	11 912 330	-	-
Osakkeiden vaihto keskimääräisestä lukumäärästä, %	73,6 %	28,0 %	20,5 %	-	-
Osakekurssit, euroa					
Ylin kurssi	14,18	14,26	10,19	-	-
Alin kurssi	4,02	9,79	5,52	-	-
Keskikurssi	9,13	12,25	8,03	-	-
Osakekurssi 31.12.	4,25	12,66	10,19	-	-
Osinko / osake, euroa ¹⁾²⁾	0,24	0,34	0,22	0,18	0,13
Osinko tuloksesta, % ¹⁾²⁾	48,7 %	38,4 %	24,8 %	33,8 %	184,9 %
Efektiiivinen osinkotuotto, % ²⁾	5,6 %	2,7 %	2,2 %	-	-
P/E-luku	8,64	14,33	11,53	-	-

¹⁾ Vuodet 2014-2015 osakeantioikaistu 30.3.2016 toteutetun maksuttoman annin (split) myötä ²⁾ Vuoden 2018 osalta osingonjakoehdotus ³⁾ Takautuvasti IFRS 15 oikaistu

**TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT**

Osakekohtainen tulos	$\frac{\text{Tilikauden voitto}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä keskimäärin vuoden aikana}}$	Velkaantumisaste (%)	$100 \times \frac{\text{Pitkäaikainen vieras pääoma}}{\text{Oma pääoma + varaukset}}$
Oma pääoma / osake	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikauden lopussa}}$	Nettovelkaantumisaste (%)	$100 \times \frac{\text{Korolliset velat - rahat, pankkisaamiset ja rahoitusarvopaperit}}{\text{Oma pääoma}}$
Osinko / osake	$\frac{\text{Tilikaudelta jaettava osinko}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä vuoden lopussa}}$	Osinko / tulos (%)	$100 \times \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
		Efektiivinen osinkotuotto (%)	$100 \times \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakkeen kurssi vuoden lopussa}}$
		Hinta / voitto -suhde (P/E-luku)	$\frac{\text{Osakkeen kurssi vuoden lopussa}}{\text{Tulos / osake}}$

Yhtiö on huomionnut ESMAn uudet ohjeet vaihtoehtoisista tunnusluvuista, jotka tulivat voimaan 3.7.2016. Yhtiön käyttämät tunnusluvut ovat yleisesti tunnettuja tunnuslukuja, jotka ovat pääosin johdettavissa tuloksesta ja taseesta. Vaihtoehtoisia tunnuslukuja ei tule pitää IFRS-tilinpäätösnormistossa määriteltyjä tunnuslukuja korvaavina mittareina.

ESMA-OHJEISTUKSEN MUKAISTEN VAIHTOEHTOISTEN TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

Oman pääoman tuotto, ROE, (%)	$100 \times \frac{\text{Tilikauden voitto}}{\text{Oma pääoma (keskiarvo)}}$
Sijoitetun pääoman tuotto, ROI, (%)	$100 \times \frac{\text{Voitto ennen veroja + korko- ja muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma - korottomat velat (keskiarvo)}}$
Omavaraisuusaste (%)	$100 \times \frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Tilinpäätöspäivänä yhtiöllä on yhteensä 58 250 752 osaketta. Yhtiön osakepääoma on 100 000 euroa. Yhtiöllä on yksi osakesarja ja kaikki osakkeet ovat samanlaisia. Yhtiön osakkeilla ei ole nimellisarvoa eikä yhtiöjärjestyksessä ole määräystä osakkeiden tai osakepääoman enimmäis- tai vähimmäismäärästä. Yhtiön kaikilla osakkeilla on yksi ääni ja yhtäläinen oikeus osinkoon. Yhtiön hallussa ei ollut omia osakkeita.

OSAKKEENOMISTAJAT 31.12.2018

	Osakemäärä, kpl	%
Lehto Invest Oy	21 685 216	37,2 %
OP-Suomi	2 763 375	4,7 %
Kinnunen Mikko	1 794 265	3,1 %
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	1 252 440	2,2 %
Saartoala Ari	862 007	1,5 %
Myllymäki Asko	709 215	1,2 %
Sr Danske Invest Suomi Yhteisöosake	676 965	1,2 %
Heikkilä Jaakko	640 000	1,1 %
Lunacon Oy	590 944	1,0 %
Sr Säästöpankki Kotimaa	471 470	0,8 %
10 SUURINTA OSAKKEENOMISTAJAA	31 445 897	54,0 %
Hallintarekisteröidyt	10 283 661	17,7 %
Muut osakkeenomistajat	16 521 194	28,4 %
YHTEENSÄ	58 250 752	100,0 %

OMISTUSMÄÄRÄJAKAUMA

Osakkeita, kpl	Osake- määrä, kpl	%	Omistajia, kpl	%
1 - 100	289 403	0,5 %	5 425	32,7 %
101 - 1 000	3 546 937	6,1 %	9 203	55,5 %
1 001 - 10 000	4 719 567	8,1 %	1 798	10,8 %
10 001 - 100 000	3 318 729	5,7 %	119	0,7 %
100 001 - 1 000 000	8 955 656	15,4 %	29	0,2 %
yli 1 000 000	37 420 460	64,2 %	6	0,0 %
YHTEENSÄ	58 250 752	100,0 %	16 580	100,0 %
Joista hallintarekisteröityjä	10 283 661	17,7 %	11	7,0 %

OSAKKEENOMISTAJIEN SEKTORIJAKAUMA

	Osake- määrä, kpl	%	Omistajia, kpl	%
Yritykset	25 680 800	44,1 %	702	4,2 %
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	15 608 417	26,8 %	33	0,2 %
Julkisyhteisöt	1 764 453	3,0 %	4	0,0 %
Kotitaloudet	14 689 760	25,2 %	15 746	95,0 %
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	174 832	0,3 %	50	0,3 %
Ulkomaat	332 490	0,6 %	34	0,2 %
YHTEENSÄ	58 250 752	100,0 %	16 569	100,0 %
Joista hallintarekisteröityjä	10 283 661	17,7 %	11	0,1 %



Tilintarkastuskertomus 2018

LEHTO GROUP OYJ

Tilintarkastuskertomus

Lehto Group Oyj:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Lehto Group Oyj:n (y-tunnus 2235443-2) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2018. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien yhteenveto merkittävimmistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista, sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että

- konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti,
- tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausuntomme on ristiriidaton tarkastusvaliokunnalle annetun lisäraportin kanssa.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*.

Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

Emoyhtiölle ja konserniyrityksille suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut ovat

parhaan tietomme ja käsityksemme mukaan olleet Suomessa noudatettavien, näitä palveluja koskevien säännösten mukaisia, emmekä ole suorittaneet EU-asetuksen 537/2014 5. artiklan 1 kohdassa tarkoitettuja kiellettyjä palveluja. Suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 6.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Olenaisuus

Tarkastuksemme laajuuteen on vaikuttanut soveltamamme olenaisuus. Olenaisuus on määritetty perustuen ammatilliseen harkintaamme ja se ohjaa tarkastustoimenpiteiden luonteen, ajoituksen ja laajuuden määrittämisessä, sekä todettujen virheellisyyksien vaikutusten arvioimisessa suhteessa tilinpäätökseen kokonaisuutena. Olenaisuuden taso perustuu arvioomme sellaisten virheellisyyksien suuruudesta, joilla yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa olevan vaikutusta tilinpäätöksen käyttäjien tekemiin taloudellisiin päätöksiin. Olemme ottaneet huomioon myös sellaiset virheellisyydet, jotka laadullisten seikkojen vuoksi ovat mielestämme olennaisia tilinpäätöksen käyttäjille.

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat ovat seikkoja, jotka ammatillisen harkintamme mukaan ovat olleet merkittävimpiä tarkastuksen kohteena olevan tilikauden tilintarkastuksessa. Nämä seikat on otettu huomioon tilinpäätökseen kokonaisuutena kohdistuessa tilintarkastuksessa sekä laatiessamme siitä annettavaa lausuntoa, emmekä anna näistä seikoista erillistä lausuntoa. EU-asetuksen 537/2014 10 artiklan 2 c -kohdan mukaiset merkittävät olennaisen virheellisyyden riskit sisältyvät alla kuvattuihin tilintarkastuksen kannalta keskeisiin seikkoihin.

Olemme ottaneet tilintarkastuksessaamme huomioon riskin siitä, että johto sivuuttaa kontroleja. Tähän on sisällynyt arviointi siitä, onko viitteitä sellaisesta johdon tarkoitushakuisesta suhtautumisesta, josta aiheutuu väärinkäytöksestä johtuvan olennaisen virheellisyyden riski.

Liikevaihto: myyntituottojen kirjaaminen

(Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteiden osio ”Tuloutusperiaatteet” sekä konsernitilinpäätöksen liitetiedot 2, 19 ja 25)

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

- Lehto Group -konsernin toiminnan luonteeseen kuuluu rakennusurakoiden, palveluiden, uudisasuntojen sekä kiinteistöjen myynti erityyppisissä asiakasprojekteissa. Näiden suoritteiden toimittamisesta ja laskuttamisesta sovitaan asiakkaan kanssa tehdyissä sopimuksissa.
- Tuloutettujen myyntituottojen määrä ja tuloutuksen ajankohta riippuvat erityyppisten asiakasprojektien ja niihin liittyvien sopimusten sisällöstä. Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteissa on kuvattu eri suoritteiden tuloutusperiaatteita 1.1.2018 käyttöönotetun IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista -standardin mukaisesti. Tulouttamiseen liittyvät epävarmuustekijät koskevat lähinnä sellaisia konsernin rakennusprojekteja, joissa asiakassopimuksista johtuvat myyntituotot tuloutetaan ajan kulumisen mukaisesti.
- Ajan kulumisen mukaan tuloutettavissa projekteissa tuotto perustuu projektikohtaiseen kate-ennusteeseen, johon liittyy johdon harkintaa vaativia ratkaisuja. Myyntituottojen kirjaamiseen kuuluvat olennaisena osana asiakassopimukseen liittyvien saamisten ja saatujen ennakoiden määrät, jotka muodostavat merkittävän osuuden konsernitaseesta.

Kuinka kyseisiä seikkoja käsiteltiin tilintarkastuksessa

- Olemme arvioineet myyntituottoihin liittyvää sisäistä valvontaa ja testanneet keskeisten myyntituottojen oikeellisuutta koskevien kontrollien tehokkuutta.
- Olemme käyneet läpi tilikauden aikana tehtyjä merkittävimpiä asiakassopimuksia ja arvioineet yhtiön sisäisten toimintaperiaatteiden noudattamista. Olemme arvioineet sopimukseen perustuvien transaktioiden määrittelyä, luokittelua ja kirjaamista suhteessa sovellettaviin konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteisiin ja tilinpäätössäännöksiin.

- Laskutuksen ja tuloutuksen osalta olemme arvioineet konsernin toiminnanohjausjärjestelmässä tapahtuvien kirjausten oikeellisuutta. Olemme suorittaneet projektikohtaisten tuloutuslaskelmien aineistotarkastusta arvioidaksemme kyseisten laskelmien sekä niiden perusteella tuloutuvan katteen että tilinpäätöksessä esitettävien asiakassopimuksiin perustuvien saamisten ja saatujen ennakoiden oikeellisuutta.

Vaihto-omaisuuden arvostaminen

(Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet, osio ”Vaihto-omaisuus” ja konsernitilinpäätöksen liitetieto 18)

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

- Vaihto-omaisuuden arvo muodostaa 51 % konsernitaseen varojen yhteismäärästä.
- Merkittävä osuus vaihto-omaisuuden tasearvosta liittyy keskeneräisten projektien aktivoituun hankintamenuun, joka perustuu toiminnanohjausjärjestelmän projektikohtaiseen raportointiin.

Kuinka kyseisiä seikkoja käsiteltiin tilintarkastuksessa

- Olemme arvioineet konsernin vaihto-omaisuutta koskevan raportoinnin kannalta olennaisen toiminnanohjausjärjestelmän ja siihen liittyvien yleisten tietojärjestelmäkontrollien toimivuutta.
- Olemme testanneet projektikohtaiseen kustannus seurantaan liittyviä sisäisiä kontroleja sekä tehneet aineistotarkastustoimenpiteitä vaihto-omaisuuden arvostuksen oikeellisuuden arvioimiseksi.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja siten, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös

sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä. Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voitaisiin kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

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

Lisäksi:

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisyyden riskit, suunnittemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäyttöön voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnas-

ta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.

- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaisesti laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- Hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitilinpäätöksestä. Vastamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

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

Lisäksi annamme hallintoelimille vahvistuksen siitä, että olemme noudattaneet riip-

pumattomuutta koskevia relevantteja eettisiä vaatimuksia, ja kommunikoimme niiden kanssa kaikista suhteista ja muista seikoista, joiden voi kohtuudella ajatella vaikuttavan riippumattomuuteemme, ja soveltuvissa tapauksissa niihin liittyvistä varoitoimista.

Päätämme, mitkä hallintoelinten kanssa kommunikoiduista seikoista olivat merkittävimpiä tarkasteltavana olevan tilikauden tilintarkastuksessa ja näin ollen ovat tilintarkastuksen kannalta keskeisiä. Kuvaamme kyseiset seikat tilintarkastuskertomuksessa, paitsi jos säädös tai määräys estää kyseisen seikan julkistamisen tai kun äärimmäisen harvinaisissa tapauksissa toteamme, ettei kyseisestä seikasta viestitä tilintarkastuskertomuksessa, koska siitä aiheutuvien epäedullisten vaikutusten voitaisiin kohtuudella odottaa olevan suuremmat kuin tällaisesta viestinnästä koituva yleinen etu.

Muut raportointivelvoitteet

Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot

Olemme toimineet yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana tilikaudesta 2013 alkaen yhtäjaksoisesti 6 vuotta. Lehto Group Oyj:stä tuli yleisen edun kannalta merkittävä yhteisö 28.4.2016. Olemme toimineet yhtiön tilintarkastajana koko sen ajan, kun se on ollut yleisen edun kannalta merkittävä yhteisö.

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen ja vuosikertomukseen sisältyvän informaation, mutta se ei sisällä tilinpäätöstä eikä sitä koskevaa tilintarkastuskertomustamme. Olemme saaneet toimintakertomuksen käyttöömmme ennen tämän tilintarkastuskertomuksen antamispäivää, ja odotamme saavamme vuosikertomuksen käyttöömmme kyseisen päivän jälkeen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea edellä yksilöity muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä.

Toimintakertomuksen osalta velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

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

Jos teemme ennen tilintarkastuskertomuksen antamispäivää käyttöömmme saamaamme muuhun informaatioon kohdistamamme työn perusteella johtopäätöksen, että kyseisessä muussa informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Oulussa 11. helmikuuta 2019

KPMG Oy Ab

Tapio Raappana

KHT

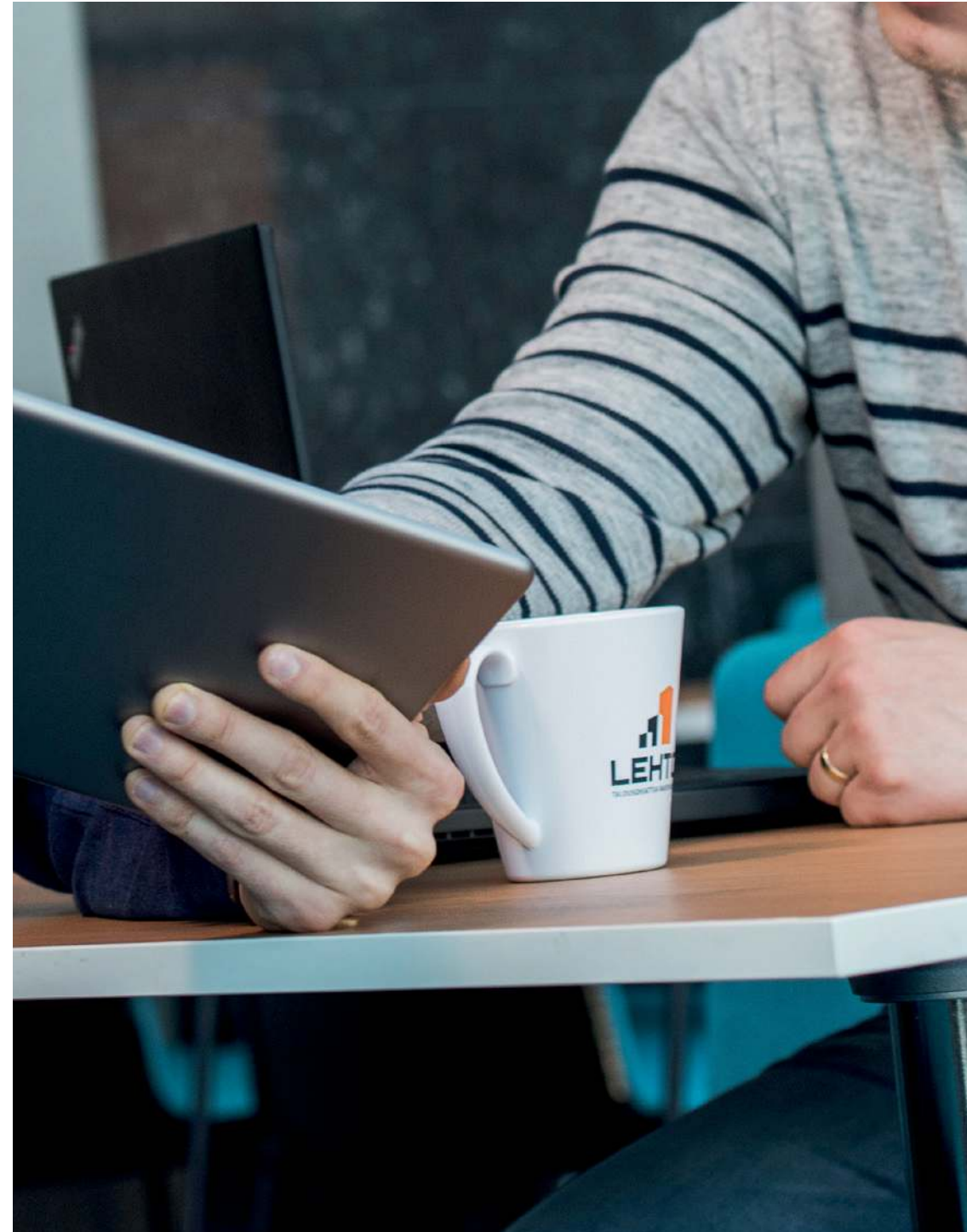


Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä 2018

LEHTO GROUP OYJ

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä 2018

Johdanto	93
Hallinnointia koskevat kuvaukset	93
Yhtiökokous.....	93
Hallitus	93
Hallituksen valiokunnat.....	96
Yhtiön johto.....	97
Taloudelliseen raportointiprosessiin liittyvien sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteet.....	100
Riskienhallinta	100
Sisäinen valvonta	100
Taloudellisen raportoinnin sisäinen valvonta.....	101
Riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan vastualueet ja roolit .	102
Muut annettavat tiedot	103
Sisäpiirihallinto.....	103
Lähipiirihallinto	104
Sisäinen tarkastus	104
Tilintarkastus.....	104



Johdanto

Lehto Group Oyj:n (jäljempänä ”Lehto Group” tai ”Yhtiö”) hallinnointi- ja ohjausjärjestelmä perustuu voimassaolevaan lainsäädäntöön ja Yhtiön yhtiöjärjestykseen. Lehto Group noudattaa Nasdaq Helsinki Oy:n (jäljempänä ”Nasdaq Helsinki” tai ”Helsingin Pörssi”) sääntöjä ja Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n antamaa Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodi (Corporate Governance) 2015 -suositusta (jäljempänä ”Hallinnointikoodi”). Hallinnointikoodi on kokonaisuudessaan saatavilla julkisesti Arvopaperimarkkinayhdistyksen internet-sivuilla osoitteessa www.cgfinland.fi.

Tämän selvityksen hallinto- ja ohjausjärjestelmästä (jäljempänä ”CG-selvitys”) Yhtiön hallitus on hyväksynyt 11.2.2019, ja se on laadittu toimintakertomuksesta erillisenä selvityksenä. CG-selvitys julkaistaan Lehto Groupin internet-sivuilla osoitteessa www.lehto.fi.

Hallinnointia koskevat kuvaukset

Lehto Groupin hallinto on osakeyhtiölain mukaisesti jaettu yhtiökokouksen, hallituksen ja toimitusjohtajan kesken. Osakkeenomistajat käyttävät heille kuuluvia oikeuksia pääasiallisesti yhtiökokouksessa, jonka kutsuu tavallisesti koolle Yhtiön hallitus. Yhtiökokous on lisäksi pidettävä, jos yhtiökokouksen pitämistä vaatii kirjallisesti Yhtiön tilintarkastaja tai osakkeenomistajat, joiden osakkeet edustavat vähintään yhtä kymmenesosaa kaikista yhtiön liikkeeseen laskemista osakkeista.

YHTIÖKOKOUS

Yhtiökokous on Lehto Groupin ylin päättävä elin. Osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajat käyttävät yhtiökokouksessa päätösvaltaansa Yhtiön asioissa. Yhtiökokous päättää osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen edellyttämistä asioista. Omistajat osallistuvat yhtiökokoukseen henkilökohtaisesti tai edustajan välityksellä. Jokainen osake oikeuttaa yhteen ääneen.

Varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain hallituksen määräämänä päivänä viimeistään kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä lukien. Varsinainen yhtiökokous päättää osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen mukaan sille kuuluvista asioista kuten

tilinpäätöksen vahvistamisesta, taseen osoittaman voiton käyttämisestä ja hallituksen jäsenten sekä tilintarkastajan valitsemisesta ja heidän palkkioistaan. Varsinainen yhtiökokous päättää myös vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Ylimääräinen yhtiökokous on pidettävä silloin, kun hallitus katsoo siihen olevan aihetta tai kun Yhtiön tilintarkastaja tai Yhtiön osakkeenomistajat, joiden osakkeet edustavat vähintään yhtä kymmenesosaa kaikista Yhtiön liikkeeseen laskemista osakkeista, sitä kirjallisesti vaativat tietyn asian käsittelyä varten.

Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisesti kutsu yhtiökokoukseen on toimitettava osakkeenomistajille kirjallisesti aikaisintaan kolme (3) kuukautta ja viimeistään kolme (3) viikkoa ennen yhtiökokousta, ei kuitenkaan myöhemmin kuin yhdeksän (9) päivää ennen yhtiökokouksen täsmäytyspäivää. Kutsu toimitetaan julkaisemalla se Yhtiön internet-sivuilla tai muulla todisteellisella tavalla kirjallisesti.

HALLITUS

Yhtiön hallitus huolehtii Yhtiön hallinnosta ja sen toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitus vastaa siitä, että Yhtiön kirjanpidon ja varainhoidon valvonta on asianmukaisesti järjestetty. Hallitus tai hallituksen jäsen ei saa noudattaa yhtiökokouksen tai hallituksen tekemää päätöstä, joka on osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen vastaisena pätemätön. Hallituksen valitsee Yhtiön yhtiökokous.

Hallitus valitaan vuosittain varsinaisessa yhtiökokouksessa. Yhtiön yhtiöjärjestyksen nojalla Yhtiöllä on hallitus, johon kuuluu 3–8 varsinaista jäsentä. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy valintaa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Hallituksen kokoonpano ja toiminta

Hallitus on laatinut toimintaansa varten kirjallisen työjärjestyksen, jossa on määritelty hallituksen keskeiset tehtävät ja toimintaperiaatteet.

Hallitus huolehtii Yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitus muun muassa ohjaa ja valvoo Yhtiön toimivaa johtoa, nimittää ja vapauttaa tehtävistään toimitusjohtajan, määrää toimitusjohtajan tehtävät sekä päättää hänen työehdoistaan, hyväksyy Yhtiön ja sen liiketoiminnan strategiset tavoitteet ja riskienhallinnan

periaatteet sekä varmistaa johtamisjärjestelmän toiminnan. Hallitus huolehtii lisäksi siitä, että Yhtiössä on määritelty sisäisen valvonnan toimintaperiaatteet ja että Yhtiössä seurataan valvonnan toimivuutta. Hallitus hyväksyy sisäistä valvontaa, riskienhallintaa ja hallintotapaa koskevat politiikat ja ohjeet sekä Yhtiön tiedonantopolitiikan. Hallitus hyväksyy strategian pohjalta toimintasuunnitelman ja budjetin sekä valvoo niiden toteutumista. Hallitus myös hyväksyy vuosittain investointien kokonaismäärän ja sen painotukset Yhtiön liiketoiminnassa sekä päättää suurista ja strategisesti merkittävistä investoinneista, yrityskaupoista ja divestoinneista. Hallitus vahvistaa Yhtiön eettiset arvot ja toimintatavat ja seuraa niiden toteutumista. Lisäksi hallitus määrittelee Yhtiön osinkopolitiikan, jonka perusteella osinkoehdotus annetaan yhtiökokouksen päätettäväksi.

Yhtiön tavoitteena on varmistaa, että hallituksella on kokonaisuutena sen työn kannalta riittävä ja monipuolinen osaaminen sekä kokemus. Hallituskokoonpanoa koskevan Yhtiön osakkeenomistajien nimitystoimikunnan ehdotuksen valmistelussa tulisi erityisesti ottaa huomioon Yhtiön toiminnan asettamat vaatimukset ja Yhtiön kehitysvaihe ja pyrkiä varmistamaan, että hallituksella ja sen jäsenillä on Yhtiön tarpeita vastaava riittävä asiantuntemus, osaaminen ja kokemus. Hallituksen jäseneksi valittavalla on oltava tehtävän edellyttämä pätevyys ja mahdollisuus käyttää riittävästi aikaa tehtävän hoitamiseen. Hallituksen jäsenten lukumäärän ja hallituskokoonpanon on mahdollistettava hallituksen tehtävien tehokas hoitaminen. Hallituksen monimuotoisuuden ja sen kokoonpanon arvioimiseksi kukin hallituksen jäsen ehdokas antaa luottamuksellisesti Yhtiön antamien ohjeiden mukaisesti pätevyyden ja ajankäytön arviointia varten tarvittavat tiedot osakkeenomistajien nimitystoimikunnalle hallituksen kokoonpanoa koskevaa ehdotusta valmisteltaessa.

Hallituksen tehtävänä on myös arvioida jäsentensä riippumattomuus. Hallituksen jäsenten enemmistö on oltava riippumattomia Yhtiöstä ja lisäksi vähintään kahden mainittuun enemmistöön kuuluvista jäsenistä on oltavia riippumattomia Yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista. Riippumattomuus arvioidaan vuosittain.

Vuoden 2018 varsinaisessa yhtiökokouksessa 11.4.2018 valitussa hallituksessa ovat toimineet Martti Karppinen, Mikko Räsänen, Päivi Timonen, Sakari Ahdekivi ja Pertti Korhonen. Hallituksen puheenjohtajana on toiminut Martti Karppinen. Tilikaudella 2018 Yhtiön hallituksella oli yhteensä 11 kokousta, joista 1 pidettiin sähköpostikokouksena.

Hallituksen jäsenten keskimääräinen osallistumisprosentti kokouksiin oli 100. Vuonna 2018 hallituksen käsittelyn painopistealueet koostuivat erityisesti Yhtiön strategian kehittamisestä, Korjausrakentaminen-palvelualueen toimintaa koskevista linjauksista sekä kannattavuuden kehittämiseen tähtäävistä toimenpiteistä erityisesti Korjausrakentaminen ja Hyvinvointitilat -palvelualueilla.

Perustietoja hallituksen jäsenistä, jäsenten riippumattomuudesta, palkkioista, osakeomistuksista ja osallistumisesta hallituksen kokouksiin on esitetty seuraavissa taulukoissa.

HALLITUKSEN JÄSENET

Nimi	Asema	Syntymävuosi	Koulutus	Riippumaton yhtiöstä	Riippumaton merkittävästä osakkeenomistajasta
Martti Karppinen	Hallituksen puheenjohtaja	1947	DI	Kyllä	Kyllä
Sakari Ahdekivi	Hallituksen jäsen	1963	KTM	Kyllä	Kyllä
Pertti Korhonen (11.4.2018 alkaen)	Hallituksen jäsen	1961	DI	Kyllä	Kyllä
Mikko Räsänen	Hallituksen jäsen	1978	KTM	Kyllä	Kyllä
Päivi Timonen	Hallituksen jäsen	1970	Varatuomari, OTK	Kyllä	Kyllä

HALLITUKSEN JÄSENTEN SUORAT JA VÄLILLISET OSAKEOMISTUKSET 31.12.2018

Nimi	Omistus, kpl	Osuus osakekannasta
Martti Karppinen	2 000	0,00 %
Sakari Ahdekivi	0	0,00 %
Pertti Korhonen	5 000	0,00 %
Mikko Räsänen	0	0,00 %
Päivi Timonen	0	0,00 %
Hallitus yhteensä	7 000	0,00 %

HALLITUKSEN JÄSENTEN PALKKIOT (ML. TARKASTUSVALIOKUNTATYÖN PALKKIOT), YHTIÖLLE MYYDYT PALVELUT JA OSALLISTUMINEN KOKOUKSIIN

Nimi	Hallituspalkkio 2018, euroa	Palveluiden myynti yhtiölle 2018, euroa	Osallistuminen hallituksen kokouksiin
Martti Karppinen	58 200	0	11/11
Sakari Ahdekivi	35 217	0	11/11
Pertti Korhonen	26 383	0	8/8
Mikko Räsänen	32 867	0	11/11
Päivi Timonen	34 617	0	11/11
Hallitus yhteensä	187 283	0	100 %

Hallituksen jäsenten esittelyt

Martti Karppinen on ollut Yhtiön hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2018 alkaen ja sen jäsenenä vuodesta 2014 alkaen, jota ennen hän toimi Yhtiön hallituksen asiantuntijana vuosina 2012–2014. Aikaisemmin Karppinen on toiminut muun muassa Iloq Oy:n hallituksen jäsenenä ja puheenjohtajana. Lisäksi hän on toiminut konsulttitoimisto MKA Consulting Oy:n toimitusjohtajana ja hallituksen puheenjohtajana vuodesta 2007 alkaen. Koulutukseltaan Karppinen on diplomi-insinööri.

Mikko Räsänen on ollut Yhtiön hallituksen jäsen vuodesta 2013 alkaen. Räsäsellä on kokemusta pohjoismaisista kiinteistömarkkinoista, kiinteistökehityksestä, kiinteistösi-jottamisesta ja kiinteistötransaktioiden rahoituksesta. Räsänen on osakas ja hallituksen puheenjohtaja kiinteistösi-joitusyhtiö NREP Oy:ssä ja hallituksen puheenjohtaja tai jäsen lukuisissa NREP Oy:n sijoitusportfolioon kuuluvissa kohteissa. NREP Oy:n palvelukseen Räsänen tuli vuonna 2006. Tätä ennen Räsänen työskenteli The Boston Consulting Groupissa, jossa hän toimi liikkeenjohdon konsulttina vuosina 2004–2006. Räsänen on koulutukseltaan kauppatieteiden maisteri.

Päivi Timonen on toiminut Yhtiön hallituksen jäsenenä vuodesta 2014 alkaen. Aiemmin Elektrobitt Oy:n (nykyinen Bittium Oy) lakiasiajnjohtajana toiminut ja nykyisin Fiskars Oy:n Abp:n lakiasiajnjohtajana ja johtoryhmän jäsenenä toimiva Timonen on ollut kyseisissä konserneissa lukuisten konserniyhtiöiden hallituksen jäsenenä. Koulutukseltaan Timonen on varatuomari ja oikeustieteen kandidaatti.

Sakari Ahdekivi on toiminut Yhtiön hallituksen jäsenenä vuodesta 2016 alkaen. Hän on ollut Ahlstrom-Munksjö Oy:n palveluksessa vuodesta 2014 lähtien ja toimii nykyisin sen varatoimitusjohtajana. Ahdekivi on tällä hetkellä myös Helsingin Diakonissalaitoksen säätiön valtuuskunnan jäsen. Aikaisemmin Ahdekivi oli Ahlstrom Oy:n talousjohtaja 2014–2017 ja toimi lisäksi puolen vuoden ajan Ahlstrom Oy:n vt. toimitusjohtajana 2016–17. Tamro Oy:n toimitusjohtaja Ahdekivi oli vuosina 2012–2013. Hän oli myös Tamro Oy:n hallituksen jäsen vuonna 2013 sekä toimi Tamro Oy:n talousjohtajana vuosina 2009–2011, YIT Oy:n talousjohtajana vuosina 2007–2009 ja Huhtamäki Oy:n talousjohtajana vuosina 2005–2007. Lisäksi hän on toiminut erilaisissa taloushallinnon tehtävissä ABB:llä Yhdysvalloissa, Sveitsissä, Yhdistyneessä kuningaskunnassa ja Suomessa vuosina 1994–2005. Työtehtävien lisäksi hän on toiminut useiden eri yhtiöiden ja

yhdistysten hallituksissa. Ahdekivi on koulutukseltaan kauppatieteiden maisteri Helsingin kauppar korkeakoulusta.

Pertti Korhonen on toiminut Yhtiön hallituksen jäsenenä vuodesta 2018 alkaen. Korhonen on aloittanut pitkän uransa Nokian palveluksessa vuodesta 1986 lähtien ensin tuotekehitystehtävissä Oulun yksikön johtajana ja myöhemmin teknologiajohtajana ja yhtiön johtokunnan jäsenenä. Vuosina 2006–2009 Korhonen toimi Elektrobit Oyj:n toimitusjohtajana, jonka jälkeen hän toimi Outotec Oyj:n toimitusjohtajana 2010–2016. Korhosella on myös useita luottamustoimia. Hän toimii mm. DNA Oyj:n hallituksen puheenjohtajana, Traffic Management Finland Groupin hallituksen puheenjohtajana, Granlund Oy:n hallituksen jäsenenä sekä Business Finlandin johtokunnan puheenjohtajana.

Päättäneet hallitusjäsenyydet

Pertti Huuskonen toimi Yhtiön hallituksen jäsenenä vuosina 2013–2014 ja hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2014 vuoden 2018 yhtiökokoukseen asti.

Hallituksen monimuotoisuuspolitiikan toteutumista koskeva selvitys vuonna 2018

Hallitus on vuonna 2017 vahvistanut Yhtiötä koskevan hallituksen monimuotoisuuspolitiikan noudatettavaksi hallitukseen esitettävien henkilöiden valinnassa. Monimuotoisuuspolitiikan toteutumista seurataan vuosittain hallinto- ja ohjausjärjestelmää koskevan selvityksen yhteydessä.

Yhtiön liiketoiminnan monipuolista tukemista ja kehittämistä varten Yhtiön hallituksen kokoonpanon tulee olla riittävän monimuotoinen. Hallitukseen esitettäviä henkilöitä valittaessa on tarkasteltava tasapainoa koulutustaustan, ammatillisen osaamisen, kokemuksen, kansainvälisyyden sekä ikä- ja sukupuolijakauman osalta. Hallituskokoonpanolta tavoitellaan kokonaisuutena arvioiden riittävän laaja-alaista pätevyyttä, osaamista ja kokemusta. Osakkeenomistajien nimitystoimikunnan tulisi hallituskokoonpanoa koskevaa ehdotusta valmistellessaan ottaa huomioon hallituksen riittävä monimuotoisuus.

Vuoden 2018 yhtiökokouksessa osakkeenomistajien nimitystoimikunta esitti, että hallituksen jäsenenä jatkaisivat Martti Karppinen, Sakari Ahdekivi, Mikko Räsänen ja Päivi Timonen. Edelleen osakkeenomistajien nimitystoimikunta esitti, että ajankäytöllisistä

syistä hallituspaikkansa jättävän Pertti Huuskosen tilalle hallitukseen valittaisiin Pertti Korhonen. Esitetyt henkilöt valittiin hallitukseen ja sen järjestäytymiskokouksessa Martti Karppinen valittiin hallituksen puheenjohtajaksi.

Tavoitteeksi asetettu monimuotoisuus toteutuu Yhtiön hallituksessa hyvin. Yhtiön hallituksessa on edustettuna sekä kaupallisen, oikeudellisen että teknillisen koulutuksen saaneita henkilöitä. Hallitus muodostuu iältään, sukupuoleltaan ja koulutustaustaltaan erilaisista ihmisistä, joista usealla on vahva asiantuntemus kiinteistöliiketoiminnasta. Hallituksen jäsenistöllä on lisäksi kokemusta kansainvälisistä tehtävistä, kykyä kehittää Yhtiön toimintaa ja arvioida myös Yhtiön palveluja käyttävien tahojen näkemyksiä. Hallituksen tekemän itsearvioinnin mukaan hallituksen jäsenet ovat kyenneet käyttämään hallitustyöskentelyyn riittävän määrän aikaansa varmistaakseen hallituksen toimintaedellytykset.

HALLITUKSEN VALIOKUNNAT

Hallituksen vastuulle kuuluvien asioiden valmistelua voidaan tehostaa perustamalla hallituksen valiokuntia, joissa asioihin voidaan perehtyä laajemmin. Valiokunnilla ei ole itsenäistä päätösvaltaa, vaan ne toimivat valmistelevalta eliminä, joiden käsittelemät asiat tuodaan hallituksen päätettäväksi. Hallitus on vastuussa valiokunnalle osoitetuista tehtävistä. Valiokunnan tulee säännöllisesti raportoida työstään hallitukselle. Raporttien tulee sisältää vähintään yhteenveto valiokunnan käsittelemistä asioista ja esittämistä toimenpiteistä. Varsinainen yhtiökokous päättää hallituksen valiokuntien jäsenten palkkioista.

Tarkastusvaliokunta

Tarkastusvaliokunnan tehtävänä on Yhtiön taloudellista valvontaa ja raportointia koskevien asioiden valmistelu. Tarkastusvaliokunnan keskeiset tehtävät ja toimintaperiaatteet on kuvattu alla.

Tarkastusvaliokunnan perustehtävänä on:

- seurata tilinpäätösraportoinnin prosessia
- valvoa taloudellista raportointiprosessia
- seurata Yhtiön sisäisen valvonnan, mahdollisen sisäisen tarkastuksen ja riskienhallintajärjestelmien tehokkuutta

- käsitellä kuvaus Yhtiön taloudellisen raportointiprosessiin liittyvien sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteistä
- seurata tilinpäätöksen ja konsernitilinpäätöksen lakisääteistä tilintarkastusta
- arvioida lakisääteisen tilintarkastajan tai tilintarkastusyhteisön riippumattomuutta ja erityisesti oheispalveluiden tarjoamista yhtiölle
- valmistella tilintarkastajan valintaa koskeva päätösehdotus.

Tarkastusvaliokunnan puheenjohtajan sekä jäsenet nimittää Yhtiön hallitus. Tarkastusvaliokuntaan kuuluu vähintään kolme hallituksen jäsentä, joista vähintään yhdellä on oltava asiantuntemusta erityisesti laskentatoimen, kirjanpidon tai tilintarkastuksen alalla. Tarkastusvaliokunnan jäseniksi valittavilla hallituksen jäsenillä tulee olla Lehto Groupin liiketoiminnan ja sen toimialojen hyvä tuntemus sekä riittävä laskentatoimen ja tilinpäätöskäytännön hallinta. Hallitus päätti järjestäytymiskokouksessaan 11.4.2018 valita Tarkastusvaliokunnan jäseniksi Sakari Ahdekiven (puheenjohtaja), Pertti Korhosen ja Päivi Timosen. Valiokunnan jäsenet ovat riippumattomia sekä yhtiöstä että yhtiön merkittäviä osakkeenomistajista.

Tarkastusvaliokunta kokoontuu vähintään kaksi kertaa vuodessa ja valiokunnan kokouksiin osallistuu valiokunnan jäsenten lisäksi Yhtiön toimitusjohtaja ja talousjohtaja sekä valinnaisesti Yhtiön tilintarkastajat. Lisäksi valiokunnan jäsenet voivat tavata ulkopuolisia tilintarkastajia ilman, että toimivan johdon edustajat ovat paikalla kyseisessä tapaamisessa.

Vuonna 2018 tarkastusvaliokunta kokoontui neljä kertaa. Kokouksissaan valiokunta käsittelee erityisesti tulosenustamiseen liittyviä käytäntöjä sekä projektien riskienhallintaa. Lisäksi tarkastusvaliokunnan painopistealueena oli liiketoimintoihin sitoutuneen riskipääoman hallinta sekä kassavirtasuunnittelu ja rahoituksen varmistaminen.

YHTIÖN JOHTO

Toimitusjohtaja

Toimitusjohtaja hoitaa Yhtiön juoksevaa hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Toimitusjohtaja vastaa siitä, että Yhtiön kirjanpito on lain mukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty. Toimitusjohtajan on annettava hallitukselle ja sen jäsenelle tiedot, jotka ovat tarpeen hallituksen tehtävien hoitamiseksi.

Toimitusjohtaja saa ryhtyä Yhtiön toiminnan laajuus ja laatu huomioon ottaen epätavallisiin tai laajakantoihin toimiin vain, jos hallitus on hänet siihen valtuuttanut tai hallituksen päätöstä ei voida odottaa aiheuttamatta Yhtiön toiminnalle olennaista haittaa. Viimeksi mainitussa tapauksessa hallitukselle on mahdollisimman pian annettava tieto toimista.



Hannu Lehto, s. 1963, on toiminut Yhtiön toimitusjohtajana vuodesta 2014 alkaen, jota ennen vuosina 2008–2013 hän työskenteli myös Yhtiön toimitusjohtajana. Lehto on Yhtiön perustajaosakkeenomistaja ja hän on toiminut Yhtiön hallituksen puheenjohtajana vuosina 2008–2014. Vuosina 2014–2016 hän toimi Yhtiön hallituksen jäsenenä. Lehto tuli Yhtiön osakkeenomistajaksi järjestelyssä, jossa Yhtiö perustamisensa yhteydessä osti Rakennusliike Lehto Oy:n osakekannan. Hannu Lehto oli toiminut Rakennusliike

Lehto Oy:ssä sen perustamisesta alkaen vuodesta 1985, jolloin Hannu Lehto ja Tapio Mustonen perustivat yhtiön Rakennusliike Mustonen & Lehto Ky nimisenä kommandiittiyhtiönä. Koulutukseltaan Lehto on rakennusinsinööri.

Hannu Lehto omistaa suoraan tai välillisesti tilikauden 2018 lopussa 21 685 216 kappaletta Yhtiön osakkeita, joka muodostaa yhteensä 37,23 % Yhtiön osakkeista.

Konsernin johtoryhmä

Toimitusjohtajan tukena toimii konsernin johtoryhmä, johon kuuluivat 31.12.2018 toimitusjohtajan lisäksi:

- Veli-Pekka Paloranta, talousjohtaja
- Pasi Kokko, johtaja, Asunnot-palvelualue
- Jaakko Heikkilä, johtaja, Toimitilat-palvelualue
- Ville Kettunen, johtaja, Hyvinvointitilat-palvelualue (11.9.2018 alkaen)
- Timo Reiniluoto, johtaja, Liiketoiminnan tukipalvelut
- Pekka Korkala, johtaja, Tehdastuotanto (20.3.2018 alkaen)
- Arto Tolonen, kehitysjohtaja (24.5.2018 alkaen)

Konsernin johtoryhmän tehtävänä on toimia toimitusjohtajan tukena toimitusjohtajan toimivaltaan kuuluvissa tehtävissä, niiden toteutuksessa ja seurannassa, erityisesti liiketoiminnan kehityksen, rahoituksen, varainhallinnan, sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan osalta.



Veli-Pekka Paloranta, s. 1972, on toiminut Yhtiön talousjohtajana marraskuusta 2015 alkaen. Paloranta työskenteli aiemmin vuosina 2010–2015 Bittium Oyj:n (entinen Elektrobitt Oy) konsernin talousjohtajana, jonka lisäksi hän on toiminut useassa Elektrobitt-konsernin tytäryhtiössä hallituksen puheenjohtajana. Koulutukseltaan Paloranta on kauppatieteiden maisteri.



Pasi Kokko, s. 1968, on toiminut Lehdon tytäryhtiön Rakennuskartio Oy:n toimitusjohtajana vuodesta 2013 aina vuoden 2017 loppuun saakka. Aiemmin hän on toiminut esimiestehtävissä metsäteollisuuden parissa Suomessa ja ulkomailla. Vuosien 2008–2013 ajan hän työskenteli Danske Bankissa yritys pankkiirina ja pankinjohtajana. Koulutukseltaan Kokko on metsätalousinsinööri.



Jaakko Heikkilä, s. 1971, on toiminut konsernin palveluksessa vuodesta 2011 alkaen. Ennen nykyistä tehtävää palvelualueen johtajana, hän on toiminut konsernissa Rakennusliike Lehdon aluejohtajana, liiketoimintajohtajana sekä varatoimitusjohtajana. Heikkilä on työskennellyt aiemmin mm. rakennuttamistehtävissä Puolustushallinnon ja Tullin palveluksessa, sekä erilaisissa rakennusalan tuotannon johdon tehtävissä. Koulutukseltaan Heikkilä on rakennusinsinööri YAMK.



Ville Kettunen, s. 1977, omaa yli 15 vuoden laaja-alaisen kokemuksen rakennusalan tehtävistä. Hän on työskennellyt aiemmin muun muassa tuotannon, rakennuttamisen sekä hankekehityksen parissa. Aiemmin hän toimi Lemminkäinen Talo Oy:n aluejohtajana Keski-Suomen ja Savo-Karjalan alueella.



Timo Reiniluoto, s. 1966, on toiminut marraskuusta 2014 toukokuuhun 2017 Lehdon tytäryhtiön Rakennusliike Lehto Oy:n toimitusjohtajana ja maaliskuun alusta 2017 alkaen konsernin Liiketoiminnan tukipalveluiden johtajana. Hänellä on 30 vuoden kokemus eri tehtävistä rakennusliikkeissä, mm. Skanskassa toimialajohtajana ja Etelä-Suomen toimitilarakentamisen aluejohtajana. Hänellä on myös kymmenen vuoden työkokemus Venäjältä. Lisäksi Reiniluoto toimi Oy Lautex Ab:n hallituksen jäsenenä vuosina 2006–2013. Koulutukseltaan Reiniluoto on DI ja Hanken MBA (Real Estate Finance).



Pekka Korkala, s. 1969, on toiminut Lehto Group Oyj:n tytäryhtiön, Lehto Components Oy:n toimitusjohtajana 10.7.2017 alkaen. Aiemmin hän on toiminut liiketoiminnan ja tehdastuotannon johtotehtävistä muun muassa ajoneuvoteollisuudessa Suomessa ja ulkomailla.



Arto Tolonen, s. 1966, on toiminut liiketoimintaprosesseihin, tuotekehitykseen, tuotteistamiseen ja tuotetietoon liittyvissä johtotehtävissä Nokia Networksilla ja viimeiset viisi vuotta Oulun Yliopistossa perustamalla tuotehallinnan tutkimus- ja koulutussuunnan tuotantotalouden tutkimusyksikön teknillisessä tiedekunnassa.

KONSERNIN JOHTORYHMÄN SUORAT JA VÄLILLISET OSAKEOMISTUKSET 31.12.2018

Nimi	Omistus, kpl	Osuus osakekannasta
Veli-Pekka Paloranta	320 000	0,55 %
Pasi Kokko	140 000	0,24 %
Jaakko Heikkilä	640 000	1,10 %
Ville Kettunen (11.9.2018 alkaen)	70	0,00 %
Timo Reiniluoto	8 342	0,01 %
Pekka Korkala (20.3.2018 alkaen)	9 000	0,02 %
Arto Tolonen (24.5.2018 alkaen)	1 782	0,00 %
Yhteensä	1 119 194	1,92 %

Päättäneet johtoryhmjäsenyydet

Asko Myllymäki, s. 1968, oli Yhtiön johtoryhmän jäsen 20.3.2018 asti. Myllymäki toimi Yhtiön liiketoimintajohtajana vuosina 2014–2018 Myllymäki on toiminut myös Yhtiön kehitysjohtajana vuosina 2008–2013 sekä toimitusjohtajana vuosina 2013–2014.

Tuomo Mertaniemi, s. 1972, toimi Yhtiön johtoryhmän jäsenenä 10.9.2018 asti. Mertaniemi on työskennellyt Lehto Groupin palveluksessa reilun kuuden vuoden ajan, ensin talousjohtajana ja vuosina 2014–2018 Hyvinvointitilat -palvelualueen johtajana. Nykyään Mertaniemi toimii Yhtiössä Toimitilat-palvelualueella kaupallisena johtajana.

Pekka Lindeman, s. 1959, oli Yhtiön johtoryhmän jäsen 5.11.2018 asti, jolloin Yhtiö ilmoitti suunnittelevansa Korjausrakentaminen-palvelualueen lakkauttamista.

Liiketoimintojen johto

Lehto-konsernin liiketoiminta oli vuonna 2018 jaettu neljään palvelualueeseen, joita olivat Toimitilat, Asunnot, Hyvinvointitilat ja Korjausrakentaminen. Vuoden 2019 alussa

korjausrakentamisen toiminnot sulautettiin Asunnot- ja Toimitilat-palvelualueisiin ja vuoden 2019 alusta alkaen konsernin liiketoiminta on organisoitu Asunnot-, Toimitilat- ja Hyvinvointitilat-palvelualueisiin. Jokaisella palvelualueella on johtaja, joka yhdessä palvelualueen johtoryhmän kanssa vastaa palvelualueen tuotteiden ja palveluiden suunnittelusta, tuotannosta ja myynnistä sekä liiketoiminnan kehittämisestä. Palvelualueen johtajat raportoivat toiminnastaan konsernin toimitusjohtajalle ja kuukausittain kokoukseen palvelualueen ohjausryhmälle. Ohjausryhmässä on edustettuna palvelualueen johdon lisäksi toimitusjohtaja, liiketoiminnan tukipalveluista vastaava johtaja, talousjohtaja ja kehitysjohtaja.

Varsinainen operatiivinen liiketoiminta tapahtuu konsernin tytäryhtiöissä, joista kolme on keskittynyt palvelualueiden liiketoimintoihin, yksi tehdastuotantoon, yksi suunnittelu-toimintaan ja kaksi Ruotsin toimintoihin.

Konsernin emoyhtiöllä, Lehto Group Oyj:llä, 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 koordinointi, lakiasiat, liiketoiminnan kehitys, hankintatoimi, viestintä, markkinointi ja tietohallinto.



Taloudelliseen raportointiprosessiin liittyvien sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteet

RISKIENHALLINTA

Riskienhallinnan päämääränä on turvata Yhtiön tuloskehitys ja varmistaa liiketoiminnan jatkuvuus toteuttamalla riskienhallintaa kustannustehokkaasti ja systemaattisesti eri liiketoiminnoissa. Riskienhallinta on osa Yhtiön strategista ja operatiivista suunnittelua, päivittäistä päätöksentekoprosessia ja sisäistä valvontajärjestelmää. Riskienhallinnassa kytketään liiketoiminnan tavoitteet, riskit ja riskienhallinnalliset toimenpiteet yhdeksi kokonaisketjuksi.

Yhtiö noudattaa Yhtiön hallituksen hyväksymää politiikkaa riskien hallitsemiseksi. Riskienhallinta kattaa kaiken sen toiminnan, joka liittyy tavoitteiden asettamiseen, riskien tunnistamiseen, mittaamiseen, arvioimiseen, käsittelyyn, raportointiin, seurantaan, valvontaan ja riskeihin reagoimiseen.

Yhtiön toimitusjohtaja ja konsernin palvelualueiden johtajat arvioivat strategiaprosessin ja vuosisuunnittelun yhteydessä liiketoimintariskejä, jotka saattavat estää tai vaarantaa konsernin strategisten ja tulostavoitteiden saavuttamisen. Palvelualueet tuottavat strategiaprosessin tueksi riskiarviot kustakin liiketoiminnasta. Strategisia ja operatiivisia riskejä seurataan liiketoimintojen raportoinnin kautta kuukausittain kokoontuvissa palvelualueiden ohjausryhmissä. Palvelualueiden tulee tuottaa arviot oman yksikkönsä riskeistä ja esittää toimenpidesuunnitelmat riskien hallitsemiseksi sekä raportoida ohjausryhmille toteutettujen toimenpiteiden vaiheesta ja vaikutuksista.

Yhtiön toimitusjohtaja raportoi Yhtiön hallitukselle konsernin tunnistetuista riskeistä ja suunnitelluista ja toteutetuista toimenpiteistä riskien hallitsemiseksi.

Riskienhallinnalla pyritään:

- tunnistamaan ja arvioimaan systemaattisesti ja kattavasti kaikki merkittävät, tavoitteiden saavuttamista uhkaavat riskit, mukaan lukien liiketoimintaan, omaisuuteen, sopimuksiin, osaamiseen, valuuttoihin, rahoitukseen ja strategiaan liittyvät riskit

- hyödyntämään optimaalisesti liiketoimintamahdollisuudet ja varmistamaan liiketoiminnan jatkuvuus
- ennakoimaan ja tunnistamaan epävarmuustekijät ja siten kehittämään riskien ennakointia sekä riskien edellyttämiä toimenpiteitä
- ottamaan ainoastaan tietoisia ja huolellisesti arvioituja riskejä esim. liiketoiminnan laajentamisessa, markkina-aseman kasvattamisessa sekä uuden liiketoiminnan luomisessa
- välttämään tai minimoimaan vahinkoriskejä
- varmistamaan tuotteiden, ratkaisujen ja palveluiden turvallisuus
- luomaan työntekijöille turvallinen työympäristö
- minimoimaan epäterveiden ilmiöiden, rikosten tai väärinkäytösten mahdollisuudet toimintaperiaatteilla, kontroleilla ja välittömällä reagoimisella
- tiedottamaan riskeistä ja riskienhallinnasta sidosryhmille
- kustannustehokkuuteen riskienhallinnassa.

Riskienhallinnalla ei pyritä:

- poistamaan riskejä kokonaisuudessaan
- omaksumaan tarpeettomia kontroleja tai hallintakeinoja, tai
- luomaan ylimääräistä hallinnollista taakkaa.

SISÄINEN VALVONTA

Sisäistä valvontaa soveltavat Yhtiön hallitus, johto ja konsernin koko henkilökunta, jotta johto voi kohtuudella vakuuttua siitä, että

- toiminnot ovat toimivia, tehokkaita ja strategian mukaisia
- taloudellinen raportointi ja johdolle annettavat tiedot ovat luotettavia, täydellisiä ja oikea-aikaisia, ja
- konsernissa noudatetaan soveltuvia lakeja ja säännöksiä sekä Yhtiön sisäisiä ohjeita ja eettisiä arvoja.

Ensimmäinen ryhmä koskee Yhtiön perustavia liiketoiminnallisia tavoitteita, mukaan lukien suoritus- ja kannattavuustavoitteet, strategia, tavoitteiden ja toimenpiteiden täytäntöönpano sekä resurssien turvaaminen.

Toinen ryhmä liittyy luotettavien julkisten tilinpäätöstietojen valmisteluun, mukaan lukien osavuosikatsaukset ja tiivistetyt tilinpäätöstiedot sekä tällaisista tilinpäätöstiedoista johdettu valikoitu julkisesti raportoitava taloudellinen tieto, kuten tuottojen julkistaminen.

Kolmas ryhmä liittyy Yhtiön kohdistuvien lakien ja säännösten noudattamiseen.

Lehto Groupin sisäinen valvonta sisältää seuraavat elementit:

- Yhtiön hallituksen asettamat sisäisen valvonnan, riskienhallinnan ja hallinnon ohjeet ja periaatteet
- ohjeiden ja periaatteiden käyttöönotto ja soveltaminen johdon valvonnassa
- toimintojen tehokkuuden ja toimivuuden sekä talous- ja johdon raportoinnin luotettavuuden valvonta talousosaston toimesta
- Yhtiön riskienhallintaprosessi, jonka tarkoituksena on tunnistaa, arvioida ja vähentää riskejä, jotka uhkaavat Yhtiön tavoitteiden toteutumista
- compliance-prosessit, joiden tarkoituksena on varmistaa, että kaikkia soveltuvia lakeja, säännöksiä, sisäisiä ohjeita ja eettisiä arvoja noudatetaan
- tehokas valvontaympäristö kaikilla organisaatiotasoilla, sisältäen räätälöidyt valvontatoimet määritellyille prosesseille, sekä konsernin liiketoiminta-alueita ja maantieteellisiä alueita koskevien vähimmäisvaatimusten luominen
- yhteiset eettiset arvot ja vahva sisäinen valvontakulttuuri kaikkien työntekijöiden keskuudessa, ja
- tarvittaessa sisäiset tarkastukset, jotka mittaavat sisäisen valvonnan tehokkuutta.

Liiketoimintaprosessien riskienhallintatoimet on määritelty kontrollikohtien muotoon:

- relevanttien prosessiriskien tunnistaminen
- yhteiset kontrollikohdat/konsernin vähimmäiskontrollikohdat tunnistetaan
- yhteiset kontrollikohdat implementoidaan liiketoimintaprosesseihin

- ylimääräiset kontrollikohdat määritellään tarpeen mukaan liiketoiminta- tai toimintotasoilla.

Valvontatoimia ovat ohjeistukset ja toimenpiteet, joiden avulla varmistetaan johdon ohjeiden toteutuminen. Valvontatoimilla varmistetaan riskien huomioiminen tarvittavilla toimenpiteillä, jotta Yhtiön tavoitteet saavutetaan. Valvontatoimet asetetaan organisaation laajuudesta, kaikilla tasoilla ja kaikkiin toimintoihin. Niihin kuuluu erilaisia toimia, kuten esimerkiksi hyväksynät, valtuutukset, varmentamiset, toimintojen tehokkuuden tarkastaminen, varallisuuden turvaaminen ja vastuiden eriyttäminen.

TALOUDELLISEN RAPORTOINNIN SISÄINEN VALVONTA

Taloudellisen raportoinnin sisäisellä valvonnalla pyritään varmistamaan taloudellisen tiedon tarkkuus, luotettavuus, oikea-aikaisuus ja tarkoituksenmukaisuus.

Taloudellisen raportoinnin organisaatio ja tehtävät

Konsernin taloushallinto on keskitetty konsernin emoyhtiöön. Emoyhtiön organisaatio tarjoaa taloushallinnon palvelut kaikille konsernin yhtiöille. Tytäryhtiöillä ei ole omaa varsinaista taloushallinnon organisaatiota, mutta tytäryhtiöiden henkilöstö tuottaa taloudellista dataa, jota käytetään osana taloudellista raportointia.

Taloushallinnon keskeisiä tehtäviä ovat:

- Konsernikirjanpito
- Tytäryhtiöiden pääkirjanpito
- Myyntilaskutus ja myyntireskontran hoito
- Ostoreskontran hoito
- Maksusuoritusten tekeminen
- Kuukausittaisten liiketoimintoja tukevien talousraporttien laatiminen
- Kassanhallinta ja rahoitustoiminnan koordinointi
- Ennuste- ja budjettiprosessin ohjaus
- Veroasiat ja siirtohinnoittelu
- Yhtiöoikeudelliset tehtävät

Taloushallinnon organisaatio toteuttaa operatiivista valvontatoimintaa talousjohtajan alaisuudessa, joka raportoi valvontahavainnoista tarkastusvaliokunnalle.

Taloushallinnon organisaation tehtävät on jaettu henkilöittäin ja tehtävät on kirjattu tiimien ja henkilöiden toimenkuviin.

Taloudellisen raportoinnin järjestelmät

Konsernin taloudellisen tiedon pääjärjestelmä on modulaarinen V10-toiminnanohjausjärjestelmä, joka on räätälöity Lehto-konsernin tarpeita vastaavaksi. Koska Lehto Groupin liiketoiminta on valtaosin projektiliiketoimintaa, projektin mm. taloudelliset perustiedot syötetään projektin alkaessa V10-järjestelmään. Kaikki projektiin liittyvät tuotot, kustannukset, maksut ja suoritukset kirjataan järjestelmään, jossa ne voidaan edelleen prosessoida ulkoisen ja sisäisen laskennan tarpeisiin.

Konsernin erillisyyhtiöiden pääkirjanpito tehdään V10-järjestelmässä ja konsernikokonaisuuden konsolidointi tehdään Cognos Controller -järjestelmässä. Maksuliikenne hoidetaan Analyste Banking -ohjelmistolla.

Projektien ja hankkeiden johto seuraa projektien etenemistä suoraan V10-järjestelmästä, mutta sisäisen laskennan tulokset laaditaan Excel-muodossa. Tulokset laadinnassa käytetään paitsi tytäryhtiöiden kirjanpidon tietoa, niin myös konsernikirjanpidon tietoa ja V10-järjestelmästä otettua projektidataa.

Taloudellisen raportoinnin valvonta

Taloudellisen raportoinnin oikeellisuutta varmistetaan sisäisillä ohjeistuksilla, tehtävänkuvilla, prosessikuvauksilla, valtuutusmatriiseilla, pääkirjanpidon velvoitteiden ja tehtävien jakamisella sekä taloudellisen raportoinnin tarkastuskokouksilla.

Säännöllisesti pidettävissä palvelualueiden ohjausryhmien kokouksissa käsitellään kyseisen palvelualueen tulostiedot, ja tytäryhtiöiden johto perustelee tuloksen syntymiseen vaikuttaneet tekijät.

Taloushallinnon osaamistasoa pidetään yllä säännöllisillä koulutuksilla. Tilintarkastajat arvioivat raportoinnin oikeellisuutta muun muassa osavuosisikatsausten laatimisen yhteydessä ja tilikauden aikana tehtävän tarkastustyön yhteydessä.

RISKIENHALLINNAN JA SISÄISEN VALVONNAN VASTUUALUEET JA ROOLIT

Ensisijaiset roolit ja vastuualueet konsernin sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan osalta on määritelty seuraavasti:

Hallitus

Hallitus on viime kädessä vastuussa Yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallituksen tehtävänä on hyvän hallintotavan mukaisesti lisäksi varmistaa, että Yhtiö on riittävällä tavalla siirtänyt soveltamansa arvot toimintaansa. Hallitus hyväksyy sisäistä valvontaa, riskienhallintaa ja hallintotapaa koskevat politiikat ja ohjeet. Hallitus määrittää Yhtiön riskinotto- ja riskinkantokyvyn sekä arvioi niitä säännöllisesti uudelleen osana Yhtiön strategiaa ja tavoiteasetantaa. Hallitus raportoi toiminnastaan osakkeenomistajille.

Tarkastusvaliokunta

Hallituksen tarkastusvaliokunta vastaa seuraavista sisäiseen valvontaan liittyvistä tehtävistä:

- tilinpäätösraportoinnin prosessin seuraaminen
- taloudellisen raportointiprosessin valvominen
- Yhtiön sisäisen valvonnan, mahdollisen sisäisen tarkastuksen ja riskienhallintajärjestelmän tehokkuuden seuraaminen
- Yhtiön hallinto- ja ohjausjärjestelmää koskevan selvityksen ”Taloudelliseen raportointiprosessiin liittyvien sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteet” sisältyvien kuvausten käsitteleminen, ja
- tilinpäätöksen ja konsernitalinpäätöksen lakisäateisen tarkastuksen seuraaminen.

Yksityiskohtaisempi kuvaus siitä, miten tarkastusvaliokunta täyttää valvontatehtävänsä, määritellään valiokunnan vuosisuunnitelmassa. Tarkastusvaliokunta raportoi Yhtiön hallitukselle.

Toimitusjohtaja

Toimitusjohtaja on vastuussa Yhtiön päivittäisestä hallinnosta hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Toimitusjohtaja luo sisäiselle valvontaympäristölle

perustan osoittamalla johtajuutta ja suuntaviivoja ylemmälle johdolle sekä arvioimalla heidän tapojaan kontrolloida liiketoimintaa. Toimitusjohtaja vastaa konsernin riskienhallintaprosessista ja sen jatkuvasta kehittämisestä, työn resursoinnista ja riskienhallinnan periaatteiden tarkistamisesta sekä toimintaperiaatteiden ja kokonaisprosessin määrittelystä. Toimitusjohtaja raportoi riskienhallinnasta hallitukselle osana kuukausiraportointia. Toimitusjohtaja, ja hänen alaisuudessaan toimivat konsernin johtoryhmän jäsenet vastaavat riskienhallinnasta omilla vastuualueillaan.

Talousjohtaja ja taloushallinto

Talousjohtajan tehtävänä on varmistaa ja valvoa, että konsernin kirjanpito- ja taloudelliset raportointikäytännöt ovat lainmukaiset, ja että sekä ulkoinen että sisäinen talousraportointi on luotettavaa.

Taloushallinnon vastuulla on:

- varmistaa riittävien valvontatoimien asettamisesta yhteistyössä palvelualueiden johdon kanssa
- valvontatoimien sopivuuden ja tehokkuuden toiminnallinen seuranta, ja
- varmistaa, että ulkoinen raportointi on virheetöntä, oikea-aikaista ja noudatettavien säännösten mukaista.

Lakiasianjohtaja

Lakiasianjohtajan tehtävänä on varmistaa ja valvoa konsernin juridisten velvoitteiden noudattamista ja sopimusriskien hallittavuutta sekä avustaa palvelualueita hankkeiden riskiarvioinnissa.

Henkilöstöjohtaja

Henkilöstöjohtajan tehtävänä on varmistaa ja valvoa, että konsernin palkkahallinto ja työsuhteisiin liittyvät hallinnointikäytännöt ovat lainmukaisia ja ne hoidetaan asianmukaisella tavalla.

Palvelualueiden johtajat

Palvelualueiden johtajat vastaavat sisäisen valvonnan toimeenpanosta palvelualueillaan. Tarkemmat sisäistä valvontaa koskevat ohjeet ja toimintamallit laaditaan kunkin palve-

lalueen sisällä konsernitoimintojen asettamien periaatteiden puitteissa. Palvelualueiden johto vastaa riskienhallintakäytäntöjen täytäntöönpanosta vuosisuunnitelmiin ja päivittäisiin toimintoihin, ja vastaa, että lakeja, alemman tason säännöksiä, sisäisiä ohjeita ja eettisiä arvoja noudatetaan heille osoitetuilla vastuualueilla.

Joitakin riskienhallinnan osa-alueita, erityisesti taloudellisten riskien ja vakuutusten hallinnan osalta, on kuitenkin keskitetty mittakaavaetujen hyödyntämiseksi ja riittävän konsernitason hallinnan varmistamiseksi.

Palvelualueiden johtajien tehtävänä on myös varmistaa, että liiketoimintaan liittyvät sopimusriskit on arvioitu riittävällä tarkkuudella.

Muut annettavat tiedot

SISÄPIIRIHALLINTO

Lehto Group Oyj:llä on yhtiön hallituksen 9.8.2017 hyväksymä sisäpiiriohje, joka sisältää toimintaohjeet ja menettelytavat koskien sisäpiiriasioita, kuten johdon liiketoimi-ilmoituksia, kaupankäyntirajoituksia ja sisäpiirilueteloita. Sisäpiiriohje täydentää markkinoiden väärinkäyttöasetusta (596/2014/EU muutoksineen) ja sen nojalla annettuja sääntöjä ja asetuksia, kotimaista sääntelyä, erityisesti rikoslakia (39/1889 muutoksineen) ja arvopaperimarkkinalakia (746/2012 muutoksineen), sekä Nasdaq Helsinki Oy:n 3.7.2016 voimaan tullutta sisäpiiriohjetta (muutoksineen).

EU:n Markkinoiden väärinkäyttöasetuksen (596/2014) mukaisesti Yhtiö ei ole ylläpitänyt julkista sisäpiirirekisteriä arvopaperimarkkinalain edellyttämistä ilmoitusvelvollisista henkilöistä enää MAR-asetuksen voimaantulon jälkeen.

Yhtiön sisäpiiriin kuuluvat henkilöt jaetaan kahteen ryhmään. Ilmoitusvelvollisia johtohenkilöitä ovat hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja muut yhtiön määrittelemät ylimpään johtoon kuuluvat henkilöt, joilla on säännöllinen pääsy sisäpiirintietoon ja joilla on oikeus tehdä yhtiön tulevaa kehitystä ja liiketoiminnan järjestämistä koskevia päätöksiä. Hankekohtaisia sisäpiiriläisiä ovat henkilöt, joilla on pääsy yksilöityä hanketta koskevaan sisäpiirintietoon. Hankekohtaisiin sisäpiiriläisiin voi kuulua myös muun muassa yhtiön puolesta tai lukuun toimivia henkilöitä/tahoja, kuten asianajajat ja konsultit. Yhtiö

ylläpitää hankekohtaista sisäpiiriluetteloita sellaisista luottamuksellisista järjestelyistä, joita Nasdaq Helsinki Oy:n sisäpiiriohjeen mukaan voidaan pitää hankkeina ja jotka voivat olennaisesti vaikuttaa yhtiön rahoitusvälineiden arvoon.

MAR-asetuksen mukaisesti ajanjakso, jonka aikana ilmoitusvelvolliset johtohenkilöt eivät saa käydä kauppaa yhtiön rahoitusvälineillä ennen yhtiön puolivuositarkastuksen, yhtiön toiminnan tulosta ja taloudellista asemaa koskevien kvartaalitietojen ja tilinpäätöstiedotteen julkaisemisesta on 30 vuorokautta, ns. suljettu ikkuna. Suljettu ikkuna päättyy Lehdon määräyksen mukaisesti toisena päivänä puolivuositarkastuksen, tai yhtiön toiminnan tulosta ja taloudellista asemaa koskevien kvartaalitietojen taikka tilinpäätöstiedotteen julkistamisesta. Lisäksi Lehto suosittelee, että kaupankäynti Lehdon rahoitusvälineillä tapahtuu suljetun ikkunan päättymisen jälkeen eli 2.–32. päivänä tulosjulkistuksesta. Helsingin Pörssin sisäpiiriohjeen mukaisesti suljettua ikkunaa sovelletaan myös henkilöihin, jotka osallistuvat puolivuositarkastusten ja tilinpäätöksen laatimiseen sekä muihin yhtiön määrittelemiin henkilöihin, eli ns. laajennettu suljettu ikkuna. Laajennettu suljettu ikkuna tarkoittaa, että kaupankäynti yhtiön rahoitusvälineillä on ehdottomasti kiellettyä laajennetun suljetun ikkunan kohteena oleville henkilöille 30 päivää ennen yhtiön toiminnan tulosta ja taloudellista asemaa koskevien kvartaalitietojen ja tilinpäätöstiedotteen julkaisua ja päättyy toisena tulosjulkistamisen jälkeisenä päivänä. Lisäksi Lehto suosittelee, että kaupankäynti yhtiön rahoitusvälineillä tapahtuu suljetun ikkunan päättymisen jälkeen eli 2.–32. päivänä tulosjulkistuksesta.

LÄHIPIIRIHALLINTO

Lehto Groupin lähipiiriin kuuluvat konserniyhtiöiden, hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan ja konsernin johtoryhmän lisäksi ne tahot, joissa lähipiirillä on vaikutusvalta joko omistamisen tai johtamisen perusteella. Lähipiiriin luetaan myös osakkuus- ja yhteisyritykset.

Yhtiön hallitus on 17.8.2016 hyväksynyt lähipiiriohjeistuksen, joka määrittelee Lehto Groupissa noudatettavat periaatteet lähipiirin kanssa tehtävissä liiketoimissa. Ohjeistusta sovelletaan yllä määriteltyä lähipiiriä laajemmin koko Lehto Groupin henkilöstöön. Ohjeistuksen mukaan kaikkien lähipiiriliiketoimien tulee tapahtua markkinaehtoisilla hinnoilla ja muilla ehdoilla, eli samoilla periaatteilla kuin riippumattomien osapuolien kanssa, ja näistä on selkeät raportointi- ja ennakkohyväksymismenettelyt.

SISÄINEN TARKASTUS

Yhtiöllä ei ole erillistä sisäisen tarkastuksen organisaatiota. Tämä on huomioitu vuosittaisen tilintarkastussuunnitelman sisällössä ja laajuudessa. Tilintarkastus kohdennetaan tiettyihin aiheisiin eri aikoina ja toisaalta erikseen sovittuihin painopistealueisiin.

TILINTARKASTUS

Yhtiön yhtiöjärjestyksen kohdan 6 mukaan Yhtiölle valitaan tilintarkastajaksi tilintarkastusyhteisö, jonka päävastuullinen tilintarkastaja on KHT-tilintarkastaja. Tilintarkastajan toimikausi päättyy valintaa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Yhtiön tilintarkastajana on vuonna 2018 toiminut tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, joka on nimennyt KHT Tapio Raappanan Yhtiön päävastuulliseksi tilintarkastajaksi. Tilintarkastuksesta vuonna 2018 maksetut palkkiot olivat noin 280 000 euroa. Lisäksi maksettiin tilintarkastajalle noin 93 000 euroa muista kuin tilintarkastukseen liittyvistä palveluista.



The logo consists of a white silhouette of a building with a stepped roof, followed by the word "LEHTO" in a bold, white, sans-serif font.

LEHTO

TALOUSOHJATTUA RAKENTAMISTA

LEHTO GROUP OYJ

Voimatie 6 B
90440 Kempele

www.lehto.fi
lehto@lehto.fi
p. 0207 600 900

