

Hallituksen toimintakertomus

Lehto Group Oyj



Yhteenveto 2020

Konserni	1-12/2020	1-12/2019
Liikevaihto, Meur	544,7	667,7
Liikevaihdon muutos -%	-18,4 %	-7,5 %
Liiketulos, Meur	-2,9	-41,8
Liiketulos, % liikevaihdosta	-0,5 %	-6,3 %
Kauden tulos, Meur	-8,2	-35,7
Tilaukanta kauden lopussa, Meur	426,3	481,8
Osakekohtainen tulos, Eur ¹⁾	-0,12	-0,51
Rahavarat, Meur	105,1	59,2
Korolliset velat, Meur	113,7	189,2
Korollisista veloista vuokrasopimusvelkoja, Meur	33,3	46,8
Omavaraisuusaste, %	38,7 %	29,6 %
Nettovelkaantumisaste, %	7,0 %	115,9 %
Omavaraisuusaste ilman IFRS 16 vuokrasopimusvelkoja, %	43,2 %	33,8 %
Nettovelkaantumisaste ilman IFRS 16 vuokrasopimusvelkoja, %	-19,9 %	74,1 %

¹⁾ Vuosi 2019 osakeantioikaistu joulukuussa 2020 toteutetun osakeannin mukaisesti

2020 lyhyesti:

- Toiminnan painopiste oli yhtiön tervehdyttämishojelman toteuttamisessa sekä prosessien ja toimintatapojen vakiinnuttamisessa.
- Liikevaihto laski 18,4 % edellisvuodesta ja oli 544,7 (667,7) miljoonaa euroa. Liikevaihto laski sekä Asunnot- että Toimitilat-palvelualueilla. Liikevaihdon laskun taustalla ovat erityisesti vuonna 2019 aloitettu keskittyminen strategian mukaisiin hankkeisiin, hoivamarkkinan lasku sekä koronapandemian seurauksena aiheutuneet viivästykset uusien hankkeiden aloituksissa.
- Liiketulos parani selvästi edellisvuodesta ja oli -2,9 (-41,8) miljoonaa euroa. Liiketuloksen paranemiseen vaikutti erityisesti tappiollisten liiketoimintojen lopettaminen tai uudelleen organisointi. Tulosta painoivat erityisesti tilikaudelle tuloutuneet heikkokatteiset kouluhankkeet ja Ruotsin toiminnan tappiot.
- Marras-joulukuussa toteutettiin ylimerkitty merkintäoikeusanti. Annista saadut 19,3 miljoonan euron nettovarot nostivat omaa pääomaa ja kassavaroja.
- Vakavaraisuus kehittyi ja velkaantuneisuus väheni merkittävästi. Ilman IFRS 16 -standardin mukaisia vuokrasopimusvelkoja omavaraisuusaste nousi 43,2 (33,8 %) prosenttiin ja nettovelkaantumisaste laski -19,9 (74,1 %) prosenttiin.
- Liiketoiminnan rahavirta oli 73,6 miljoonaa euroa positiivinen. Nettokassavirta oli 45,8 miljoonaa euroa ja kassavarat tilikauden päättyessä olivat 105,1 (59,2) miljoonaa euroa.
- Tilaukanta laski 426,3 (481,8) miljoonaan euroon, kun toiminnassa keskityttiin strategian mukaisiin hankkeisiin ja omaperusteisia asuntohankkeita aloitettiin aikaisempaa vähemmän.
- Hallitus esittää, että tilikaudelta ei jaeta osinkoa.

LIKEVAIHTO PALVELUALUETTAIN, MEUR

	1-12/2020	1-12/2019	Muutos
Toimitilat	171,7	201,8	-14,9 %
Asunnot	372,9	465,9	-20,0 %
Yhteensä	544,7	667,7	-18,4 %

LIKEVAIHTO JA LIIKETULOS VUOSINELJÄNNEKSITTÄIN, MEUR

	1Q 2020	2Q 2020	3Q 2020	4Q 2020	2020
Liikevaihto	119,4	135,1	120,4	169,7	544,7
Liiketulos	-3,5	-1,6	-2,6	4,9	-2,9

Liiketoimintaympäristö ja liiketoiminnan kehitys vuonna 2020

MARKKINAYMPÄRISTÖN KEHITYS

Rakentaminen jatkui Suomessa ennakoitua korkeammalla tasolla vuonna 2020. RT rakennusteollisuus arvioi marraskuussa 2020 julkaistussa suhdannekatsauksessaan, että rakentamisen määrän muutos vuonna 2020 olisi noin -1,1 % ja uusien hankkeiden käynnistymisen arvioitiin laskevan noin 10 % edellisvuodesta. Eniten laskuun vaikuttivat asuinrakennusten ja sekä teollisuus- ja varastorakennusten käynnistysten väheneminen.

RT rakennusteollisuus arvioi, että asuntorakentaminen hidastui vuonna 2020 selvästi keväällä ennakoitua vähemmän. Kuitenkin asuntotuotannon käynnistymiset laskivat vuoden 2019 noin 38 100 asunnosta vuoden

2020 noin 35 000 asuntoon. Asuntotuotannon ennakoidaan edelleen laskevan vuonna 2021 yli 10 %. Rahoituksen kiristyessä uudisrakentaminen keskittyi entistä voimakkaammin suuremmille kaupunkiseuduille ja pienemmän riskin hankkeisiin.

Syyskuussa 2020 julkaistussa valtionvarainministeriön johtaman rakennusalan suhdanneryhmän (RAKSU) näkymäraportissa arvioidaan, että koronapandemia on vaikuttanut rakentamiseen odotettua vähemmän. Rakentamisen tuotannon määrän arvioidaan jääneen vuonna 2020 lähelle edellisvuoden tasoa, sillä heikoista näkymistä huolimatta tuotannon määrä kasvoi vielä ensimmäisen vuosipuoliskon aikana. Myös Raksu-työryhmä arvioi

rakentamisen vähenevän edelleen vuonna 2021 epävarman suhdanteen sekä normaalia korkeampien tuotantomäärien palautuessa lähemmäksi pitkän aikavälin tasoja niin asuntorakentamisessa kuin julkisessa rakentamisessa. Ryhmä arvioi tuotannon vähenevän kolmesta viiteen prosenttiin vuonna 2021. Raksu ennustaa asuntoaloitusten määräksi 33 000–34 000 kappaletta vuonna 2020 ja vuonna 2021 asuntoaloitusten arvioidaan laskevan edelleen tasolle 30 000 asuntoa.

On huomattava, että rakentamisen ennusteet muuttuvat nopeasti ja tulevaa kehitystä kuvaavat indikaattorit näkyvät vasta viiveellä. Tilastokeskuksen 26.1.2021 julkistetun tilaston mukaan asuntojen rakennusluvut olivat selvässä kasvussa vuoden 2020 loppupuolella. Tilastokeskus kertoo, että asuinrakentamiseen myönnettiin rakennuslupia syysmarraskuussa yhteensä 3,4 miljoonaa kuutiometriä, 12,5 prosenttia enemmän kuin vuotta aiemmin. Kerrostaloille myönnettiin ajanjaksolla rakennuslupia reilusti enemmän kuin vuotta aiemmin, kuutiomäärällä mitattuna kasvua oli 20,7 prosenttia. Pientalojen kuutiomäärä kasvoi prosentin vuodentakaisesta.

Rakennuslupia myönnettiin syysmarraskuussa aikana kaikkiaan 11 936 asunnolle. Määrä oli 21,2 prosenttia enemmän kuin vuotta aiemmin. Samaan aikaan aloitettiin kaikkiaan 13 222 asunnon rakentaminen ja asuntoja valmistui 10 349 kappaletta.

ASUNNOT

Asunnot-palvelualueella Lehto rakentaa uusia asuin kerrostaloja kasvukeskuksiin, tekee putkiremontteja pääosin pääkaupunkiseudulla ja toteuttaa hoivakoteja ja palveluasuntoja eri puolille Suomea. Lehdon lakkautetun Hyvinvointitilat-palvelualueen hoivarakentamisyksikkö siirrettiin Asunnot-palvelualueelle 1.5.2020.

Syksyllä 2020 päivitetyn strategian myötä Asunnot-palvelualueen tavoitteena on tuottaa ”nerokkaita kaupunkikoteja kaikille”. Toiminta keskittyy kasvaviin yliopistokaupunkeihin, joissa Lehto haluaa mahdollistaa laadukkaan asumisen myös pieni- ja keskituloisille talouksille. Kohtuuhintainen ja viihtyisä kaupunkikoti on seurausta huolellisesta asunosuunnittelusta ja pitkän kehitystyön tuloksena syntyneistä vakioiduista rakentamisen ratkaisuksista. Vakioidusta tuotantotavasta huolimatta asuin kohteidemme arkkitehtuuri on hyvin moni-ilmeistä. Rakennamme puusta ja kivistä, yhtiön pitkälle kehitettyjä PUU- ja KIVI-konsepteja hyödyntäen. Konseptiemme kehityksessä vähähiilisyys on jatkossa entistäkin tärkeämpi kilpailukykytekijä.

Asunnot-liiketoiminta jakautuu omaperusteiseen tuotantoon ja urakointiprojekteina toteutettaviin hankkeisiin. Lehdon omaperusteisessa asuntorakentamisessa yhtiö suunnittelee ja rakentaa kohteet hankkimilleen maa-alueille ja myy valmiit asunnot asiakkaille. Asiakkaina on yksityishenkilöitä sekä yksityisiä ja institutionaalisia sijoittajia. Hoivaliiketoiminnassa Lehto suunnittelee ja rakentaa hoivakoteja ja palveluasumisen yksiköitä hoivaoperaattoreiden ja kuntien tarpeisiin.

Tällä hetkellä suurin osa Lehdon asuntokohteista on betonirakenteisia kerrostaloja, joiden toteutuksessa hyödynnetään Lehdon kehittämää ja valmistamaa keittiö- kylpyhuonemuodulia. Moduuli sisältää asuntoon ja

rakennukseen sisältyvät keskeiset sähkö-, vesi-, lämpö-, ilmastointi- ja viemärintiratkaisut. Moduulit rakennetaan täysin valmiiksi Lehdon omissa tehtaissa ja kuljetetaan rakennuspaikalle, missä ne lasketaan katon kautta rakennuksen sisään ja kytketään toisiinsa. Tämä patentoitu rakentamismenetelmä nopeuttaa rakentamisen aikataulua, parantaa laatua ja tuottaa kustannussäästöjä.

Kasvava osa Lehdon asuntotuotannosta on puuelementtirakenteisia kerrostaloja. Tämän tuoteperheen asunnot valmistetaan omilla kotimaisilla tehtailla tilaelementteinä, joissa asunnon sisäpinnat ovat täysin valmiit jo tehtaalta lähtiessä. Tilaelementit ovat itsekantavia moduuleja, jotka rakennetaan tehtaissa ja kokoonpannaan työmaalla. Puurakenteisissa asuin kerrostaloissa teollisen esivalmistuksen osuus on huomattavasti korkeampi kuin betonista rakennetuissa asuin kerrostaloissa. Näin työmaatoteutuksen aikataulu voidaan saada betonirakentamista merkittävästi lyhemmäksi. Strategiakaudella 2021–2023 Lehto pyrkii kasvattamaan tehokkaan ja ekologisen puurakentamisen osuutta tuotannossaan.

Hoivaliiketoiminnassa Lehto suunnittelee ja rakentaa hoivakoteja ja palveluasumisen yksiköitä hoivaoperaattoreiden ja kuntien tarpeisiin. Rakennushankkeet toteutetaan joko tavanomaisena rakennusurakkana tai sijoittajakauppana, jolloin Lehto tekee vuokrasopimuksen palveluoperaattorin kanssa ja myy valmiin kiinteistön jollekin alan kiinteistöihin sijoittavalle taholle. Valtaosa hoivakohteista on 1–2-kerroksisia betoni- tai puurakenteisia rakennuksia. Jatkossa hoiva- ja palveluasuminen laajentaa Lehdon tarjoomaa myös keskustojen ja lähiöiden suuremmissa hankekokonaisuuksissa.

Liiketoiminnan kehitys vuonna 2020

Asunnot-palvelualueen liikevaihto laski 20,0 % vertailukaudesta 372,9 (465,9) miljoonaan euroon, mikä johtuu erityisesti tilikaudelle tuloutuneiden omaperusteisen asuntohankkeiden ja hoivaliiketoiminnan merkittävästä vähenemisestä. Urakoinnin liikevaihto kasvoi selvästi.

Katsauskaudella myytiin 2 110 (1 837) asuntoa, joista 528 (1 499) asuntoa oli omaperusteisista asuntokohteista. Urakkahankkeisiin sisältyvät DWS-porftolion kolmeen viimeiseen asuntokohteeseen kuuluneet 402 asuntoa, jotka luovutettiin vuoden 2020 aikana.

Tammi-helmikuussa asuntojen kauppa kuluttajille ja piensijoittajille kävi ennakoidusti, mutta koronapandemian seurauksena kysyntä selvästi väheni maaliskuu- toukokuussa palaten takaisin ennakoidulle tasolle kesän aikana. Syksyllä myynti eteni hyvin ja vuoden toisella puoliskolla myytiin 309 omaperusteista asuntoa.

MYDYT ASUNNOT KATSAUSKAUDELLA, KPL

	1-12/2020	1-12/2019
Urakka	1 582	338
Omaperusteiset	528	1 499
Mydyt asunnot katsauskaudella yhteensä	2 110	1 837

Kaudella valmistui 1 459 (2 872) asuntoa ja aloitettiin 1 508 (1 035) uuden asunnon rakentaminen. Yli 70 % aloituksista tapahtui pääkaupunkiseudulla, noin 20 % Turun ja Tampereen seuduilla ja loput Pohjois-Suomessa. Katsauskauden päättyessä rakenteilla olevien asuntojen lukumäärä oli 1 444 kpl, mikä on samalla tasolla kuin vuotta aiemmin (1 485).

RAKENTEILLA OLEVAT ASUNNOT, KPL

	1-12/2020	1-12/2019
Rakenteilla kauden alussa	1 485	3 322
+ kaudella aloitetut	1 508	1 035
- siirtynyt projekti	-90	
- kaudella valmistuneet	-1 459	-2 872
Rakenteilla olevat asunnot yhteensä	1 444	1 485

Myyttömien valmiiden tai rakenteilla olevien asuntojen lukumäärä katsauskauden päättyessä oli 174 kpl, mikä on selvästi vertailukautta (794) alhaisempi. Näistä valmiita ja myymättömiä asuntoja oli 56 kpl. Tämä on seurausta paitsi hyvin kehittyneestä myynnistä, niin myös asuntohankkeiden painopisteen siirtymisestä omaperusteisesta eli gryndituotannosta urakkahankkeisiin. Urakassa kaikki asunnot katsotaan myydyksi urakkasopimuksen tekohetkellä.

ASUNTOJA MYYMÄTTÄ, KPL

	31.12.2020	31.12.2019
Rakenteilla olevat	118	518
Valmiit	56	276
Myyttävä yhteensä, kpl	174	794
johon sisältyvät DWS-kohteet	0	402

Asunnot-palvelualueen tilauskanta laski ja oli katsauskauden lopussa 232,1 miljoonaa euroa (270,9 miljoonaa euroa 31.12.2019). Tämä johtuu erityisesti suurten omaperusteisten kohteiden valmistumisesta vuoden viimeisellä neljänneksellä. 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.

Katsauskauden aikana saatiin päätökseen pitkään käynnissä ollut hankekehitysvaihe, kun Helsingin Kalasatamaan rakennettavan asuntohankekokonaisuuden sopimukset valmistuivat. Lehto rakentaa Kalasatamaan kolmesta asunto-osakeyhtiöstä ja viidestä erillisestä kerrostalosta koostuvan kokonaisuuden, johon tulee yli 300 asuntoa ja liiketiloja. Kokonaisuuteen liittyy myös pihakannen alle rakennettava pysäköintilaitos. Kaksi asunto-osakeyhtiöstä on myyty institutionaalisille sijoittajille ja kolmas asunto-osakeyhtiö toteutetaan kuluttajakohteena.

Katsauskaudella tehtiin myös kaksi merkittävää portfoliokauppaa. Kesäkuussa Lehto ja Kojamo Oyj

allekirjoittivat yhteistyösopimuksen 392 Lumo-vuokra-asunnon toteuttamisesta Helsinkiin ja Espooseen. Sopimukseen kuuluu 11 kerrostaloa, joista kolme on puukerrostaloja. Syyskuussa Lehto ja NREP solmivat hankesopimuksen yhteensä yli 300:n vuokrattavaksi tulevan puukerrostaloasunnon rakentamiseksi neljään eri kohteeseen.

Putkiremontit

Putkiremontit kuuluvat Lehdon Asunnot-palvelualueen organisaatioon. Putkiremonttitoiminta jatkui vakaana ja katsauskaudella valmistui kahdeksan hanketta. Kauden päättyessä rakenteilla oli 28 kohdetta.

Työmaat ovat jatkuneet koronapandemian aiheuttamasta poikkeustilasta huolimatta hyvin. Hankkeiden läpiviennissä tarvittavassa yhteydenpidossa taloyhtiöiden ja taloyhtiöiden osakkaiden kanssa on hyödynnetty etäyhteyksiä.

Myös kysyntätilanne on pysynyt hyvänä, mutta taloyhtiöiden päätöksentekoon on tullut viivettä. Yhtiö näkee, että putkiremonttien tarve tulee jatkumaan tasaisena myös tulevaisuudessa ja etäyhteyksiä hyödyntämällä hankepäätökset ja hankkeiden aikainen viestintä asiakkaiden kanssa voidaan hoitaa toimivalla tavalla.

Marraskuussa Lehto tiedotti tehneensä merkittävän sopimuksen putkiremonttien tekemisestä Helsingin Siltämäkeen. Hanke käsittää 36 kerrostalon yhteensä 726 asunnon linjasaneerauksen Helsingin Siltämäessä. Hanke toteutetaan vuoden 2022 loppuun mennessä. Hanke on yksi Suomen suurimpiin lukeutuva putkiremonttien kokonaisuus.

Hoivarakentaminen

Hoivaliiketoiminta siirtyi operatiivisesti 1.5.2020 osaksi Asunnot-palvelualueetta. Hoivaliiketoiminnan volyyymi oli merkittävästi vertailukautta alhaisempi johtuen hankkeiden vähäisestä määrästä. Katsauskaudella valmistui 4 (14) hoivakotia ja kauden päättyessä rakenteilla oli 3 (4) hoivakotia. Hoivakotien kysyntä pysyi alhaisena, mutta katsauskauden aikana Lehto on kuitenkin tehnyt joitakin sopimuksia uusien hoivakohteiden rakentamisesta. Lehto arvioi hoiva- ja palveluasumisen kysynnän kasvavan pidemmällä aikajänteellä.

TOIMITILAT

Toimitilat-palvelualueella Lehto rakentaa myymälätiloja, logistiikka-, varasto- ja tuotantotiloja, vapaa-ajan tiloja, suuria kauppa- ja toimintakeskuksia sekä toimistotiloja. 1.5.2020 alkaen Toimitilat-palvelualueeseen on sisällytetty lakkautetun Hyvinvointitilat-palvelualueen koulu- ja päiväkotiliiketoiminta, jossa Lehto suunnittelee ja rakentaa kouluja sekä päiväkoteja kuntien ja valtakunnallisten päiväkotiopeattoreiden tarpeisiin.

Toimitilat suunnitellaan asiakkaan tarpeisiin ja niiden toteutuksessa hyödynnetään Lehdon kehittämiä tai hyväksi havaitsemia rakenne- ja tilaratkaisuja. Palvelualueen asiakkaina on paikallisia, valtakunnallisia ja kansainvälisiä toimijoita; koulu- ja päiväkoti -liiketoiminnan osalta asiakkaita ovat myös kunnat.

Valtaosa Toimitilat-palvelualueen liiketoiminnasta tapahtuu "suunnittele ja toteuta" -mallilla, jossa Lehto vastaa niin suunnittelusta kuin itse rakentamisestakin. Lehto toteuttaa myös joitakin toimitilakohteita omaperusteisesti, jolloin Lehto

hankkii tontin ja suunnittelee sekä rakentaa kohteen joko kokonaan tai osittain omalla riskillään.

Syksyllä 2020 päivitetyn strategian myötä Toimitilat-palvelualue keskittyy aikaisempaa tarkemmin strategian- ja konseptinmukaisuuteen hankevalinnoissa sekä suunnittelunohjauksen parantamiseen. Lisäksi halutaan vahvistaa rakentamisen ekologisuutta.

Liiketoiminnan kehitys vuonna 2020

Toimitilat-palvelualueen liikevaihto laski 14,9 % edellisvuodesta 171,7 (201,8) miljoonaan euroon. Koronapandemian seurauksena joidenkin hankkeiden käynnistämistä lykättiin ja joidenkin neuvotteluvaiheessa olleiden hankkeiden sopimusneuvottelut pysäytettiin, mikä vaikutti liikevaihdon alenemiseen. Lisäksi vertailukauden liikevaihtoa kasvatti Seinäjoen Ideaparkin suurhanke. Ennen pandemiaa käynnistyneet hankkeet ovat edenneet suunnitelmien mukaisesti, eikä projektien toteutukseen ole tullut merkittäviä häiriöitä.

Katsauskaudella valmistui ja luovutettiin 21 (24 kohdetta vuonna 2019) toimitilakohdetta, joista merkittävimpiä olivat Keravalle valmistunut logistiikkakeskus sekä Varkauden Prisma. Katsauskauden päättyessä rakenteilla oli 13 (20) kohdetta, joista merkittävimpiä ovat kolme hotellihanketta pääkaupunkiseudulla, Fennovoiman toimistorakennus Pyhäjoella ja Ivalon koulukeskus.

Kaudella allekirjoitettiin uusia urakkasopimuksia 153,3 miljoonalla eurolla ja tilauskanta laski 194,2 miljoonaan euroon (210,9 miljoonaa euroa 31.12.2019).

Lehto on yhdessä Jyväskylän kaupungin kanssa kehittänyt Hippos2020-hanketta. Koronapandemia seurauksena hankkeeseen liittyvät epävarmuudet ovat lisääntyneet,

mutta Lehto ja Jyväskylän kaupunki kehittävät edelleen hanketta.

Peruskorjaustoiminta

Lehdon Korjausrakentaminen-palvelualue lakkautettiin vuoden 2019 alussa ja meneillään olevat peruskorjausprojektit siirrettiin Toimitilat-palvelualueelle loppuun saatettaviksi. Suuret tappiolliset projektit valmistuivat vuoden 2019 loppupuolella. Toimitilat-palvelualueella on toteutettavana vielä kaksi aikaisempaan sitoumukseen perustuvaa peruskorjaushanketta. Ensimmäinen hankkeista on noin 30 miljoonan euron arvoinen peruskorjausurakka, jossa vanha toimistokiinteistö saneerataan ja muutetaan hotellikäyttöön. Hankkeen kate on tavoitetasolla, työt ovat käynnissä ja etenevät suunnitelmien mukaisesti. Toinen hanke on noin 16 miljoonan euron urakka, jossa vanhat opetustilat saneerataan ja muutetaan asuinkäyttöön. Hanke käynnistyi katsauskauden aikana ja hankkeen arvioidaan muodostuvan tappiolliseksi. Hankkeen arvioitu tappio on kirjattu kuluksi katsauskauden tulokseen.

Jatkossa uusia peruskorjaushankkeita tehdään valikoidusti vain siinä tapauksessa, että korjaaminen liittyy uudisrakentamishankkeisiin tai kun ne ovat merkityksellinen osa suurempaa kaupallista kokonaisuutta.

Koululiiketoiminta

Koululiiketoiminta siirtyi operatiivisesti 1.5.2020 osaksi Toimitilat-palvelualueetta. Koulu- ja päiväkotiliiketoiminnan volyyymi oli edellisvuoden tasolla.

Katsauskaudella valmistui ja luovutettiin kuusi koulua (3) ja kaksi päiväkotia (0). Katsauskauden päättyessä rakenteilla oli yksi koulu (6) ja yksi päiväkoti (3).

Inarin kunta ja Lehto Group allekirjoittivat 11.6.2020 sopimuksen uuden koulukeskuksen rakentamisesta Ivaloon. Rakentaminen on aloitettu kesän aikana. Koulukeskus toteutetaan elinkaarihankkeena, johon sisältyy uudisrakentamisen lisäksi ylläpito- ja käyttäjäpalvelut 20 vuoden ajan sekä vanhan koulurakennuksen purkaminen. Lehto hoitaa elinkaarivaroitukset joko itse tai yhdessä yhteistyökumppaneidensa kanssa.

RUOTSIN TOIMINNOT

Ruotsin liiketoiminnan painopiste katsauskaudella oli puukerrostaloliiketoiminnan käynnistämisen ja meneillään olevan päiväkotihankkeen loppuunsaattamisessa. Ruotsin toiminnan vaikutus konsernin 2020 liiketulokseen on negatiivinen.

Lehto on kehittänyt erityisesti Ruotsin markkinoille sopivan tehdasvalmisteisiin tilaelementteihin perustuvan puukerrostalotyypin ja parhaillaan Lehto on käymässä neuvotteluita asiakkaiden ja rahoittajien kanssa ensimmäisen pilottihankkeen toteuttamisesta.

TEHDASTUOTANTO

Tehdasvalmisteisiin tuotteisiin perustuva liiketoiminta on yksi Lehdon liiketoiminnan ytimistä. Lehto rakentaa omissa tuotantolaitoksissaan erilaisia rakennusteknisiä moduuleja ja elementtejä pääasiassa omaan käyttöön, mutta vuonna 2020 tuotteita myytiin myös vähäisessä määrin konsernin ulkopuolelle.

Merkittävin osa tehdastuotannosta on betonirunkoisissa kerrostaloissa käytettäviä keittiö- kylpyhuonemoduuleja, puurakenteisissa kerrostaloissa käytettäviä tilaelementtejä ja isoissa toimitilakohteissa käytettäviä suurkattoelementtejä. Näiden lisäksi Lehto valmistaa tehtaissaan ulkoseinäelementtejä, alumiiniovia, ikkunoita sekä keittiö- ja muita kiintokalusteita.

Vuonna 2020 tehtailla valmistettiin yhteensä 230 tilaelementtiä, noin 1 300 keittiö- kylpyhuonemoduulia, noin 60 000 m² kattoelementtejä sekä noin 26 000 m² ulkoseinäelementtejä. Lehdon nykyinen tehdastilojen ja -laitteiston kapasiteetti mahdollistaa myös tuotantomäärien kasvattamisen teollisen valmistuksen lisääntyessä strategiakaudella.

Lehdolla on tehdasyksiköitä Oulaisissa, Hartolassa, Siikajoella ja lissä yhteensä noin 50 000 m². Katsauskauden päättyessä tehdastoimintoissa työskenteli 236 henkilöä (285 henkilöä 31.12.2019). Katsauskauden aikana tehdastoimintoja päätettiin yhdistää ja tehostaa siirtämällä Humppilassa toiminut suurkattoelementtien valmistuslinja Hartolaan, jossa yhtiöllä on suuri 20 000 m² tehdasyksikkö.



Tase ja rahoitusasema

Konsernitase, Meur	31.12.2020	31.12.2019
Pitkäaikaiset varat	63,4	55,8
Lyhytaikaiset varat		
Vaihto-omaisuus, ilman IFRS 16 omaisuuseriä	107,7	210,3
Vaihto-omaisuus, IFRS 16 omaisuuserät	28,0	40,1
Lyhytaikaiset saamiset	79,7	86,3
Rahavarat	105,1	59,2
Varat yhteensä	383,8	451,8
Oma pääoma	123,6	112,1
Rahoitusvelat	80,4	142,4
Vuokrasopimusvelat	33,3	46,8
Saadut ennakot	64,4	73,2
Muut velat	82,1	77,3
Oma pääoma ja velat yhteensä	383,8	451,8

Taseen loppusumma pieneni tilikaudella 68,0 miljoonalla eurolla 383,8 miljoonaan euroon. Vakavaraisuus ja maksuvalmius paranivat merkittävästi, kun käyttöpääomasta vapautui varoja ja yhtiö toteutti merkintäoikeusannin. Tilikauden päättyessä rahavarat olivat 105,1 (59,2) miljoonaa euroa. Omavaraisuusaste vuokrasopimusvelat huomioiden oli 38,7 % (29,6 %) ja nettovelkaantumisaste 7,0 % (115,9 %). Edellisiin vuosiin vertailukelpoinen omavaraisuusaste ilman IFRS 16 -standardin mukaisia vuokrasopimusvelkoja oli 43,2 % (33,8 %) ja nettovelkaantumisaste -19,9 % (74,1 %).

Oma pääoma ja velat

Oma pääoma kasvoi tilikaudella 123,6 (112,1) miljoonaan euroon vuoden viimeisellä neljänneksellä toteutetun merkintäoikeusannin seurauksena. Yhtiö sai annista noin 19,3 miljoonan euron nettovarot.

Rahoitusvelat laskivat 80,4 (142,4) miljoonaan euroon. Rahoitusvelkoja lyhennettiin erityisesti nettokäyttöpääomasta vapautuneilla varoilla. Seuraavassa taulukossa on esitetty erittely tilinpäätöshetken korollisista veloista:

Korolliset velat	31.12.2020	31.12.2019
RCF-luottolimiitti	39,0	54,1
Hankekohtaiset lainat	5,0	48,4
Omaperusteisten asuntohankkeiden myymättömiin asuntoihin liittyvät RS-lainat	13,2	32,9
Investointilainat	5,8	7,0
ALV-maksujärjestely	17,3	0,0
Rahoitusvelat yhteensä	80,4	142,4
IFRS 16-vuokrasopimusvelat	33,3	46,8
Korolliset velat yhteensä	113,7	189,2

IFRS 16 -vuokrasopimusvelat ovat yhtiön vuokranmaksuveloitteisiin perustuvia velkoja. IFRS 16 -standardi tuli voimaan 1.1.2019 ja sen mukaisesti pitkäaikaiset vuokrasopimukset esitetään vuokralle ottajan taseessa sekä omaisuus- että velkaeränä. Valtaosa Lehdon vuokrasopimusveloista liittyy rakenteilla olevien omaperusteisten asuntokohteiden tonttivuokriin, jotka ovat Lehdon veloitteita sen ajan, kun rakenteilla oleva kohde on Lehdon hallinnassa.

Saadut ennakomaksut laskivat 64,4 (73,2) miljoonaan euroon. Saadut ennakot sisältävät rakenteilla olevista hankkeista saadut maksut siltä osin, kuin niitä ei vielä ole kirjattu liikevaihtoon.

Muut velat kasvoivat hieman 82,1 (77,3) miljoonaan euroon ja ne sisältävät tavanomaiseen liiketoimintaan liittyviä velkoja, kuten 36,1 (29,8) miljoonaa euroa ostovelkoja ja 9,6 (12,8) miljoonaa euroa arvonlisäverovelkoja.

Varat

Pitkäaikaiset varat olivat katsauskauden päättyessä 63,4 miljoonaa euroa (55,8 miljoonaa euroa 31.12.2019). Pitkäaikaisiin varoihin sisältyy muun muassa 4,6 (4,6) miljoonaa euroa liikearvoa, 11,4 (12,1) miljoonaa euroa tehdasrakennuksia, 4,9 (7,2) miljoonaa euroa koneita ja kalustoa sekä 3,6 (2,1) miljoonaa euroa aktivoituja kehityskuluja.

Vaihto-omaisuus laski 135,7 (250,4) miljoonaan euroon. Vaihto-omaisuus sisältää IFRS 16 -standardin mukaisia omaisuuseriä 28,0 (40,1) miljoonaa euroa. Vaihto-omaisuuden laskun taustalla on erityisesti omaperusteisen asuntotuotannon väheneminen.

Lyhytaikaiset saamiset laskivat 79,7 (86,3) miljoonaan euroon ja ne sisältävät muun muassa 46,3 (50,5) miljoonaa euroa myyntisaamisia ja 20,5 (29,6) miljoonaa euroa osatuloitussaamisia. Saamisten väheneminen liittyy liiketoiminnan pienentyneeseen volyymiin.

Rahavirtalaskelma, Meur	1-12/2020	1-12/2019
Liiketoiminnan rahavirta		
Tilikauden tulos + suoriteperusteisten erien oikaisut	2,4	-34,3
Nettokäyttöpääoman muutos	71,1	23,2
Liiketoiminnan rahavirta yhteensä	73,6	-11,1
Investointien rahavirta	-1,7	-6,6
Rahoituksen rahavirta	-26,0	23,5
Rahavarojen muutos	45,8	5,9
Rahavarat kauden alussa	59,2	53,4
Rahavarat kauden lopussa	105,1	59,2

Rahavarat kasvoivat kauden aikana 45,8 miljoonalla eurolla 105,1 (59,2) miljoonaan euroon. Keskeisimmät rahavaroja kasvattaneet tekijät olivat nettokäyttöpääomaan sitoutuneiden varojen vapautuminen sekä merkintäoikeusannin järjestäminen.

Liiketoiminnan nettorahavirta oli 73,6 (-11,1) miljoonaa euroa, mikä sisältää nettokäyttöpääoman pienenemistä aiheutuneen 71,1 (23,2) miljoonan euron positiivisen vaikutuksen. Nettokäyttöpääoman pienenemisen taustalla on liiketoiminnan volyymin lasku sekä omaperusteisen asuntotuotannon merkittävä väheneminen.

Investointien nettorahavirta oli -1,7 (-6,6) miljoonaa euroa, mistä -0,5 (-4,1) miljoonaa liittyy aineellisiin, lähinnä korvausinvestointeihin ja -1,4 (-3,6) miljoonaa aineettomiin hyödykkeisiin liittyviin investointeihin.

Rahoituksen nettorahavirta oli -26,0 (+23,5) miljoonaa euroa. Lainoja nostettiin 39,9 (132,6) miljoonaa euroa ja niitä maksettiin takaisin 82,3 (90,1) miljoonaa euroa. Rahoituksen rahavirta sisältää 2020 toteutetusta osakeannista saadut 19,3 miljoonan euron nettotuotot.



**Ilman IFRS 16
vuokrasopimusveloja**

**Sis. IFRS 16
vuokrasopimusvelat**

Rahoitusasema, Meur	31.12.2020	31.12.2019	Muutos	31.12.2020	31.12.2019	Muutos
Kassa ja likvidit varat	105,1	59,2	45,8	105,1	59,2	45,8
Korolliset velat	80,4	142,4	-62,0	113,7	189,2	-75,5
Korollinen nettovelka	-24,7	83,1	-107,8	8,6	129,9	-121,3
Omavaraisuusaste, %	43,2 %	33,8 %	9,4 %	38,7 %	29,6 %	9,1 %
Nettovelkaantumisaste, %	-19,9 %	74,1 %	-94,1 %	7,0 %	115,9 %	-108,9 %

30.6.2020 tehty uusi rahoitussopimus

30.6.2020 Lehto Group Oyj allekirjoitti uuden luottolimiittisopimuksen. Sopimus korvasi aiemman OP Yrityspankki Oyj:n, Nordea Bank Oyj:n ja Swedbank AB:n kanssa tehdyn 75 miljoonan euron syndikoidun luottolimiittisopimuksen (Revolving Credit Facility, RCF). Limiitistä oli sopimuksentekohetkellä käytössä 54 miljoonaa euroa ja alkuperäinen sopimuksen päättymishetki oli 1.11.2021.

Uuden luottolimiittisopimuksen osapuolena on edelleen OP:n, Nordean ja Swedbankin muodostama pankkisyndikaatti. Sopimus on määrältään 54 miljoonaa euroa ja se on voimassa 31.12.2022 asti. Sopimuksen mukaan osa luotosta maksetaan takaisin ennen sopimuskauden päättymispäivää tehtävin lyhennyksin ja osa luotosta erääntyy sopimuksen päättymishetkellä. Sopimukseen liittyy osittaisia vakuuksia sekä taloudellisia käyttökatteeseen, korollisiin nettovelkoihin ja nettovelkaantumisasteeseen sidottuja

kovenantteja, jotka voivat vaikuttaa myös osingonjakoon luottolimiittisopimuksen voimassaoloaikana. Katsauskauden päättyessä luottolimiitistä oli käytössä 39,0 miljoonaa euroa eikä luottolimiitissä ollut nostettavissa olevia varoja.

Merkintäoikeusanti

Lehto Group Oyj toteutti marras-joulukuussa merkintäoikeusannin, jossa merkittiin yhteensä 39 861 269 yhtiön uutta osaketta, mikä vastaa noin 137,3 prosenttia osakeannissa tarjotuista 29 029 967 osakkeesta. Osakeanti oli näin ollen ylimerkitty. Yhteensä 26 944 674 tarjottavaa osaketta merkittiin merkintäoikeuksilla, minkä lisäksi ilman merkintäoikeuksia merkittiin 12 916 595 tarjottavaa osaketta. Merkintähinta oli 0,70 euroa tarjottavalta osakkeelta. Lehto sai osakeannista noin 20,3 miljoonan euron bruttotuotot.

Osakeannin seurauksena yhtiön osakkeiden lukumäärä nousi 29 029 967 osakkeella 58 309 443 osakkeesta 87 339 410 osakkeeseen. Osakeannin seurauksena yhtiö sai noin 19,3 miljoonan euron nettotuotot osakeantiin liittyvien palkkioiden

ja kulujen jälkeen. Kaupankäynti uusilla osakkeilla aloitettiin Nasdaq Helsingissä 18.12.2020.

Arvonlisäveron maksujärjestely Verohallinnon kanssa

Konserni on heinäkuussa 2020 solminut Verohallinnon kanssa sen arvonlisäverovastuita koskevan noin 21,0 miljoonan euron määräisen maksujärjestelyn. ALV-maksujärjestely on syntynyt Verohallinnon tarjoamasta mahdollisuudesta valmistautua mahdollisiin koronavirusepidemian vaikutuksiin käytännössä lainaamalla takaisin kevätkaudella 2020 maksettuja arvonlisäveroja. Maksujärjestelyn takaisinmaksuaika on 22 kuukautta ja ensimmäinen takaisinmaksu tapahtui syyskuussa 2020. Maksujärjestelyn korko on 2,5 %. Tilikauden päättyessä maksujärjestelyyn liittyvä velvoite oli 17,3 miljoonaa euroa.

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa työskenteli katsauskauden aikana keskimäärin 1 115 (1 454) henkilöä. Katsauskauden päättyessä henkilöstön määrä oli 1 034 (1 274 työntekijää 31.12.2019) henkilöä. Noin puolet konsernin henkilöstöstä on toimihenkilöitä ja puolet työmailla toimivia henkilöitä.

Yhtiö käynnisti 20.2.2020 yhteistoimintaneuvottelut osana yhtiön tervehdyttämishjelmaa. Neuvottelujen lopputuloksena henkilöstöä irtisanottiin (69 henkilöä), lomautettiin ja siirrettiin toisiin tehtäviin (29 henkilöä) konsernin sisällä siten, että toimenpiteiden yhteisvaikutus vastasi 98 henkilötyövuotta.

25.3.2020 Lehto käynnisti yhteistoimintaneuvottelut koko henkilöstöä koskevista mahdollisista lomautuksista. Toimenpiteen taustalla oli koronapandemia, jolla nähtiin olevan suoria, välillisiä ja mahdollisesti myös pitkäkestoisia vaikutuksia liiketoimintaympäristöön. Yhtiön arvion mukaan pandemian aiheuttamat muutokset voivat liittyä mahdollisiin

viiveisiin projektien käynnistymisessä sekä materiaalien ja alihankintaresurssien saatavuuteen liittyviin häiriöihin. Neuvottelujen lopputuloksena käynnistettiin toimet henkilöstön pääosin osa-aikaisista lomautuksista, jotka toteutuivat vuoden toisella puoliskolla.

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

Lehto toteutti 26.3.2020 suunnatun maksuttoman osakeannin, joka liittyy osakepohjaisen kannustinjärjestelmän vuoden 2017 ansaintajakson palkkion maksamiseen. Osakeannissa annettiin maksutta 50 341 Lehto Group Oyj:n hallussa ollutta osaketta 29 Lehto-konsernin avainhenkilölle kannustinjärjestelmän ehtojen mukaisesti.

29.4.2020 Lehto tiedotti, että yhtiön hallitus alentaa omasta aloitteestaan palkkiotaan yhtiökokouksen päättämästä tasosta määrällä, joka vastaa 20 prosentin alennusta viiden kuukauden ajaksi. Palkkion alentaminen kohdistettiin sekä rahana että osakkeina maksettavaan osuuteen. Palkkion alentamisella hallitus on osaltaan tukenut yhtiön kannattavuutta ja osallistunut yhtiön johdon ja operatiivisen henkilöstön kanssa samoihin säästötoimiin. Hallituksen palkkioiden alentamisen lisäksi Lehto Group Oyj:n toimitusjohtaja, johtoryhmän jäsenet ja palvelualueiden johtoryhmien jäsenet sitoutuivat ansioidensa alentamiseen 20 prosentilla viiden kuukauden ajaksi. Merkittävä osa Lehdon toimihenkilöistä oli osittain tai kokonaan lomautettuna touko-syyskuun aikana.

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 putkiremonteissa käytettäviä moduuleja. Moduloinnilla pyritään parantamaan rakentamisen laatua ja nopeuttamaan rakentamisprosessia.

Moduulien, komponenttien ja tilakonseptien kehittäminen on jatkuvaa toimintaa ja niistä aiheutuneet kustannukset on valtaosin kirjattu kuluksi tuloslaskelmaan. Tilikauden aikana aktivoitujen kehittämismenojen määrä oli 1,4 (1,0) miljoonaa euroa. Merkittävimmät kehityspanostukset liittyvät tehdasvalmisteisten tuotteiden suunnitteluun ja tuotetehtaiden toiminnan kehittämiseen.

Riskit ja epävarmuustekijät

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

Operatiivisen liiketoiminnan riskien osalta tärkeimpinä ovat yleiset riskit hankkeen hinnoittelusta, aikataulusta, virheettömyydestä, teknisestä toteutuksesta ja sidosryhmien sopimuksenmukaisesta toiminnasta. Lehdon liiketoiminnan perustuminen moduulituotannolle ja sen

asuntotuotannon osittainen riippuvuus moduulituotannon aikataulusta ja tehokkuudesta luovat riskin moduulituotteiden toteuttamisessa ilmeneville poikkeamille tai keskeytyksille.

Lehto altistuu toiminnassaan myös rahoituksen saatavuuteen, yleiseen taloudelliseen kehitykseen, poliittiseen päätöksentekoon ja muuhun julkisen sektorin toimintaan liittyville riskeille. Operatiivisen toiminnan osana Lehto tekee jatkuvasti sopimuksia eri osapuolten kanssa, jonka osalta riskinä on ostokohteen tekninen, juridinen ja kaupallinen kunto. Erityisesti Lehdon toimitilarakentamisen toimialaan liittyviin uniikkeihin ja monimutkaisiin rakennuskohteisiin liittyy aina toteutus- ja kustannusriski.

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

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

Osa Lehdon liiketoiminnasta perustuu sopimuksiin, joiden mukaisesti Lehto rakentaa kohteet rakennuksen käyttäjän tarpeiden mukaisesti ja myy kohteet vasta niiden valmistumishetkellä tai myöhemmässä vaiheessa

esimerkiksi rahastolle. Huolimatta siitä, että Lehto toteuttaa sovitun rakennuksen aikataulussa ja sovitulla kustannuksilla, kantaa Lehto myös riskin siitä, että rahastolla on käytössään kohteiden ostamiseen tarvittavat rahavarat sovitulla maksuhetkellä.

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

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

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

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

Vuotta 2021 koskevat keskeisimmät riskit

Vaikka koronapandemialla ei toistaiseksi ole ollut Lehdon liiketoimintaan merkittäviä vaikutuksia, niin pandemian arvioidaan jatkossakin luovan epävarmuutta markkinoille ja vaikuttavan Suomen yleiseen taloudelliseen kehitykseen.

Lehto arvioi, että rahoituksen saatavuus rakennushankkeisiin on vuoden 2020 aikana vaikeutunut ja asiakkaiden vaikeudet saada rahoitusta voivat hidastuttaa rakennushankkeiden käynnistymisiä tai jopa peruttaa niitä.

Rakennustoimialalla asiakkaille, tilaajille ja yhteistyökumppaneille annetaan normaalisti vakuuksia, joiden myöntäjänä ovat asiaan erikoistuneet vakuutusyhtiöt. Lehto arvioi, että vakuuksien saatavuus on vaikeutunut, mikä lisää riskiä rakennushankkeiden käynnistymisen viivästyisestä.

Yleisen taloudellisen tilanteen ja epävarmuuden vuoksi kuluttajat ja yksityissijoittajat voivat olla aikaisempaa varovaisempia asuntojen ostopäätöksissä. On mahdollista, että asuntojen myynti kehittyy ennakoitua hitaammin ja myynnin edistämiseksi myyntihintoja joudutaan laskemaan.

Lehdon työmailla työntekijät työskentelevät tiiviisti yhdessä ja huolimatta ehkäisevistä toimista työmailla voi syntyä koronavirustartuntoja, jotka hidastuttavat projektien etenemistä. Myös alihankkijoiden ja tavarantoimittajien piirissä tapahtuneet koronavirustartunnat voivat aiheuttaa viiveitä projektien etenemiseen. Työmaita voidaan joutua sulkemaan ja työt keskeyttämään. Tämän seurauksena projektien valmiusasteet voivat jäädä ennakoitua alemmalle tasolle, mikä viivästyttää liikevaihdon ja liiketuloksen kertymistä.

Vastuullisuus- ja ympäristöasiat

Rakennustoimialalla on merkittävä rooli hiilidioksidijalanjäljen pienentämisessä sekä jätemäärien vähentämisessä. Lehto haluaa uudistaa rakennusala ja kestävä rakentaminen on merkittävä osa yhtiön tulevaisuutta. Tavoitteena on yhdistää fiksu ja kestävä rakentaminen sekä digitaalisuus. Tällä hetkellä Lehto keskittyy kehittämisessä muun muassa puurakentamisen ratkaisuihin, joissa hyödynnetään perinteistä rakentamista ekologisempaa tehdastuotantoa. Tehdastuotannon avulla sekä rakentamisen hukka että logistiikka päästöineen vähenee.

Lehdon yhtiökokous valitsi kevään 2020 yhtiökokouksessa yhtiön hallitukseen Helena Säterin, joka entisenä ympäristöministeriön ylijohdaja tuo mukanaan hallitustyöskentelyyn vahvaa ympäristö- ja kestävän rakentamisen näkökulmaa. Lehto myös liittyi vuonna 2020 jäseneksi Green Building Council (GBC) yhteistyöverkostoon ja haluaa tällä tavalla olla luomassa kestäviä rakentamisen ratkaisuja. GBC ja sen verkostot toimivat kestävän kehityksen toimintamallien suunnannäyttäjänä ja ovat tärkeässä roolissa alan regulaatioiden ja niiden yhteisen käyttöönoton toimeenpanijana sekä kehittäjänä.

Vastuullisuus on yksi Lehdon toimintaa ohjaavista arvoista. Lehdon tavoitteena on rakentaa tehokkaasti energiaa ja resursseja säästäen, vähentää rakentamisessa syntyvää materiaalihukkaa ja olla hyvä ja kaikille reilu työnantaja. Lehto Groupin vastuullisuuden painopistealueita on kolme. Ne ovat vastuullinen rakentaminen, henkilöstön hyvinvointi ja liikeapojen vastuullisuus.

Lehto Groupin vastuullisuudesta vastaa toimitusjohtaja ja vastuullisuusraportoinnista talousjohtaja. Operatiivista vastuullisuustyötä johdetaan hajautetusti painopistealueiden mukaan, pääasiassa henkilöstöjohtajan, hankintajohtajan ja



lakiasiaintoiminnan toimesta. Vastuullisuuden avainmittarien kehitystä seurataan johtoryhmässä.

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

Konsernin juridinen rakenne

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

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

Osakkeet ja omistus

Lehto Group Oyj:n osakkeet on listattu Nasdaq Helsinki Oy:n pörssilistalla. Tilikauden päättyessä yhtiöllä oli 87 339 410 osaketta, joista yhtiön hallussa on 249 509 osaketta. Yhtiöllä on yksi osakesarja ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiön yhtiökokouksessa. Yhtiöllä on 18 020 osakkeenomistajaa.

Lehto toteutti marras-joulukuussa merkintäoikeusannin, jonka seurauksena yhtiön osakkeiden lukumäärä nousi 29 029 967 osakkeella 58 309 443 osakkeesta 87 339 410 osakkeeseen. Osakeannin seurauksena yhtiö

sai noin 19,3 miljoonan euron nettotuotot osakeantiin liittyvien palkkioiden ja kulujen jälkeen. Kaupankäynti uusilla osakkeilla aloitettiin Nasdaq Helsingissä 18.12.2020.

Osakkeen päätöskurssi Nasdaq Helsinki Oy:n pörssilistalla 30.12.2020 oli 1,35 euroa. Osakkeen osakeantioikaistu ylin kurssi katsauskaudella oli 2,169 euroa ja alin kurssi 0,983 euroa. Yhtiön osakkeita vaihdettiin katsauskaudella 45 969 542 kpl ja vaihdon arvo oli noin 63 miljoonaa euroa. Lehdon varsinainen yhtiökokous 14.4.2020 valtuutti hallituksen päättämään yhtiön omien osakkeiden hankinnasta yhdessä tai useammassa erässä yhtiön vapaaseen omaan pääomaan kuuluvilla varoilla siten, että 30.6.2021 asti voimassa olevan valtuutuksen osalta hankittava määrä voi olla enintään 5 320 000 osaketta ja 30.6.2023 asti voimassa olevan valtuutuksen osalta 480 000 osaketta.

Lisäksi 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. Valtuutusta voidaan käyttää muun muassa pääomarakenteen kehittämiseksi, omistuspuhjan laajentamiseksi, vastikkeena yrityskaupoissa, yhtiön hankkiessa liiketoimintaansa liittyvää omaisuutta ja kannustinjärjestelmien toteuttamiseksi. Valtuutus on voimassa 5 320 000 osakkeen osalta 30.6.2021 asti ja 480 000 osakkeen osalta 30.6.2023 asti ja ne korvaavat yhtiön aikaisemmat anti- ja optiovaltuutukset.

Yhtiö ei ole vastaanottanut liputusilmoituksia katsauskaudella.

Omien osakkeiden hankinta ja luovutukset

23.3.2020 yhtiö aloitti omien osakkeiden hankinnan yhtiön osakepohjaisiin kannustinjärjestelmiin liittyvien veloitteiden täyttämiseksi tai muuhun varsinaisen yhtiökokouksen valtuuttamaan tarkoitukseen. Hankintaohjelma päättyi 2.4.2020 ja hankittujen osakkeiden määrä oli yhteensä 356 743 osaketta, mikä edusti noin 0,61 % Lehdon koko silloisesta osakekannasta. Omien osakkeiden hankintaan käytetty rahamäärä oli noin 500 000 euroa.

26.3.2020 yhtiö luovutti 50 341 yhtiön hallussa ollutta Lehto Group Oyj:n osaketta kannustinjärjestelmään kuuluville avainhenkilöille järjestelmän ehtojen mukaisesti. Ohjelman perustamisesta ja sen keskeisistä ehdoista on kerrottu 20.12.2016 julkaistussa pörssitiedotteessa.

4.5.2020 yhtiö luovutti yhteensä 56 893 omaa osaketta hallituksen jäsenille yhtiökokouksen päätöksen ja 29.4.2020 tiedotetun hallituksen palkkioiden vapaaehtoisen alentamisen mukaisesti.

Tilikauden päättyessä yhtiön hallussa oli 249 509 osaketta.

Varsinaisen yhtiökokouksen päätökset

Lehto Group Oyj piti vuoden 2020 varsinaisen yhtiökokouksensa Oulussa 14.4.2020. Yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen tilikaudelta 2019 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle.

Taseen osoittaman voiton käyttäminen ja osingonmaksusta päättäminen

Varsinainen yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti, että 31.12.2019 päättyneeltä tilikaudelta ei makseta osinkoa.

Toimielinten palkitsemispolitiikasta päättäminen

Yhtiön yhtiökokous päätti vahvistaa yhtiön toimielinten palkitsemispolitiikan esitetyn ehdotuksen mukaisesti.

Hallituksen jäsenten valinta ja palkkiot

Yhtiön hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettiin viisi. Hallituksen jäseniksi valittiin osakkeenomistajien nimitystoimikunnan ehdotuksen mukaisesti uudelleen Mikko Räsänen, Anne Korkiakoski ja Seppo Laine sekä uusina jäseninä Helena Säteri ja Raimo Lehtiö. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vuoden 2021 varsinaiseen yhtiökokoukseen.

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

Hallituksen valiokuntien jäsenten kokouspalkkioksi kustakin valiokunnan muusta kuin puhelimitse tai sähköpostitse pitämästä kokouksesta, johon hallituksen jäsen osallistuu,

vahvistettiin valiokunnan jäsenelle 400 euroa ja valiokunnan puheenjohtajalle 600 euroa.

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

Tilintarkastajan valinta ja palkkio

Tilintarkastajaksi valittiin uudelleen tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab. KPMG Oy Ab on ilmoittanut yhtiölle, että KHT-tilintarkastaja Pekka Alatalo toimii päävastuullisena tilintarkastajana. Tilintarkastajalle päätettiin maksaa palkkio yhtiön hyväksymän laskun perusteella.

Hallituksen valtuuttaminen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta

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 5 320 000 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 30.6.2021 asti.

Yhtiökokous erikseen valtuutti hallituksen päättämään yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta edellä mainituilla ehdoilla siten, että hankittava määrä on enintään 480 000 osaketta ja ne voidaan käyttää yhtiön osakepohjaisten kannustinjärjestelmien toteuttamiseksi. Tätä koskeva valtuutus on voimassa 30.6.2023 asti.

Hallituksen valtuuttaminen päättämään osakeantamista sekä optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta ja omien osakkeiden luovuttamisesta

Varsinainen yhtiökokous päätti valtuuttaa hallituksen päättämään yhteensä enintään 5 320 000 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, omistuspuhjan laajentamiseksi, vastikkeena yrityskaupoissa, yhtiön hankkiessa liiketoimintaansa liittyvää omaisuutta ja kannustinjärjestelmien toteuttamiseksi.

Valtuutus on voimassa 30.6.2021 asti ja se korvaa yhtiön aikaisemmat anti- ja optiovaltuutukset.

Yhtiökokous erikseen valtuutti hallituksen päättämään yhteensä enintään 480 000 osakkeen antamisesta osakeannilla tai antamalla optio-oikeuksia tai muita osakkeisiin oikeuttavia erityisiä oikeuksia edellä mainituin ehdoin käytettäväksi yhtiön kannustinjärjestelmien toteuttamiseen. Tätä koskeva valtuutus on voimassa 30.6.2023.

Ylimääräisen yhtiökokouksen päätökset

Lehto Group Oyj järjesti ylimääräisen yhtiökokouksen Kempeleessä 25.9.2020. Yhtiökokous teki seuraavat päätökset.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään enintään 60 000 000 uuden osakkeen antamisesta merkintäoikeusannin toteuttamiseksi. Osakeannilla yhtiö haluaa parantaa kykyään toteuttaa strategiaa ja kehittää modulaarista tehdasvalmistisiin elementteihin perustuvaa rakentamista. Osakkeet tarjotaan merkittäväksi yhtiön osakkeenomistajille siinä suhteessa kuin heillä on yhtiön osakkeita merkintäoikeusannin täsmäytyspäivänä. Valtuutus sisältää hallituksen oikeuden päättää mahdollisesti merkitsemättömien osakkeiden toissijaisesta tarjoamisesta muille osakkeenomistajille tai muille henkilöille merkittäväksi. Valtuutusta voidaan käyttää vain yhden merkintäoikeusannin toteuttamiseen. Hallitus valtuutettiin päättämään kaikista muista merkintäoikeusantiin liittyvistä ehdoista ja seikoista.

Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen asti, mutta korkeintaan 30.6.2021 asti. Valtuutus ei kumoa aikaisemmin päätettyjä osakeantivaltuutuksia.

Katsauskauden muita merkittäviä tapahtumia

3.2.2020 täsmennettiin vuoden 2019 ohjeistus ja annettiin ohjaus vuodelle 2020.

20.2.2020 julkistettiin tilinpäätöstiedote vuodelta 2019.

20.2.2020 tiedotettiin, että avainhenkilöiden osakepohjaista kannustinjärjestelmää jatketaan vuonna 2020.

20.2.2020 julkistettiin kutsu varsinaiseen 2020 yhtiökokoukseen.

4.3.2020 tiedotettiin, että vuoden 2019 vuosikertomus on julkaistu.

23.3.2020 Lehto ilmoitti aloittavansa yhtiön omien osakkeiden hankinnan.

24.3.2020 – 2.4.2020 tiedotettiin omien osakkeiden hankinnoista

7.4.2020 Lehto kertoi päättäneensä omien osakkeiden hankinnan ja hankkineensa yhteensä 356 743 osaketta, mikä edusti noin 0,61 % Lehdon koko osakekannasta.

7.4.2020 peruttiin vuoden 2020 taloudellista näkymää koskevan ohjaus koronapandemian aiheuttaman epävarmuuden vuoksi.

14.4.2020 tiedotettiin varsinaisen 2020 yhtiökokouksen päätöksistä ja hallituksen järjestäytymiskokouksen päätöksistä.

29.4.2020 Lehto tiedotti, että yhtiön hallitus alentaa omasta aloitteestaan palkkioitaan määrällä, joka vastaa 20 prosentin alennusta viiden kuukauden ajaksi. Myös yhtiön toimitusjohtajan, johtoryhmien jäsenten ja palvelualueiden johtoryhmien jäsenten kerrottiin sitoutuneen vastaavaan ansioidensa alentamiseen.

4.5.2020 tiedotettiin yhtiön omien osakkeiden luovutuksesta hallituksen jäsenille.

14.5.2020 julkistettiin ensimmäisen vuosineljänneksen liiketoimintakatsaus.

30.6.2020 Lehto tiedotti allekirjoittaneensa uuden luottoliittisopimuksen ja suunnittelewansa 20–25 miljoonan euron merkintäoikeusannin järjestämistä vuoden 2020 loppuun mennessä.

13.8.2020 julkistettiin tammi-kesäkuun puolivuosisikatsaus.

13.8.2020 tiedotettiin, että Juuso Hietanen on nimitetty Lehto Group Oyj:n toimitusjohtajaksi ja aloittavansa toimitusjohtajana viimeistään vuoden kuluttua. Nykyisen toimitusjohtajan Hannu Lehdon kerrottiin jatkavan yrityksessä keskeisessä roolissa vastuualueenaan kehittäminen ja innovaatiot.

3.9.2020 tiedotettiin, että Antti Asteljoki on nimitetty Lehto Group Oyj:n kaupalliseksi johtajaksi ja konsernin johtoryhmän jäseneksi.

4.9.2020 julkistettiin kutsu ylimääräiseen 25.9.2020 pidettävään yhtiökokoukseen.

25.9.2020 tiedotettiin ylimääräisen yhtiökokouksen päätöksistä.

28.10.2020 tiedotettiin, että osakkeenomistajien nimitystoimikunnan jäseniksi on nimetty Hannu Lehto, Jaakko Heikkilä ja Esko Torsti. Osakkeenomistajien nimitystoimikunnan tehtävänä on valmistella hallituksen jäseniä ja hallituspalkkioita koskevat ehdotukset varsinaiselle yhtiökokoukselle 2021.

12.11.2020 julkistettiin tammi-syyskuun liiketoimintakatsaus.

8.12.2020 tiedotettiin vuoden 2021 taloudellisten katsausten aikatauluista.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Katsauskauden jälkeen ei ole ollut sellaisia tapahtumia, joilla olisi merkittävää tai poikkeavaa vaikutusta yhtiön tulokseen, taloudelliseen asemaan tai liiketoiminnan kehitykseen.

Vuoden 2021 näkymät

Lehto arvioi, että vuoden 2021 liikevaihto laskee vuodesta 2020, ja että liiketulos on positiivinen. Liiketuloksen kertymisen odotetaan painottuvan vuoden toiselle puoliskolle. Näkymä perustuu yhtiön johdon tämänhetkiseen arvioon meneillään olevien rakennushankkeiden etenemisestä, asuntojen ja toimitilojen myynnin kehittymisestä sekä uusien hankkeiden käynnistymisaikatauluista.

Keskeisimmät vuoden 2021 liikevaihdon ja liiketuloksen kehittymistä koskevat riskit liittyvät asuntojen ja toimitilojen myynnin kehittymiseen ja mahdollisiin koronapandemiasta aiheutuviin työmaatuotannon keskeytyksiin. Koronapandemian arvioidaan jatkossakin luovan epävarmuutta markkinoille ja vaikuttavan Suomen yleiseen taloudelliseen kehitykseen ja edelleen asuntojen ja toimitilojen kysyntään. Lisätietoja riskeistä ja koronapandemian vaikutuksista on esitetty tämän tiedotteen Riskit ja epävarmuustekijät -osiossa.

Hallituksen ehdotus taseen osoittaman voiton käyttämisestä ja osingonmaksusta päättämisestä

Emoyhtiön 31.12.2020 taseen jakokelpoinen oma pääoma on 86 564 458,70 euroa, josta tilikauden tulos on -1 964 562,84 euroa.

Hallitus ehdottaa 28.5.2021 kokoontuvalle varsinaiselle yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 1.1.-31.12.2020 ei jaeta osinkoa.

Vantaalla 17.2.2021

Lehto Group Oyj
Hallitus