

Hallituksen toimintakertomus

Lehto Group Oyj



Yhteenvedo 2021

Konserni	1-12/2021	1-12/2020
Liikevaihto jatkuvista toiminnoista, Meur	435,9	544,7
Liikevaihdon muutos jatkuvista toiminnoista -%	-20,0 %	-18,2 %
Liiketulos jatkuvista toiminnoista, Meur	-24,0	0,1
Liiketulos jatkuvista toiminnoista, % liikevaihdosta	-5,5 %	0,0 %
Tulos jatkuvista toiminnoista, Meur	-25,7	-5,1
Tulos lopetetuista toiminnoista, Meur	-6,9	-3,1
Kauden tulos, Meur	-32,6	-8,2
Tilaukanta kauden lopussa, Meur	474,1	426,3
Osakekohtainen tulos, Eur	-0,37	-0,12
Rahavarat, Meur	32,8	105,1
Rahoitusvelat, Meur	45,8	80,4
Vuokrasopimusvelat, Meur	90,4	33,3
Omavaraisuusaste, %	27,2 %	38,7 %
Nettovelkaantumisaste, %	113,8 %	7,0 %
Omavaraisuusaste ilman IFRS 16 vuokrasopimusvelkoja, %	37,3 %	43,2 %
Nettovelkaantumisaste ilman IFRS 16 vuokrasopimusvelkoja, %	14,4 %	-19,9 %

2021 lyhyesti:

- Vuoden 2021 liikevaihto laski 20,0 % edellisvuodesta ja oli 435,9 (544,7) miljoonaa euroa. Liikevaihto laski molemmilla palvelualueilla ja laskun taustalla on rakennushankkeiden lukumäärän väheneminen.
- Liiketulos jatkuvista toiminnoista oli -24,0 (0,1) miljoonaa euroa. Liiketappion syynä on erityisesti kuuden toimitilahankkeen merkittävä tappiollisuus. Näiden hankkeiden projektikatevaikutus vuonna 2021 oli yhteensä noin -24 miljoonan euroa tappiollinen. Koko Toimitilat-palvelualueen vaikutus konsernin vuoden 2021 liikelokseeseen on noin -29,4 miljoonaa euroa negatiivinen.
- Kohonneista materiaalikustannuksista huolimatta Asunnot-palvelualueen tulokset kehitys oli positiivinen ja budjetoitua parempi.
- Tilikaudella aloitettiin 1 835 uuden asunnon rakentaminen, mikä on 21,7 % edellisvuotta (1 508) enemmän. Katsauskauden päättyessä rakenteilla oli 2 002 (1 444) asuntoa, joista valtaosa liittyy institutionaalisille sijoittajille tehtäviin hankkeisiin.
- Tilikauden tulos oli -32,6 (-8,2) miljoonaa euroa, josta tilikauden tulos jatkuvien toimintojen osuus oli -25,7 (-5,1) miljoonaa euroa. Lopetettuna toimintona raportoitavan Ruotsin toimintojen tilikauden tulos oli -6,9 miljoonaa euroa (-3,1 miljoonaa euroa vuonna 2020).
- Tilikauden päättyessä kassavarat olivat 32,8 (105,1) miljoonaa euroa ja korollisten velkojen määrä ilman IFRS16 mukaisia vuokrasopimusvelkoja oli 45,8 (80,4) miljoonaa euroa. Tappiollisen tuloksen lisäksi kassavaroja vähensivät lainojen takaisinmaksut ja nettokäyttöpääoman kasvu. Yhtiö on käymässä rahoitusneuvotteluita 31.12.2022 päättyvän RCF-rahoitussopimuksen uudistamiseksi.
- Tilaukanta kasvoi 474,1 miljoonaan euroon (426,3 miljoonaa euroa 31.12.2020). Tilaukanta kasvoi molemmilla palvelualueilla.
- Hallitus esittää, että tilikaudelta ei jaeta osinkoa.



LIKEVAIHTO PALVELUALUETTAIN, MEUR

	1-12/2021	1-12/2020	Muutos
Asunnot	286,1	372,9	-23,3 %
Toimitilat	149,8	171,7	-12,8 %
Yhteensä	435,9	544,7	-20,0 %

Liiketoiminnan tavoitteet ja painopistealueet

Lehto on toukokuussa 2021 aloittaneen uuden toimitusjohtajan johdolla arvioinut liiketoiminnan lähivuosien tavoitteita ja painopistealueita ja tunnistanut muutos- ja kehitystarpeita.

Yhtiön strategiset kulmakivet: suunnittelun johtaminen, toistuvat toimintatavat ja ratkaisut, teollinen valmistus sekä digitaaliset ratkaisut, tulevat jatkossakin olemaan toiminnan ytimessä. Strategian tehokas toteutus kuitenkin edellyttää toimintakulttuurin ja toimintatapojen selkeyttämistä ja tulevina vuosina yhtiö tulee keskittymään erityisesti niiden kehittämiseen.

Asuntorakentamisessa lähivuosien painopiste tulee olemaan betonirakenteisissa kerrostaloissa, mutta puukerrostalojen osuuden nähdään vahvasti kasvavan. Lehto tulee investoimaan puurakentamiseen ja kestävään, hiilineutraaliin rakentamiseen. Yhtiön hanke- ja kaavakehitykseen tullaan kiinnittämään aikaisempaa enemmän huomiota, mutta tämän työn tulokset näkyvät usean vuoden viiveellä.

Toimitilarakentamisen markkinan arvioidaan suuntautuvan entistä enemmän hybridihankkeisiin, joissa samoihin

kiinteistöihin tulee erityyppisiä käyttäjiä. Yhtiö tulee vahvistamaan osaamistaan tällaisten hybridihankkeiden toteuttamisessa. Lehdolla on vahva kokemus hallimaisten kauppa-, logistiikka-, liikunta- ja varastorakennusten menestyksekkästä toteuttamisesta, ja tätä kokemusta halutaan hyödyntää ja osaamista edelleen kehittää.

Yhtiö tulee arvioimaan ja mahdollisesti täsmentämään strategiaansa liittyviä valintoja vuoden 2022 toisen neljänneksen aikana. Lähivuosina Lehto keskittyy projektien kannattavuuden ja kilpailukyvyyn kehittämiseen. Koska yhtiö on investointivaiheessa ja keskittyy kilpailukyvyyn kehittämiseen ja kestävään rakentamiseen, yhtiön kannattavuus tulee olemaan maltillista.

Liiketoimintaympäristö ja liiketoiminnan kehitys vuonna 2021

LIKETOIMINTAYMPÄRISTÖN KEHITYS

Valtiovarainministeriön tammikuussa 2022 julkaiseman arvion mukaan Suomen bruttokansantuote kasvoi vuoden 2021 aikana 3,4 % ja kasvun ennustetaan jatkuvan kuluvana vuonna noin 3,0 % tasolla. Korkea säästämisaste ja kuluttajien hyvä mieliala ovat luoneet edellytykset yksityisen kulutuksen nopealle kasvulle ja sitä myötä yksityisten investointien kasvulle. Inflaatio ja koronnousun uhka luovat kuitenkin ennusteisiin epävarmuutta. Julkisessa taloudessa vallitsee edelleen rakenteellinen menojen ja tulojen välinen epätasapaino, ja valtionvelka nousee tänä vuonna ennätykselliselle 136 miljardin euron tasolle. Tämä lisää julkiseen talouteen kohdistuvia riskejä.

Tilastokeskuksen laskema kuluttajahintojen vuosimuutos oli joulukuussa 2021 3,5 % ja rakennuskustannusten vuosinousu jopa 10,2 %. Tarvikepanosten kustannukset nousivat vuodessa 14,8 % ja työkustannukset 6,5 %. Puu- ja levytavaratuotteiden, elektroniikkakomponenttien ja koviin muovituotteiden hinnat nousivat voimakkaasti ja niiden saatavuudessa oli ajoittaisia ongelmia. Samoin energiahintojen raju nousu loppuvuonna yllätti rakennustuoteteollisuuden, ja jotkut isot toimittajat ovat esittäneet vaateita erityisen energialisän sisällyttämisestä sopimushintoihin.

RT Rakennusteollisuus arvioi lokakuussa 2021 julkaistussa suhdannekatsauksessaan vuoden 2021 osalle pientä 1–2 %:n kasvua ennen kaikkea asuntorakentamisen kasvun



takia. Asuntoaloitukset kokonaisuudessaan nousivat vuonna 2021 alustavien arvioiden mukaan 44 000 asuntoon, josta vapaarahoitteisten asuntojen osuus oli 35 000 asuntoa. Vuonna 2022 aloitukset pysyvät edelleen korkealla tasolla 40 000 asunnossa (32 000 vapaarahoitteista). Sijoittajien kiinnostus asuntoihin on pysynyt korkealla tasolla, ja erityisesti puukerrostalokohteiden kiinnostavuus on noussut sijoittajien keskuudessa. Koronan myötä tilantarve kotona on kasvanut lisääntyneen etätyön takia, mutta nopea ja edelleen jatkuva kustannuskehitys, materiaalien ja resurssien saatavuusongelmat sekä EU:n tiukentuva sääntely rakennusaikaisen rahoituksen ehdoissa voivat kuitenkin merkittävästi hidastaa asuntotuotantoa.

Rakennusteollisuus arvioi toimitilarakentamisen kääntyneen kasvuun vuonna 2021 teollisuus- ja varastorakentamisen myötä. Liike- ja toimistorakentamisessa koronakriisin aiheuttama epävarmuus tilankäytöstä pudotti uudistuotannon volyyymiä alkuvuonna lähes 30 % edellisvuotta alemmalle tasolle, mutta volyymin lasku katkennee vuoden 2022 aikana. Julkisessa palvelurakentamisessa aloitukset hidastuivat sairaala- ja opetusrakennusten osalta. Hoitoalan rakennusten osalta ennustetaan kasvua vuodelle 2022 ja opetusrakentamisen osalta pysyttäneen vuoden 2021 tasolla.

ASUNNOT

Asunnot-palvelualueella Lehto rakentaa uusia asuinkerrostaloja kasvukeskuksiin, tekee putkiremontteja pääosin pääkaupunkiseudulla ja toteuttaa hoivakoteja ja palveluasuntoja eri puolille Suomea.

Toiminta keskittyy kasvaviin yliopistokaupunkeihin, joissa Lehto haluaa mahdollistaa laadukkaan asumisen myös pieni- ja keskituloisille talouksille. Kohtuuhintainen ja viihtyisä

kaupunkikoti on seurausta huolellisesta asunostosuunnittelusta ja pitkän kehitystyön tuloksena syntyneistä vakioiduista rakentamisen ratkaisuista. Vakioidusta tuotantotavasta huolimatta asuinkohteiden arkkitehtuuri on moni-ilmeistä. Asuinkohteet toteutetaan yhtiön kehittämien PUU- ja KIVI-konsepteja hyödyntäen. Konseptien kehityksessä vähähiilisyys nähdään olevan jatkossa entistäkin tärkeämpi kilpailukykytekijä.

Asunnot-liiketoiminta on pääosin omaperusteista asuntorakentamista, jossa yhtiö suunnittelee ja rakentaa kohteet hankkimilleen maa-alueille ja myy valmiit asunnot asiakkaille. Asiakkaina on yksityishenkilöitä, yksityisiä ja institutionaalisia sijoittajia sekä rahastoja.

Tällä hetkellä suurin osa Lehdon asuntokohteista on betonirakenteisia kerrostaloja, joiden toteutuksessa hyödynnetään Lehdon kehittämää ja valmistamaa keittiö- kylpyhuonemoduulia. Moduuli sisältää asuntoon ja rakennukseen sisältyvät keskeiset sähkö, vesi-, lämpö-, ilmastointi- ja viemärintirakaisut. 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 asuinkerrostaloissa teollisen esivalmistuksen osuus on huomattavasti korkeampi kuin betonista rakennetuissa

asuinkerrostaloissa. Näin työmaatoteutuksen aikataulu voidaan saada betonirakentamista merkittävästi lyhemmäksi. Strategiakaudella Lehto pyrkii kasvattamaan puurakentamisen osuutta tuotannossaan.

Hoivaliiketoiminnassa Lehto suunnittelee ja rakentaa hoivakoteja ja palveluasumisen yksikköjä 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 2021

Asunnot-palvelualueen liikevaihto laski 23,3 % vertailukaudesta 286,1 (372,9) miljoonaan euroon. Erityisesti kaudella tuloutuneiden kuluttajakohteiden määrä väheni, mutta myös sijoittajille myytyjen kohteiden volyymin oli vertailukautta vähäisempi. Katsauskaudella myytiin 1 848 asuntoa, joista valtaosa liittyi sijoittajakohteisiin.

Myydyt asunnot katsauskaudella, kpl

	1-12/2021	1-12/2020
Sijoittajille	1 529	1 582
Kuluttajille	319	528
Myydyt asunnot katsauskaudella yhteensä	1 848	2 110

Kaudella valmistui 1 277 (1 459) asuntoa ja aloitettiin 1 839 (1 508) uuden asunnon rakentaminen. Aloitetut kohteet sijaitsivat Etelä-Suomessa, Länsi-Suomessa ja Pohjois-Suomessa. Katsauskauden päättyessä rakenteilla olevien asuntojen lukumäärä oli 2 002 (1 444) kpl.

Rakenteilla olevat asunnot, kpl

	1-12/2021	1-12/2020
Rakenteilla kauden alussa	1 444	1 485
+ kaudella aloitetut	1 835	1 508
- siirtynyt projekti	0	-90
- kaudella valmistuneet	-1 277	-1 459
Rakenteilla olevat asunnot kauden lopussa	2 002	1 444

Myyttäviiden valmiiden tai rakenteilla olevien asuntojen lukumäärä katsauskauden päättyessä oli 456 kpl. Näistä valmiita ja myytävissä olevia asuntoja oli 26 kpl. Asuntohankkeiden painopiste on edelleen sijoittajamyynnissä, mutta kuluttajakohteiden osuutta pyritään maltillisesti kasvattamaan. Sijoittajakohteissa kaikki asunnot katsotaan myydyksi urakkasopimuksen tekohetkellä.

Asuntoja myymättä, kpl

	1-12/2021	1-12/2020
Rakenteilla olevat	430	118
Valmiit	26	56
Myyttä yhteensä, kpl	456	174

Asunnot-palvelualueen tilauskanta oli katsauskauden lopussa 272,1 miljoonaa euroa (232,1 miljoonaa euroa 31.12.2020). Katsauskaudella myytiin useita kohteita institutionaalisille sijoittajille sekä aloitettiin kuluttajakohteita pääkaupunkiseudulla, Turussa, Tampereella, Oulussa ja Rovaniemellä. Asuntotuotannon tilauskantaan huomioidaan sijoittajakohteista se osa, jota ei ole vielä kirjattu liikevaihtoon. Kuluttajakohteet sisällytetään tilauskantaan, kun rakentamisen aloituspäätös on tehty ja urakkasopimus allekirjoitettu.

Katsauskaudella valmistui muun muassa Helsingin Kalasataman kolmesta asunto-osakeyhtiöstä ja viidestä erillisestä kerrostalosta koostuva kokonaisuus, jossa on yli 300 asuntoa ja liiketiloja.

Asuntorakentamisen kysyntä pysyi hyvänä koronaepidemiaan liittyvästä epävarmuudesta huolimatta. Katsauskaudella allekirjoitettiin useita sopimuksia sijoittajille myytävistä asuntokohteista sekä hoiva- ja palveluasumisen kohteista osana asuntokokonaisuuksia. Rahoituksen saatavuus ja hinta edelleen hidastavat kuluttajakohteiden aloituksia.

Hoivarakentamisen volyyymi oli vertailukautta korkeampi johtuen palveluasumisen kohteista osana

asuntorakentamisen hankkeita. Katsauskaudella valmistui 4 (4) hoivakotia ja kauden päättyessä rakenteilla oli 1 (3) hoivakoti sekä palveluasumisen kohteita osana asuntorakentamisen hankkeita. Hoiva- ja palveluasumisen hankkeita on neuvotteluvaiheessa sekä yksittäisinä kohteina että osana keskustojen ja lähiöiden suurempia kokonaisuuksia. Lehto arvioi hoiva- ja palveluasumisen kysynnän kasvavan pidemmällä aikajänteellä.

Putkiremonttitoiminta jatkui vakaana ja katsauskaudella valmistui 8 (11) hanketta. Kauden päättyessä rakenteilla oli 15 (11) kohdetta. Työmaat ovat jatkuneet koronaviruksen aiheuttamasta poikkeustilasta huolimatta hyvin. Hankkeiden läpiviennissä tarvittavassa yhteydenpidossa taloyhtiöiden ja taloyhtiöiden osakkaiden kanssa on hyödynnetty etäyhteyksiä. Kysyntätilanne on pysynyt hyvänä ja yhtiö näkee, että putkiremonttien tarve tulee jatkumaan tasaisena myös tulevaisuudessa.

Lehto tiedotti 16.12.2021, että Tero Karislahti, 39, on nimitetty Lehdon Asunnot-palvelualueen johtajaksi sekä konsernin johtoryhmän jäseneksi 10.6.2022 alkaen. Karislahti on koulutukseltaan diplomi-insinööri ja hänellä on 18 vuoden työkokemus rakennus konserni YIT:n palveluksessa erilaisista vastuista. Vuodesta 2015 lähtien Karislahti on työskennellyt asuntorakentamisen johtotehtävissä, muun muassa aluejohtajana.



TOIMITILAT

Toimitilat-palvelualueella Lehto rakentaa toimistotiloja, myymälätiloja, logistiikka-, varasto- ja tuotantotiloja, vapaa-ajan tiloja, suuria kauppa- ja toimintakeskuksia sekä kouluja ja päiväkotia.

Toimitilat suunnitellaan asiakkaan tarpeisiin ja niiden toteutuksessa hyödynnetään Lehdon kehittämiä tai hyväksi havaitsemia rakenne- ja tilaratkaisuja. Palvelualueen asiakkaina on paikallisia, valtakunnallisia ja kansainvälisiä toimijoita sekä kuntia ja kaupungeja erityisesti koulu- ja päiväkotitilojen liiketoiminnassa.

Valtaosa Toimitilat-palvelualueen liiketoiminnasta tapahtuu ”suunnittele ja toteuta” -mallilla, jossa Lehto vastaa sekä suunnittelusta että rakentamisesta. Lehto toteuttaa myös joitakin toimitilakohteita omaperusteisesti, jolloin Lehto hankkii tontin ja suunnittelee sekä rakentaa kohteen joko kokonaan tai osittain omalla riskillään.

Liiketoiminnan kehitys vuonna 2021

Palvelualueen liikevaihto laski 12,8 % vertailukaudesta 149,8 (171,7) miljoonaan euroon. Liikevaihto laski erityisesti koulu- ja päiväkotiliiketoiminnassa Lehdon aiempaa selektiivisemmän hankevalintaprosessin takia, mutta myös hallimaisten hankkeiden liikevaihto laski projektien lukumäärän vähentyessä.

Katsauskaudella valmistui ja luovutettiin 18 toimitilakohdetta (29 kohdetta 2020). Kauden päättyessä rakenteilla oli 15 (15) kohdetta, joista merkittävimpiä ovat Vantaan Kivistön lähipalvelukeskus, Helsingin Malmille rakennettava kaksoistornitalo, Fennovoiman toimistorakennus Pyhäjoella, Kemlin satamaan rakennettava selluvarasto sekä Ivalon ja Kouvolan kouluhankkeet.

Kaudella allekirjoitettiin uusia urakkasopimuksia 157,6 miljoonalla eurolla ja tilauskanta kasvoi 202,0 miljoonaan euroon (194,2 miljoonaa euroa 31.12.2020). Merkittävimmät allekirjoitetut sopimukset olivat Vantaan Tikkurilaan rakennettava monitilatoimistorakennus, Kivistön lähipalvelukeskus, Kemlin satamaan rakennettava selluvarasto sekä Kemiin MetsäFibren biotuotetehtaalle rakennettava käyttökotit. Tikkurilan monitilatoimistorakennuksen työmaatoiminnat käynnistyvät keväällä 2022 ja muut kohteista olivat rakenteilla katsauskauden päättyessä.

Koulu- ja päiväkotiliiketoiminta eteni katsauskaudella suunnitelmien mukaisesti. Katsauskaudella luovutettiin yksi kohde (8) ja kauden päättyessä rakenteilla oli kaksi (2) hanketta: Ivalossa ja Kouvossa. Ivalon koulukeskus toteutetaan elinkaarihankkeena, johon sisältyy uudisrakentamisen lisäksi ylläpito- ja käyttäjäpalvelut 20 vuoden ajan sekä vanhan koulurakennuksen purkaminen. Kouvolan Sarkolan koulu toteutetaan KVR-urakkana.

Toimitilahankkeista kuusi on merkittävästi tappiollisia. Näiden hankkeiden projektikatevaikutus vuonna 2021 on yhteensä noin -24 miljoonan euroa tappiollinen. Hankkeista kaksi on peruskorjaushankkeita (noin -10 miljoonaa euroa), kaksi hotellihanketta (noin -4 miljoonaa euroa), yksi toimistorakennushanke (noin -8 miljoonaa euroa) ja teollisuuskiinteistöhanke (noin -2 miljoonaa euroa). Tappiot johtuvat puutteista hankkeiden valmistelussa, ongelmista ja viiveistä hankkeiden toteutuksessa, urakkahintojen sopimisesta aikaisessa vaiheessa ja kohonneista materiaalikustannuksista. Lehto on jo aiemmin vuonna 2019 päättänyt luopua peruskorjaustoiminnasta ja nyt kyseessä oleviin kahteen peruskorjaushankkeeseen liittyvät sitoumukset oli tehty jo vuosina 2017–2019.

Lehto on yhdessä Jyväskylän kaupungin kanssa kehittänyt Hippos2020-hanketta. Koronakriisin seurauksena hankkeeseen liittyvät epävarmuudet ovat lisääntyneet, mutta Lehto ja Jyväskylän kaupunki kehittävät edelleen hanketta.

Lehto on toteuttanut toiminnallisia muutoksia Toimitilat-palvelualueen projektiriskien hallinnan parantamiseksi ja vie niitä käytäntöön vuoden 2022 alusta aloittaneen palvelualueen uuden johtajan johdolla. Yhtiö tulee kiinnittämään erityistä huomiota toteutettavaksi otettavien hankkeiden sopivuuteen yhtiön resursseihin ja strategiaan. Yhtiö on myös suunnittelemassa rakenteellisia ja toiminnallisia muutoksia kustannustason alentamiseksi.

RUOTSIN TOIMINNOT

Lehto tiedotti 31.12.2021, että se lakkauttaa liiketoimintansa Ruotsissa. Lakkauttamisen syynä on Lehdon tarve keskittyä Suomessa tapahtuvan liiketoiminnan kilpailukykyyn kehittämiseen ja Ruotsin liiketoiminnan vähäinen volyyymi. Lehto on vuosien 2017–2020 aikana toteuttanut Ruotsissa kaksi rakennushanketta ja kehittänyt asuntorakentamishankkeita. Vuosien 2020–2021 aikana Lehto on kehittänyt Ruotsin markkinoille sopivaa puukerrostalo-tyyppiä ja valmistellut sen pilottihanketta. Puukerrostalon kehitystyön tuloksia voidaan hyödyntää Suomen liiketoiminnassa.

TEHDASTUOTANTO

Tehdasvalmisteisiin tuotteisiin perustuva liiketoiminta on yksi Lehdon liiketoiminnan ytimistä. Lehto rakentaa omissa tuotantolaitoksissaan erilaisia rakennusteknisiä moduuleja ja elementtejä pääasiassa omaan käyttöön, mutta tuotteita

myydään vähäisessä määrin myös konsernin ulkopuolelle.

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

Lehdolla on tehdasyksiköitä Oulaisissa, Hartolassa, Siikajoella ja lissä yhteensä noin 50 000 m². Katsauskauden päättyessä tehdastoiminnoissa työskenteli 253 henkilöä (236 henkilöä 31.12.2020). Lehdon nykyinen tehdastilojen ja -laitteiston kapasiteetti mahdollistaa tuotantomäärien kasvattamisen teollisen valmistuksen lisääntyessä strategiakaudella.



Tase ja rahoitusasema

Konsernitase, Meur	31.12.2021	31.12.2020
Pitkäaikaiset varat	49,2	63,4
Lyhytaikaiset varat		
Vaihto-omaisuus, ilman IFRS 16-omaisuuseriä	108,3	107,7
Vaihto-omaisuus, IFRS 16-omaisuuserät	86,6	28,0
Lyhytaikaiset saamiset	90,1	79,7
Rahavarat	32,8	105,1
Varat yhteensä	367,0	383,8
Oma pääoma	90,9	123,6
Rahoitusvelat	45,8	80,4
Vuokrasopimusvelat	90,4	33,3
Saadut ennakot	32,4	64,4
Muut velat	107,4	82,1
Oma pääoma ja velat yhteensä	367,0	383,8

Taseen loppusumma laski hieman 2020 tilinpäätöshetken tasosta 367,0 miljoonaan euroon. Vakavaraisuutta ja velkaisuutta kuvaavat tunnusluvut heikkenivät vuoden aikana, kun oma pääoma ja kassavarat heikkenivät tappiollisen tuloksen seurauksena. Kassavarat heikkenivät lisäksi lainojen takaisinmaksut 28,7 miljoonaa euroa ja käyttöpääoman kasvu 25,6 miljoonaa euroa. Omavaraisuusaste vuokrasopimusvelat huomioiden oli 27,2 % (38,7 % 31.12.2020) ja nettovelkaantumisaste 113,8 % (7,0 % 31.12.2020). Omavaraisuusaste ilman IFRS 16 -standardin mukaisia vuokrasopimusvelkoja oli 37,3 % (43,2 %) ja nettovelkaantumisaste 14,4 % (-19,9 %).

Varat

Pitkäaikaiset varat olivat katsauskauden päättyessä 49,2 miljoonaa euroa (63,4 miljoonaa euroa 31.12.2020). Pitkäaikaisiin varoihin sisältyy muun muassa 4,6 (4,6) miljoonaa

euroa liikearvoa, 10,6 (11,4) miljoonaa euroa tehdasrakennuksia, 3,9 (4,9) miljoonaa euroa koneita ja kalustoa. Yhtiö kirjasi tilikaudella 1,8 miljoonan euron arvonalentumisen Ruotsin puukerrostalotyypin liittyvästä taseen aineettomiin hyödykkeisiin sisältyneestä tuotekehitysaktiivasta.

Vaihto-omaisuus kasvoi 194,9 (135,7) miljoonaan euroon johtuen pääosin IFRS 16 -standardin mukaisten omaisuuserien kasvusta 58,2 miljoonalla eurolla. Lyhytaikaiset saamiset kasvoivat 90,1 (79,7) miljoonaan euroon ja ne sisältävät muun muassa 51,6 (46,3) miljoonaa euroa myyntisaamisia ja 36,6 (20,5) miljoonaa euroa osatuloutussaamisia. Rahavarat 31.12.2021 olivat 32,8 miljoonaa euroa (105,1 miljoonaa euroa 31.12.2020). Rahavarojen väheneminen on seurausta erityisesti nettokäyttöpääoman kasvusta ja rahoitusvelkojen takaisinmaksusta.

Oma pääoma ja velat

Oma pääoma pieneni tilikaudella 90,9 (123,6) miljoonaan euroon tappiollisen tilikauden tuloksen seurauksena. Rahoitusvelkojen määrä ilman vuokrasopimusvelkoja laski katsauskaudella 45,8 miljoonaan euroon (80,4 miljoonaa euroa 31.12.2020). Seuraavassa taulukossa on esitetty erittely tilinpäätöshetken korollisista veloista:

Korolliset velat	31.12.2021	31.12.2020
RCF-luottolimiitti	25,1	39,0
Hankekohtaiset lainat	3,2	5,0
Omaperusteisten asunohankkeiden myymättömiin asuntoihin liittyvät RS-lainat	7,4	13,2
Investointilainat	4,7	5,8
ALV-maksujärjestely	5,3	17,3
Rahoitusvelat yhteensä	45,8	80,4
IFRS 16-vuokrasopimusvelat	90,5	33,3
Korolliset velat yhteensä	136,3	113,7

IFRS 16 -vuokrasopimusvelat ovat yhtiön vuokranmaksuveloitteisiin perustuvia velkoja. IFRS 16 -standardin 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 ennakkomaksut laskivat 32,4 (64,4) miljoonaan euroon. Saadut ennakot sisältävät rakenteilla olevista hankkeista saadut maksut siltä osin, kuin niitä ei vielä ole kirjattu liikevaihtoon. Muut velat kasvoivat 107,4 (82,1) miljoonaan euroon ja ne sisältävät tavanomaiseen liiketoimintaan liittyviä velkoja, kuten 46,0 (36,1) miljoonaa euroa ostovelkoja ja 8,1 (9,6) miljoonaa euroa arvonalisäverovelkoja.

Rahavirtalaskelma, Meur	1-12/2021	1-12/2020
Liiketoiminnan rahavirta		
Tilikauden tulos + suoriteperusteisten erien oikaisut	-14,9	2,4
Nettokäyttöpääoman muutos	-25,6	71,1
Liiketoiminnan rahavirta yhteensä	-40,5	73,6
Investointien rahavirta	-0,7	-1,7
Rahoituksen rahavirta	-31,1	-26,0
Rahavarojen muutos	-72,3	45,8
Rahavarat kauden alussa	105,1	59,2
Rahavarat kauden lopussa	32,8	105,1

Rahavarat vähenivät vuoden 2021 aikana 72,3 miljoonalla eurolla 32,8 (105,1) miljoonaan euroon. Keskeisimmät rahavaroja vähentäneet tekijät olivat nettokäyttöpääoman kasvu ja rahoitusvelkojen takaisinmaksu.

Liiketoiminnan nettorahavirta oli -40,5 (+73,6) miljoonaa euroa, mikä sisältää nettokäyttöpääoman kasvusta aiheutuneen -25,6 (+70,9) miljoonan euron negatiivisen

vaikutuksen. Nettokäyttöpääoman kasvun taustalla on saatujen ennakoiden ja muiden korottomien velkojen pieneneminen. Investointien nettorahavirta oli -0,7 (-1,7) miljoonaa euroa, mistä -0,4 (-0,5) miljoonaa liittyy aineellisiin, lähinnä korvausinvestointeihin ja -0,8 (-1,4) miljoonaa aineettomiin hyödykkeisiin liittyviin investointeihin. Rahoituksen nettorahavirta oli -31,1 (-26,0) miljoonaa euroa. Vuoden 2021 aikana ei nostettu uusia lainoja (39,9 miljoonaa euroa vuonna 2020), mutta niitä maksettiin takaisin 28,7 (82,3) miljoonaa euroa.





**Ilman IFRS 16
vuokrasopimusvelkoja**

**Sis. IFRS 16
vuokrasopimusvelat**

Rahoitusasema, Meur	31.12.2021	31.12.2020	Muutos	31.12.2021	31.12.2020	Muutos
Kassa ja likvidit varat	32,8	105,1	-72,3	32,8	105,1	-72,3
Korolliset velat	45,8	80,4	-34,5	136,3	113,7	22,6
Korollinen nettovelka	13,1	-24,7	37,7	103,5	8,6	94,9
Omavaraisuusaste, %	37,3 %	43,2 %	-6,0 %	27,2 %	38,7 %	-11,5 %
Nettovelkaantumisaste, %	14,4 %	-19,9 %	34,3 %	113,8 %	7,0 %	106,9 %

Keskeiset rahoitusopimukset

RCF-luottolimiitti

Lehdolla on luottolimiittisopimus (Revolving Credit Facility, RCF) OP Yrityspankki Oyj:n, Nordea Bank Oyj:n ja Swedbank AB:n muodostaman pankkisyndikaatin kanssa. Luottolimiitti on voimassa 31.12.2022 asti ja siitä oli tilinpäätöshetkellä käytössä 25,1 miljoonaa euroa. Limiittistä ei ole nostettavissa enempää varoja. Sopimuksen mukaan osa luotosta maksetaan takaisin ennen sopimuskauden päättymispäivää tehtävin lyhennyksin ja osa luotosta eräännytty sopimuksen päättymishetkellä. Sopimukseen liittyy osittaisia vakuuksia ja taloudellisia käyttökatteeseen, korollisiin nettovelkoihin ja nettovelkaantumisasteeseen sidottuja sekä muita kovenantteja. Kovenantit voivat vaikuttaa myös osingonjakoon luottolimiittisopimuksen voimassaoloaikana.

Tilikauden päättymishetkellä luottolimiittisopimuksessa olleet kovenanttiehdot eivät täyttyneet, ja Lehdolla

oli pankkisyndikaatilta saatu lupa tilapäisesti ylittää sopimuksessa olleet kovenanttirajat. Tilinpäätöksen valmistumishetkellä Lehto on käymässä rahoittajapankkien kanssa neuvotteluja luottolimiitin uudelleen rahoittamiseksi. Yhtiö on sopinut pankkien kanssa määräajankohdaksi 11.3.2022, mihin mennessä yhtiö ja pankit pyrkivät luomaan rahoitusratkaisun, joka mahdollistaa yhtiön strategian toteuttamisen.

Arvonlisäveron maksujärjestely

Lehto sopi heinäkuussa 2020 Verohallinnon kanssa arvonlisäverovastuita koskevan noin 21,0 miljoonan euron määrällisen 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 liittyvää veloitetta oli jäljellä 5,3 miljoonaa euroa.

Henkilöstö ja palkitseminen

Konsernin palveluksessa työskenteli katsauskauden aikana keskimäärin 1 043 henkilöä (1 115 henkilöä 31.12.2020). Katsauskauden päättyessä henkilöstön määrä oli 1 042 (1 034) henkilöä. Noin puolet konsernin henkilöstöstä on toimihenkilöitä ja puolet työmailla toimivia henkilöitä.

Lehto toteutti 31.3.2021 suunnatun maksuttoman osakeannin, joka liittyy osakepohjaisen kannustinjärjestelmän vuoden 2018 ansaintajakson palkkion maksamiseen. Osakeannissa annettiin maksutta 69 544 Lehto Group Oyj:n hallussa ollutta osaketta Lehto-konsernin avainhenkilölle kannustinjärjestelmän ehtojen mukaisesti.

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.

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 0,7 (1,4) 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 on 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 valmistushetkellä 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 kuluvaan tilikauden liikevaihtoa ja liikevoittoa.

Liiketoiminnan kasvaessa käyttöpääomaa sitoutuu erityisesti vaihto-omaisuuteen ja saamiin. Tilanteessa, jossa samanaikaisesti liiketoiminta laajenee usealla palvelualueella, suuria tonttien hankintasuhteita 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.

Tilikautta 2022 koskevat keskeisimmät riskit

Useiden rakennusmateriaalien hinnat nousivat voimakkaasti ja joidenkin materiaalien saatavuus heikentyi vuoden 2021 aikana. Tämä koskee erityisesti puuta, puujalosteita, betonielementtejä, eristeitä ja taloteknisiä osia. On



mahdollista, että hinnat pysyvät aiempaa korkeampana tai nousevat edelleen, ja että Lehdon erityisesti tehdasvalmisteisissa osissa käytettävien materiaalien saatavuus heikkenee. Näiden riskien toteutumisella voisi olla merkittävä vaikutus Lehdon vuoden 2022 liikevaihtoon ja liiketulokseen. Riskien eliminointiseksi Lehto käy jatkuvaa vuoropuhelua tavarantoimittajien kanssa ja arvioi korvaavien materiaalien tai komponenttien käyttämistä hankkeissa.

Edelleen jatkuva koronapandemia luo epävarmuutta markkinoille, minkä vuoksi on mahdollista, että asuntojen kysyntä heikkenee ja myynnin edistämiseksi myyntihintoja joudutaan laskemaan. Edelleen on mahdollista, että epävarmuuden vuoksi toimitila-asiakkaiden investointipäätökset viivästyvät.

Velkarahoituksen ja rakennushankkeissa tarvittavien takauksien saatavuus on aikaisempia vuosia vaikeampaa. Jos Lehto ei saa velkarahoitusta, yhtiöllä ei mahdollisesti ole edellytyksiä käynnistää hankkeita, mikä voi johtaa hankkeiden viivästymiseen ja edelleen liikevaihdon ja liiketuloksen alenemiseen.

Lehdolla on käynnissä omaperusteisia asunto- ja toimitilahankkeita. Näiden hankkeiden myynnin edistymisellä ja ajoittumisella on vaikutusta liikevaihdon ja liikevoiton kertymiseen.

Vastuullisuus- ja ympäristöasiat

Rakennustoimialalla on merkittävä rooli ilmastonmuutoksen hillinnässä, siihen sopeutumisessa sekä jätemäärien vähentämisessä. Lehto haluaa uudistaa rakennusalaan. Kestävällä rakentamisella on merkittävä rooli yhtiön tulevaisuuden kannalta. Lehto pyrkii yhdistämään fiksun ja

kestävän rakentamisen digitaalisuuden etuja hyödyntäen. Tällä hetkellä Lehto kehittää muun muassa puurakentamisen ratkaisuja, joissa hyödynnetään perinteistä rakentamista ekologisempaa tehdastuotantoa. Tehdastuotannon avulla on mahdollista vähentää sekä rakentamisen hukkaa että päästöjä.

Lehdon hallituksessa on jäsenenä Helena Säteri, joka entisenä ympäristöministeriön ylijohtaja tuo mukanaan hallitustyöskentelyyn vahvaa ympäristö- ja kestävän rakentamisen näkökulmaa. Lehto on jäsenenä Green Building Council Finland (FIGBC) -yhteistyöverkostossa, ja haluaa myös tällä tavalla olla luomassa kestäviä rakentamisen ratkaisuja. FIGBC ja sen verkostot toimivat kestävän kehityksen toimintamallien suunnannäyttäjänä.

Vastuullisuus on keskeinen Lehdon toimintaa ohjaava arvo. Lehdon tavoitteena on rakentaa tehokkaasti energiaa ja resursseja säästään, vähentää rakentamisessa syntyvää materiaalihukkaa ja olla hyvä ja kaikille reilu työnantaja. Lehto Groupille on määritelty kolme vastuullisuuden painopistealuetta. Ne ovat vastuullinen rakentaminen, henkilöstön hyvinvointi ja liiketapojen vastuullisuus.

Lehto Groupin ympäristöasioista vastaa aina viime kädessä toimitusjohtaja. Vastuullisuusraportoinnista vastaa talousjohtaja. Operatiivista vastuullisuustyötä johdetaan hajautetusti painopistealueiden mukaan. Vastuullisuus- ja ympäristöasioiden toteutumisesta rakentamisessa johtavat palvelualueiden johtajat, tehdastuotannossa tehdastuotannon johtaja ja konsernin hankinnoissa konsernin hankintajohtaja. Henkilöstöä koskevaa vastuullisuustyötä johtaa henkilöstöjohtaja. Konsernin johtoryhmä seuraa vastuullisuuden avainmittarien kehitystä. 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. Yhtiö on päättänyt lakkauttaa toimintansa 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.

Covid-19 pandemian vaikutukset

Yhtiön liiketoiminta on jatkunut koronaviruksen aiheuttamasta poikkeustilasta huolimatta suhteellisen hyvin. Yhtiön joidenkin projektien toteutus on hieman viivästynyt työvoiman koronatartuntojen vuoksi. Koronakriisin seurauksena hankkeisiin liittyvät epävarmuudet ovat lisääntyneet, mutta asuntorakentamisen kysyntä on pysynyt hyvänä koronaepidemiaan liittyvästä epävarmuudesta huolimatta. Edelleen jatkuva koronapandemia luo epävarmuutta markkinoille, minkä vuoksi on mahdollista, että rakentamisen kysyntä heikkenee ja myynnin edistämiseksi myyntihintoja joudutaan laskemaan.



Osakkeet ja omistus

Lehto Group Oyj:n osakkeet on listattu Nasdaq Helsinki Oy:n pörssilistalla. Osakkeiden lukumäärä vuoden lopussa oli 87 339 410 kpl ja yhtiöllä oli 18 061 osakkeenomistajaa. Yhtiön hallussa on 179 965 osaketta. Yhtiöllä on yksi osakesarja ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiön yhtiökokouksessa.

Osakkeen päätöskurssi Nasdaq Helsinki Oy:n pörssilistalla 31.12.2021 oli 0,86 euroa. Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 2,305 euroa ja alin kurssi 0,721 euroa. Yhtiön osakkeita vaihdettiin katsauskaudella 68 750 986 kpl ja vaihdon arvo oli noin 93 miljoonaa euroa.

Lehdon varsinainen yhtiökokous 28.5.2021 päätti valtuuttaa hallituksen päättämään yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta yhdessä tai useammassa erässä yhtiön vapaaseen omaan pääomaan kuuluvilla varoilla siten, että hankittava määrä on enintään 8 733 000 osaketta.

Lisäksi varsinainen yhtiökokous päätti valtuuttaa hallituksen päättämään yhteensä enintään 8 733 000 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 30.6.2022 asti ja se korvaa yhtiön aikaisemmat anti- ja optiovaltuutukset.

Yhtiö ei ole vastaanottanut liputusilmoituksia katsauskaudella.

Omien osakkeiden luovutukset

Maaliskuussa 2021 yhtiö toteutti 14.4.2020 pidetyn yhtiökokouksen antamalla valtuutuksella suunnatun maksuttoman osakeannin, 69 544 osaketta, osakepohjaisen henkilön kannusjärjestelmän toteuttamiseksi.

Varsinaisen yhtiökokouksen päätökset

Lehto Group Oyj piti vuoden 2021 varsinaisen yhtiökokouksensa 28.5.2021 Kempeleessä, yhtiön pääkonttorissa, osoitteessa Voimatie 6B. Yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen tilikaudelta 2020 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle.

Taseen osoittaman voiton käyttäminen ja osingonmaksusta päättäminen

Varsinainen yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti, että 31.12.2020 päättyneeltä tilikaudelta ei makseta osinkoa.

Toimielinten palkitsemisraportin käsittely

Yhtiön yhtiökokous päätti vahvistaa yhtiön toimielinten palkitsemisraportin esitetyn ehdotuksen mukaisesti.

Hallituksen puheenjohtajan ja jäsenten valinta sekä palkkiot

Yhtiön hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettiin kuusi. Hallituksen jäseniksi valittiin osakkeenomistajien nimitystoimikunnan ehdotuksen mukaisesti uudelleen Anne Korhikoski, Seppo Laine, Helena Säteri ja Raimo Lehtiö. Uusina jäseninä hallitukseen valittiin Hannu Lehto ja Jani Nokkanen. Hannu Lehto valittiin hallituksen puheenjohtajaksi. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vuoden 2022 varsinaiseen yhtiökokoukseen.

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

Hallituksen valiokuntien jäsenten kokouspalkkioksi kustakin valiokunnan vuosikellon mukaisesta kokouksesta



sekä muusta valiokunnan yli kahden tunnin mittaisesta pöytäkirjasta kokouksesta, johon hallituksen jäsen osallistuu, vahvistettiin valiokunnan jäsenelle 400 euroa ja valiokunnan puheenjohtajalle 600 euroa.

Kokouspalkkioita ei makseta sellaisilla hallituksen tai sen valiokunnan jäsenille, jotka ovat työsuhhteessa yhtiöön.

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 8 733 000 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 30.6.2022 asti ja se korvaa aikaisemmat osakkeiden hankintaa koskevat valtuudet.

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

Varsinainen yhtiökokous päätti valtuuttaa hallituksen päättämään yhteensä enintään 8 733 000 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 30.6.2022 asti ja se korvaa yhtiön aikaisemmat anti- ja optiovaltuutukset.

Hallituksen järjestäytymiskokouksen päätökset

Hallitus päätti perustaa hallitukselle tarkastusvaliokunnan, jonka puheenjohtajaksi valittiin Anne Korkiakoski ja jäseniksi Seppo Laine ja Hannu Lehto.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

27.1.2022 tiedotettiin, että osakkeenomistajien nimitystointimikunnan jäseniksi on nimetty Anne Lehto, Mikko Kinnunen ja Ari Saartoala. Osakkeenomistajien nimitystointimikunnan tehtävänä on valmistella hallituksen jäseniä ja hallituspalkkioita koskevat ehdotukset varsinaiselle yhtiökokoukselle 2022.

28.1.2022 tiedotettiin, että tilintarkastamattomien laskelmien mukaan Lehdon vuoden 2021 liikevaihto laskee edellisvuodesta noin 20 % noin 435 miljoonaan euroon ja liiketappio jatkuvista toiminnoista on noin -24 miljoonaa euroa. Lehto on helmikuussa toteuttanut organisaatiomuutoksia. Konsernin emoyhtiössä toimineita kehitys- ja markkinointitoimintoja on siirretty osaksi Asunnot-palvelualueetta. Uudistuksen tavoitteena on parantaa yhtiön kilpailu- ja tuloksen-tekokykyä. Uudistuksen yhteydessä konsernin johtoryhmän kokoonpanosta jäävät pois kehitysjohtaja Arto Tolonen ja kaupallinen johtaja Antti Asteljoki.

Antti Asteljoki siirtyy yhtiön sisällä Asunnot-palvelualueen markkinointi- ja asiakkuusjohtajan tehtävään vastuullaan uuden Asiakkuudet-yksikön johtaminen. Yksikköön liittyvä uudistus suoraviivaistaa organisaatiota ja tehostaa toimintoja. Asteljoen kokemuksella Lehto hakee merkittävää muutosta ja alan johtavaa asemaa asumisen markkina- ja asiakaslähtöisyydessä. Arto Tolonen vaihtaa työnantajaa muutoksen yhteydessä, mutta työskentelee Lehdolla vielä maaliskuun alkuun asti.

Toteutettujen muutosten jälkeen konsernin johtoryhmässä jatkavat seuraavat henkilöt:

- toimitusjohtaja Juuso Hietanen
- talousjohtaja Veli-Pekka Paloranta
- Toimitilat-palvelualueen johtaja Matti Koskela
- Liiketoiminnan tukipalveluista vastaava johtaja Timo Reiniluoto
- Tehdastuotannosta vastaava johtaja Jukka Haapalainen
- Henkilöstöjohtaja Kaarle Törrönen.

Kesäkuussa 2022 konsernin johtoryhmässä aloittaa Asunnot-palvelualueen johtajaksi nimitetty Tero Karislahti.

Vuoden 2022 näkymät

Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2021 rakennuskustannusindeksi nousi 10,2 % ja tarvikepanosten kustannukset nousivat 14,8 %. Lehdolla on meneillään ja alkamassa joitakin toimitilaurakoita, joiden myyntihinta on kiinteä ja joiden kannattavuuteen rakennusmateriaalien hintojen merkittävä nousu vaikuttaa heikentävästi myös vuoden 2022 aikana.

Lehto on muuttanut hankkeidensa hinnoittelu-, hankinta- ja sopimuskäytäntöjä siten, että kustannusriskejä voidaan hallita aikaisempaa paremmin.

Lehto on muuntamassa joitakin kuluttajille suunniteltuja asuntohankkeita sijoittajille tehtäviksi hankkeiksi, jolloin kyseisiin projekteihin liittyvä liikevaihto ja kate kertyvät hankkeen valmiusasteen mukaisesti. Tämä aikaistaa projekteilta kertyvän liikevaihdon, katteen ja kassavirran kertymistä vuodelta 2023 vuodelle 2022.

Vuoden 2022 ensisijaisena tavoitteena on parantaa kannattavuutta, minkä keskeisenä elementtinä on projektiriskien hallinta kaikissa yksiköissä. Yhtiö jatkaa jo aiemmin aloitettuja projektiriskien hallintaan ja operatiivisen toiminnan tehostamiseen liittyviä toimia. Näiden toimien arvioidaan vaikuttavan positiivisesti tuloskehitykseen vuoden 2022 toiselta puoliskolta alkaen, mutta erityisesti vuonna 2023.

Lehto arvioi, että vuoden 2022 liikevaihto jatkuvista toiminnoista on vuoden 2021 tasolla (436,9 miljoonaa euroa vuonna 2021) ja että liiketulos jatkuvista liiketoiminnoista on 5–10 miljoonaa euroa tappiollinen (-24,0 miljoonaa euroa vuonna 2021). Lehto tulee julkistamaan pitkän tähtäimen strategiset tavoitteensa vuoden 2022 toisen neljänneksen aikana.

Lisätietoa riskeistä ja epävarmuuksista on saatavilla tämän tiedotteen kohdassa ”Riskit ja epävarmuustekijät”.

Hallituksen ehdotus taseen osoittaman tuloksen käyttämisestä ja osingonmaksusta päättämisestä

Emoyhtiön 31.12.2021 taseen jakokelpoinen oma pääoma on 67 249 763,65 euroa, josta tilikauden tulos on -19 314 695,05 euroa.

Hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 1.1.-31.12.2021 ei jaeta osinkoa.

Vantaalla 16.2.2022

Lehto Group Oyj

Hallitus