

Lehto Group Oyj:n tilinpäätöstiedote 1.1.–31.12.2018

**Liikevaihto 721,5 miljoonaa euroa, kasvua  
20,7 %. Liikevoitto 37,2 miljoonaa euroa,  
eli 5,2 % liikevaihdosta**



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

## Yhteenveto 2018

KONSERNI	1-12/2018	1-12/2017	10-12/2018	10-12/2017
Liikevaihto, Meur	721,5	597,6	231,6	262,2
Liikevaihdon muutos -%	20,7 %	74,5 %	-11,7 %	102,1 %
Liiketulos, Meur	37,2	64,6	15,3	39,1
Liiketulos, % liikevaihdosta	5,2 %	10,8 %	6,6 %	14,9 %
Kauden tulos, Meur	28,7	51,6	11,5	31,1
Tilaukanta kauden lopussa, Meur	655,6	538,1	655,6	538,1
Osakekohtainen tulos, Eur	0,49	0,89	0,20	0,53
Rahavarat, Meur	53,4	68,0	53,4	68,0
Korolliset velat, Meur	115,9	36,9	115,9	36,9
Omavaraisuusaste, %	42,7 %	56,3 %	42,7 %	56,3 %
Nettovelkaantumisaste, %	38,5 %	-20,6 %	38,5 %	-20,6 %

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

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

## Heinä-joulukuu 2018

---

Vuoden toisen puoliskon liikevaihto oli 429,6 miljoonaa euroa (383,6 miljoonaa euroa heinä-joulukuu 2017), mikä on selvästi ensimmäistä vuosipuoliskoa (291,9 miljoonaa euroa) korkeampi. Tämä johtuu erityisesti Asunnot-palvelualueen hankkeiden valmistumisen ja tuloutumisen ajoittumisesta vuoden loppupuolelle.

Vuoden viimeisen neljänneksen liikevaihto oli edellisvuoden tapaan vuoden korkein, eli 231,6 miljoonaa euroa, mutta oli alempi kuin vuotta aikaisemmin (262,2 miljoonaa euroa 4Q 2017).

Heinä-joulukuun liikevoitto oli 23,5 miljoonaa euroa (49,1 miljoonaa euroa 7-12/2017), eli 5,5 % (12,8 %) liikevaihdosta. Peruskorjaushankkeiden negatiiviset katteet rasittivat erityisesti vuoden toisen puoliskon liikevoittoa.

## Toimitusjohtaja Hannu Lehto:

---



”Julkaisemme nyt kolmatta kertaa tilinpäätöksen pörssiyrityksenä. Liikevaihdolla mitattuna olemme joka vuosi menneet eteenpäin, ja keskimääräinen vuosittainen kasvuvauhti vuosina 2016- 2018 on ollut yli 40 %. Olemme myös tehneet erittäin hyvää tulosta voimakkaan kasvun aikana, mutta kuluneena vuotena 2018 tuloskehitys ei enää pysynyt mukana. Keskeisimmät syyt tähän ovat nopeaan kasvuun nähden riittämättömät hinnoittelun ja kustannusten hallinnan prosessit sekä liiketoiminnan kehityksen epäonnistuminen eräillä osa-alueilla, jotka ovat samalla osoittautuneet konsernin strategiaan heikosti soveltuviksi.

Strategiamme mukaisesti keskeisimmät kilpailukykytekijämme ovat suunnittelun johtaminen, vakioidut ratkaisut ja teollinen valmistus. Olemme todenneet, että eräillä liiketoiminta-alueilla näiden periaatteiden soveltaminen ei ole onnistunut ja asetettuja tavoitteita ei ole saavutettu. Peruskorjauksessa käynnistimme vuosina 2017-2018 useita hankkeita. Projekteille on kertynyt huomattavasti suunniteltua enemmän kustannuksia, minkä seurauksena peruskorjaustoiminnalla on ollut konsernin tulokseen huomattava negatiivinen vaikutus. Myös hyvinvointitilojen projektien kannattavuus on heikentynyt räätälöityjen tuoteratkaisujen osoittautuessa arvioitua kalliimmiksi toteuttaa.

Olemme analysoineet heikentyneeseen tulokseen vaikuttaneet tekijät ja tehneet korjaavia toimenpiteitä kannattavuuden parantamiseksi. Korjausrakentamisen palvelualue on lakkautettu ja sen organisaatio on sulautettu toisiin palvelualueisiin. Jatkossa teemme valikoidusti peruskorjaushankkeita vain silloin kun ne liittyvät osaksi uudisrakentamista tai muuta suurempaa kaupallista kokonaisuutta. Hyvinvointitilat-palvelualueella projektien suunnitteluun ja laskentaan on luotu toimintamalleja, joilla varmistetaan hankkeiden toteuttaminen myös taloudellisesti kestäväällä tavalla. Hyvinvointitiloissa kehitämme koko ajan teknisesti vakioituja ratkaisuja, joista voimme rakentaa asiakkaan tarpeen mukaisen kaupallisen kokonaisuuden.

Asunnot- ja Toimitilat-palvelualueiden liiketoiminta on edennyt tavoitteiden mukaisesti. Molempien yksiköiden liikevaihto kasvoi ja projektien katteet olivat hyvällä tasolla.

Vuoden 2018 kokemusten perusteella uskomme strategiaamme entistä enemmän ja tulemme jatkamaan kehitystoimia, joilla laadukkaat, asiakkaan toiminnallisten ja kaupallisten tarpeiden mukaiset kokonaisuudet voidaan toteuttaa nykyistä tehokkaammin. Useat tutkimuslaitokset ennustavat rakentamismarkkinan kasvun hidastuvan tai volyymin jopa laskevan kuluvana vuonna. Uskomme markkinan hidastumisen tuovan helpotusta työvoiman saantiin ja edullista kehitystä myös raaka-aineiden ja rakennuskomponenttien hintoihin.”

## Vuoden 2019 näkymät

---

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

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

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

## Tilinpäätöstä koskeva tiedotustilaisuus

---

Lehto Group järjestää tiedotustilaisuuden sijoittajille, analyytikoille ja tiedotusvälineille tiistaina 12.2.2019 klo 10.00 Suomen aikaa (EET). Tilaisuus järjestetään yhtiön rakentamassa Allas Sea Poolin päärakennuksessa osoitteessa Katajanokanlaituri 2a, Helsinki.

Tiedotustilaisuudessa esiintyvät toimitusjohtaja Hannu Lehto ja talousjohtaja Veli-Pekka Paloranta. Tilaisuus alkaa lyhyellä englanninkielisellä taloudellisella koosteella, minkä jälkeen tilaisuus jatkuu suomen kielellä.

Tiedotustilaisuutta voi seurata suorana webcast-lähetyksenä osoitteessa [lehto.fi/sijoittajille](http://lehto.fi/sijoittajille). Suora lähetys alkaa klo 10.00 Suomen aikaa ja tallenne on katsottavissa samassa osoitteessa mahdollisimman pian tilaisuuden jälkeen.

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

Puhelinnumerot:  
(salasana: Lehto)

Suomi: +358 (0) 9 2319 5437  
Ruotsi: +46 (0) 8 5052 0424  
Muut/UK: +44 (0) 20 3003 2666

# Liiketoimintaympäristö ja liiketoiminnan kehitys vuonna 2018

## YLEINEN MARKKINAKEHITYS

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

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

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

## TOIMITILAT

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

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

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

Toukokuussa Lehto tiedotti, että Jyväskylän kaupunginvaltuusto on 28.5.2018 pidetyssä kokouksessaan päättänyt käynnistää Hippos2020-hankkeen yhdessä Lehto Groupin ja Fennia Varainhoito Oy:n muodostaman konsortion kanssa ja hyväksynyt pääperiaatteet hankkeeseen liittyvistä sopimuksista ja suunnitelmista. Hankkeeseen liittyy tavanomaisia kiinteistökehityshankkeiden epävarmuustekijöitä, kuten esimerkiksi rahoituksen saatavuus tai vuokralaisten hankinta ja sitoutuminen.

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

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

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

### **HYVINVOINTITILAT**

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

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

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

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

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

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

### **ASUNNOT**

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

on omaperusteista tuotantoa, jossa Lehto suunnittelee ja rakentaa kohteet hankkimilleen maa-alueille ja myy valmiit asunnot asiakkaille. Asiakkaina on yksityishenkilöitä sekä yksityisiä ja institutionaalisia sijoittajia.

Suurin osa asuntorakennuksista on betonirakenteisia kerrostaloja, joiden toteutuksessa hyödynnetään Lehdon kehittämää ja valmistamaa keittiö-/kylpyhuonemoduulia. Moduulit rakennetaan täysin valmiiksi Lehdon omassa tehtaassa ja kuljetetaan valmiina rakennuspaikalle, missä ne lasketaan katon kautta rakennuksen sisään. Tämä rakentamistapa nopeuttaa rakentamisen aikataulua, parantaa laatua ja tuottaa kustannussäästöjä. Lehdon tehtaissa valmistetaan myös seinäelementtejä, ikkunoita, kiintokalusteita sekä puurakenteisia tilaelementtejä, joiden avulla voidaan nopeasti toteuttaa erityisesti kaupunkiympäristöön soveltuvia rivi- ja luhtitaloja.

Asunnot-palvelualueen liikevaihto kasvoi 29,9 % edellisvuodesta 301,5 (232,2) miljoonaan euroon. Katsauskaudella myytiin yhteensä 1 900 (2 002) asuntoa ja katsauskauden päättyessä rakenteilla oli yhteensä 3 229 (2 029) uutta asuntoa, joista myymättömiä oli 1 647 (309) kpl. Valmiita myymättömiä asuntoja oli 41 (12) kpl. Valtaosa valmistuneista ja rakenteilla olevista asuntokohteista on omaperusteisia hankkeita ja ne sijaitsevat Suomen pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa: Tampereen, Turun, Jyväskylän ja Oulun seuduilla. Suurimmat meneillään olevat asuntorakentamiskohteet ovat Vantaan Kaivokselassa ja Oulun keskustassa.

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

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

Asuntorakentamisen tilauskanta katsauskauden lopussa oli 365,4 miljoonaa euroa (216,9 miljoonaa euroa 31.12.2017). Asuntotuotannon tilauskantaan huomioidaan käynnistetyistä omaperusteisista hankkeista se osa, jota ei ole vielä kirjattu liikevaihtoon. Rakennushanke sisällytetään tilauskantaan, kun rakentamisen aloituspäätös on tehty ja urakkasopimus allekirjoitettu omaperusteisissa hankkeissa.

## **KORJAUSRAKENTAMINEN**

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

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

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

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

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

Tilikauden päättymisen jälkeen Korjausrakentamisen palvelualue lakkautettiin ja korjaustoimintaa päätettiin rajata. Korjausrakentamisen toiminnot on sulautettu toisiin palvelualueisiin. Linjasaneeraustoiminta ja korotusrakentamiskonseptin jatkokehitys on siirretty Asunnot-palvelualueelle ja muu peruskorjaustoiminta on siirretty Toimitilat-palvelualueelle. Meneillään olevat peruskorjaushankkeet toteutetaan loppuun nykyisellä projektiorganisaatiolla ja projektien päätyttyä projektiorganisaatio siirtyy muihin Toimitilat-palvelualueen projekteihin.

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

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

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

## **RUOTSIN TOIMINNOT**

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

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



## TEHDASTUOTANTO

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

Katsauskauden aikana Lehto jatkoi tehdaskapasiteetin laajentamista ja tehostamista. Maaliskuussa 2018 Lehto osti Pyhännän Rakennustuote Oy:n Hartolan tehdastoiminnot. Kaupassa Lehdolle siirtyivät Hartolassa sijaitsevat, noin 20 000 m<sup>2</sup> suuruiset Hartolan kunnan omistamat vuokratilat, puuelementtien ja-moduulien valmistamiseen tarkoitettu tuotantolaitteisto sekä 75 työntekijää.

Syyskuussa valmistui uusi noin 9 000 m<sup>2</sup> suuruinen tehdas Oulaisiin. Tehtaaseen on keskitetty logistiikka- ja varastotoimintoja sekä kylpyhuonemuodulien, keittiökaluusteiden ja muiden kiintokalusteiden valmistusta. Investoinnin arvo on kokonaisuudessaan noin 8,0 miljoonaa euroa.

## Tase ja rahoitus

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

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

### OMA PÄÄOMA JA VELAT

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

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

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

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

## VARAT

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

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

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

<b>RAHAVIRTALASKELMA, MEUR</b>	<b>1-12/2018</b>	<b>1-12/2017</b>
Liiketoiminnan rahavirta	-18,3	-2,8
Investointien rahavirta	-13,7	-0,3
Rahoituksen rahavirta	17,5	3,4
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>-14,5</b>	<b>0,3</b>
Rahavarat kauden alussa	68,0	67,7
Rahavarat kauden lopussa	53,4	68,0

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

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

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

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

1.11.2018 Lehto allekirjoitti 50 miljoonan euron rahoitussopimuksen OP Yrityspankki Oyj:n ja Nordea Bank Oyj:n kanssa. Rahoitussopimus on luonteeltaan sitova syndikoitu luottolimiitti (Revolving Credit Facility, RCF), ja se on voimassa kolme vuotta. Sopimukseen sisältyy tavanomaisia kannattavuuteen ja velkaantuneisuuteen liittyviä kovenantteja. Tilikauden päättymishetkellä luottolimiittia ei ollut käytetty.

## Merkittäviä tapahtumia tilikaudella

---

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

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

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

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

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

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

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

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

**2.11.2018** Lehto kertoi, että se suunnittelee lakkauttavansa Korjausrakentaminen-palvelualueen ja sulauttavansa korjausrakentamisen toiminnot toisiin palvelualueisiin. Linjasaneerausyksikkö suunniteltiin siirrettäväksi Asunnot-palvelualueelle ja muu peruskorjaustoiminta Toimitilat-palvelualueelle, missä meneillään olevat peruskorjausprojektit viedään loppuun nykyisellä projektiorganisaatiolla. Projektien päätyttyä projektiorganisaation kerrottiin siirtyvän muihin Toimitilat-palvelualueen projekteihin. Suunniteltujen muutoksien ei arvioitu aiheuttavan henkilöstön vähentämistarpeita.

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

Konsernin johtoryhmän kokoonpano on 5.11.2018 alkaen seuraava:

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

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

## Riskit ja epävarmuustekijät

---

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

Osa Lehdon liiketoiminnasta on ns. perinteistä rakennusurakointia ja osa omaa tuotantoa, jossa lopullinen asiakas ei välttämättä ole tiedossa rakennushanketta aloitettaessa. Näihin liiketoimintamalleihin liittyy erilaisia riskejä.

Perinteisessä rakennusurakoinnissa hankkeen tuotot kirjataan osatulouttamalla hankkeen valmiusasteen mukaisesti. Tällaisessa mallissa keskeisenä riskinä on se, että hankkeen kokonaiskustannukset muodostuvat arvioitua suuremmiksi tai hankkeen toteuttamisaika viivästyy.

Eryteisesti muuttuvassa markkinassa oman tuotannon keskeisenä riskinä on se, että tuotantoa ei saada myytyä suunnitellussa aikataulussa tai suunnitellulla hinnalla. Lisäksi hankkeen kustannukset voivat muodostua arvioitua suuremmiksi. Epäonnistuminen hankkeen hinnoittelussa, teknisessä toteuttamisessa, kustannusten ja aikataulun arvioinnissa, kohteen myynnissä tai rahoituksen hankkimisessa voi aiheuttaa negatiivisia poikkeamia yhtiön tulokseen ja taloudelliseen asemaan. Tilikauden 2018 aikana Lehdon rakenteilla olevien, mutta vielä myymättä olevien asuntojen lukumäärä kasvoi merkittävästi. Tämä nostaa asuntoihin liittyvää myynti- ja hintariskiä.

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

Konsernin harjoittamalle projektiliiketoiminnalle on ominaista eri tarkastelukausien tuloksen mahdollisesti merkittäväkin vaihtelu hankkeiden kirjaamiskäytännöistä johtuen. Konsernin kassavirta kertyy yleensä hankkeen valmistumisasteen mukaisesti, kuitenkin siten, että hankkeen valmistuttua maksettava viimeinen maksuerä on muita maksueriä suurempi. Yksittäisen suuren hankkeen viivästyminen saattaa näin ollen vaikuttaa käyttöpääoman riittävyyteen.

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

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

## Henkilöstö

---

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

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

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

## Tutkimus- ja kehitystoiminta

---

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

Moduulien, komponenttien ja tilakonseptien kehittäminen on jatkuvaa toimintaa ja niistä aiheutuneet kustannukset on valtaosin kirjattu kuluksi tuloslaskelmaan. Tilikauden aikana aktivoitujen kehittämismenojen määrä oli 0,5 miljoonaa euroa. Merkittävimmät kehityspanostukset liittyvät tuotteiden suunnitteluun ja tuotetehtaiden toiminnan kehittämiseen.

## Liputusilmoitukset

---

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

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

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

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

## Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

---

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

## Varsinainen yhtiökokous ja vuosikertomus

---

Lehto Group Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään perjantaina 29.3.2019 klo 13.00 alkaen osoitteessa Elektriikkatie 8, Oulu. Hallitus julkistaa yhtiökokouskutsun viimeistään 8.3.2019.

Lehto Group Oyj:n vuosikertomus, joka sisältää yhtiön tilinpäätöksen, hallituksen toimintakertomuksen, tilintarkastuskertomuksen, selvityksen yhtiön hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, palkka- ja palkkioselvityksen ja vastuullisuusraportin on saatavilla yhtiön Internet-sivuilla viimeistään perjantaina 8.3.2019.

## Hallituksen ehdotus taseen osoittaman voiton käyttämisestä ja osingonmaksusta päättämisestä

---

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

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

### **Vantaalla 11.2.2019**

Lehto Group Oyj  
Hallitus

### **Lisätietoja:**

Veli-Pekka Paloranta, talousjohtaja  
0400 944 074  
veli-pekka.paloranta@lehto.fi  
[www.lehto.fi](http://www.lehto.fi)

## Taulukko-osio

Lehto on ottanut uuden IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista-standardin käyttöön 1.1.2018 takautuvasti IAS 8:n mukaisesti ja esittää vuoden 2017 osalta oikaistut vertailutiedot. Standardin käyttöönotosta on julkaistu pörssitiedote 3.5.2018 eikä standardimuutoksella ei ole olennaista vaikutusta Lehdon liikevaihdon tuloutumiseen. Lisäksi yhtiö on ottanut käyttöön uuden IFRS 9-standardin ja IFRS 2-standardimuutoksen. Näillä ei ole olennaista vaikutusta konsernitiilin päätökseen. Laadintaperiaatteet ja tunnuslukujen laskentakaavat ovat muilta osin samat kuin yhtiön viimeisimmässä tilinpäätöksessä.

IFRS 16 Vuokrasopimukset tulee voimaan 1.1.2019. Tämän seurauksena kaikki olennaiset vuokrasopimukset kirjataan taseeseen. Standardin käyttöönotolla ei ole olennaista vaikutusta yhtiön tulokseen ja omaan pääomaan, mutta se kasvattaa yhtiön varoja ja velkoja. Merkittävin vaikutus syntyy vaihto-omaisuustontteihin liittyvistä vuokrasopimuksista, joiden vuokravelvoite oli 2018 lopussa noin 156,4 miljoonaa euroa.

Tilinpäätöstiedotteen laadinnassa on noudatettu IAS 34-standardia.

### KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, MEUR

	7-12/2018	7-12/2017	1-12/2018	1-12/2017
<b>Liikevaihto</b>	<b>429,6</b>	<b>383,6</b>	<b>721,5</b>	<b>597,6</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	1,1	1,4	3,0	1,5
Varaston muutos	41,7	6,6	107,1	45,0
Valmistus omaan käyttöön	4,3	0,8	8,0	0,8
Aineiden ja tarvikkeiden käyttö	-195,9	-143,6	-331,7	-245,1
Ulkopuoliset palvelut	-201,1	-153,5	-359,5	-251,4
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	-41,4	-33,5	-82,9	-61,3
Poistot ja arvonalentumiset	-2,1	-1,8	-3,5	-3,2
Liiketoiminnan muut kulut	-12,6	-11,0	-24,8	-19,3
<b>Liikevoitto</b>	<b>23,5</b>	<b>49,1</b>	<b>37,2</b>	<b>64,6</b>
Rahoitustuotot	0,1	0,1	0,2	0,3
Rahoituskulut	-0,7	-0,4	-1,2	-0,7
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Voitto ennen veroja</b>	<b>23,0</b>	<b>48,8</b>	<b>36,2</b>	<b>64,2</b>
Tuloverot	-5,0	-9,3	-7,5	-12,6
<b>Tilikauden voitto</b>	<b>17,9</b>	<b>39,5</b>	<b>28,7</b>	<b>51,6</b>
<b>Laajan tuloksen jakautuminen</b>				
Emoyhtiön osakkeenomistajille	17,9	39,6	28,7	51,6
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0	0,0
	<b>17,9</b>	<b>39,5</b>	<b>28,7</b>	<b>51,6</b>
<b>Emoyrityksen omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos, euroa/osake</b>				
Osakekohtainen tulos, laimentamaton	0,31	0,68	0,49	0,89
Osakekohtainen tulos, laimennettu	0,31	0,68	0,49	0,88



**KONSERNITASE, MEUR**
**31.12.2018**
**31.12.2017**

	31.12.2018	31.12.2017
<b>Varat</b>		
<i>Pitkäaikaiset varat</i>		
Liikearvo	4,6	4,6
Muut aineettomat hyödykkeet	2,2	2,1
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	22,9	10,6
Sijoituskiinteistöt	0,7	0,8
Sijoitukset ja pitkäaikaiset saamiset	1,1	2,0
Laskennalliset verosaamiset	6,1	4,9
Pitkäaikaiset varat yhteensä	37,7	25,1
<i>Lyhytaikaiset varat</i>		
Vaihto-omaisuus	238,2	132,9
Lyhytaikaiset saamiset	139,0	111,2
Rahavarat	53,4	68,0
Lyhytaikaiset varat yhteensä	430,6	312,1
<b>Varat yhteensä</b>	<b>468,3</b>	<b>337,2</b>
<b>Oma pääoma ja velat</b>		
<i>Oma pääoma</i>		
Osakepääoma	0,1	0,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	69,2	69,2
Edellisten tilikausien voittovarot	64,1	29,6
Tilikauden voitto	28,7	51,6
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma	162,1	150,4
Määräysvallattomien omistajien osuus	0,3	0,3
Oma pääoma yhteensä	162,4	150,7
<i>Pitkäaikaiset velat</i>		
Laskennalliset verovelat	0,7	0,4
Varaukset	10,4	4,1
Rahoitusvelat	20,1	11,1
Muut pitkäaikaiset velat	5,6	2,5
Pitkäaikaiset velat yhteensä	36,8	18,1
<i>Lyhytaikaiset velat</i>		
Rahoitusvelat	95,8	25,8
Saadut ennakot	88,3	69,3
Ostovelat ja muut velat	85,1	73,2
Lyhytaikaiset velat yhteensä	269,2	168,3
Velat yhteensä	305,9	186,4
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>	<b>468,3</b>	<b>337,2</b>

EMOYRITYKSEN OMISTAJILLE KUULUVA OMA  
PÄÄOMA

KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN  
MUUTOSLASKELMA, MEUR

	Osaapääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräysvallatto- mien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
<b>Oma pääoma 1.1.2017</b>	<b>0,1</b>	<b>69,2</b>	<b>41,6</b>	<b>110,8</b>	<b>0,0</b>	<b>110,9</b>
<b>Laaja tulos</b>						
Tilikauden tulos			51,6	<b>51,6</b>	0,0	<b>51,6</b>
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>			<b>51,6</b>	<b>51,6</b>	<b>0,0</b>	<b>51,6</b>
<b>Liiketoimet omistajien kanssa</b>						
Osingonjako			-12,8	<b>-12,8</b>		<b>-12,8</b>
Osakepalkitseminen			0,9	<b>0,9</b>		<b>0,9</b>
Muut muutokset			-0,1	<b>-0,1</b>	0,3	<b>0,2</b>
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>			<b>-12,0</b>	<b>-12,0</b>	<b>0,3</b>	<b>-11,8</b>
<b>Oma pääoma 31.12.2017</b>	<b>0,1</b>	<b>69,2</b>	<b>81,2</b>	<b>150,4</b>	<b>0,3</b>	<b>150,7</b>
<b>Oma pääoma 1.1.2018</b>	<b>0,1</b>	<b>69,2</b>	<b>81,2</b>	<b>150,4</b>	<b>0,3</b>	<b>150,7</b>
IFRS 2 standardimuutoksen vaikutus			2,3	<b>2,3</b>		<b>2,3</b>
<b>Oikaistu oma pääoma 1.1.2018</b>	<b>0,1</b>	<b>69,2</b>	<b>83,5</b>	<b>152,7</b>	<b>0,3</b>	<b>153,0</b>
<b>Laaja tulos</b>						
Tilikauden tulos			28,7	<b>28,7</b>	0,0	<b>28,7</b>
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>			<b>28,7</b>	<b>28,7</b>	<b>0,0</b>	<b>28,7</b>
<b>Liiketoimet omistajien kanssa</b>						
Osingonjako			-19,8	<b>-19,8</b>		<b>-19,8</b>
Osakepalkitseminen			0,5	<b>0,5</b>		<b>0,5</b>
Muut muutokset			-0,1	<b>-0,1</b>	0,0	<b>-0,1</b>
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>			<b>-19,4</b>	<b>-19,4</b>	<b>0,0</b>	<b>-19,4</b>
<b>Oma pääoma 31.12.2018</b>	<b>0,1</b>	<b>69,2</b>	<b>92,8</b>	<b>162,1</b>	<b>0,3</b>	<b>162,4</b>

**KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, MEUR**
**1–12/2018**
**1–12/2017**

	1–12/2018	1–12/2017
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>		
Tilikauden voitto	28,7	51,6
<i>Oikaisut:</i>		
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa	4,9	0,7
Poistot ja arvonalentumiset	3,5	3,2
Rahoitustuotot ja -kulut	1,0	0,4
Luovutusvoitot	-0,4	0,0
Tuloverot	7,5	12,6
<i>Käyttöpääoman muutokset:</i>		
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-26,2	-44,1
Vaihto-omaisuuden muutos	-105,3	-42,0
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	78,7	30,6
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-1,0	-0,8
Saadut rahoitustuotot liiketoiminnasta	0,2	0,3
Maksetut verot	-9,8	-15,3
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>	<b>-18,3</b>	<b>-2,8</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>		
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-14,6	-4,1
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-1,3	-0,4
Tytäryritysten hankinta <sup>1)</sup>	0,0	-1,1
Osakkuusyriyten myynti	0,3	0,0
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	0,0	0,0
Luovutustulot muista sijoituksista	0,2	0,0
Myönnetyt lainat	0,0	-0,9
Lainasaamisten takaisinmaksut	1,7	6,2
Saadut osingot	0,0	0,0
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>-13,7</b>	<b>-0,3</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>		
Lainojen nostot	109,3	51,7
Lainojen lyhennykset	-72,0	-34,9
Määräysvallattomien osuuksien hankinta <sup>1)</sup>	0,0	-0,9
Maksetut osingot	-19,8	-12,8
Maksullinen osakeanti	0,0	0,3
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>	<b>17,5</b>	<b>3,4</b>
<i>Rahavarojen muutos (+/-)</i>	<i>-14,5</i>	<i>0,3</i>
Rahavarat kauden alussa	68,0	67,7
Valuuttakurssien muutosten vaikutus	-0,1	0,0
Rahavarat kauden lopussa	53,4	68,0

<sup>1)</sup>Tytäryritysten ja määräysvallattomien osuuksien hankinta johtuu aiemmillä tilikausilla hankittujen osuuksien myyjille maksetuista ehdollisista lisäkauppahinnoista.

TUNNUSLUVUT	7-12/2018	7-12/2017	1-12/2018	1-12/2017
Liikevaihto, milj.euroa	429,6	383,6	721,5	597,6
Liikevaihdon muutos, %	12,0 %	73,3 %	20,7 %	74,5 %
Liikevoitto, milj.euroa	23,5	49,1	37,2	64,6
Liikevoitto, % liikevaihdosta	5,5 %	12,8 %	5,2 %	10,8 %
Tilikauden tulos, milj.euroa	17,9	39,6	28,7	51,6
Tilikauden tulos, % liikevaihdosta	4,2 %	10,3 %	4,0 %	8,6 %
Omavaraisuusaste, %			42,7 %	56,3 %
Velkaantumisaste, %			21,3 %	11,7 %
Nettovelkaantumisaste, %			38,5 %	-20,6 %
Oman pääoman tuotto, ROE, %			18,3 %	38,8 %
Sijoitetun pääoman tuotto, ROI, %			16,1 %	40,6 %
Tilauskanta, milj. euroa			655,6	551,2
Henkilöstö keskimäärin kauden aikana			1 457	1 013
Henkilöstö kauden päättyessä			1 552	1 184
Bruttoinvestoinnit taseen varoihin, milj.euroa			15,9	4,5
Oma pääoma/osake, euroa			2,78	2,58
Osakekohtainen tulos (euroa/osake), laimentamaton	0,31	0,68	0,49	0,89
Osakekohtainen tulos (euroa/osake), laimennettu	0,31	0,68	0,49	0,88
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä keskimäärin, laimentamaton	58 250 752	58 250 752	58 250 752	58 250 752
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä keskimäärin, laimennettu	58 380 598	58 432 315	58 380 598	58 432 315
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä kauden lopussa	58 250 752	58 250 752	58 250 752	58 250 752
Osakkeiden markkina-arvo kauden lopussa, milj.euroa			247,6	763,1
Osakekurssit, euroa				
Ylin kurssi			14,18	14,26
Alin kurssi			4,02	9,79
Keskikurssi			9,13	11,76
Osakekurssi kauden päättyessä			4,25	13,10
Osakkeiden vaihto, kpl			42 861 908	16 334 696
Osakkeiden vaihto keskimääräisestä lukumäärästä, %			73,6 %	28,0 %
Osinko / osake, euroa <sup>1)</sup>			0,24	0,34
Osinko tuloksesta, % <sup>1)</sup>			48,7 %	38,4 %
Efektivinen osinkotuotto, % <sup>1)</sup>			5,6 %	2,7 %
P/E-luku			8,64	14,33

<sup>1)</sup> Vuoden 2018 osalta osingonjakoehdotus

**VASTUUT JA VAKUUEDET, MEUR**
**31.12.2018**
**31.12.2017**
**Velat joiden vakuudeksi on annettu omaisuutta**

Rahalaitoslainat	65,8	28,2
Myyttömien asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden velkaosuudet	48,9	7,3
Osamaksuvelat	0,8	1,1
<b>Yhteensä</b>	<b>115,6</b>	<b>36,6</b>

**Vakuudet**

Yrityskiinnitykset	1,8	1,8
Kiinteistökiinnitykset	4,9	4,6
Pantit	65,4	12,9
Omavelkaiset takaukset	0,3	0,3
<b>Yhteensä</b>	<b>72,4</b>	<b>19,6</b>

**Urakkatakaukset**

Työaikaiset takaukset	49,9	33,8
Takuuaikaiset takaukset	14,3	10,4
RS-takaukset	36,8	29,3
Maksutakaus	10,5	14,2
Vuokratakaus		0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>111,5</b>	<b>87,7</b>

**Vuokravastuut**
*Yhden vuoden kuluessa*

Toimitilavuokrat	1,5	2,0
Vaihto-omaisuustontteihin liittyvät vuokrat	156,4	N/A
Muut vuokrat	0,7	0,5

*1-5 vuoden kuluessa*

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

*Yli 5 vuoden kuluessa*

Toimitilavuokrat	0,2	0,7
Muut vuokrat	0,1	
<b>Yhteensä</b>	<b>164,1</b>	<b>8,3</b>

**Kiinteistöjen arvonnäköarvon tarkistusvastuu**

Palautusvastuu	3,2	1,4
----------------	-----	-----

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

**MYyntITUOTTOJEN JAOTTELU, MEUR**
**1-12/2018**
**1-12/2017**

Ajan kulumisen mukaan tuloutettu myynti	463,6	459,0
Luovutuksen mukaisesti tuloutettu myynti	257,4	137,8
Vuokratuotot	0,5	0,7
<b>Yhteensä</b>	<b>721,5</b>	<b>597,6</b>

**SEGMENTTI-INFORMAATIO**

Yhtiöllä on yksi toimintasegmentti, Rakentamispalvelut. Segmentin liiketoiminta on uudis- ja korjaus-rakentamispalveluiden tuottamista. Konsernin johto seuraa koko konsernia ja segmentin luvut ovat yhtenevät konsernilukujen kanssa.

**LÄHIPIIRILIIKETOIMET**

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

**Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketapahtumat**

MEUR	Myynnit 1-12/2018	Ostot 1-12/2018	Myynnit 1-12/2017	Ostot 1-12/2017
Osakkuusyritykset				0,0
Avainhenkilöt ja heidän vaikutusvalta yritykset	56,3	5,2	77,5	3,9
<b>Yhteensä</b>	<b>56,3</b>	<b>5,2</b>	<b>77,5</b>	<b>3,9</b>

MEUR	Saamiset 31.12.2018	Velat 31.12.2018	Saamiset 31.12.2017	Velat 31.12.2017
Osakkuusyritykset			0,0	
Avainhenkilöt ja heidän vaikutusvalta yritykset	7,8	0,1	2,2	0,2
<b>Yhteensä</b>	<b>7,8</b>	<b>0,1</b>	<b>2,2</b>	<b>0,2</b>

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