

Lehto Group Oyj:n puolivuositiedot 1.1.–30.6.2019

Tammi-kesäkuun liikevaihto laski 15,6 %, liiketappio -27,5 miljoonaa euroa



Tämän puolivuositarkastuksen laadinnassa on noudatettu IAS 34 -standardia. Yhtiö noudattaa arvopaperimarkkinalain mukaista puolivuotisraportointia. Katsauksessa esitettävät taloudelliset tiedot ovat tilintarkastamattomia. Luvut sulkeissa viittaavat edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan, ellei muuta mainita.

KONSERNI	1-6/2019	1-6/2018	1-12/2018
Liikevaihto, Meur	246,3	291,9	721,5
Liikevaihdon muutos -%	-15,6 %	36,4 %	20,7 %
Liiketulos, Meur	-27,5	13,7	37,2
Liiketulos, % liikevaihdosta	-11,2 %	4,7 %	5,2 %
Kauden tulos, Meur	-22,8	10,8	28,7
Tilaukanta kauden lopussa, Meur	752,5	665,0	655,6
Osakekohtainen tulos, Eur	-0,39	0,19	0,49
Rahavarat, Meur	22,8	13,0	53,4
Korolliset velat, Meur	259,9*)	59,6	115,9
Omavaraisuusaste, %	25,8 %	50,1 %	42,7 %
Nettovelkaantumisaste, %	189,4 %	32,3 %	38,5 %

*) korolliset velat sisältävät IFRS16 standardin mukaisia vuokrasopimusvelkoja 85,2 Meur

Konsernin liikevaihto laski tammi–kesäkuussa 15,6 % edellisvuoden vastaavasta ajanjaksosta 246,3 (291,9) miljoonaan euroon. Liikevaihto kasvoi Asunnot-palvelualueella ja laski Toimitilat- ja Hyvinvointitilat-palvelualueilla.

Liiketulos oli -27,5 (13,7) miljoonaa euroa eli -11,2 % (4,7 %) liikevaihdosta. Keskeisimmät liiketappioon vaikuttaneet tekijät olivat peruskorjaustoiminnasta aiheutuneet -15,0 miljoonan euron tappiot, Ruotsin toiminnan -5,9 miljoonan euron tappiot sekä yksittäisistä Hyvinvointitilat-palvelualueen projekteista aiheutuneet tappiot.

Konsernin tilaukanta kasvoi 752,5 miljoonaan euroon (655,6 miljoonaa euroa 31.12.2018). Tilaukanta kasvoi kaikilla palvelualueilla. Rakennushanke sisällytetään tilaukantaan siinä vaiheessa, kun hanketta koskeva sopimus rakentamisesta on allekirjoitettu tai rakentamisen aloituspäätös on tehty sekä urakkasopimus allekirjoitettu omaperusteisissa hankkeissa.

LIKEVAIHTO

PALVELUALUEITTAIN, Meur	1-6/2019	1-6/2018	MUUTOS	1-12/2018
Toimitilat	77,7	124,2	-37,4 %	267,3
Asunnot	135,6	110,8	22,4 %	336,3
Hyvinvointitilat	32,9	56,8	-42,0 %	117,8
Yhteensä	246,3	291,9	-15,6 %	721,5

Lehdon toimitusjohtaja Hannu Lehto:



”Ensimmäisellä vuosipuoliskolla asuntomyyntimme kehittyi hyvin. Myimme tammi-kesäkuussa 1 045 asuntoa, joista 819 oli omaperusteisista hankkeista ja urakkahankkeista 226 asuntoa. Lisäksi teimme sopimuksen 542 asunnon portfolion rakentamisesta ja myymisestä saksalaiselle DWS:lle. Saimme myös uusia merkittäviä toimitilojen ja koulujen tilauksia. Hyvin kehittyneen tilauskertymän seurauksena tilauskantamme kasvoi vuodenvaihteesta 97 miljoonalla eurolla 752 miljoonaan euroon.

Erityistä pettymystä aiheutti se, että peruskorjaushankkeiden ja Ruotsin projektien ongelmat jatkuivat. Peruskorjaustoiminnasta aiheutuneet tappiot ensimmäisellä vuosipuoliskolla olivat -15 miljoonaa euroa ja Ruotsin toiminnan tappiot noin -6 miljoonaa euroa. Korjaavista toimenpiteistä huolimatta emme onnistuneet pysymään päivitettyissä kustannusarvioissa ja projektien valmistumisajankohdat ovat viivästyneet.

Olemme jo aiemmin todenneet peruskorjaustoiminnan istuvan huonosti Lehdon vakioituihin ratkaisuihin ja teolliseen tuotantoon perustuvaan strategiaan ja siitä syystä olemme lopettaneet Korjausrakentaminen-palvelualueen. Yksikön lakkauttamisen jälkeen yhtiön putkiremonttien liiketoiminta siirtyi Asunnot-palvelualueelle. Hyvin organisoitu putkiremonttitoiminta on jatkunut kannattavana jo pitkään, niin myös tällä katsauskaudella. Liiketoiminta on myös kasvanut hallitusti. Ruotsin toiminta on edelleen käynnistymisvaiheessa ja olemme nyt Ruotsin yksikön uuden johdon kanssa arvioimassa liiketoiminnan suuntaa ja mahdollisuuksiamme hyödyntää kilpailuetujamme markkinassa.

Katsauskauden heikkoa tulosta selittävät myös muutamat selvästi tappiolliset projektit Hyvinvointitilat-palvelualueella ja Toimitilat-palvelualueen suhteellisen alhainen liikevaihto. Yhteinen tekijä huonosti menneissä hankkeissa on riittämätön valmistautuminen ennen projektin käynnistymistä. Olemmekin viimeisen vuoden aikana tehneet useita korjaavia toimenpiteitä suunnitteluprosessien ja projektinhallinnan kehittämiseksi. Hankkeet arvioidaan ja valmistellaan huomattavasti täsmällisemmin kuin mihin voimakkaan kasvun aikana totuttiin. Tämän uskotaan parantavan projektien kannattavuutta tulevaisuudessa.

Tämän hetken haasteet ovat seurausta kovan kasvun aikana tehdyistä päätöksistä, joista osa on jälkikäteen tarkasteltuna olleet virheellisiä. Meillä on meneillään noin 90 projektia, joista noin 10 % tuottaa tällä tilikaudella tappiota. Voin kuitenkin todeta, että pääosa liiketoiminnastamme on tervettä ja kannattavaa ja perustuu strategiaan kilpailuetuihimme: suunnittelun johtamiseen, vakioituihin ratkaisuihin ja tehdasvalmistukseen. Ne projektit, jotka pohjautuvat strategiaan kilpailuetuihimme, ovat myös taloudellisesti terveitä. Näihin aiomme jatkossa keskittyä.

Vuoden toinen puolisko näyttää positiiviselta, sillä ongelmaprojektit ovat valmistuneet tai valmistumassa syyskuun loppuun mennessä ja merkittävä osa rakenteilla olevasta asuntokannasta valmistuu ja tuloutuu vuoden viimeisellä neljänneksellä.”

Vuoden 2019 näkymät

Lehto julkaisi 6.8.2019 tiedotteen, jossa kerrottiin taloudellisten näkymien heikentyneen. Tuolloin julkaistu näkymä on ennallaan.

Lehto arvioi, että konsernin liikevaihto vuonna 2019 on samalla tasolla tai alhaisempi kuin vuonna 2018 (vuoden 2018 liikevaihto 721,5 miljoonaa euroa) ja koko vuoden 2019 liiketulos tulee jäämään negatiiviseksi voimakkaasti tappiollisen ensimmäisen vuosipuoliskon takia (liikevoitto 37,2 miljoonaa euroa, eli 5,2 % liikevaihdosta vuonna 2018).

Liikevaihtonäkymää heikentää viiveet toimitilahankkeiden käynnistymisessä. Liiketulosnäkymän heikentymisen keskeisin syy on merkittävästi ennakoitua suuremmat tappiot peruskorjaushankkeista. Liikevoitonäkymää heikentää myös yksittäiset tappiolliset projektit Hyvinvointitilat- ja Toimitilat-palvelualueilla sekä asuntojen myyntihintojen lievä aleneminen.

Ensimmäisen vuosipuoliskon tulosta rasittavat noin 15 miljoonan euron tappiot peruskorjaustoiminnasta ja noin 6 miljoonan euron tappiot Ruotsin liiketoiminnasta. Koko vuotta koskevassa arviossa on otettu huomioon peruskorjausliiketoiminnasta ja Ruotsin yhdestä hankkeesta syntyvät tappiot.

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

Keskeisimpiä liikevaihdon ja liikutuloksen kehittymiseen liittyviä riskejä ovat asuntojen kysynnän heikentyminen, viiveet hoiva-, koulu- ja toimitilahankkeiden käynnistymisessä, sekä projektien loppuunsaattamiskustannusten kasvu.

Puolivuosisikatsausta koskeva videoesitys

Lehto julkistaa vuoden 2019 tammi-kesäkuun puolivuosisikatsausta koskevan videoesityksen www.sivuillaan torstaina 15.8.2019 klo 9.00 Suomen aikaa osoitteessa www.lehto.fi/sijoittajille. Esitys on katsottavissa yhtiön www.sivuilla myös tämän jälkeen.

Liiketoiminnan kehitys katsauskaudella

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Rakentamisen kasvuvauhti Suomessa on hidastumassa. Valtionvarainministeriön johtama rakennusalan RAKSU-suhdanneryhmä ja Rakennusteollisuus ry arvioivat suhdannekatsauksissaan, että rakentamisen tuotanto vuonna 2019 laskee tai pysyy korkeintaan vuoden 2018 tasolla. Tuotannon arvioidaan vähenevän edelleen vuonna 2020. Merkittävin väheneminen tapahtuu asuntorakentamisessa sekä liike- ja toimistorakentamisessa.

Katsauskauden aikana asuntojen kysyntä pysyi hyvänä, mutta suuret asuntotuotantomäärät näkyvät lisääntyneenä tarjontana ja kilpailuna markkinoilla.

TOIMITILAT

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

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

Vuoden 2019 alusta alkaen Toimitilat-palvelualueeseen on sisällytetty lakkautetun Korjausrakentaminen palvelualueen toiminnot lukuun ottamatta putkiremonttitoimintaa, joka siirtyi osaksi Asunnot-palvelualueetta.

Liiketoiminnan kehitys katsauskaudella

Toimitilojen kysyntä katsauskauden alkupuolella oli vähäistä, mutta kysyntä piristyi kauden loppupuolella. Suurempien hankkeiden käynnistyminen tapahtui aikaisempaa hitaammin. Suurien logistiikka- ja kaupallisten rakennusten kysyntä aleni, mutta toimisto- ja hotellihankkeisiin kohdistui aikaisempaa enemmän kysyntää.

Toimitilat-palvelualueen liikevaihto laski 37,4 % vertailukaudesta 77,7 (124,2) miljoonaan euron. Projektien lukumäärä oli vertailukauden tasolla, mutta projektien keskimääräinen koko oli vertailukautta pienempi. Liikevaihdon alenemaan vaikutti myös viiveet suurehkojen hankkeiden, joista on jo urakkasopimus, käynnistymisessä. Vertailukautta alempi liikevaihto sekä yksittäiset tappiolliset projektit heikensivät yhtiön kannattavuutta.

Yhteensä katsauskaudella valmistui 13 kohdetta, joista suurimpana Retail Park Espoon Laajalahdessa. Katsauskauden päättyessä rakenteilla oli 20 eri kohdetta, joista merkittävimpiä ovat Seinäjoen Ideapark ja toimistorakennus Vantaalla.

Toimitilat-palvelualueen tilauskanta nousi 194,6 miljoonaan euroon (167,6 miljoonaa euroa 31.12.2018). Kesäkuussa Lehto ja Fennovoima allekirjoittivat urakkasopimuksen Hanhikivi 1- ydinvoimalaitoksen hallintorakennuksen ja laitostoimiston suunnittelusta ja rakentamisesta. Urakkasopimus on arvoltaan noin 30 miljoonaa euroa.

Lehto on yhdessä Jyväskylän kaupungin, Fennia Varainhoito Oy:n ja muiden sijoittajatahojen kanssa kehittänyt Hippos2020-hanketta. 29.3.2019 Fennia Varainhoito Oy ilmoitti, että se ei aio jatkaa hankkeen kehittämistä. Lehto ja Jyväskylän kaupunki jatkavat hankkeen kehittämistä ja uuden päärahoittajan etsimistä. Hanketta varten on perustettu hankeyhtiö, joka vastaa kehitystyön kustannuksista. Hankkeen toteutumiseen liittyy tavanomaisia kiinteistökehityshankkeiden riskejä, kuten vuokralaisten saaminen.

Peruskorjaustoiminta

Katsauskauden tulokseen vaikuttaa merkittävästi neljä tappiollista peruskorjaushanketta. Näistä kaksi on käynnissä Helsingin Katajanokalla, jossa vanhoja toimistorakennuksia muutetaan asunnoksi ja hotelliksi. Hankkeet ovat kiinteähintaisia urakoita ja niiden arvioitu valmistumisajankohta on elo-syyskuussa 2019.

Kolmas hanke toteutetaan Sörnäisiin Helsinkiin ja siinä vanha toimistorakennus muutetaan hotelliksi. Hanke on kiinteähintainen urakka ja sen arvioitu valmistumisajankohta on syyskuussa 2019.

Neljäs hanke on omaperusteinen hanke Helsingin Punavuorella, jossa vanha asuin-/liiketila korjataan ja lisäksi rakennetaan uusi asuin-/liiketilarakennus. Tämä hanke on valmistunut toukokuussa 2019 ja asuntojen ja liikeilojen myynti on käynnissä.

Edellä mainittujen neljän hankkeen kokonaisarvo on yhteensä noin 69 miljoonaa euroa ja hankkeet ovat voimakkaasti tappiollisia. Peruskorjaustoiminnan tappiota lisää myös aiemmin valmistuneiden hankkeiden jälkityöt. Kokonaisuudessaan peruskorjaustoiminnalla on noin -15 miljoonan euron negatiivinen vaikutus Lehdon tammi-kesäkuun liiketulokseen.

Edellä mainittujen neljän peruskorjaushankkeen lisäksi Lehto on aloittamassa kaksi aiempiin sitoumuksiin liittyvää urakkamuotoista peruskorjaushanketta Helsingissä. Hankkeista toinen, arvoltaan noin 27,5 miljoonaa euroa, on alkamassa vuoden 2019 aikana ja toinen, arvoltaan noin 14 miljoonaa euroa, on alkamassa vuoden 2020 alkupuolella. Hankkeiden valmisteluun on perehdytty erityisellä tarkkuudella niiden onnistuneen toteutuksen varmistamiseksi.

Peruskorjausprojektien kustannusten ennustamiseen on liittynyt merkittäviä epätarkkuuksia. Yhtiön arvion mukaan on mahdollista, että peruskorjaustoiminnasta syntyy lisää tappioita vielä tulevaisuudessa. Yhtiö on ottanut tämän huomioon 6.8.2019 julkaistussa vuotta 2019 koskevassa näkymässään.

ASUNNOT

Asunnot-palvelualueella Lehto rakentaa uusia kerros-, luhti- ja rivitaloja sekä erillistaloja osana kasvukeskusten aluerakentamista Suomen kasvukeskuksiin. Pääosa Lehdon asuntorakentamisesta on omaperusteista tuotantoa, jossa Lehto suunnittelee ja rakentaa kohteet hankkimilleen maa-alueille ja myy valmiit asunnot asiakkaille. Asiakkaina on yksityishenkilöitä sekä yksityisiä ja institutionaalisia sijoittajia.

Lehdon asunnot on jaettu kolmeen tuoteperheeseen: Nero, Deco ja Optimi. Lisäksi vuoden 2019 alusta alkaen Asunnot-palvelualueeseen on liitetty myös putkiremontit-liiketoiminta, joka on aikaisemmin toiminut vuoden 2019 alussa lakkautetun Korjausrakentaminen-palvelualueen sisällä.

Suurin osa, yli 70 %, Lehdon asuntorakennuksista on betonirakenteisia Nero-kerrostaloja, joiden toteutuksessa hyödynnetään Lehdon kehittämää ja valmistamaa keittiö-kylpyhuonemuodua. Moduuli sisältää asunnon ja rakennukseen sisältyvät keskeiset sähkö, vesi-, ilmastointi- ja viemärintiratkaisut. Moduulit rakennetaan täysin

valmiiksi Lehdon omissa tehtaissa ja kuljetetaan valmiina rakennuspaikalle, missä ne lasketaan katon kautta rakennuksen sisään ja kytketään toisiinsa. Tämä rakentamistapa nopeuttaa rakentamisen aikataulua, parantaa laatua ja tuottaa kustannussäästöjä.

Kasvava osa Lehdon asuntotuotannosta on puisia luhti- ja kerrostaloja. Deco-tuoteperheen asunnot valmistetaan tehtaassa tilaelementteinä, joissa asunnon sisäpinnat ovat täysin valmiit jo tehtaalta lähtiessä. Tilaelementit ovat itsekantavia moduuleja, jotka rakennetaan tehtaissa ja kokoonpannaan työmaalla. Deco-asunnoissa teollisen esivalmistuksen osuus on huomattavasti korkeampi kuin Nero-asunnoissa.

Optimi-tuoteperheen asunnot ovat alueittain rakennettavia pientaloja, joiden toteutuksessa korostetaan arkkitehtuuria ja toimivia tilaratkaisuja. Esivalmistuksen osuus Optimi-tuoteperheessä on pienempi kuin Deco- ja Nero-tuoteperheiden asunnoissa.

Liiketoiminnan kehitys katsauskaudella

Katsauskaudella asuntojen kysyntä pysyi hyvällä tasolla, vaikka asuntojen myyntiajat ovat pidentyneet. Uusia asuntoja oli markkinoilla tarjolla aikaisempaa enemmän, mikä näkyi jonkin verran kiristyneenä kilpailuna ja hintapaineena korkean tarjonnan alueilla.

Asunnot-palvelualueen liikevaihto kasvoi tammi-kesäkuussa 22,4 % vertailukaudesta 135,6 (110,8) miljoonaan euroon. Liikevaihdon kasvu syntyi kasvaneesta asuntotuotannosta ja myynnistä kaikilla merkittävillä markkina-alueilla. Asuntojen myyntiajat pidentyivät edellisvuodesta ja markkinoilla kasvanut asuntojen tarjonta on näkynyt jonkin verran asuntojen hintatason alentumisena. Raaka-aineiden ja alihankinnan kustannukset ovat hieman kasvaneet edellisvuodesta, minkä vuoksi keskimääräinen asuntohankkeiden kate laski hieman edellisvuodesta. Vuoden 2019 alusta alkaen Asunnot-palvelualueeseen on sisällytetty peruskorjauksen asunnot ja vertailutietoja on muutettu tämän mukaiseksi.

Katsauskaudella myytiin yhteensä 1 045 (783) asuntoa, joista 819 oli omaperusteisista kohteista ja 226 urakkakohteista. 30.4.2019 Lehto Group Oyj:n tytäryhtiö Lehto Asunnot Oy ja saksalainen Deutsche Bank Groupiin kuuluva DWS Real Estate GmbH ("DWS") allekirjoittivat sopimuksen, jonka mukaisesti Lehto rakentaa ja myy 542 kerrostaloasunnon portfolion DWS:lle. Portfolioon sisältyy kuusi eri rakennuskohdetta, jotka sijaitsevat Espoossa, Turussa, Kirkkonummella, Riihimäelle ja Jyväskylässä. Yksi kohde on jo valmistunut ja muutkin kohteet ovat rakenteilla ja valmistuvat vuosien 2019-2020 aikana. Sopimuksen mukaisesti Lehto myy asunnot vuokrattuna ja portfolion lopullinen kauppahinta määräytyy kohteiden toteutuvan vuokrahinnan ja vuokrausasteen perusteella. Kohteet luovutetaan asiakkaille yksittäin rakennusten valmistuttua, jolloin kohde myös maksetaan. Lehto hoitaa kohteiden rakentamisaikaisen rahoituksen kassavaroillaan ja pankkilainoilla.

MYDYT ASUNNOT KATSAUSKAUDELLA, KPL	30.6.2019	30.6.2018	31.12.2018
Urakka	226	375	758
Omaperusteiset	819	408	1 171
Myydyt asunnot katsauskaudella yhteensä	1 045	783	1 929

Katsauskaudella valmistui 933 (558) uutta asuntoa ja katsauskauden päättyessä rakenteilla oli 3 090 asuntoa (3 322 kpl 31.12.2018). Rakenteilla olevien myymättömien asuntojen lukumäärä laski ja oli katsauskauden päättyessä 1 269 (1 715 kpl 31.12.2018). Myymättömiin asuntoihin sisältyy DWS-portfolioon kuuluvat 542 asuntoa. 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.

Seuraavassa taulukossa on esitetty rakenteilla olevien asuntojen lukumäärä. Urakkahankkeina käsitellään asiakkaan tilaamien urakoiden lisäksi itse kehitetyt asuntorakentamiskohteet, joissa Lehto hankkeen aikana myy perustamansa asunto-osakeyhtiön koko osakekannan tilaajalle.

RAKENTEILLA OLEVAT ASUNNOT, KPL	30.6.2019	30.6.2018	31.12.2018
Urakka	1 096	1 026	1 263
Omaperusteiset	1 994	1 655	2 059
Rakenteilla olevat yhteensä, kpl	3 090	2 681	3 322
joista myyty	1 821	1 973	1 607

MYYMÄTTÄ (VAPAA TAI VARATTU), KPL	30.6.2019	30.6.2018	31.12.2018
Rakenteilla olevat	1 269	708	1 715
Valmiit	174	35	72
Myymättä yhteensä, kpl	1 443	743	1 787
johon sisältyvät DWS-kohteet	542	0	462

Valmiiden myymättömien asuntojen lukumäärä katsauskauden päättyessä oli 174 kpl (72 kpl 31.12.2018). Tämä sisältää DWS-portfolioon kuuluvan 51 asuntoa käsittävän kohteen, jota ei vielä katsauskauden päättyessä oltu myyty. Kohteen myynti tapahtui katsauskauden päättymisen jälkeen elokuussa 2019.

Asunnot-palvelualueella jatketaan lakkautetun Korjausrakentaminen-palvelualueen hyvin organisoitua ja kannattavaa putkiremonttitoimintaa. Putkiremonttien kysyntä jatkui hyvänä ja katsauskaudella valmistui neljä putkiremonttihankeita ja kauden päättyessä rakenteilla oli 10 putkiremonttihankeita.

Joulukuussa 2018 Lehto lanseerasi vuoden vaihteessa Lehto Total-palvelupaketin, joka yhdistää täydennysrakentamisen ja taloyhtiön linjasaneerauksen. Taloyhtiö voi rakennusoikeutta myymällä rahoittaa linjasaneerauksensa. Uusi palvelu on aiheuttanut kiinnostusta markkinoilla ensimmäisen vuosipuoliskon aikana ja yhtiö tutkii parhaillaan kymmeniä kohteita tähän liittyen. Hankkeet toteutuvat kuitenkin hitaasti, noin kahden vuoden viiveellä.

Maaliskuussa Lehto lanseerasi Deco-puukerrostalo-konseptin, joka mahdollistaa nelikerroksisen puukerrostalon rakentamisen tilaelementtiratkaisuna. Konsepti tukee hyvin yhtiön strategiaa, sillä siinä hyödynnetään tehokkaasti muun muassa teollista valmistamista ja vakioituja ratkaisuja. Tuotekehitys kumpasi pitkälti myös kysynnästä sekä megatrendeistä, kuten ekologisuudesta ja kotimaisuudesta. Lehdon puukerrostalot rakennetaan kotimaisesta puuraaka-aineesta ja pääosin yhtiön kotimaisilla tehtailla. Puukerrostalarakentaminen on kiinnostavaa myös toimintaympäristön muutosten vuoksi, sillä tällä hetkellä

tämän tyyppisiä kohteita tuetaan esimerkiksi kaavoittamalla siihen soveltuvia tontteja kasvukeskusten keskeisiin sijainteihin. Lisäksi puukerrostalot soveltuvat erinomaisesti ajankohtaisiin lisä- ja täydennysrakennuskohteisiin.

Kesäkuun alussa palvelualueen uudeksi johtajaksi ja Lehto Group-konsernin johtoryhmän jäseneksi nimettiin DI, MBA, Juha Höyhty. Juha Höyhtyällä on pitkä rakennusalan kokemus. Hän on työskennellyt noin 24 vuoden ajan rakennusyhtiö Lemminkäisen palveluksessa, niin Suomessa kuin ulkomailla. Viimeksi hän on toiminut Telinekatajan toimitusjohtajana, jossa tehtävässä hän palveli noin neljän vuoden ajan. Aiemmin palvelualueen johtajana toiminut Pasi Kokko jäi pois Lehdon palveluksesta maaliskuun vaihteessa.

Katsauskauden aikana ilmeni viitteitä siitä, että rahoituksen saatavuus ja ehdot ovat tiukentumassa erityisesti sijoittajavetoisissa asuntokohteissa. Tällä ei kuitenkaan ollut merkittävää vaikutusta Lehdon asuntohankkeiden käynnistymiseen.

Asunnot-palvelualueen tilauskanta katsauskauden päättyessä oli 493,4 miljoonaa euroa (428,0 miljoonaa euroa 31.12.2018). Merkittävä osa tilauskannan kasvusta johtuu DWS:n tilaamasta 542 asunnon portfolioista, jonka asunnot valmistuvat ja myydään 2019-2020 aikana.

HYVINVOINTITILAT

Hyvinvointitilat-palvelualueella Lehto suunnittelee ja rakentaa hoivakoteja, palveluasumisen yksiköjä, päiväkoteja sekä kouluja valtakunnallisten hoiva- ja päiväkotiopeattoreiden 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. Valtaosa palvelualueen rakentamista hoivakohteista ovat 1-2-kerroksisia betoni- tai puurakenteisia rakennuksia. Koulut ja päiväkodit ovat pääasiassa puurakenteisia.

Liiketoiminnan kehitys katsauskaudella

Palvelualueen liikevaihto laski 42,0 % vertailukaudesta 32,9 (56,8) miljoonaan euroon. Katsauskauden liikevaihto jakaantui aika tasan hoivarakentamisen ja koulu-/päiväkotirakentamisen kesken. Katsauskaudella valmistui 5 (17) uutta hoivakotia ja yksi koulu. Katsauskauden päättyessä rakenteilla oli 10 (17) hoivakotia, yksi (2) päiväkoti, kolme (3) koulua sekä yksi terveyskeskus.

Tuotanto painottui edellisvuoden tapaan yksilöllisiin, monimuotoisiin rakennuksiin. Monikerrosratkaisuihin ja niiden tuotannon toteutuksessa on ollut haasteita ja siirtyminen vakioituista ratkaisusta yksilöllisiin ratkaisuihin on vaikuttanut negatiivisesti palvelualueen joidenkin projektien katteisiin. Yksilölliset ratkaisut vaativat huomattavan paljon enemmän arkkitehtisuunnittelua ja erikoissuunnittelua, ja hankkeiden työmäärä on suurempi kuin vakioituissa ratkaisuihin. Katsauskauden tulosta rasittaa yksi voimakkaasti tappiollinen hoivarakentamiskohde, josta on aiheutunut katsauskaudelle noin 2,5 miljoonan euron tappio liiketulokseen.

Lehto on tehnyt työtä palvelualueen projektien valmisteluvaiheen ja projektinhallinnan kehittämiseksi ja toimintaa on aiempaa selkeämmin suunnattu omien tuotekonseptien kehittämiseen sekä oman tehdasvalmistuksen tehokkaampaan hyödyntämiseen. Näiden toimenpiteiden odotetaan parantavan palvelualueen projektien kannattavuutta vaihteittain.

Kouluprojekteissa kysyntä on pysynyt hyvällä tasolla. Markkinoilla on välittömiä tarpeita sekä väliaikaisille väistötiloille että pysyville kouluille. Katsauskaudella neuvoteltiin aktiivisesti kouluprojekteista ympäri Suomen ja katsauskaudella allekirjoitettiin viisi uutta sopimusta koulujen rakentamisesta, yhteisarvoltaan noin 29 miljoonaa euroa. Lehdon arvion mukaan kuntien kiristyneen taloustilanteen vuoksi budjetissa ja aikataulussa

pysyminen ovat tällä hetkellä ratkaisevia asioita kouluhankkeissa. Tästä syystä koulujen hankinnoissa yleistyvät muun muassa kilpailullisen neuvottelumenettelyn hankintamalli sekä suunnittele ja rakenna-urakkamalli, joista Lehdolla on vahvaa kokemusta.

Katsauskaudella hoivakotien rakentaminen vähentyi. Hoivakohteissa hankkeita viivästävästä ilmeisimmin hoivaoperaattoreiden toiminnallisista haasteista aiheutuva epävarmuus. Huolimatta tämänhetkisestä hoivakotimarkkinan kysynnän heikkoudesta Lehto arvioi, että hoiva- ja palveluasumisen rakentaminen jatkuu vilkkaana myös lähivuosina, ja Lehto kehittää edelleen vakioituja konsepteja kaikkiin palvelualueen asiakassegmentteihin.

Hyvinvointitilat-palvelualueen tilauskanta katsauskauden päättyessä oli 64,4 miljoonaa euroa (60,0 miljoonaa euroa 31.12.2018), josta 37,1 miljoonaa euroa kohdistuu päiväkotij- ja kouluhankkeisiin ja 27,4 miljoonaa euroa hoiva- ja palveluasumiseen.

RUOTSIN TOIMINNOT

Lehdon ruotsalainen tytäryhtiö on ollut toiminnassa vajaan kahden vuoden ajan. Yksiköllä on meneillään päiväkotiprojekti, jossa rakennetaan kolme moduulipohjaista päiväkotia Botkyrkan kuntaan. Moduulit on rakennettu Suomessa Hartolan tehtaalla ja kuljetettu Botkyrkaan, jossa on tapahtunut loppukokoonpano. Tehdastuotannon ja paikalla tapahtuvien työvaiheiden yhteensovittamisessa sekä tilaajan vaatimusten täyttämässä on ollut merkittäviä ongelmia, minkä vuoksi projektista syntyy tappiota. Ruotsin toimintojen vaikutus konsernin tammi-kesäkuun liikelokseeseen on -5,9 miljoonaa euroa negatiivinen.

Lehto Sverige-tytäryhtiön uutena toimitusjohtajana aloitti 5.3.2019 Thomas Perslund. Hän on tullut rakentamisen toimialalla tunnetuksi kotimaassaan muun muassa Tukholman Friends Arenan, Oscar Propertiesin, NCC:n sekä Tukholman kaupungin johtavissa rooleissa. Hänellä on yli 20 vuoden kokemus toimialasta.

TEHDASTUOTANTO

Tehdasvalmisteisiin tuotteisiin perustuva liiketoiminta on yksi Lehdon liiketoiminnan ytimistä. Lehto rakentaa omissa tuotantolaitoksissaan omaan käyttöön erilaisia rakennusteknisiä moduuleja ja elementtejä. Lehdolla on tehdasyksiköitä Oulaisissa, Hartolassa, Humppilassa, Siikajoella ja lissä yhteensä noin 50 000 m².

Katsauskauden aikana todettiin, että lähiajan tehdastuotteiden tarpeeseen nähden tehdaskapasiteetti on tarpeettoman korkea. Tehdastuotteiden tarvetta ovat vähentäneet hoivakotihankkeiden ja omaperusteisten asunohankkeiden käynnistysten viivästäminen sekä suurkattoelementtejä hyödyntävien toimitilohankkeiden väheneminen edellisvuodesta.

Toukokuussa Lehto ilmoitti aloittavansa Hartolan ja Oulaisten tehtailla sopeuttamistoimet, joiden tavoitteena on saattaa tehdastuotannon kapasiteetti tasapainoon lyhyen tähtäimen kysynnän kanssa. Tämän johdosta käytyjen yt-neuvottelujen lopputuloksena 51 työntekijän työsuhte irtisanottiin ja 53 työntekijää lomautettiin toistaiseksi. Lisäksi syksyllä 2019 arvioidaan lomautettavan 30 työntekijää lisää. Yhteensä noin 20 työntekijää päätettiin kouluttaa uusiin tehtäviin.

Tase ja rahoitus

KONSERNITASE, MEUR	30.6.2019	30.6.2018	31.12.2018
Pitkäaikaiset varat	51,8	33,6	37,7
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	412,3	198,6	238,2
Lyhytaikaiset saamiset	142,0	148,1	139,0
Rahavarat	22,8	13,0	53,4
Varat yhteensä	628,8	393,3	468,3
Oma pääoma	125,2	144,7	162,4
Rahoitusvelat	174,8	59,6	115,9
Vuokrasopimusvelat	85,2		
Saadut ennakot	142,8	104,3	88,3
Muut velat	100,9	84,6	101,8
Oma pääoma ja velat yhteensä	628,8	393,3	468,3

Lehto on 1.1.2019 alkanut soveltaa uutta IFRS 16 ”Vuokrasopimukset”-standardia. Standardin käyttöönotolla ei ole olennaista vaikutusta Lehdon liikevaihtoon tai liiketulokseen, mutta se vaikuttaa useisiin tasepohjaisiin tunnuslukuihin, kuten nettovelkaantumisasteeseen, joka kasvaa, ja omavaraisuusasteeseen, joka laskee. Standardin käyttöönotosta aiheutuneet muutokset tunnusluvuissa eivät vaikuta negatiivisesti Lehdon rahoituskovenantteihin.

Merkittävimmät IFRS 16-standardin soveltamisen vaikutukset 30.6.2019 taseeseen ovat rahoitusvelkojen kasvu 85,2 miljoonalla eurolla, pitkäaikaisten varojen kasvu 7,7 miljoonalla eurolla ja vaihto-omaisuuden kasvu 77,5 miljoonalla eurolla. Vaihto-omaisuudessa esitetään rakennushankkeisiin liittyvät pitkäaikaiset tonttien vuokrasopimukset. Omavaraisuusaste vuokrasopimusvelat huomioiden oli 25,8 % ja nettovelkaantumisaste 189,4 %. Oikaistu omavaraisuusaste ilman IFRS 16-standardin mukaisia vuokrasopimusvelkoja oli 31,2 % ja nettovelkaantumisaste 121,4 %. Yhtiö soveltaa siirtymävaiheessa yksinkertaistettua lähestymistapaa eikä oikaise vertailulukuja.

Keskeisimmät muut kuin IFRS 16-standardiin liittyvät muutokset Lehdon taseessa katsauskaudella olivat vaihto-omaisuuden kasvu ja rahoitusvelkojen kasvu vaihto-omaisuuden kasvun rahoittamiseksi. Vaihto-omaisuuden kasvu on seurausta keskeneräisen asuntotuotannon kasvusta, erityisesti DWS-portfolioon sisältyvien kohteiden rakentamisesta. Vaihto-omaisuuden arvioidaan pienenevän vuoden toiselle puoliskolla, kun merkittävä määrä asuntorakennuskohteita valmistuu.

Katsauskauden päättyessä kassavarojen määrä oli 22,8 miljoonaa euroa, minkä lisäksi Lehdolla oli käytössä 33,8 miljoonaa euroa nostamattomia luottolimiittejä. Marraskuussa 2018 Lehto allekirjoitti 50 miljoonan euron rahoitussopimuksen OP Yrityspankki Oyj:n ja Nordea Bank Oyj:n kanssa. Rahoitussopimus on luonteeltaan sitova syndikoitu luottolimiitti (Revolving Credit Facility, RCF), ja se on voimassa kolme vuotta. Sopimukseen sisältyy tavanomaisia kannattavuuteen ja velkaantuneisuuteen liittyviä kovenantteja. 29.3.2019 tähän syndikoituun

luottolimiittiin lisättiin Swedbank AB 25 miljoonan euron osuudella, jolloin luottolimiitin kokonaissumma nousi 75 miljoonaan euroon.

RCF-rahoitus sopimukseen liittyvien kovenanttien tasoja on neuvoteltu uusiksi rahoittajien kanssa. Neuvottelujen tuloksena RCF-luottolimiitin koko määrän käyttöoikeutta on rajoitettu. Yhtiö arvioi rahoitustilanteensa kehittyvän myönteisesti loppuvuoden 2019 aikana kun uusiin hankkeisiin sitoutuu vähemmän käyttöpääomaa kuin mitä valmistuvista hankkeista vapautuu.

RAHAVIRTALASKELMA, MEUR	1-6/2019	1-6/2018	1-12/2018
Liiketoiminnan rahavirta	-53,2	-44,2	-18,3
Investointien rahavirta	-1,7	-8,3	-13,7
Rahoituksen rahavirta	24,4	-2,4	17,5
Rahavarojen muutos	-30,5	-54,9	-14,5
Rahavarat kauden alussa	53,4	68,0	68,0
Rahavarat kauden lopussa	22,8	13,0	53,4

Liiketoiminnan rahavirta oli -53,2 miljoonaa euroa ja sen keskeisimpänä tekijänä on nettokäyttöpääoman kasvu 22,2 miljoonalla eurolla katsauskauden aikana. Vaihto-omaisuus kasvoi 96,5 miljoonalla eurolla, korottomat lyhytaikaiset saamiset vähenivät 1,2 miljoonalla eurolla ja ostovelat ja muut korottomat velat kasvoivat 73,1 miljoonalla eurolla. Vaihto-omaisuuden kasvu johtuu valtaosin keskeneräisten asuntorakentamishankkeiden vo-lyymin kasvusta. Lisäksi käyttöpääomaa sitoutui erityisesti hyvinvointitilahankkeisiin, joihin raha sitoutuu siihen saakka, kunnes valmis rakennus luovutetaan asiakkaalle.

Investointien nettorahavirta oli -1,7 miljoonaa euroa, mikä koostuu pääasiassa korvausinvestoinneista.

Rahoituksen rahavirta oli 24,4 miljoonaa euroa. Katsauskauden aikana rahoituksen rahavirtaan sisältyvät korolli-set velat (vuokrasopimusvelat huomioiden) kasvoivat 38,7 miljoonalla eurolla. Lainoja nostettiin lähinnä käyttö-pääomatarpeiden rahoittamiseksi. Rahoituksen rahavirta sisältää myös -14,0 miljoonan euron osingonmaksun.

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa työskenteli katsauskauden aikana keskimäärin 1 547 henkilöä (1 371 henkilöä 1-6/2018). Katsauskauden päättyessä henkilöstön määrä oli 1 532 (1 531 työntekijää 31.12.2018) henkilöä. Noin puolet konsernin henkilöstöstä on toimihenkilöitä ja puolet työmailla toimivia henkilöitä.

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

Lehto toteutti 19.3.2019 suunnatun maksuttoman osakeannin liittyen vuonna 2016 käyttöön otettuun kannustinjärjestelmään ja sen ansaintajakson 2016 palkkion maksamiseen. Osakeannissa annettiin maksutta 58 691 Lehto Group Oyj:n uutta osaketta 25 Lehto-konsernin avainhenkilölle kannustinjärjestelmän ehtojen mukaisesti.

Lehto ilmoitti 1.4.2019, että yhtiön henkilöstöjohtajana ja konsernin johtoryhmän jäsenenä aloitti Kaarle Törrönen. Kaarle Törrönen on toiminut yli 33 vuotta Puolustusvoimilla erilaisissa rooleissa HR:n johto- ja suunnittelu-tehtävissä.

Varsinainen yhtiökokous 2018

29.3.2019 pidetty varsinainen yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti, että 31.12.2018 päättyneeltä tilikaudelta maksetaan osinkoa 0,24 euroa osakkeelta eli yhteensä 13.994.266,32 euroa. Osinko maksettiin osakkeenomistajalle, joka osingonmaksun täsmäytyspäivänä 2.4.2019 oli merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään osakasluetteloon. Osingon maksupäivä oli 9.4.2019.

Yhtiön hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettiin viisi. Hallituksen jäseniksi valittiin osakkeenomistajien nimitystoimikunnan ehdotuksen mukaisesti uudelleen Martti Karppinen, Mikko Räsänen ja Pertti Korhonen sekä uusina jäseninä Anne Korkiakoski ja Seppo Laine. Päivi Timonen ja Sakari Ahdekivi jäivät pois hallituksesta. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen.

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

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

Muita katsauskauden tapahtumia

18.3.2019 Lehto Group Oyj:n hallitus päätti käyttää yhtiökokouksen sille antamaa valtuutusta ja toteutti suunnatun maksuttoman osakeannin liittyen Lehdon vuonna 2016 käyttöön ottamaan kannustinjärjestelmään ja sen ansaintajakson 2016 palkkion maksamiseen. Ohjelman perustamisesta ja keskeisistä ehdoista on kerrottu 20.12.2016 julkaistussa pörssitiedotteessa. Osakeannissa annettiin maksutta 58.691 Lehto Group Oyj:n uutta osaketta ("Anti-osakkeet") 25 Lehto-konsernin avainhenkilölle kannustinjärjestelmän ehtojen mukaisesti. Antiosakkeet edustivat noin 0,1 prosenttia Lehdon osakkeista ja niiden tuottamasta äänimäärästä ennen osakeannin toteuttamista. Annin toteuttamisen jälkeen Lehdon osakkeiden ja niiden tuottamien äänioikeuksien kokonaismäärä on 58 309 443.

1.4.2019 Lehto ilmoitti, henkilöstöjohtaja Kaarle Törrönen on nimetty konsernin johtoryhmään, ja että Asunnot-palvelualueen johtajana ja konsernin johtoryhmän jäsenenä toiminut Pasi Kokko jää pois Lehdon palveluksesta.

9.5.2019 Lehto alensi vuotta 2019 koskevaa taloudellista näkymäänsä. Lehto kertoi, että konsernin liikevaihdon vuonna 2019 arvioidaan olevan samalla tasolla kuin vuonna 2018 (vuoden 2018 liikevaihto 721,5 miljoonaa euroa) ja liikevoiton arvioidaan olevan 2-6 % liikevaihdosta (5,2 % vuonna 2018). Liikevoitonäkymän muutoksen taustalla olivat edelleen syntyvät tappiot peruskorjaushankkeista, Ruotsin liiketoiminnan käynnistämisestä aiheutuneet ennakoitua suuremmat kulut ja ensimmäisestä päiväkotiprojektista aiheutunut tappio, sekä hoivakoti- ja toimitilahankkeiden katteiden heikentyminen ja viiveet uusien hankkeiden käynnistymisessä.

5.6.2019 Lehto ilmoitti, että Juha Höyhtyä on nimitetty Asunnot-palvelualueen johtajaksi.

Riskit ja epävarmuustekijät

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

Operatiivisen liiketoiminnan riskien osalta tärkeimpinä ovat yleiset riskit hankkeen hinnoittelusta, aikataulusta, virheettömyydestä, teknisestä toteutuksesta ja sidosryhmien sopimuksenmukaisesta toiminnasta. Lehdon liiketoiminnan perustuminen moduulituotannolle ja sen asuntotuotannon osittainen riippuvuus moduulituotannon aikataulusta ja tehokkuudesta luovat riskin moduulituotteiden toteuttamisessa ilmeneville poikkeamille tai keskeytyksille.

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

Osa Lehdon liiketoiminnasta on ns. perinteistä rakennusurakointia ja osa omaa tuotantoa, jossa lopullinen asiakas ei välttämättä ole tiedossa rakennushanketta aloitettaessa. Näihin liiketoimintamalleihin liittyy erilaisia riskejä. Perinteisessä rakennusurakoinnissa hankkeen tuotot kirjataan osatulouttamalla hankkeen valmiusas-

teen mukaisesti. Tällaisessa mallissa keskeisenä riskinä on se, että hankkeen kokonaiskustannukset muodostuvat arvioitua suuremmiksi tai hankkeen toteuttamisaika viivästyy.

Oman tuotannon keskeisenä riskinä on se, että tuotantoa ei saada myytyä suunnitellussa aikataulussa tai suunnitellulla hinnalla. Lisäksi hankkeen kustannukset voivat muodostua arvioitua suuremmiksi. Epäonnistuminen hankkeen hinnoittelussa, teknisessä toteutuksessa, kustannusten ja aikataulun arvioinnissa, kohteen myynnissä tai rahoituksen hankkimisessa voi aiheuttaa negatiivisia poikkeamia yhtiön tulokseen ja taloudelliseen asemaan. Osa Lehdon liiketoiminnasta perustuu sopimuksiin, joiden mukaisesti Lehto rakentaa kohteet rakennuksen käyttäjän tarpeiden mukaisesti ja myy kohteet vasta niiden valmistumishetkellä tai myöhemmässä vaiheessa esimerkiksi rahastolle. Huolimatta siitä, että Lehto toteuttaa sovitun rakennuksen aikataulussa ja sovitulla kustannuksilla, kantaa Lehto myös riskin siitä, että rahastolla on käytössään kohteiden ostamiseen tarvittavat rahavarat sovitulla maksuhetkellä.

Konsernin harjoittamalle projektiliiketoiminnalle on ominaista eri tarkastelukausiin 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 liikevaihtoa ja liikevoiton seuraavalle tilikaudelle ja näin ollen heikentää kuluvaan tilikauden liikevaihtoa ja liikevoittoa.

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

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

Kuluvaan tilikauden aikana Lehdon liiketoimintaan liittyvät riskit ovat kasvaneet. Keskeisimpiä kuluvaan tilikauden liikevaihtoon, tulokseen ja taloudelliseen asemaan liittyviä riskejä ovat asuntojen myyntivolyymien ja hintatason aleneminen, viiveet hoiva-, koulu- ja toimitilahankkeiden käynnistymisessä, sekä projektien kustannusten toteutuminen arvioitua suurempina ja näiden seurauksena rahoituksen riittävyys.

Lehto pyrkii hallitsemaan näitä riskejä aktiivisella myyntityöllä ja myynnin kehittymisen seurannalla ja täsmällisellä projektinseurannalla, ja tekemään korjaavia toimenpiteitä nopeasti. Lehto myös käy rahoittajien kanssa aktiivista keskustelua eri rahoitusvaihtoehdoista.

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

Liputusilmoitukset

25.1.2019 Lehto vastaanotti arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 pykälän mukaisen ilmoituksen OP-Rahastoyhtiö Oy:ltä. Ilmoituksen mukaan OP-Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoimien OP-Suomi Pienyhtiöt- ja OP-Suomi-sijoitusrahastojen yhteenlaskettu omistusosuus Lehdon osakkeista ja äänistä oli 23.1.2019 laskenut alle viiden (5) prosentin rajan 4,71 %:iin.

Osakkeet ja omistus

Lehto Group Oyj:n osakkeet on listattu Nasdaq Helsinki Oy:n pörssilistalla. Osakkeiden lukumäärä kesäkuun lopussa oli 58 309 443 kpl ja yhtiöllä oli 18 790 osakkeenomistajaa. Yhtiön osakkeita ei ole konsernin hallussa. Yhtiöllä on yksi osakesarja ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiön yhtiökokouksessa.

Osakkeen päätöskurssi Nasdaq Helsinki Oy:n pörssilistalla 28.6.2019 oli 2,64 euroa. Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 5,33 euroa ja alin kurssi 2,14 euroa. Yhtiön osakkeita vaihdettiin katsauskaudella 20 995 623 kpl ja vaihdon arvo oli noin 70 miljoonaa euroa.

Lehdon varsinainen yhtiökokous 29.3.2019 valtuutti hallituksen päättämään yhtiön omien osakkeiden hankinnasta yhdessä tai useammassa erässä yhtiön vapaaseen omaan pääomaan kuuluvilla varoilla siten, että hankittava määrä on enintään 5 800 000 osaketta. Valtuutus on voimassa vuoden 2020 varsinaiseen yhtiökokoukseen asti.

Lisäksi varsinainen yhtiökokous päätti valtuuttaa hallituksen päättämään yhteensä enintään 5 800 000 osakkeen antamisesta osakeannilla tai antamalla optio-oikeuksia tai muita osakkeisiin oikeuttavia erityisiä oikeuksia yhdessä tai useammassa erässä. Valtuutus sisältää oikeuden päättää antaa joko uusia osakkeita tai yhtiön hallussa olevia omia osakkeita joko maksua vastaan tai maksutta. Valtuutusta voidaan käyttää muun muassa pääomarakenteen kehittämiseksi, omistuspohjan laajentamiseksi, vastikkeena yrityskaupoissa, yhtiön hankkiessa liiketoimintaansa liittyvää omaisuutta ja kannustinjärjestelmien toteuttamiseksi. Valtuutus on voimassa 31.10.2021 asti ja se korvaa yhtiön aikaisemmat anti- ja optiovaltuutukset.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Lehto julkaisi 6.8.2019 taloudellisten näkymien heikentymistä koskevan pörssitiedotteen.

Lehto arvioi, että konsernin liikevaihto vuonna 2019 on samalla tasolla tai alhaisempi kuin vuonna 2018 (vuoden 2018 liikevaihto 721,5 miljoonaa euroa) ja koko vuoden 2019 liiketulos tulee jäämään negatiiviseksi voimakkaasti tappiollisen ensimmäisen vuosipuoliskon takia (liikevoitto 37,2 miljoonaa euroa, eli 5,2 % liikevaihdosta vuonna 2018).

Liikevaihtonäkymää heikentää viiveet toimitilahankkeiden käynnistymisessä. Liiketulosnäkymän heikentymisen keskeisin syy on merkittävästi ennakoitua suuremmat tappiot peruskorjaushankkeista. Liikevoitonäkymää heikentää myös yksittäiset tappiolliset projektit Hyvinvointitilat- ja Toimitilat-palvelualueilla sekä asuntojen myyntihintojen lievä aleneminen. Näkymässä on otettu huomioon peruskorjaustoiminnasta mahdollisesti syntyviä lisätappiota vuoden toisella puoliskolla.

7.8.2019 Lehto myi DWS:lle toteutettavan asuntoportfolion ensimmäisen kohteen Riihimäellä.

Vantaalla 14.8.2019

Lehto Group Oyj
Hallitus

Lisätietoja:

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

Taulukko-osio

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

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

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

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

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

**KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA,
MEUR**

	1-6/2019	1-6/2018	1-12/2018
Liikevaihto	246,3	291,9	721,5
Liiketoiminnan muut tuotot	1,7	1,9	3,0
Varaston muutos	90,7	65,4	107,1
Valmistus omaan käyttöön	0,0	3,7	8,0
Aineiden ja tarvikkeiden käyttö	-140,2	-135,8	-331,7
Ulkopuoliset palvelut	-164,9	-158,3	-359,5
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	-44,9	-41,5	-82,9
Poistot ja arvonalentumiset	-4,2	-1,4	-3,5
Liiketoiminnan muut kulut	-12,2	-12,1	-24,8
Liikevoitto	-27,5	13,7	37,2
Rahoitustuotot	0,2	0,1	0,2
Rahoituskulut	-1,1	-0,5	-1,2
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	0,0	0,0	0,0
Voitto ennen veroja	-28,5	13,3	36,2
Tuloverot	5,7	-2,5	-7,5
Tilikauden voitto	-22,8	10,8	28,7
Laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön osakkeenomistajille	-22,8	10,8	28,7
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0
	-22,8	10,8	28,7
Emoyrityksen omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos, euroa/osake			
Osakekohtainen tulos, laimentamaton	-0,39	0,19	0,49
Osakekohtainen tulos, laimennettu	-0,39	0,19	0,49

KONSERNITASE, MEUR
30.6.2019
30.6.2018
31.12.2018
Varat
Pitkäaikaiset varat

Liikearvo	4,6	4,6	4,6
Muut aineettomat hyödykkeet	3,2	1,7	2,2
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	28,8	17,9	22,9
Sijoituskiinteistöt	0,7	0,8	0,7
Sijoitukset ja pitkäaikaiset saamiset	0,7	1,9	1,1
Laskennalliset verosaamiset	13,7	6,7	6,1
Pitkäaikaiset varat yhteensä	51,8	33,6	37,7

Lyhytaikaiset varat

Vaihto-omaisuus	412,3	198,6	238,2
Lyhytaikaiset saamiset	142,0	148,1	139,0
Rahavarat	22,8	13,0	53,4
Lyhytaikaiset varat yhteensä	577,1	359,7	430,6

Varat yhteensä
628,8
393,3
468,3
Oma pääoma ja velat
Oma pääoma

Osakepääoma	0,1	0,1	0,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	69,2	69,2	69,2
Edellisten tilikausien voittovarot	78,7	64,4	64,1
Tilikauden voitto	-22,8	10,8	28,7
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma	125,2	144,4	162,1
Määräysvallattomien omistajien osuus	0,0	0,2	0,3
Oma pääoma yhteensä	125,2	144,7	162,4

Pitkäaikaiset velat

Laskennalliset verovelat	0,7	0,5	0,7
Varaukset	8,8	3,7	10,4
Rahoitusvelat	6,3	19,2	20,1
Vuokrasopimusvelat	80,6		
Muut pitkäaikaiset velat	7,0	1,2	5,6
Pitkäaikaiset velat yhteensä	103,4	24,5	36,8

Lyhytaikaiset velat

Rahoitusvelat	168,5	40,4	95,8
Vuokrasopimusvelat	4,6		
Saadut ennakot	142,8	104,3	88,3
Ostovelat ja muut velat	84,4	79,3	85,1
Lyhytaikaiset velat yhteensä	400,2	224,0	269,2
Velat yhteensä	503,7	248,6	305,9

Oma pääoma ja velat yhteensä
628,8
393,3
468,3

EMOYRITYKSEN OMISTAJILLE KUULUVA OMA
 PÄÄOMA

**KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN
 MUUTOSLASKELMA, MEUR**

	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voitto- varat	Yhteensä	Määräysvallatto- mien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2018	0,1	69,2	81,2	150,4	0,3	150,7
IFRS 2 standardimuutoksen vaikutus			2,3	2,3		2,3
Oikaistu oma pääoma 1.1.2018	0,1	69,2	83,5	152,7	0,3	153,0
Laaaja tulos						
Tilikauden tulos			10,8	10,8	0,0	10,8
Tilikauden laaja tulos yhteensä			10,8	10,8	0,0	10,8
Liiketoimet omistajien kanssa						
Osingonjako			-19,8	-19,8		-19,8
Osakepalkitseminen			0,8	0,8		0,8
Muut muutokset			-0,1	-0,1	0,0	-0,1
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä			-19,1	-19,1	0,0	-19,1
Oma pääoma 30.6.2018	0,1	69,2	75,2	144,4	0,2	144,7
Oma pääoma 1.1.2019	0,1	69,2	92,8	162,1	0,3	162,4
Laaaja tulos						
Tilikauden tulos			-22,8	-22,8	0,0	-22,8
Tilikauden laaja tulos yhteensä			-22,8	-22,8	0,0	-22,8
Liiketoimet omistajien kanssa						
Osingonjako			-14,0	-14,0		-14,0
Osakepalkitseminen			-0,1	-0,1		-0,1
Muut muutokset			-0,1	-0,1		-0,1
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä			-14,2	-14,2		-14,2
Tytäryhtiöomistusosuuksien muutokset						
Määräysvallattomien omistajien osuuksien hankinnat, jotka eivät johtaneet muutokseen määräysvallassa					-0,3	-0,3
Oma pääoma 30.6.2019	0,1	69,2	55,9	125,2	0,0	125,2

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, MEUR
1-6/2019
1-6/2018
1-12/2018
Liiketoiminnan rahavirrat

Tilikauden voitto -22,8 10,8 28,7

Oikaisut:

Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa 1,8 -1,1 4,9

Poistot ja arvonalentumiset 4,2 1,4 3,5

Rahoitustuotot ja -kulut 0,9 0,5 1,0

Luovutusvoitot -0,8 0,0 -0,4

Tuloverot -5,7 2,5 7,5

Käyttöpääoman muutokset:

Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos 1,2 -35,5 -26,2

Vaihto-omaisuuden muutos -96,5 -65,7 -105,3

Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos 73,1 48,7 78,7

Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista -0,7 -0,4 -1,0

Saadut rahoitustuotot liiketoiminnasta 0,2 0,1 0,2

Maksetut verot -8,1 -5,3 -9,8

Liiketoiminnan nettorahavirta -53,2 -44,2 -18,3
Investointien rahavirrat

Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin -1,9 -8,2 -14,6

Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin -1,5 0,0 -1,3

Osakkuusyritysten myynti 1,6 0,0 0,3

Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot 0,0 0,0 0,0

Myytävissä olevien rahoitusvarojen hankinta ja luovutustulot 0,0 0,0 0,2

Myönnettyt lainat 0,0 -0,2 0,0

Lainasaamisten takaisinmaksut 0,0 0,1 1,7

Investointien nettorahavirta -1,7 -8,3 -13,7
Rahoituksen rahavirrat

Lainojen nostot 63,0 35,1 109,3

Lainojen lyhennykset -20,8 -17,7 -72,0

Vuokrasopimusvelkojen maksut -3,5 0,0 0,0

Määräysvallattomien osuuksien hankinta -0,3 0,0 0,0

Maksetut osingot -14,0 -19,8 -19,8

Rahoituksen nettorahavirta 24,4 -2,4 17,5
Rahavarojen muutos (+/-) -30,5 -54,9 -14,5

Rahavarat kauden alussa 53,4 68,0 68,0

Valuuttakurssien muutosten vaikutus -0,1 -0,1 -0,1

Rahavarat kauden lopussa 22,8 13,0 53,4

TUNNUSLUVUT

	1-6/2019	1-6/2018	1-12/2018
Liikevaihto, milj.euroa	246,3	291,9	721,5
Liikevaihdon muutos, %	-15,6 %	36,4 %	20,7 %
Liikevoitto, milj.euroa	-27,5	13,7	37,2
Liikevoitto, % liikevaihdosta	-11,2 %	4,7 %	5,2 %
Tilikauden tulos, milj.euroa	-22,8	10,8	28,7
Tilikauden tulos, % liikevaihdosta	-9,2 %	3,7 %	4,0 %
Omanvaraisuusaste, %	25,8 %	50,1 %	42,7 %
Velkaantumisaste, %	77,2 %	16,5 %	21,3 %
Nettovelkaantumisaste, %	189,4 %	32,3 %	38,5 %
Oman pääoman tuotto, ROE, %	-16,9 %	7,3 %	18,3 %
Sijoitetun pääoman tuotto, ROI, %	-9,3 %	7,0 %	16,1 %
Tilaukanta, milj. euroa	752,5	665,0	655,6
Henkilöstö keskimäärin kauden aikana	1 547	1 371	1 457
Henkilöstö kauden päättyessä	1 532	1 531	1 552
Bruttoinvestoinnit taseen varoihin, milj.euroa	3,3	8,3	15,9
Oma pääoma / osake, euroa	2,15	2,48	2,78
Osakekohtainen tulos (euroa/osake), laimentamaton	-0,39	0,19	0,49
Osakekohtainen tulos (euroa/osake), laimennettu	-0,39	0,19	0,49
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä keskimäärin, laimentamaton	58 283 826	58 250 752	58 250 752
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä keskimäärin, laimennettu	58 406 908	58 385 914	58 380 598
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä kauden lopussa	58 309 443	58 250 752	58 250 752
Osakkeiden markkina-arvo kauden lopussa, milj.euroa	153,9	578,4	247,6
Osakekurssit, euroa			
Ylin kurssi	5,33	14,18	14,18
Alin kurssi	2,14	9,60	4,02
Keskikurssi	3,34	11,60	9,13
Osakekurssi kauden päättyessä	2,64	9,93	4,25

SEGMENTTI-INFORMAATIO

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

VASTUUT JA VAKUUKSET, MEUR

30.6.2019
30.6.2018
31.12.2018

Velat joiden vakuudeksi on annettu omaisuutta

Rahalaitoslainat	58,1	45,7	65,8
Myymättömien asunto- ja kiinteistösaakeyhtiöiden osakkeiden velkaosuudet	65,6	12,6	48,9
Osamaksuvelat	0,7	1,0	0,8
Yhteensä	124,5	59,3	115,6

Vakuudet

Yrityskiinnitykset	1,8	1,8	1,8
Kiinteistökiinnitykset	44,9	4,6	4,9
Pantit	27,7	19,8	65,4
Omavelkaiset takaukset	0,3	0,4	0,3
Yhteensä	74,8	26,6	72,4

Urakkatakaukset

Työaikaiset takaukset	40,9	43,5	49,9
Takuuajaiset takaukset	14,5	12,6	14,3
RS-takaukset	37,5	32,6	36,8
Maksutakaus	4,0	13,3	10,5
Yhteensä	96,9	102,0	111,5

MYYNTITUOTTOJEN JAOTTELU, MEUR

1-6/2019
1-6/2018
1-12/2018

Ajan kulumisen mukaan tuloutettu myynti	168,1	218,6	463,6
Luovutuksen mukaisesti tuloutettu myynti	78,1	73,0	257,4
Vuokratuotot	0,2	0,2	0,5
Yhteensä	246,3	291,9	721,5

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	MYYNIT 1-6/2019	OSTOT 1-6/2019	MYYNIT 1-6/2018	OSTOT 1-6/2018	MYYNIT 1-12/2018	OSTOT 1-12/2018
Avainhenkilöt ja heidän vaikutusvalta yritykset	2,0	2,8	17,5	3,1	56,3	5,2
Yhteensä	2,0	2,8	17,5	3,1	56,3	5,2

MEUR	SAAMISET 30.6.2019	VELAT 30.6.2019	SAAMISET 30.6.2018	VELAT 30.6.2018	SAAMISET 31.12.2018	VELAT 31.12.2018
Avainhenkilöt ja heidän vaikutusvalta yritykset	1,0	0,4	2,9	0,1	7,8	0,1
Yhteensä	1,0	0,4	2,9	0,1	7,8	0,1

Osakkuusyritysten kanssa ei ollut liiketapahtumia. 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.