

Lehto Group Oyj:n liiketoimintakatsaus 1.1.–30.9.2018

**Tammi-syyskuun liikevaihto kasvoi 46,1 %,  
liikevoitto 4,5 % liikevaihdosta**



Tämä ei ole IAS 34 -standardin mukainen osavuosisikatsaus. Yhtiö noudattaa arvopaperimarkkinalain mukaista puolivuosisiraportointia ja julkistaa vuoden kolmen ja yhdeksän ensimmäisen kuukauden osalta liiketoimintakatsaukset, joissa esitetään yhtiön taloudellista kehitystä kuvaavat keskeiset tiedot.

Tässä katsauksessa esitettävät taloudelliset tiedot ovat tilintarkastamattomia. Luvut sulkeissa viittaavat edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan, ellei muuta mainita.

## Yhteenveto tammi–syyskuu 2018

KONSERNI	7–9/2018	7–9/2017	1–9/2018	1–9/2017	1–12/2017
Liikevaihto, Meur	198,0	121,5	489,9	335,4	597,6
Liikevaihdon muutos -%	63,0 %	32,6 %	46,1 %	44,5 %	74,5 %
Liiketulos, Meur	8,2	10,1	21,9	25,5	64,6
Liiketulos, % liikevaihdosta	4,2 %	8,3 %	4,5 %	7,6 %	10,8 %
Kauden tulos, Meur	6,4	8,4	17,2	20,5	51,6
Tilaukanta kauden lopussa, Meur	696,3	551,2	696,3	551,2	538,1
Osakekohtainen tulos, Eur	0,11	0,14	0,30	0,35	0,89
Rahavarat, Meur	48,0	46,9	48,0	46,9	68,0
Korolliset velat, Meur	122,2	51,8	122,2	51,8	36,9
Omanvaraisuusaste, %	42,0 %	51,3 %	42,0 %	51,3 %	56,3 %
Nettovelkaantumisaste, %	48,9 %	4,1 %	48,9 %	4,1 %	-20,6 %

Konsernin liikevaihto kasvoi tammi–syyskuussa 46,1 % edellisvuoden vastaavasta ajanjaksosta 489,9 (335,4) miljoonaan euroon. Liikevaihto kasvoi Toimitilat-, Asunnot- ja Hyvinvointitilat-palvelualueilla, mutta laski hieman Korjausrakentaminen-palvelualueella.

Liikevoitto oli 21,9 (25,5) miljoonaa euroa eli 4,5 % (7,6 %) liikevaihdosta. Vertailukautta alhaisempaa liikevoittoa selittää projektikatteiden heikentyminen Hyvinvointitilat- ja Korjausrakentaminen-palvelualueilla. Hyvinvointitilat- ja Korjausrakentaminen-palvelualueilla on useita tappiollisia projekteja, jotka rasittavat katsauskauden tulosta.

Konsernin tilaukanta oli 696,3 miljoonaa euroa (538,1 miljoonaa euroa 31.12.2017). Tilaukanta kasvoi Asunnot-, Toimitilat- ja Korjausrakentaminen-palvelualueilla, mutta laski Hyvinvointitilat-palvelualueella. Rakennushanke sisällytetään tilaukantaan siinä vaiheessa, kun hanketta koskeva sopimus rakentamisesta on allekirjoitettu tai rakentamisen aloituspäätös on tehty sekä urakkasopimus allekirjoitettu omaperusteisissa hankkeissa.

**LIKEVAIHTO**
**PALVELUALUETTAIN, MEUR**

	1-9/2018	1-9/2017	MUUTOS %	1-12/2017
Toimitilat	164,5	108,0	52,3 %	181,2
Asunnot	197,1	128,9	53,0 %	232,2
Hyvinvointitilat	80,5	48,6	65,6 %	109,1
Korjausrakentaminen	47,7	49,9	-4,3 %	75,1
<b>Yhteensä</b>	<b>489,9</b>	<b>335,4</b>	<b>46,1 %</b>	<b>597,6</b>

## Vuoden 2018 näkymät

Lehto alensi taloudellista näkymäänsä 19.10.2018 julkaistulla pörssitiedotteella. Tuolloin julkaistu näkymä on ennallaan:

Lehto arvioi, että konsernin liikevaihto vuonna 2018 kasvaa noin 20-25 % vuoteen 2017 verrattuna (liikevaihto 597,6 miljoonaa euroa vuonna 2017), ja että liikevoitto on noin 5-6 % liikevaihdosta (10,8 % vuonna 2017).

Liikevoitonäkymän heikentymisen syynä on edelleen heikentyneet projektikatteet erityisesti Hyvinvointitilat- ja Korjausrakentaminen-palvelualueilla sekä hieman alentunut arvio koko konsernin liikevaihdosta. Liikevaihdon aleneminen johtuu erityisesti Hyvinvointitilojen hankkeiden käynnistymisen viivästymisestä. Asunnot- ja Toimitilat-palvelualueiden liiketoiminta etenee tavoitteiden mukaisesti.

Korjausrakentaminen-palvelualueella Lehto toteuttaa linjasaneerauksia ja peruskorjaamista. Peruskorjaamisen yksikössä projektit eivät ole edenneet suunnitellusti ja korjaavista toimenpiteistä huolimatta useiden projektien katteet ovat edelleen heikentyneet ja yksikössä on useita tappiollisia projekteja. Lehto on 2.11.2018 julkaistun tiedotteen mukaisesti uudelleenorganisoimassa korjausrakentamisen toimintojaan kannattavuuden parantamiseksi.

Myös Hyvinvointitilat-palvelualueella projektien katteet ovat edelleen kehittyneet negatiivisesti ja yksikössä on myös tappiollisia projekteja. Palvelualueella on elokuussa nimetyn uuden johdon toimesta tehty toimia projektinhallinnan kehittämiseksi, ja toimintaa on aiempaa selkeämmin suunnattu omien tuotekonseptien kehittämiseen sekä oman tehdasvalmistuksen tehokkaampaan hyödyntämiseen. Näiden toimenpiteiden odotetaan parantavan palvelualueen projektien kannattavuutta vaiheittain.

Vuoden 2018 kannattavuutta rasittavat myös tehdaskapasiteetin laajentamiseen liittyvät kertaluontoiset kulut sekä arvioitua korkeammat materiaali- ja alihankintakustannukset.

Näkymä perustuu tietoihin meneillään olevien rakennushankkeiden etenemisestä ja yrityksen arvioon vuoden 2018 aikana aloitettavista ja myytävistä rakennuskohteista. Keskeisimpiä liikevaihdon ja liiketuloksen kehittymiseen liittyviä riskejä ovat meneillään olevien projektien loppuunsaattaminen arvioidussa aikataulussa ja arvioituilla kustannuksilla sekä asuntojen myynnin kehittyminen.

## Toimitusjohtaja Hannu Lehto:

---



”Katsauskauden liikevaihdon kasvu oli voimakasta, mutta tuloksessa jäimme tavoitteistamme. Asunnot- ja Toimitilat -palvelualueiden projektien katteet olivat hyvällä tasolla, mutta Hyvinvointitilojen ja etenkin Korjausrakentamisen projekteissa meillä on ollut kannattavuusongelmia. Näiden seurauksena olemme antaneet kaksi negatiivista tulosvaroitusta tämän vuoden aikana.

Tämän vuoden tulostasomme on edelleen toimialalla hyvällä tasolla, mutta selvästi aikaisempaa alhaisempi. Keskeisimpänä syynä on se, että emme ole riittävästi pitäneet kiinni tärkeistä periaatteistamme eli suunnittelun ohjauksesta ja vakioitujen ratkaisujen käytöstä.

Myyntityö on ollut tehokasta, asiakaskysyntä suurta ja tarjolle tulleet hankkeet ovat näyttäneet taloudellisesti mielekkäiltä. Olemme tavoitelleet keskimäärin 10-20 % vuosittaista liikevaihdon kasvua, mutta kasvu on ollut huomattavasti tätä voimakkaampaa. Kovassa kasvussa olisi kuitenkin pitänyt keskittyä enemmän perusasioihin.

Olemme analysoineet kannattavuuden heikkenemiseen vaikuttaneet tekijät ja käynnistäneet toimenpiteet kannattavuuden palauttamiseksi tavoitetasolle. Tulemme jatkossa keskittymään selvästi aikaisempaa voimakkaammin ydinosamisalueillamme oleviin hankkeisiin ja olemme tänään julkistetun tiedotteen mukaisesti tekemässä kannattavuutta parantavia toimenpiteitä korjausrakentamisessa.

Strategiamme ei ole muuttunut ja keskitymme edelleen suunnittelun ohjaukseen, vakioituihin ratkaisuihin sekä omiin tehdasvalmisteisiin moduuleihin ja elementteihin. Panostamme jatkossakin vahvasti näiden osa-alueiden kehittämiseen.”

## Liiketoiminnan kehitys katsauskaudella

---

### TOIMITILAT

Toimitilat-palvelualueen liikevaihto katsauskaudella kasvoi 52,3 % edellisvuodesta 164,5 (108,0) miljoonaan euroon. Katsauskauden aikana valmistui yhteensä 19 kohdetta, joista suurimpina Vantaan Tikkurilassa sijaitseva toimisto- ja hotellirakennus sekä Kalajoella sijaitseva kauppakeskus.

Toukokuussa Jyväskylän kaupunginvaltuusto päätti käynnistää Hippos2020-hankkeen yhdessä Lehto Groupin ja Fennia Varainhoito Oy:n muodostaman konsortion kanssa, ja hyväksyi pääperiaatteet hankkeeseen liittyvistä sopimuksista ja suunnitelmista. Hankkeeseen liittyy tavanomaisia kiinteistökehityshankkeiden epävarmuustekijöitä, kuten esimerkiksi rahoituksen saatavuus tai vuokralaisten hankinta ja sitoutuminen. Vuokralaisten hankinta kohteeseen on käynnissä.

Kesäkuussa Lehto allekirjoitti KVR-urakkasopimuksen Sukari Invest Oy:n tytäryhtiön Koy Seinäjoen Ideaparkin kanssa Ideapark-kauppakeskuksen rakentamisesta Seinäjoelle. Urakkasopimuksen arvo on noin 65 miljoonaa euroa, minkä lisäksi Lehdon tehtäväksi tulee myöhemmin määritettävät lisä- ja muutostyöt. Rakennustyöt ovat jo käynnissä ja kohteen arvioidaan valmistuvan loppuvuonna 2019.

## ASUNNOT

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

Asunnot-palvelualueen liikevaihto kasvoi tammi-syyskuussa 53,0 % vertailukaudesta 197,1 (128,9) miljoonaan euroon. Katsauskaudella valmistui yhteensä 27 asuntokohdetta, joissa on yhteensä 1 437 asuntoa. Katsauskauden päättyessä rakenteilla oli yhteensä 46 asuntokohdetta, joissa on yhteensä 3 031 asuntoa. Valmiiden myymättömien asuntojen lukumäärä katsauskauden päättyessä oli 10 kpl.

Valmistuneet ja rakenteilla olevat kohteet sijaitsevat Suomen kasvukeskuksissa, erityisesti Suomen pääkaupunkiseudulla. Yksi rakenteilla olevista kohteista on hiihtokeskus Iso-Syötteelle tuleva 60 huoneiston hotelli.

Toukokuussa Lehto Group Oyj:n tytäryhtiö Lehto Asunnot Oy ja Avara Oy allekirjoittivat puitesopimuksen asuntoportfoliosta, joka sisältää 340 asunnon rakentamisen viiteen eri kaupunkiin ympäri Suomen. Avara hankkii kiinteistöt johtamaansa Avara Asuinkiinteistörahasto I Ky -rahastoon. Kohteet sijaitsevat Helsingin Kalasatamassa, Kirkkonummella, Hämeenlinnassa, Kuopiossa ja Oulussa. Kauppahinta on reilut 53 miljoonaa euroa. Osa kohteista on jo rakenteilla. Pääosin kohteet valmistuvat vuoden 2019-2020 aikana.

## HYVINVOINTITILAT

Hyvinvointitilat-palvelualueella Lehto suunnittelee ja rakentaa hoivakoteja, palveluasumisen yksikköjä, päiväkoteja sekä kouluja valtakunnallisten hoiva- ja päiväkotioperaattoreiden sekä kuntien tarpeisiin.

Palvelualueen kasvu oli voimakasta ja liikevaihto kasvoi 65,6 % vertailukaudesta 80,5 (48,6) miljoonaan euroon. Yhteensä katsauskaudella valmistui 23 hoiva- ja palveluasumisen yksikköä, kaksi päiväkotia ja yksi koulu. Katsauskauden päättyessä rakenteilla oli 13 hoiva- ja palveluasumisen yksikköä, kolme koulua ja yksi terveyskeskus.

Katsauskaudella palvelualueen tuotanto painottui selvästi aikaisempaa enemmän yksilöllisiin, monimuotoisiin rakennuksiin. Monikerrosratkaisuihin ja niiden tuotannon toteutuksessa on ollut haasteita. Siirtyminen vakioiduista ratkaisuihin yksilöllisiin ratkaisuihin on vaikuttanut negatiivisesti palvelualueen projektien katteisiin. Yksilölliset ratkaisut vaativat huomattavan paljon enemmän arkkitehtisuunnittelua ja erikoissuunnittelua, ja hankkeiden työmäärä on suurempi kuin vakioiduissa ratkaisuihin.

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

Lehto arvioi, että hoiva- ja palveluasumisen rakentaminen jatkuu vilkkaana myös lähivuosina, ja Lehto kehittää edelleen modulaarista, kaupallisesti konfiguroitavaa tuotteistoa kaikkiin palvelualueen asiakassegmentteihin. Markkinoilla on välittömiä tarpeita sekä väliaikaisille väistötiloille että pysyville kouluille. Ensimmäiset tilaelementteinä toteutettavat päiväkotihankkeet ovat meneillään ja moduulien toimitus tapahtuu tämän vuoden aikana. Ensimmäiset toimitukset menevät Ruotsiin Botkyrkan kuntaan sekä Helsinkiin.

## KORJAUSRAKENTAMINEN

Katsauskaudella Lehto on toteuttanut korjausrakentamisen palvelualueellaan linjasaneerauksia, peruskorjauksia ja korotusrakentamisen hankkeita erityisesti Suomen pääkaupunkiseudulla.

Korjausrakentamisen liikevaihto laski 4,3 % vertailukaudesta 47,7 (49,9) miljoonaan euroon. Katsauskauden liikevaihto koostui urakkamuotoisista linjasaneeraus- ja peruskorjaushankkeista eikä tammi-syyskuussa, toisin kuin vertailukaudella, valmistunut yhtään luovutuksen mukaan tuloutuvaa omaperusteista korjausrakentamishanketta.

Katsauskaudella valmistui 9 linjasaneeraushanketta ja kolme peruskorjaushanketta. Kauden päättyessä meneillään oli 18 urakkamuotoista linjasaneeraushanketta, kolme peruskorjaushanketta sekä kolme luovutuksen mukaan tuloutuvaa omaperusteista korjausrakentamishanketta.

Suurimpia meneillään olevat korjaushankkeita ovat Helsingin Katajanokalla sijaitsevat Satamakadun ja Kanavakadun hankkeet, joissa vanhat toimistotilat muutetaan hotelli- ja asunnoiksi. Lisäksi Helsingissä ja Kuopion keskustoissa sijaitsevat peruskorjaushankkeet, joissa vanhoja tiloja muutetaan asunnoiksi. Korjausrakentamisen palvelualueella valmiita myymättömiä asuntoja katsauskauden päättyessä oli 21 kpl.

Katsauskaudella linjasaneeraustoiminta kehittyi tavoitteiden mukaisesti, mutta peruskorjaushankkeet eivät edenneet suunnitellusti. Korjaavista toimenpiteistä huolimatta useiden projektien katteet edelleen heikkenivät vuoden kolmannella neljänneksellä, ja yksikössä on useita tappiollisia projekteja. Projektien kustannusten nousu on seurausta projektien selvästi arvioitua suuremmasta työmäärästä sekä alihankintatyön ja joidenkin raaka-aineiden hinnan kohoamisesta. Meneillään olevien peruskorjaushankkeiden arvioidaan päättyvän vaihteittain vuoden 2019 toisen neljänneksen loppuun mennessä.

2.11.2018 julkaistun tiedotteen mukaisesti Lehto suunnittelee lakkauttavansa Korjausrakentaminen-palvelualueen ja sulauttavansa korjausrakentamisen toiminnot toisiin palvelualueisiin. Linjasaneerausyksikkö on tarkoitus siirtää Asunnot-palvelualueelle ja muu peruskorjaustoiminta Toimitilat-palvelualueelle, missä meneillään olevat peruskorjausprojektit viedään loppuun nykyisellä projektioorganisaatiolla. Projektien päätyttyä projektioorganisaatio siirtyy muihin Toimitilat-palvelualueen projekteihin.

Suunnitellut muutokset eivät aiheuta henkilöstön vähentämistarpeita.

## RUOTSIN TOIMINNOT

Lehdon ruotsalainen tytäryhtiö on ollut toiminnassa reilun vuoden ajan. Ensimmäinen toimitilahanke on valmistunut Lännaan, Suur-Tukholman alueelle. Yksiköllä on meneillään päiväkotiprojekti, jossa rakennetaan kolme moduulipohjaista päiväkotia Botkyrkan kuntaan. Syyskuussa yksikkö sai lisätilauksen yhdestä uudesta päiväkodista. Moduulit rakennetaan Suomessa Hartolan tehtaalla ja kuljetetaan Botkyrkaan, jossa tapahtuu loppukokoonpano. Käynnistymisvaiheessa on myös ensimmäinen asuntorakentamishanke Tukholman seudulla.

Lehto pyrkii laajentamaan toimintaansa Ruotsissa erityisesti moduulipohjaisten koulujen ja päiväkotien markkinoilla sekä kohtuuhintaisten pienten asuntojen markkinoilla Tukholman seudulla.

## TEHDASTUOTANTO

Lehto rakentaa omissa tuotantolaitoksissaan omaan käyttöön erilaisia rakennusteknisiä moduuleja ja elementtejä. 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, keittiökalusteiden ja muiden kiintokalusteiden valmistusta. Lehdolla on ollut jo vuodesta 2016 saakka toinen 9 000 m<sup>2</sup> tehdas Oulaisissa sekä useita pienempiä tuotantopaikkoja. Uuden tehtaan myötä pienempiä tuotantopaikkoja suljetaan.

Hartolan ja Oulaisten tehtaiden lisäksi Lehdolla on tehdasyksiköitä Humppilassa, Oulussa, Siikajoella ja lissä.

## Tase ja rahoitus

KONSERNITASE, MEUR	30.9.2018	30.9.2017	31.12.2017
Pitkäaikaiset varat	34,3	26,7	25,1
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	230,2	155,8	132,9
Lyhytaikaiset saamiset	133,9	82,3	111,2
Rahavarat	48,0	46,9	68,0
<b>Varat yhteensä</b>	<b>446,5</b>	<b>311,7</b>	<b>337,2</b>
Oma pääoma	151,5	119,2	150,7
Rahoitusvelat	122,2	51,8	36,9
Saadut ennakot	88,2	79,4	69,3
Muut velat	87,3	61,3	80,2
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>	<b>446,5</b>	<b>311,7</b>	<b>337,2</b>

Pitkäaikaiset varat kasvoivat 34,3 miljoonaan euroon erityisesti tehdasinvestointien vuoksi. Lyhytaikaisten varojen kasvua selittää erityisesti vaihto-omaisuuden kasvu. Valtaosa vaihto-omaisuudesta muodostuu keskeneräisestä asuntotuotannosta.

Katsauskauden päättyessä nettovelkaantumisaste oli 48,9 % (-20,6 % 31.12.2017) ja omavaraisuusaste 42,0 % (56,3 % 31.12.2017). Näihin tunnuslukuihin vaikuttaa erityisesti korollisten velkojen kasvu 122,2 miljoonaan euroon (36,9 miljoonaa euroa 31.12.2017) katsauskauden aikana. Korollisia velkoja nostettiin erityisesti kasvaneen käyttöpääomatarpeen vuoksi. Lehdon hankkeet ovat aikaisempaa suurempia ja pidempikestoisia ja näin ollen hankkeet sitovat pääomia aikaisempaa enemmän.

Katsauskauden päättyessä kassavarojen määrä oli 48,0 miljoonaa euroa. Katsauskauden päättymisen jälkeen 1.11.2018 Lehto allekirjoitti 50 miljoonan euron suuruisen luottolimiittisopimuksen OP Yrityspankki Oyj:n ja Nordea Bank Oyj:n kanssa. Sitova luottolimiitti on voimassa kolme vuotta.

## Henkilöstö

---

Konsernin palveluksessa työskenteli katsauskauden aikana keskimäärin 1 424 henkilöä (961 henkilöä 1-9/2017). Katsauskauden päättyessä henkilöstön määrä oli 1 539 (1 184 työntekijää 31.12.2017) henkilöä. Noin 46 % konsernin henkilöstöstä on toimihenkilöitä ja 54 % tehtaissa ja työmailla toimivia henkilöitä. Valtaosa työntekijämäärän lisäyksestä liittyy tehdastoimintojen ja Asunnot-palvelualueen toiminnan laajentumiseen.

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.

## Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

---

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.

2.11.2018 Lehto tiedotti, että Lehto uudelleenorganisoii korjausrakentamisen toiminnot, suunnittelee lakkauttavansa Korjausrakentaminen-palvelualueen ja sulauttavansa korjausrakentamisen toiminnot Asunnot- ja Toimitilat-palvelualueille. Lehto myös tiedotti, että Korjausrakentaminen-palvelualueen johtaja Pekka Lindeman ei jatka konsernin johtoryhmän jäsenenä.

### Vantaalla 1.11.2018

Lehto Group Oyj  
Hallitus

Lisätietoja:

Veli-Pekka Paloranta, talousjohtaja

+358 400 944 074

veli-pekka.paloranta@lehto.fi

[www.lehto.fi](http://www.lehto.fi)