

**Q3  
22**

# Kolmas vuosineljännes eteni ennakoidun mukaisesti

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

## Yhteenveto 1–9/2022

| Konserni   | 7-9/2022 | 7-9/2021 | 1-9/2022 | 1-9/2021 | 1-12/2021 |
|--|----------|----------|----------|----------|-----------|
| Liikevaihto jatkuvista toiminnoista, Meur                    | 86,1     | 74,4     | 250,1    | 257,5    | 404,1     |
| Liikevaihdon muutos jatkuvista toiminnoista -%               | 15,8 %   | -26,2 %  | -2,9 %   | -27,5 %  | -21,8 %   |
| Liiketulos jatkuvista toiminnoista, Meur                     | -6,4     | -8,7     | -27,9    | -11,8    | -28,3     |
| Liiketulos jatkuvista toiminnoista, % liikevaihdosta         | -7,4 %   | -11,7 %  | -11,1 %  | -4,6 %   | -7,0 %    |
| Tulos jatkuvista toiminnoista, Meur                          | -7,4     | -7,8     | -31,0    | -12,5    | -29,9     |
| Tulos lopetetuista toiminnoista, Meur                        | -0,1     | 0,1      | 32,5     | 0,3      | -2,7      |
| Kauden tulos, Meur   | -7,5     | -7,8     | 1,6      | -12,1    | -32,6     |
| Tilaukanta kauden lopussa, Meur                              | 246,4    | 474,1    | 246,4    | 474,1    | 444,2     |
| Osakekohtainen tulos, Eur                                    | -0,09    | -0,09    | 0,02     | -0,14    | -0,37     |
| Rahavarat, Meur  | 11,6     | 52,3     | 11,6     | 52,3     | 32,8      |
| Rahoitusvelat, Meur  | 38,7     | 63,3     | 38,7     | 63,3     | 45,8      |
| Vuokrasopimusvelat, Meur                                     | 84,0     | 93,4     | 84,0     | 93,4     | 90,4      |
| Omavaraisuusaste, %  | 32,8 %   | 33,0 %   | 32,8 %   | 33,0 %   | 27,2 %    |
| Nettovelkaantumisaste, %                                     | 117,2 %  | 93,7 %   | 117,2 %  | 93,7 %   | 113,8 %   |
| Omavaraisuusaste ilman IFRS 16 -vuokrasopimusvelkoja, %      | 45,9 %   | 45,7 %   | 45,9 %   | 45,7 %   | 37,3 %    |
| Nettovelkaantumisaste ilman IFRS 16 -vuokrasopimusvelkoja, % | 28,6 %   | 9,9 %    | 28,6 %   | 9,9 %    | 14,4 %    |

Lopetetut toiminnot sisältävät kesäkuussa 2022 myydyin putkiremontit-liiketoiminnan sekä vuonna 2021 lopetetun Ruotsin liiketoiminnan. Vertailujaksojen luvut on oikaistu vastaavasti.

## Yhteenveto tammi-syyskuu:

- ♦ Tammi-syyskuun liikevaihto laski 2,9 % edellisvuodesta ja oli 250,1 (257,5) miljoonaa euroa. Liikevaihto laski Toimitilat-palvelualueella ja kasvoi hieman Asunnot-palvelualueella.
- ♦ Liiketulos jatkuvista toiminnoista oli -27,9 (-11,8) miljoonaa euroa. Liiketappion syynä ovat erityisesti muutamien toimitilahankkeiden jatkunut tappiollisuus sekä joidenkin urakkasopimusten purkamisesta aiheutuneet sanktiomaksut.
- ♦ Katsauskauden tulos verojen jälkeen oli 1,6 (-12,1) miljoonaa euroa. Tulosta paransi putkiremontit-liiketoiminnan myynnin noin 30,9 miljoonan euron tulosvaikutus.
- ♦ Katsauskauden päättyessä rakenteilla oli 1 662 (1 988) asuntoa, joista valtaosa liittyy institutionaalisille sijoittajille tehtäviin hankkeisiin.
- ♦ Katsauskauden päättyessä kassavarat olivat 11,6 (52,3) miljoonaa euroa.
- ♦ Korollisten velkojen määrä ilman IFRS16 mukaisia vuokrasopimusvelkoja oli 38,7 (63,3) miljoonaa euroa.
- ♦ Tilauskanta pieneni 246,4 miljoonaan euroon (444,2 miljoonaa euroa 31.12.2021). Tilauskanta pieneni molemmilla palvelualueilla johtuen vähäisestä tilauskertymästä, aiempaa tarkemmasta hankevalinnasta sekä tilauskannassa olleiden hankkeiden peruuttamisesta. Yhtiön aiemmin kertoman mukaisesti Lehto on purkanut tai sopinut purettavaksi kuuden hankkeen sopimukset tai esisopimukset. Hankkeet ovat yhteisarvoltaan noin 125 miljoonaa euroa ja niistä 73 miljoonaa euroa oli aiemmin kirjattu tilauskantaan. Rakennuskustannusten nousun seurauksena niiden ennakoitu kate oli negatiivinen.
- ♦ Katsauskaudella toteutettiin noin 50 miljoonan euron rahoitusratkaisu, jonka keskeiset elementit olivat:
  - ♦ Putkiremontit-liiketoiminnan myynti (noin +29 miljoonaa euroa).
  - ♦ Uusi RCF-luottolimiitti pankeilta (noin +13 miljoonaa euroa).
  - ♦ RS-rahoitus pankeilta meneillään ja alkaviin rakennushankkeisiin (noin +26 miljoonaa euroa).
  - ♦ Vaihtovelkakirjalainan liikkeeseenlasku (noin +15 miljoonaa euroa).
  - ♦ Edellisen RCF-luottolimitin ja bilateraalilainojen takaisinmaksut (noin -32 miljoonaa euroa).
  - ♦ Rahoitusratkaisun seurauksena yhtiön maksuvalmius ja vakavaraisuus paranivat merkittävästi.

| Liikevaihto palvelu-<br>alueittain, Meur | 7-9/<br>2022 | 7-9/<br>2021 | Muutos<br>Q3  | 1-9/<br>2022 | 1-9/<br>2021 | Muutos        | 1-12/<br>2021 |
|--|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| Asunnot                                  | 53,6         | 33,8         | 58,9 %        | 146,3        | 143,6        | 1,9 %         | 254,3         |
| Toimitilat                               | 32,5         | 40,6         | -20,0 %       | 103,7        | 113,9        | -8,9 %        | 149,8         |
| <b>Yhteensä</b>                          | <b>86,1</b>  | <b>74,4</b>  | <b>15,8 %</b> | <b>250,1</b> | <b>257,5</b> | <b>-2,9 %</b> | <b>404,1</b>  |

Myydyn putkiremontit-liiketoiminnan vaikutus on eliminoitu Asunnot-palvelualueen liikevaihdosta kaikilta raportoiduilta kausilta.

# Toimitusjohtaja Juuso Hietanen



"Kolmas vuosineljännes käynnistyi kesäkuun lopussa tehdyn rahoitusratkaisun tukemana ja heinä-syyskuun taloudellinen suorituksemme oli odotuksiemme mukainen. Tammi-syyskuun liikevaihto oli hiukan vertailukautta alhaisempi ja liiketulos oli tappiollinen. Erityisesti tulosta rasittivat jo aiemmin esiin tuodut tekijät, eli usean toimitilahankkeen tappiollisuus ja joidenkin urakkasopimusten purkamisesta aiheutuneet sanktiomaksut.

Toimintamme fokus on kannattavuuden parantamisessa. Molemmilla palvelualueilla on otettu käyttöön uusia hankevalmistelua parantavia ja riskejä vähentäviä toimintamalleja.

Yleinen markkinatilanne on haastava. Kysyntäpuoleen liittyy epävarmuuksia, mutta rakennusmateriaalien hinnoissa on kuitenkin havaittavissa jo tasaantumista. Markkinaan liittyviä riskejä pyrimme vähentämään ennen kaikkea varmistamalla hankintahinnat ennen hankkeen aloitusta ja keskittymällä asuntorakentamisessa voimakkaammin sijoittajakauppaan, varmistaen myyntiä ja parempaa kassavirtaa.

Katsauskauden päättymisen jälkeen lokakuun alussa käynnistimme sopeuttamistoimenpiteitä, joilla yhtiö tavoittelee yhteensä noin 6–7 miljoonan euron kustannussäästöjä vuodelle 2023. Valtaosan kustannussäästöistä arvioidaan syntyvän henkilöstökuluista. Osana toimenpiteitä yhtiö aloitti muutosneuvottelut, joiden tavoitteena on saavuttaa noin 80 henkilötyövuotta vastaavat säästöt. Lisäksi toimenpiteisiin lukeutuu energiansäästöohjelma, jolla yhtiö pyrkii noin 15 prosentin energiansäästöön työmaillaan ja tehtaillaan."

## Vuoden 2022 näkymät

Lehdon aiemmin julkaisema vuotta 2022 koskeva näkymä on ennallaan.

Lehto arvioi, että vuoden 2022 liikevaihto jatkuvista liiketoiminnoista on hieman vuoden 2021 liikevaihtoa alhaisempi (404,1 miljoonaa euroa vuonna 2021) ja että liiketulos jatkuvista toiminnoista on noin 15–20 miljoonaa euroa tappiollinen.

Näkymä perustuu yhtiön arvioon meneillään olevien rakennushankkeiden etenemisestä, vuoden 2022 aikana aloitettavista ja myytävistä rakennuskohteista, sekä yhtiön tämänhetkiseen näkemykseen asuntomarkkinoiden kehittymisestä.

Merkittävä vuoden 2022 liikevaihtoon ja liiketulokseen vaikuttava epävarmuus liittyy eräiden rakennushankkeiden myyntisopimusten toteutumiseen vuoden 2022 aikana. Yhtiön näkymässä on arvioitu, että kyseiset kaupat toteutuvat vuoden 2022 aikana, ja niillä on merkittävä vaikutus konsernin liiketulokseen.

# Liiketoimintaympäristön kehitys katsauskaudella

## Liiketoimintaympäristön kehitys

Valtionvarainministeriön rakennusalan suhdanneryhmä (Raksu) arvioi elokuussa 2022 julkaistussa katsauksessaan rakentamisen palaavan korkealta tasolta lähemmäksi normaaleja aikoja. Rakentamisen arvioidaan kasvavan kuluvana vuonna vielä 2–4 %, mutta seuraavalle vuodelle ennakoitaan 3–5 % laskua.

Eurostatin tilaston mukaan vuotuinen inflaatiiovauhti elokuussa 2022 oli Suomessa 7,9 %. Kiihtynyt inflaatio on heikentänyt kotitalouksien luottamusta ja nostanut korkoja ja se on osaltaan luonut epävarmuutta rakennusmarkkinoille. Tilastokeskuksen mukaan rakennuskustannukset nousivat vuoden 2022 elokuussa 6,8 % vuodentakaisesta. Raksu kuitenkin ennakoi rakentamisen hintojen nousuvauhdin olevan hidastumassa ja materiaalien saatavuuden helpottumassa.

Rakennusteollisuus RT puolestaan arvioi lokakuussa 2022 julkaistussa suhdannekatsauksessaan, että rakentaminen kasvaa kuluvana vuonna 2 prosenttia vanhan työkannan ja yhä hyvin jatkuneen asuntorakentamisen tukemana. Ensi vuonna rakentamisen arvioidaan vähenevän 2 prosenttia uudistalorakentamisen ja infrarakentamisen supistuessa.

RT arvioi, että vuoden 2022 kerrostaloasuntojen aloitukset laskevat noin 17,5 % vuoden 2021 ennätyskorkealta tasolta (35.400 asuntoa) ja laskevat edelleen 16 % vuonna 2023 24.600 asuntoon. RT:n asuntotuotantokyselyn mukaan asuntoaloitukset vähenevät loppuvuonna selvästi. Kyselyn mukaan omaperusteinen asuntotuotanto vähenee tänä vuonna noin kolmanneksella viime vuoteen ja edelliseen, toukokuussa toteutettuun kyselyyn verrattuna. Syynä on kuluttajien ja piensijoittajien heikentynyt kysyntä.

## Asunnot

Asunnot-palvelualueella Lehto rakentaa uusia asuinkerrostaloja kasvukeskuksiin ja toteuttaa hoivakoteja ja palveluasuntoja eri puolille Suomea. Toiminta keskittyy kasvaviin yliopistokaupunkeihin, joissa Lehto haluaa mahdollistaa laadukkaan asumisen myös pieni- ja keskituloisille talouksille. Asiakkaina on yksityishenkilöitä, yksityisiä ja institutionaalisia sijoittajia sekä rahastoja. Asuinkohteet toteutetaan joko puu- tai betonirakenteisina yhtiön omia konsepteja hyödyntäen. Konseptien kehityksessä vähähiilisyys nähdään olevan jatkossa entistäkin tärkeämpi kilpailukykytekijä.

Asunnot-liiketoiminta perustuu Lehdon omaan hankekehitykseen, jossa yhtiö hankkii tontin tai tontin vuokraoikeuden ja suunnittelee kohteen. Osa hankkeista toteutetaan kuluttajakauppana, jolloin yhtiö rakentaa kohteet ja myy yksittäiset asunnot kuluttajille ja piensijoittajille. Osa hankkeista toteutetaan sijoittajakauppana, jolloin koko rakennuskohde myydään institutionaaliselle sijoittajalle.

Tällä hetkellä suurin osa Lehdon asuntokohteista on betonirakenteisia kerrostaloja, joiden toteutuksessa hyödynnetään Lehdon kehittämää ja valmistamaa keittiö- kylpyhuonemoduulia. Moduuli sisältää asuntoon ja rakennukseen sisältyvät keskeiset sähkö, vesi-, lämpö-, ilmastointi- ja viemäröintiratkaisut. Moduulit rakennetaan täysin valmiiksi Lehdon omissa tehtaissa ja kuljetetaan rakennuspaikalle, missä ne lasketaan katon kautta rakennuksen sisään ja kytketään toisiinsa. Tämä patentoitu rakentamismenetelmä nopeuttaa rakentamisen aikataulua, parantaa laatua ja tuottaa kustannussäästöjä.

Kasvava osa Lehdon asuntotuotannosta on puuelementtirakenteisia kerrostaloja. Tämän tuoteperheen asunnot valmistetaan omilla kotimaisilla tehtailla tilaelementteinä, joissa asunnon sisäpinnat ovat täysin valmiit jo tehtaalta lähtiessä. Tilaelementit ovat itsekantavia moduuleja, jotka rakennetaan tehtaissa ja kokoonpannaan työmaalla. Puurakenteisissa asuinkerrostaloissa teollisen esivalmistuksen osuus on huomattavasti korkeampi kuin betonista rakennetuissa asuinkerrostaloissa. Näin työmaatoteutuksen aikataulu voidaan saada betonirakentamista merkittävästi lyhemmäksi.

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

### **Liiketoiminnan kehitys katsauskaudella**

Asunnot-palvelualueen liikevaihto kasvoi 1,9 % vertailukaudesta 146,3 (143,6) miljoonaan euroon. Katsauskauden liikevaihdossa kuluttaja- ja sijoittajakohteiden suhteelliset osuudet ovat likimain vertailukauden tasolla.

Katsauskaudella myytiin 459 (1 265) asuntoa. Kuluttajille myytävien asuntojen määrä oli hieman vertailukautta alhaisempi, mutta sijoittajille myytyjen asuntojen määrä jäi merkittävästi vähäisemmäksi kaupallisten neuvotteluiden viivästyessä taloudellisen ympäristön kiristytessä.

| <b>Mydyt asunnot katsauskaudella, kpl</b>     | <b>1-9/2022</b> | <b>1-9/2021</b> | <b>1-12/2021</b> |
|---|-----------------|-----------------|------------------|
| Sijoittajille                                 | 270             | 1 050           | 1 529            |
| Kuluttajille                                  | 189             | 215             | 319              |
| <b>Mydyt asunnot katsauskaudella yhteensä</b> | <b>459</b>      | <b>1 265</b>    | <b>1 848</b>     |

Kaudella valmistui 794 (641) asuntoa ja aloitettiin 454 (1 185) uuden asunnon rakentaminen. Aloitetut kohteet olivat sijoittajille myytyjä kohteita ja sijaitsivat Etelä- ja Pohjois-Suomessa. Katsauskauden päättyessä rakenteilla olevien asuntojen lukumäärä oli 1 662 (1 988) kpl.

| <b>Rakenteilla olevat asunnot, kpl</b>     | <b>1-9/2022</b> | <b>1-9/2021</b> | <b>1-12/2021</b> |
|--|-----------------|-----------------|------------------|
| Rakenteilla kauden alussa                  | 2 002           | 1 444           | 1 444            |
| + kaudella aloitetut                       | 454             | 1 185           | 1 835            |
| - kaudella valmistuneet                    | -794            | -641            | -1 277           |
| <b>Rakenteilla olevat asunnot yhteensä</b> | <b>1 662</b>    | <b>1 988</b>    | <b>2 002</b>     |

Myymättömien valmiiden tai rakenteilla olevien asuntojen lukumäärä katsauskauden päättyessä oli 270 (293) kpl. Näistä valmiita myymättömiä asuntoja oli 49 (27) kpl. Tällä hetkellä asuntohankkeiden painopiste on sijoittajamyynnissä, mutta Lehto pyrkii käynnistämään kuluttajakohteita valikoidusti. Sijoittajakohteissa kaikki asunnot katsotaan myydyksi urakkasopimuksen tekohetkellä.

| <b>Asuntoja myymättä, kpl</b>     | <b>1-9/2022</b> | <b>1-9/2021</b> | <b>1-12/2021</b> |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|
| Rakenteilla olevat                | 221             | 266             | 430              |
| Valmiit                           | 49              | 27              | 26               |
| <b>Asuntoja myymättä yhteensä</b> | <b>270</b>      | <b>293</b>      | <b>456</b>       |

Asunnot-palvelualueen tilauskanta oli katsauskauden lopussa 173,8 miljoonaa euroa (242,3 miljoonaa euroa 31.12.2021). Asuntotuotannon tilauskantaan huomioidaan sijoittajakohteista se osa, jota ei ole vielä kirjattu liikevaihtoon. Kuluttajakohteet sisällytetään tilauskantaan, kun rakentamisen aloituspäätös on tehty ja urakkasopimus allekirjoitettu.

Asuntorakentamisen kysyntä on heikentynyt katsauskauden aikana. Yleinen epävarma taloustilanne, inflaatio ja korkojen nousu ovat heikentäneet kuluttajien luottamusta ja luonut epävarmuutta myös institutionaalisille sijoittajille. Usean hankkeen lopulliset sopimukset ja työmaiden käynnistymiset ovat ajoittumassa vuoden viimeiselle neljännekselle ja alkuvuodelle 2023.

Katsauskaudella allekirjoitettiin sopimukset neljästä sijoittajille myytävästä asuntokohteesta sekä hoiva- ja palveluasumisen kohteista osana asuntokokonaisuuksia. Rahoituksen saatavuus ja hinta edelleen hidastavat kuluttajakohteiden aloituksia.

Hoivarakentamisen volyymi oli vertailukautta alhaisempi johtuen vähäisemmästä hankemäärästä. Katsauskaudella valmistui yksi (3 kohdetta 1–9/2021) hoivakoti ja kauden päättyessä rakenteilla oli kaksi (2) palveluasumisen kohdetta osana asuntorakentamisen hankkeita. Hoiva- ja palveluasumisen hankkeita on neuvotteluvaiheessa sekä yksittäisinä kohteina että osana keskustojen ja lähiöiden suurempia kokonaisuuksia. Lehto arvioi hoiva- ja palveluasumisen kysynnän kasvavan pidemmällä aikajänteellä.

Lehto tiedotti 28.4.2022 myyvänsä putkiremontit-liiketoimintansa. Kauppa toteutettiin 14.6.2022 ja lopullinen kauppahinta oli 31,5 miljoonaa euroa. Kaupassa siirtyi Lehdon 100 % omistaman tytäryhtiön Remonttipartio Oy:n koko osakekanta, mukaan lukien noin 2,8 miljoonaa euroa käteisvaroja. Putkiremontit-liiketoiminta esitetään tässä katsauksessa lopetettuna toimintona ja vertailuvuoden 2021 lukuja on oikaistu takautuvasti tätä vastaavaksi.

Tero Karislahti, 39, aloitti Lehdon Asunnot-palvelualueen johtajana sekä konsernin johtoryhmän jäsenenä 10.6.2022 alkaen. Karislahti on koulutukseltaan diplomi-insinööri ja hänellä on 18 vuoden työkokemus rakennuskonserni YIT:n palveluksessa erilaisista vastuista. Vuodesta 2015 lähtien Karislahti on työskennellyt asuntorakentamisen johtotehtävissä, muun muassa aluejohtajana.

## Toimitilat

Katsauskaudella Lehto päivitti toimitilaliiketoiminnan strategiaa. Liiketoimintoja on selkeästi rajattu aiempaan nähden ja muun muassa elinkaari-liiketoiminnot tullaan lopettamaan. Koulu-, hotelli- ja toimistorakentamista tullaan tekemään rajatusti niissä hankkeissa, joissa voidaan hyödyntää Lehdon osaamiseen pohjautuvia suunnittelu- ja toteutusratkaisuja.

Toimitilat rakentaa jatkossa tiloja kasvaville markkinasektoreille, kuten teollisuuden sekä varastoinnin ja logistiikan tarpeisiin. Lisäksi palvelualue rakentaa hallimaisia liikerakennuksia sekä valikoidusti monitoimirakennuksia, joiden tarpeen arvioidaan kasvavan suurimmissa kasvukeskuksissa ja tiiviissä kaupunkirakenteessa. Myös liikuntahallit lukeutuvat tuotevalikoimaan. Toimitilat-palvelualue keskittyy maantieteellisesti pääkaupunkiseutu-Turku-Tampere -kasvukolmion ja Oulun ympäristön markkina-alueille.

## ***Liiketoiminnan kehitys katsauskaudella***

Palvelualueen liikevaihto laski 8,9 % vertailukaudesta 103,7 (113,9) miljoonaan euroon. Liikevaihto laski hankkeiden lukumäärän laskiessa.

Katsauskaudella valmistui ja luovutettiin yhdeksän toimitilakohdetta (9 kohdetta 1-9/2021). Kauden päättyessä rakenteilla oli 11 (19) kohdetta, joista merkittävimpiä ovat Vantaan Kivistön lähipalvelukeskus, Helsingin Malmille rakennettava kaksoistornitalo, Fennovoiman toimistorakennus Pyhäjoella sekä Kemin satamaan rakennettava selluvarasto. Katsauskauden päättymisen jälkeen lokakuussa Fennovoiman toimistorakennus luovutettiin asiakkaalle.

Tilaukanta laski 72,5 miljoonaan euroon (202,0 miljoonaa euroa 31.12.2021). Tilaukannan laskun syynä on vähäinen uusien hankesopimusten määrä, sekä kuuden yhteisarvoltaan 125 miljoonan euron hankkeiden sopimusten tai esisopimusten purkaminen. Näistä sopimuksista 73 miljoonaa euroa oli jo aiemmin kirjattu tilaukantaan ja rakennuskustannusten nousun seurauksena niiden ennakoitu kate olisi ollut negatiivinen. Matalakatteisten tai tappiollisten hankesopimusten purkaminen luo edellytykset kannattavalle liiketoiminnalle.

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

Lehto on toteuttanut toiminnallisia muutoksia Toimitilat-palvelualueen projektiriskien hallinnan parantamiseksi ja vienyt niitä käytäntöön vuoden 2022 alusta aloittaneen palvelualueen uuden johtajan johdolla. Yhtiö on myös toteuttanut rakenteellisia ja toiminnallisia muutoksia kustannustason alentamiseksi. Lehto on myös kiinnittänyt erityistä huomiota toteutettavaksi otettavien hankkeiden sopivuuteen yhtiön resursseihin ja strategiaan. Muutosten vaikutukset näkyvät jo vahvasti operatiivisessa toiminnassa, mutta taloudellisissa luvuissa näkyminen vie aikaa pitkäkestoisessa projektiliiketoiminnassa.

## **Tehdastuotanto**

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

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

Lehdolla on tehdasyksiköitä Oulaisissa, Hartolassa, Siikajoella ja lissä yhteensä noin 50 000 m<sup>2</sup>. Katsauskauden päättyessä tehdastoiminnoissa työskenteli 212 henkilöä (253 henkilöä 31.12.2021). Lehdon nykyinen tehdastilojen ja -laitteiston kapasiteetti mahdollistaa tuotantomäärien kasvattamisen teollisen valmistuksen lisääntyessä strategiakaudella.



# Tase ja rahoitusasema

| Konsernitase, Meur                          | 30.9.2022    | 30.9.2021    | 31.12.2021   |
|---|--------------|--------------|--------------|
| Pitkäaikaiset varat                         | 44,9         | 55,4         | 49,2         |
| Lyhytaikaiset varat                         |              |              |              |
| Vaihto-omaisuus ilman IFRS 16 -omaisuuseriä | 121,4        | 129,9        | 108,3        |
| Vaihto-omaisuus, IFRS 16 -omaisuuserät      | 79,4         | 89,2         | 86,6         |
| Lyhytaikaiset saamiset                      | 69,2         | 97,7         | 90,1         |
| Rahavarat                                   | 11,6         | 52,3         | 32,8         |
| <b>Varat yhteensä</b>                       | <b>326,7</b> | <b>424,5</b> | <b>367,0</b> |
| Oma pääoma                                  | 94,8         | 111,4        | 90,9         |
| Rahoitusvelat                               | 38,7         | 63,3         | 45,8         |
| Vuokrasopimusvelat                          | 84,0         | 93,4         | 90,4         |
| Saadut ennakot                              | 37,5         | 87,5         | 32,4         |
| Muut velat                                  | 71,6         | 69,0         | 107,4        |
| <b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>         | <b>326,7</b> | <b>424,5</b> | <b>367,0</b> |

Taseen loppusumma laski hieman 2021 tilinpäätöshetken tasosta 326,7 miljoonaan euroon. Omavaraisuusaste parani katsauskauden aikana, kun oma pääoma kasvoi putkiremontit-liiketoiminnan myynnin ja toteutetun vaihtovelkakirjalainan seurauksena.

Omavaraisuusaste vuokrasopimusvelat huomioiden oli 32,8 % (27,2 % 31.12.2021) ja nettovelkaantumisaste 117,2 % (113,8 % 31.12.2021). Omavaraisuusaste ilman IFRS 16 -standardin mukaisia vuokrasopimusvelkoja oli 45,9 % (37,3 %) ja nettovelkaantumisaste 28,6 % (14,4 %).

## Keskeiset rahoitussopimukset

### *RCF luottolimiitti*

Lehto allekirjoitti 30.6.2022 luottolimiittisopimuksen (Revolving Credit Facility, RCF) OP Yrityspankki Oyj:n ja Nordea Bank Oyj:n kanssa. Luottolimiitti on määrältään 13 miljoonaa euroa ja se on voimassa 31.3.2024 asti. Katsauskauden päättyessä limiitti oli kokonaan käytössä. Luottolimiittisopimus sisältää vakuuksia, kassavarojen minimimäärään ja käyttökatteeseen liittyviä kovenantteja, osingonjakokielto sopimuksen voimassaoloaikana sekä yhtiön toimintaan, hallituksen kokoonpanoon ja puheenjohtajaan liittyviä ehtoja.

### *Vaihtovelkakirjalaina*

30.6.2022 Lehto tarjosi merkittäväksi institutionaalisille ja muille kokeneille sijoittajille kesäkuussa 2027 erääntyvän vakuudettoman vaihtovelkakirjalainan ensimmäisen erän. Vaihtovelkakirjalaina on vaihdettavissa Lehdon uusiin ja/tai olemassa oleviin osakkeisiin, ja vaihtovelkakirjoja laskettiin liikkeeseen yhteensä 15 miljoonan euron yhteenlasketusta nimellisarvosta.

Yhtiön suurin osakkeenomistaja Lehto Invest Oy merkitsi 29.6.2022 tiedotetun sitoumuksensa mukaisesti vaihtovelkakirjalainaa 8,0 miljoonan euron määrästä sen ensimmäisen velkakirjaerän liikkeeseenlaskun yhteydessä ja lisäksi 29.9.2022 tiedotetun sitoumuksensa mukaisesti 2,0 miljoonaa euroa.

Vaihtovelkakirjalainan liikkeeseenlaskun tarkoituksena on yhtiön rahoitusaseman vahvistaminen ja pankkirahoituskokonaisuuden mahdollistaminen, ja liikkeeseenlaskusta saatavat varat käytetään yleisiin liiketoiminnan tarpeisiin.

Vaihtovelkakirjalainan velkakirjakohtainen hinta on 100 prosenttia 20 000 euron nimellis arvosta ja edellyttäen, ettei niitä ole aiemmin vaihdettu osakkeisiin, takaisinostettu tai lunastettu, ne lunastetaan nimellis arvostaan eräpäivänä kertyvine korkoineen. Vaihtovelkakirjalainalle maksetaan 6,00 prosentin vuosittaista kuponkikorkoa, joka maksetaan jälkikäteen puolivuositain tasaerin 30.6. ja 31.12.2022. Vaihtovelkakirjalainan ehtojen mukaisesti eräpäivänä vaihtamatta jääneelle lainaosuudelle tulee maksettavaksi lainan eräpäivänä PIK-korko, joka on laina-ajalta 4,00 prosenttia vuodessa.

Alkuperäinen vaihtohinta on 0,40 euroa osakkeelta, joka vastaa yhtiön osakkeen päätöskurssia Nasdaq Helsinki Oy:n pörssilistalla 28.6.2022. Vaihtohintaa oikaistaan käteisosinkoa tai luontaisosinkoa maksettaessa sekä muilla tavanomaisilla omistuksen laimentumiselta suojaavilla tarkistuksilla vaihtovelkakirjalainan ehtojen mukaisesti.

Osakkeet, joihin vaihtovelkakirjalainan merkitsijöille annetut erityiset oikeudet oikeuttavat, edustavat noin 37,3 prosenttia Lehdon kaikista liikkeeseen lasketuista ja ulkona olevista osakkeista välittömästi ennen liikkeeseenlaskua ja ennen vaihtohinnan mahdollisia oikaisuja.

Tarjouksen järjestäjänä ja taloudellisena neuvonantajana toimi Aktia Alexander Corporate Finance Oy. Yhtiön oikeudellisena neuvonantajana toimi Bird & Bird Asianajotoimisto Oy.

### **Arvonlisäveron maksujärjestely**

Lehto sopi heinäkuussa 2020 Verohallinnon kanssa arvonlisäverovastuita koskevan noin 21,0 miljoonan euron määräisen maksujärjestelyn. ALV-maksujärjestely on syntynyt Verohallinnon tarjoamasta mahdollisuudesta valmistautua mahdollisiin koronavirusepidemian vaikutuksiin käytännössä lainaamalla takaisin kevätkaudella 2020 maksettuja arvonlisäveroja. Maksujärjestelyn takaisinmaksuaika on 22 kuukautta ja ensimmäinen takaisinmaksu tapahtui syyskuussa 2020. Maksujärjestelyn korko on 2,5 %. Maksujärjestelyn viimeinen erä oli elokuussa 2022, jolloin maksujärjestely päättyi.

## **Henkilöstö ja palkitseminen**

Konsernin palveluksessa työskenteli katsauskauden aikana keskimäärin 915 henkilöä (1 043 henkilöä vuonna 2021). Katsauskauden päättyessä henkilöstön määrä oli 736 (1 042 31.12.2021) henkilöä. Putkiremontti-liiketoiminnan myynnin seurauksena henkilömäärä väheni 121 henkilöllä. Noin puolet konsernin henkilöstöstä on toimihenkilöitä ja puolet työmailla toimivia henkilöitä.

Lehto toteutti 25.3.2022 suunnatun maksuttoman osakeannin, joka liittyy avainhenkilöstön kannustinjärjestelmän toteuttamiseksi. Osakeannissa annettiin maksutta 151 842 Lehto Group Oyj:n hallussa ollutta osaketta kannustinjärjestelmään kuuluville avainhenkilöille.

# Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Katsauskauden jälkeen 4.10.2022 yhtiö käynnisti sopeuttamistoimenpiteitä, joilla yhtiö tavoittelee yhteensä noin 6–7 miljoonan euron kustannussäästöjä vuodelle 2023. Valtaosan kustannussäästöistä arvioidaan syntyvän henkilöstökuluista.

Osana toimenpiteitä yhtiö aloitti muutosneuvottelut, joiden tavoitteena on saavuttaa noin 80 henkilötyövuotta vastaavat säästöt. Neuvottelut eivät koske yhtiön rakennustyömaiden henkilöstöä.

Muutosneuvotteluilla ei ole merkittävää vaikutusta vuoden 2022 tulokseen tai taloudelliseen asemaan.

## Vantaalla 26.10.2022

Lehto Group Oyj  
Hallitus

### Juuso Hietanen

toimitusjohtaja  
+358 50 343 4023  
juuso.hietanen@lehto.fi

### Veli-Pekka Paloranta

talousjohtaja  
+358 400 944 074  
veli-pekka.paloranta@lehto.fi

**LEHTO**

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