

# Hallituksen toimintakertomus 2022



Lehto Group Oyj

# Yhteenveto 2022

Konserni	1-12/2022	1-12/2021
Liikevaihto jatkuvista toiminnoista, Meur	344,8	404,1
Liikevaihdon muutos jatkuvista toiminnoista -%	-14,7 %	-21,8 %
Liiketulos jatkuvista toiminnoista, Meur	-42,2	-28,3
Liiketulos jatkuvista toiminnoista, % liikevaihdosta	-12,2 %	-7,0 %
Tulos jatkuvista toiminnoista, Meur	-58,8	-29,9
Tulos lopetetuista toiminnoista, Meur	32,1	-2,7
Kauden tulos, Meur	-26,7	-32,6
Tilaukanta kauden lopussa, Meur	205,9	444,2
Osakekohtainen tulos, Eur	-0,31	-0,37
Rahavarat, Meur	13,2	32,8
Rahoitusvelat, Meur	33,9	45,8
Vuokrasopimusvelat, Meur	77,8	90,4
Omavaraisuusaste, %	27,0 %	27,2 %
Nettovelkaantumisaste, %	147,9 %	113,8 %
Omavaraisuusaste ilman IFRS 16 vuokrasopimusvelkoja, %	38,7 %	37,3 %
Nettovelkaantumisaste ilman IFRS 16 vuokrasopimusvelkoja, %	31,0 %	14,4 %

• Vuoden 2022 liikevaihto jatkuvista toiminnoista laski 14,7 % % edellisvuodesta ja oli 344,8 (404,1) miljoonaa euroa. Liikevaihto laski molemmilla palvelualueilla ja laskun taustalla on rakennushankkeiden lukumäärän väheneminen. Liiketulos jatkuvista toiminnoista oli -42,2 (-28,3) miljoonaa euroa. Liiketulosta rasi-tavat noin 30 miljoonan euron erityiserät. Erityiseriä ovat:

- Viisi kiinteähintaista ennen vuotta 2021 hinnoiteltua toimitilahanketta, joista on syntynyt merkittäviä tappioita rakennuskustannusten noustessa
- Asuntojen myyntihintojen merkittävät alennukset yhdessä lakkautetun toimialueen kohteessa sekä joissakin yksittäisissä kohteissa
- Tappiollisten tai heikkokatteisten hankesopimusten purkamisesta aiheutuneita kuluja
- Lopetettuun Optimikodit-liiketoimintaan liittyviä tappioita
- Luottotappioita
- Tilikaudella aloitettiin 586 (1 835) uuden asunnon rakentaminen. Aloitusmäärää pienensi tilikauden loppupuolella tapahtunut usean asuntohankkeen siirtyminen eteenpäin. Katsauskauden päättyessä rakenteilla oli 1 196 (2 002) asuntoa, joista valtaosa liittyi institutionaalisille sijoittajille tehtäviin hankkeisiin. Tilikauden päättyessä myymättömien valmiiden asuntojen lukumäärä oli 73.
- Tilikauden tulos oli -26,7 (-32,6) miljoonaa euroa. Tilikauden tulosta paransi putkiremontit-liiketoiminnan myynnistä syntynyt myyntivoitto kulujen jälkeen (+30,9 miljoonaa euroa) ja sitä heikensi laskennallisten verosaamisten merkittävä pieneneminen (-12,8 miljoonaa euroa).

- Tilikauden päättyessä kassavarat olivat 13,2 (32,8) miljoonaa euroa ja korollisten velkojen määrä ilman IFRS16 mukaisia vuokrasopimusvelkoja oli 33,9 (45,8) miljoonaa euroa. Kassavaroja kasvatti muun muassa putkiremontit-liiketoiminnan myynti ja kassavaroja vähensivät tappiollinen tulos ja lainojen takaisinmaksut.
- Konsernin tilauskanta pieneni 205,9 miljoonaan euroon (jatkuvien toimintojen tilauskanta 444,2 miljoonaa euroa 31.12.2021).
  - Toimitilat-palvelualueen tilauskanta pieneni 75 % 50,3 miljoonaan euroon ja Asunnot-palvelualueen tilauskanta pieneni 36 % 155,6 miljoonaan euroon. Toimitilojen tilauskannan keskeisin syy on aiemmin tilauskannassa olleiden ja neuvottelussa olleiden hankesopimusten purkamisen niiden tappiollisuuden vuoksi.
  - Asuntojen tilauskantaa pienensi vähäinen uusien hankealoitusten määrä. Hankkeiden aloittamista hidasti heikko hankerahoituksen saatavuus.
- Kesäkuussa yhtiö toteutti noin 50 miljoonan euron rahoitusratkaisun, 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 bilateraallainojen takaisinmaksut (noin -32 miljoonaa euroa).

## Liikevaihto palvelualueittain, meur

	1-12/2022	1-12/2021	Muutos
Asunnot	213,3	254,3	-16,1 %
Toimitilat	131,5	149,8	-12,3 %
<b>Yhteensä</b>	<b>344,8</b>	<b>404,1</b>	<b>-14,7 %</b>

## Liiketoimintaympäristö ja liiketoiminnan kehitys vuonna 2022

### Liiketoimintaympäristön kehitys

Lehdon liiketoiminta tapahtuu Suomessa ja rakennusala reagoi herkästi talouden yleisiin suhdanteisiin. Suomen Pankki arvioi joulukuussa 2022, että Suomen talous kasvaa 1,9 % vuonna 2022, ja että vuonna 2023 talous ajautuu lievään taantumaan BKT:n supistuessa 0,5 %. Taantumun syynä nähdään olevan Venäjän hyökkäyssodan kärjistämä energiakriisi ja elinkustannusten nopea nousu. Suomen Pankki ennakoii kasvun elpyvän vuonna 2024.

Rakennusteollisuus RT esitti lokakuussa 2022 julkistamassaan suhdannekatsauksessaan, että rakentaminen kasvaa 2 % vuonna 2022 vanhan työkannan ja hyvin jatkuneen asuntorakentamisen tukemana. Lokakuussa RT ennakoii, että vuonna 2023 rakentaminen vastaavasti vähenee 2 % uudistalorakentamisen ja infrarakentamisen supistuessa. Kovan inflaation ja korkotason nousun nähdään olevan keskeisiä rakentamista hidastavia tekijöitä.

Rakennusmarkkinan pienenemistä ennakoii myös rakennuslupien väheneminen. Tilastokeskuksen mukaan syys-marraskuun 2022 aikana uudisrakentamiseen myönnettiin rakennuslupia 35 % vuodentakaisesta vähemmän ja samana ajanjaksona rakennushankkeita aloitettiin 20 % vähemmän kuin vuotta aiemmin.

Rakennusmateriaalien hinnat nousivat vuoden 2022 aikana, mutta loppuvuonna hinnoissa nähtiin tasaantumista ja jopa alenemista. Tilastokeskuksen mukaan rakennuskustannukset nousu vuoden 2022 joulukuussa oli 5,3 % vuodentakaisesta. Tarvikepanoksista vuodessa eniten kustannukset nousivat lämmöneristeissä (17,8 %) ja lämpö-, vesi- ja viemäritarvikkeissa (17,1 %). Joidenkin tarvikkeiden hinnat myös laskivat ja mm puurakenteiden kustannusten muutos edellisvuoteen verrattuna oli -7,6 %.

Vuonna 2022 pitkään matalalla olleessa korkoympäristössä tapahtui voimakas muutos, joka vaikutti erityisesti sijoittajakysyntään. Samaan aikaan korkeana jatkunut inflaatio esimerkiksi kiinteistöjen ylläpitokulujen ennustamisessa sekä vuokratasojen kehittymisestä lähitulevaisuudessa aiheutti kysynnän heikkenemistä ja investointipäätösten lykkäyksiä.

### Asunnot

Asunnot-palvelualueella Lehto rakentaa uusia asuin-kerrostaloja kasvukeskuksiin ja toteuttaa hoiva- ja palveluasumisen yksiköjä eri puolille Suomea. Toiminta keskittyy kasvaviin yliopistokaupunkeihin, joissa Lehto haluaa mahdollistaa laadukkaan asumisen myös pieni- ja keskituloisille talouksille.



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

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 viemäriin-  
tirkaisut. Moduulit rakennetaan täysin valmiiksi Lehdon  
omissa tehtaissa ja kuljetetaan rakennuspaikalle, missä ne  
lasketaan katon kautta rakennuksen sisään ja kytketään  
toisiinsa. Tämä patentoitu rakentamismenetelmä nopeut-  
taa rakentamisen aikataulua, parantaa laatua ja tuottaa  
kustannussäästöjä.

Kasvava osa Lehdon asuntotuotannosta on puuelement-  
tirakenteisia 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. Puu-  
rakenteisissa asuinkerrostaloissa teollisen esivalmistuksen  
osuus on huomattavasti korkeampi kuin betonista raken-  
netuissa asuinkerrostaloissa. Näin työmaatoteutuksen  
aikataulu voidaan saada betonirakentamista merkittävästi  
lyhemmäksi.

Lisäksi Lehto 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. Rakennustyypiltään hoivakohteet  
ovat tavanomaisten asuinrakennusten kaltaisia.

Kesäkuussa 2022 Lehto myi Asunnot-palvelualueen  
sisällä toimineen putkiremontit-liiketoiminnan, minkä  
liikevaihto on oikaistu raportointikauden ja vertailukausien  
lukuista.

### Liiketoiminnan kehitys vuonna 2022

Asuntorakentamisen kysyntä heikkeni vuoden aikana.  
Kuluttajien luottamus oli heikkoa koko vuoden ajan ja ylei-  
nen Suomen taloustilanteen epävarmuus kasvoi vuoden  
loppua kohden. Korkojen ja inflaation kasvu sekä rahoi-  
tuksen saatavuuden heikentyminen vaikuttivat pienentä-  
västi asuntojen kysyntään.

Asunnot-palvelualueen liikevaihto laski 16,1 % vertailu-  
kaudesta 213,3 (254,3) miljoonaan euroon. Asuntojen  
myyntivolyymit olivat edellisvuotta pienempiä ja kaudella  
aloitettiin selvästi vertailukautta vähemmän uusia asun-  
tohankkeita. Katsauskaudella myytiin 758 asuntoa, joista  
valtaosa liittyi sijoittajakohteisiin.

#### Myydyt asunnot

katsauskaudella, kpl	1-12/2022	1-12/2021
Sijoittajille	497	1 529
Kuluttajille	261	319
<b>Myydyt asunnot katsaus- kaudella yhteensä</b>	<b>758</b>	<b>1 848</b>

Kaudella valmistui 1 392 (1 277) asuntoa ja aloitettiin 586  
(1 835) uuden asunnon rakentaminen. Aloitetut kohteet  
sijaitsivat pääkaupunkiseudulla sekä Oulussa. Katsaus-  
kauden päättyessä rakenteilla olevien asuntojen lukumää-  
rä oli 1 196 (2 002) kpl.

#### Rakenteilla olevat asunnot, kpl

	1-12/2022	1-12/2021
Rakenteilla kauden alussa	2 002	1 444
+ kaudella aloitetut	586	1 835
- kaudella valmistuneet	-1 392	-1 277
<b>Rakenteilla olevat asunnot kauden lopussa</b>	<b>1 196</b>	<b>2 002</b>

Myyttömien valmiiden tai rakenteilla olevien  
asuntojen lukumäärä katsauskauden päättyessä oli  
254 (456) kpl. Näistä valmiita ja myymättömiä asuntoja  
oli 73 (26) kpl. Asuntohankkeiden painopiste on vahvasti  
sijoittajamyynnissä, mutta yhtiöllä on tekniset ja toimin-  
nalliset edellytykset aloittaa kuluttajakohteita markkinati-  
lanteen muuttuessa.

#### Asuntoja myymättä, kpl

	1-12/2022	1-12/2021
Rakenteilla olevat	181	430
Valmiit	73	26
<b>Asuntoja myymättä yhteensä</b>	<b>254</b>	<b>456</b>

Asunnot-palvelualueen tilauskanta oli katsauskauden  
lopussa 155,6 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.

Hoivarakentamisen volyyymi oli vertailukautta korkeampi  
johtuen palveluasumisen kohteista osana asuntoraken-  
tamisen hankkeita. Katsauskaudella valmistui yksi (4)



hoivakoti. Kauden päättyessä rakenteilla oli kaksi (1) palveluasumisen kohdetta. 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.

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

Lehdolla on pitkä kokemus hallimaisten toimitilojen, kuten myymälätilojen, kauppakeskusten, logistiikka-, varasto- ja tuotantotilojen rakentamisesta. Näiden lisäksi Lehto on rakentanut muun muassa toimistotiloja, hotelleja ja kouluja, joista osasta on syntynyt merkittäviä tappioita. Vuoden 2022 aikana Lehto päivitti Toimitiloja koskevaa strategiaansa ja sen mukaisesti Lehdon Toimitilat-palvelualueen painopiste on aikaisempaa selkeämmin hallimaisten toimitilojen rakentamisessa.

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

Valtaosa Toimitilat-palvelualueen liiketoiminnasta tapahtuu "suunnittele ja toteuta" -mallilla, jossa Lehto vastaa sekä suunnittelusta että rakentamisesta. Lehto toteuttaa

myös joitakin toimitilakohteita omaperusteisesti, jolloin Lehto hankkii tontin ja suunnittelee sekä rakentaa kohteen joko kokonaan tai osittain omalla riskillään.

## Liiketoiminnan kehitys vuonna 2022

Palvelualueen liikevaihto laski 12,3 % vertailukaudesta 131,5 (149,8) miljoonaan euroon. Liikevaihto laski erityisesti Lehdon aiempaa selektiivisemmän hankevalintaprosessin takia, mutta myös purettujen hankesopimusten seurauksena.

Katsauskaudella valmistui ja luovutettiin 14 toimitilakohdetta (18 kohdetta 2021). Kauden päättyessä rakenteilla oli 6 (15) kohdetta, joista merkittävimpiä ovat Vantaan Kivistön lähipalvelukeskus, Helsingin Malmille rakennettava kaksoistornitalo sekä Kemin biotuotetehtaalle rakennettava käyttökotteri.

Kaudella allekirjoitettiin uusia tilauksia 35,3 miljoonalla eurolla ja tilauskanta pieneni 50,3 miljoonaan euroon (202,0 miljoonaa euroa 31.12.2021). Tilauksien pieneni johtui erityisesti puretuista sekä vähäisistä uusista hankesopimuksista. Yhteensä Lehto on purkanut kuuden hankkeen sopimukset tai esisopimukset. Hankkeet ovat yhteisarvoltaan noin 125 miljoonaa euroa ja niistä 73 miljoonaa euroa oli aiemmin kirjattu tilauskantaan.

Toimitilojen tulosta rasittaa viisi nykyisen strategiaan kuulumatonta hanketta, jotka ovat merkittävästi tappiollisia. Hankkeista yksi on peruskorjaushanke, kaksi hotellihanketta ja kaksi toimistorakennushanketta. Tappiot johtuvat puutteista hankkeiden valmistelussa, ongelmista ja viiveistä hankkeiden toteutuksessa, urakkahintojen sopimisesta aikaisessa vaiheessa ja kohonneista materiaalikustannuksista. Lehto on jo aiemmin vuonna 2019 päättänyt luopua peruskorjaustoiminnasta ja nyt kysees-

sä olevaan peruskorjaushankkeeseen liittyvä sitoumus oli tehty jo vuonna 2019.

Lehto on yhdessä Jyväskylän kaupungin kanssa kehittänyt Hippos2020-hanketta. Yleisen heikentyneen markkinatilanteen 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 on vienyt niitä käytäntöön vuoden 2022 alusta aloittaneen palvelualueen uuden johtajan johdolla. Erityistä huomiota kiinnitetään toteutettavaksi otettavien hankkeiden sopivuuteen yhtiön resursseihin ja strategiaan.

## 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- ja 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 tehdastoiminnossa työskenteli 199 henkilöä

(253 henkilöä 31.12.2021). Lehdon nykyinen tehdastilojen ja -laitteiston kapasiteetti mahdollistaa tuotantomäärien kasvattamisen teollisen valmistuksen lisääntyessä strategiakaudella.

Lehto Group Oyj:n tytäryhtiö Lehto Components Oy on allekirjoittanut tammikuussa 2023 Oulaisten kaupungin kanssa sopimuksen, jonka mukaisesti Lehto Components Oy myy Oulaisissa sijaitsevan noin 10 000 m<sup>2</sup> suuruisen tehdasrakennuksen varastorakennuksineen Oulaisten kaupungille. Kokonaisuuden myyntihinta on noin 4,7 miljoonaa euroa. Kaupan lopullinen toteutuminen edellyttää tavanomaisten sopimusehtojen toteutumista ja Oulaisten kaupunginvaltuuston tekemän päätöksen lainvoimaisuutta. Toteutuessaan myynnillä on pieni positiivinen vaikutus Lehdon vuoden 2023 liiketulokseen ja noin 4,5 miljoonan euron positiivinen vaikutus kassavirtaan. Tehdasrakennuksen kauppa ei ole vielä toteutunut tämän tiedotteen julkaisupäivänä.



## Tase ja rahoitusasema

Konsernitase, Meur	31.12.2022	31.12.2021
Pitkäaikaiset varat	27,7	49,2
Lyhytaikaiset varat		
Vaihto-omaisuus, ilman IFRS 16-omaisuuseriä	101,2	108,3
Vaihto-omaisuus, IFRS 16-omaisuuserät	70,9	86,6
Lyhytaikaiset saamiset	50,4	78,3
Rahavarat	13,2	32,8
Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät	3,8	0,0
<b>Varat yhteensä</b>	<b>267,2</b>	<b>355,1</b>
Oma pääoma	66,6	90,9
Rahoitusvelat	33,9	45,8
Vuokrasopimusvelat	77,8	90,4
Asiakassopimuksiin perustuvat velat (saadut ennakot)	20,6	20,5
Muut velat	68,4	107,4
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>	<b>267,2</b>	<b>355,1</b>

Taseen loppusumma laski 267,2 (355,1) miljoonaan euroon. Vakavaraisuutta ja velkaisuutta kuvaavat tunnusluvut heikkenivät vuoden aikana, kun oma pääoma ja kassavarat heikkenivät tappiollisen tuloksen seurauksena. Kassavaroja heikensivät lisäksi lainojen takaisinmaksut 38,3 miljoonaa euroa. Omavaraisuusaste vuokrasopimusvelat huomioiden oli 27,0 % (27,2 %) ja nettovelkaantumisaste 147,9 % (113,8 % 31.12.2021). Omavaraisuusaste ilman IFRS 16 -standardin mukaisia vuokrasopimusvelkoja oli 38,7 % (37,3 %) ja nettovelkaantumisaste 31,0 % (14,4 %).

### Varat

Pitkäaikaiset varat olivat katsauskauden päättyessä 27,7 miljoonaa euroa (49,2) ja niiden pienentyminen johtuu erityisesti laskennallisten verosaamisten arvon alentumisesta 12,8 miljoonalla eurolla. Pitkäaikaisiin varoihin sisältyy muun muassa 4,6 (4,6) miljoonaa euroa liikearvoa, 2,9 (3,9) miljoonaa euroa koneita ja kalustoa sekä 9,9 (11,4) miljoonaa euroa tehdusrakennuksia, josta myytävänä oleviin pitkäaikaisiin omaisuuseriin sisältyy 3,7 miljoonaa euroa.

Vaihto-omaisuus laski 172,1 (194,9) miljoonaan euroon johtuen pääosin IFRS 16 -standardin mukaisten omaisuuserien vähenemisestä 15,7 miljoonalla eurolla.

Lyhytaikaiset saamiset pienenevät 50,4 (78,3) miljoonaan euroon ja ne sisältävät muun muassa 21,8 (39,7) miljoonaa euroa myyntisaamisia ja 24,4 (36,6) miljoonaa euroa osatuloissa saamia.

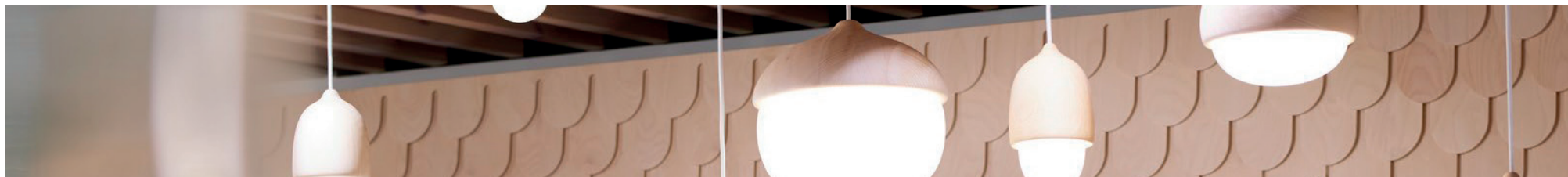
Rahavarat 31.12.2022 olivat 13,2 miljoonaa euroa (32,8 miljoonaa euroa 31.12.2021).

### Oma pääoma ja velat

Oma pääoma pieneni tilikaudella 66,6 (90,9) miljoonaan euroon tappiollisen tilikauden tuloksen seurauksena. Tappiollisen liiketoiminnan lisäksi tilikauden tulosta heikensi laskennallisten verosaamisten arvonalentuminen (-12,8 miljoonaa euroa), ja sitä paransi putki-remontti-liiketoiminnan myynnistä saatu myyntivoitto myynnistä aiheutuneiden kulujen jälkeen (+30,9 miljoonaa euroa).

Rahoitusvelkojen määrä ilman vuokrasopimusvelkoja laski katsauskaudella 33,9 miljoonaan euroon (45,8 miljoonaa euroa 31.12.2021). Seuraavassa taulukossa on esitetty eritellyt tilinpäätöshetken korollisista veloista:

Korolliset velat	31.12.2022	31.12.2021
RCF-luottolimiitti	13,0	25,1
Vaihtovelkakirjalaina	15,0	
josta oikaistu kulut ja erotettu oman pääoman komponentti	-3,3	
Hankekohtaiset lainat	0,0	3,2
Omaperusteisten asuntohankkeiden myymättömiin asuntoihin liittyvät RS-lainat	9,2	7,4
Investointilainat	0,0	4,8
ALV-maksujärjestely	0,0	5,3
<b>Rahoitusvelat yhteensä</b>	<b>33,9</b>	<b>45,8</b>
IFRS 16-vuokrasopimusvelat	77,8	90,4
<b>Korolliset velat yhteensä</b>	<b>111,7</b>	<b>136,3</b>



IFRS 16 -vuokrasopimusvelat ovat yhtiön vuokranmaksuveltoitteisiin perustuvia velkoja. IFRS 16 -standardin mukaisesti pitkäaikaiset vuokrasopimukset esitetään vuokralle ottajan taseessa sekä omaisuus- että velkaeränä. Valtaosa Lehdon vuokrasopimusveloista liittyy rakenteilla olevien omaperusteisten asuntokohteiden tonttivuokriin, jotka ovat Lehdon velvoitteita sen ajan, kun rakenteilla oleva kohde on Lehdon hallinnassa.

Asiakassopimuksiin perustuvat velat (saadut ennakkomaksut) pysyivät 2021 tilinpäätöshetken tasolla ja olivat 20,6 (20,5) miljoonaa euroa. Asiakassopimuksiin perustuvat velat sisältävät rakenteilla olevista hankkeista saadut maksut siltä osin, kuin niitä ei vielä ole kirjattu liikevaihtoon.

Muut velat vähenivät 58,0 (85,0) miljoonaa euroon ja ne sisältävät tavanomaiseen liiketoimintaan liittyviä velkoja, kuten 24,8 (46,0) miljoonaa euroa ostovelkoja ja 9,6 (8,1) miljoonaa euroa arvonlisäverovelkoja.

<b>Rahavirtalaskelma, Meur</b>	<b>1-12/2022</b>	<b>1-12/2021</b>
Liiketoiminnan rahavirta		
Tilikauden tulos + suoriteperusteisten erien oikaisut	-49,2	-14,9
Nettokäyttöpääoman muutos	15,5	-25,6
Liiketoiminnan rahavirta yhteensä	-33,7	-40,5
Investointien rahavirta	27,8	-0,7
Rahoituksen rahavirta	-13,6	-31,1
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>-19,5</b>	<b>-72,3</b>
Rahavarat kauden alussa	32,8	105,1
Rahavarat kauden lopussa	13,2	32,8

Liiketoiminnan nettorahavirta oli -33,7 (-40,5) miljoonaa euroa, mikä sisältää nettokäyttöpääoman pienenemistä aiheutuneen 15,5 (-25,6) miljoonan euron positiivisen vaikutuksen. Nettokäyttöpääoman pienenemisen taustalla on myynti- ja muiden saamisten sekä vaihto-omaisuuden pieneneminen.

Investointien nettorahavirta oli 27,8 (-0,7) miljoonaa euroa, mistä 28,7 miljoonaa euroa liittyy putkiremontit-liiketoiminnan myyntiin. Investoinneista -0,4 (-0,4) miljoonaa euroa liittyy aineellisiin, lähinnä korvausinvestointeihin ja -0,4 (-0,8) miljoonaa aineettomiin hyödykkeisiin.

Rahoituksen nettorahavirta oli -13,6 (-31,1) miljoonaa euroa. Vuoden 2022 aikana nostettiin uusi 13 miljoonan euron RCF-luottolimiitti sekä 15 miljoonan euron vaihtovelkakirjalaina. Lainoja maksettiin takaisin 38,3 (28,7) miljoonaa euroa sisältäen aiemman RCF-luottolimiitin takaisinmaksun 25,1 miljoonaa euroa, 5,3 miljoonaa euroa arvonlisäverojärjestelyvelan takaisinmaksun sekä 7,9 miljoonaa euroa muiden rahalaitoslainojen takaisinmaksua.

<b>Rahoitusasema, Meur</b>	<b>Ilman IFRS 16 vuokrasopimusvelkoja</b>			<b>Sis. IFRS 16 vuokrasopimusvelat</b>		
	<b>31.12. 2022</b>	<b>31.12. 2021</b>	<b>Muutos</b>	<b>31.12. 2022</b>	<b>31.12. 2021</b>	<b>Muutos</b>
Kassa ja likvidit varat	13,2	32,8	-19,5	13,2	32,8	-19,5
Korolliset velat	33,9	45,8	-12,0	108,3	136,3	-27,9
Korollinen nettovelka	20,6	13,1	7,6	95,1	103,5	-8,4
Omavaraisuusaste, %	38,7 %	37,3 %	1,4 %	27,0 %	27,2 %	-0,2 %
Nettovelkaantumisaste, %	31,0 %	14,4 %	16,6 %	147,9 %	113,8 %	34,1 %





## 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, osingonjakokiello sopimuksen voimassaoloaikana sekä yhtiön toimintaan, hallituksen kokoonpanoon ja puheenjohtajaan liittyviä ehtoja.

Katsauskauden päättymishetkellä kaikki luottolimiittisopimuksessa olevat kovenanttiehdot eivät täyttyneet, ja yhtiöllä on tilinpäätöksen allekirjoitushetkellä pankeilta saatu lupa tilapäisesti ylittää sopimuksessa olevat kovenanttirajat.

### 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 oli yhtiön rahoitusaseman vahvistaminen ja pankkirahoituskokonaisuuden mahdollistaminen, ja liikkeeseenlaskusta saatavat varat käytetään yleisiin liiketoiminnan tarpeisiin.

### Arvonlisäveron maksujärjestely

Lehto sopi heinäkuussa 2020 Verohallinnon kanssa arvonlisäverovastuita koskevan noin 21,0 miljoonan euron määräisestä maksujärjestelystä. Järjestelyn viimeinen maksuerä oli elokuussa 2022, jolloin maksujärjestely myös päättyi.

### Toiminnan jatkuvuus

Tilinpäätöksen laatimisen yhteydessä yhtiö on tehnyt arvion toiminnan jatkuvuuden edellytyksistä. Arvioinnissa on todettu, että tappiollisen liiketoiminnan seurauksena yhtiön rahoitustilanne on heikentynyt ja yhtiön rakennushankkeiden rahoitus on vaikeutunut.

Seuraavan 12 kuukauden aikaan kassan riittävyteen katsotaan vaikuttavan erityisesti seuraavat tekijät:

- Suomen talouden ja rakennusmarkkinoiden yleinen kehitys
- Yhtiön hankkeiden kannattavuus
- Yhtiön kyky sopeuttaa kiinteitä kulujaan
- Rahoituksen ja hankkeissa tarvittavien takauksien saaminen projekteille
- Yhtiön taseomaisuuden myyntien ajoittuminen ja myyntihinnat
- Rakenteellisissa ja omistuksellisissa järjestelyissä eteneminen
- Yhtiön kyky pysyä keskeisen rahoitussopimuksen ehdoissa.

Yhtiö on laatinut sekä tulos- että kassaskenaarioita, joissa edellä mainitut tekijät on otettu huomioon ja niiden todennäköisyyksiä on arvioitu. Arvioinnin johtopäätöksenä yhtiön johto ja hallitus ovat todenneet, että yhtiön toimintaan ei liity sellaisia epävarmuustekijöitä, jotka antaisivat merkittävän aiheen epäillä yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa ja selviytyä maksuistaan seuraavien 12 kuukauden aikana.

## Henkilöstö ja palkitseminen

Konsernin palveluksessa työskenteli katsauskauden aikana keskimäärin 860 henkilöä (1 043 henkilöä vuonna 2021). Katsauskauden päättyessä henkilöstön määrä oli 664 (1 042 31.12.2021) henkilöä. Noin 58 % konsernin henkilöstöstä on toimihenkilöitä ja noin 42 % työmailla ja tehtailla toimivia työntekijöitä.

Maaliskuussa 2022 yhtiö toteutti 28.5.2021 pidetyn yhtiökokouksen antamalla valtuutuksella suunnatun maksuttoman osakeannin, 151 842 osaketta, osakepohjaisen henkilön kannusjärjestelmän toteuttamiseksi.

## Tutkimus- ja kehitystoiminta

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

Moduulien, komponenttien ja tilakonseptien kehittäminen on jatkuvaa toimintaa ja niistä aiheutuneet kustannukset

on valtaosin kirjattu kuluksi tuloslaskelmaan. Tilikauden aikana aktivoitujen kehittämismenojen määrä oli 0,4 (0,7) miljoonaa euroa. Merkittävimmät kehityspanostukset liittyvät tehdasvalmisteisten tuotteiden suunnitteluun ja tuotetehtaiden toiminnan kehittämiseen.

## Riskit ja epävarmuustekijät

Lehto tarkastelee riskejä päivittäisessä toiminnassaan jatkuvasti ja kehittää riskienhallinnan käytäntöjä konsernillaajuisesti yhdessä operatiivisten yhtiöidensä kanssa. Riskienhallinnan jatkuvalla kehittämisellä pyritään tuomaan liiketoiminnalle sekä uusia mahdollisuuksia ja kumppaneita että kehittää jo olemassa olevaa toimintaa kannattavampaan ja ennustettavampaan suuntaan. Riskienhallinnan kehittäminen entisestään on 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 osatuloittamalla hankkeen valmiusasteen mukaisesti. Tällaisessa mallissa keskeisenä riskinä on se, että hankkeen kokonaiskustannukset muodostuvat arvioitua suuremmiksi tai hankkeen toteuttamisaika viivästyy.

Oman tuotannon keskeisenä riskinä on se, että tuotantoa ei saada myytyä suunnitellussa aikataulussa tai suunnitellulla hinnalla. Lisäksi hankkeen kustannukset voivat muodostua arvioitua suuremmiksi. Epäonnistuminen hankkeen hinnoittelussa, teknisessä toteutuksessa, kustannusten ja aikataulun arvioinnissa, kohteen myynnissä tai rahoituksen hankkimisessa voi aiheuttaa negatiivisia poikkeamia yhtiön tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Osa Lehdon liiketoiminnasta perustuu sopimuksiin, joiden mukaisesti Lehto rakentaa kohteet rakennuksen käyttäjän tarpeiden mukaisesti ja myy kohteet vasta niiden 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 tarkastelukausien tuloksen mahdollisesti merkittäväkin vaihtelu hankkeiden kirjaamiskäytännöistä johtuen. Konsernin kassavirta kertyy yleensä hankkeen

valmistumisasteen mukaisesti, kuitenkin siten, että hankkeen valmistuttua maksettava viimeinen maksuerä on muita maksueriä suurempi. Yksittäisen hankkeen viivästyminen saattaa näin ollen vaikuttaa rahoituksen riittävyyteen. Lisäksi hankkeen viivästyminen saattaa siirtää hankkeen liikevaihdon ja liikevoiton seuraavalle tilikaudelle ja näin ollen heikentää kuluvan tilikauden liikevaihtoa ja liikevoittoa.

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

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

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

### Tilikautta 2023 koskevat keskeisimmät riskit

Useiden rakennusmateriaalien hinnat nousivat voimakkaasti ja joidenkin materiaalien saatavuus heikentyi vuoden 2022 aikana. Tämä koskee erityisesti puuta, puujalosteita, betonielementtejä, eristeitä ja taloteknisiä



osia. On mahdollista, että hinnat pysyvät aiempaa korkeampana tai nousevat edelleen, ja että Lehdon erityisesti tehdasvalmisteisissa osissa käytettävien materiaalien saatavuus heikkenee. Näiden riskien toteutumisella voisi olla merkittävä vaikutus Lehdon vuoden 2023 liikevaihtoon ja liiketulokseen. Riskien eliminoimiseksi Lehto käy jatkuvaa vuoropuhelua tavarantoimittajien kanssa ja arvioi korvaavien materiaalien tai komponenttien käyttämistä hankkeissa.

Lehto on muuttanut hankkeidensa hinnoittelu-, hankinta- ja sopimuskäytäntöjä siten, että kustannusriskejä voidaan hallita aikaisempaa paremmin. Koronapandemia ja Ukrainan sota ovat luoneet yleistä epävarmuutta asiakas- ja rahoitusmarkkinoille, minkä vuoksi on mahdollista, että asuntojen kysyntä heikkenee ja myynnin edistämiseksi myyntihintoja joudutaan laskemaan. Edelleen on mahdollista, että epävarmuuden vuoksi toimitila-asiakkaiden investointipäätökset viivästyvät.

Velkarahoituksen ja rakennushankkeissa tarvittavien takauksien saatavuus on aikaisempia vuosia vaikeampaa. On mahdollista, että yhtiön rakennushankkeiden käynnistäminen viivästyy, jos Lehto ei saa järjestettyä hankkeilleen projektikohtaista rahoitusta tai takauksia.

Vuonna 2022 alkanut inflaation kasvu ja korkojen merkittävä nousu on vaikuttaneet erityisesti sijoittajakysyntään. Korkotason jatkuminen korkealla tai edelleen nousu voi edelleen heikentää sekä asuntojen että toimitilojen kysyntää.

Suomen taloustilanteen yleinen heikentyminen voi johtaa asiakkaiden maksuvaikeuksiin, mikä voi aiheuttaa myynnin luottotappioita.

## Koronatilanteen ja Ukrainan sodan vaikutukset

Yhtiö arvioi, että merkittävimmät koronaviruspandemian vaikutukset rakennusalalle ovat liittyneet tuotanto- ja logistiikkaketjujen häiriöihin, minkä seurauksena rakennusmateriaalien hinnat ovat nousseet ja saatavuus on heikentynyt. Hinnat ovat jääneet osin korkealle tasolle, mutta tällä hetkellä yhtiö ei näe sellaisia liiketoimintaan vaikuttavia tekijöitä, joiden voitaisiin katsoa johtuvan välittömästi koronaviruspandemiasta.

Ukrainan sodalla on ollut haitallisia vaikutuksia Lehdon liiketoimintaympäristöön. Merkittävimmät vaikutukset ovat kustannusten voimakas nousu ja markkinoiden lisääntynyt yleinen epävarmuus. Tilastokeskuksen mukaan rakennuskustannukset nousivat vuoden 2022 joulukuussa 5,3 % vuodentakaisesta. Tarvikepanosten kustannukset nousivat 8,5 % ja työpanosten hinnat 1,0 %. Lehto pyrkii hallitsemaan kustannusten nousua erityisesti etukäteen sidotuilla hankintahinnoilla. Sodan jatkuminen tai laajentuminen voivat aiheuttaa lisää epävarmuuksia Lehdon liiketoimintaan.

Markkinaepävarmuuden vuoksi Lehto on vähentänyt omaperusteisen asunto- ja toimitilarakentamisen määrää. Uusia omaperusteisia hankkeita aloitetaan hyvin valikoidusti.

## Vastuullisuus- ja ympäristöasiat

Vastuullisuus on yksi Lehdon toimintaa ohjaavista arvoista. Lehdon tavoitteena on rakentaa tehokkaasti energiaa ja resursseja säästäten, vähentää rakentamisessa syntyvää materiaalihukkaa sekä olla hyvä ja reilu työn-

antaja. Rakennustoimialalla on merkittävä rooli ilmastonmuutoksen hillinnässä, siihen sopeutumisessa sekä myös uusiutumattomien luonnonvarojen käytön pienentämisessä. Lehdon tavoitteena on yhdistää fiksu ja kestävä rakentaminen digitaalisuuden etuja hyödyntäen. Lehto kehittää muun muassa puurakentamisen ratkaisuja, joissa hyödynnetään perinteistä rakentamista resurssitehokkaampaa ja ekologisempaa tehdastuotantoa.

Lehto Groupin ympäristöasioista vastaa aina viime kädessä toimitusjohtaja. Käytännön ympäristöasioista vastaavat rakentamisen osalta palvelualueiden johtajat, tehdastuotannon osalta tehdastuotannon johtaja ja keskitettyjen hankintojen osalta konsernin hankintojohtaja. Henkilöstöön liittyvistä käytännön vastuullisuusasioista vastaa henkilöstöjohtaja. Vastuullisuuden avainmittarien kehitystä seurataan johtoryhmässä. Vastuullisuusasioita käsitellään johtoryhmissä osana normaalia liiketoiminnan johtamista ja kehittämistä.

Lehto on jäsenenä Green Building Council Finland -yhteistyöverkostossa ja on halunnut myös sillä tavalla olla edistämässä kestäviä rakentamisen ratkaisuja. Green Building Council Finlandissa Lehto oli vuonna 2022 mukana toimikuntien Rakentaminen ja Viestintä -toimikuntien toiminnassa.

Lehto Groupin vastuullisuutta seurataan kolmen teeman alla, jotka seuraavat ESG-tyyppistä jaottelua (ympäristö, sosiaaliset asiat ja hallinto). Lehdolla seurattavat teemat ovat vastuullinen rakentaminen, henkilöstön hyvinvointi ja liiketapojen vastuullisuus.

Vuonna 2022 pyrittiin parantamaan jätteiden lajittelua ja kierrätystä. Sekä rakennus- ja purkujätteiden lajittelu että kierrätysasteet nousivat edeltäviin vuosiin nähden.



Jätetunnuslukuihin ei ole luettu mukaan pilaantuneiden maa-ainesten massoja. Osalla tonteista on tontin aieman historian seurauksena pilaantuneita maa-aineksiä.

Lehto pyrki tekemään energiansäästötoimenpiteitä kaikilla palvelualueillaan ja osallistui valtakunnalliseen Astetta alemmas -energiansäästökampanjaan, joka käynnistyi syksyllä 2022. Lehdon omassa käytössä olevia tiloja vähennettiin vuoden 2022 aikana useilla paikkakunnilla. Tilankäyttöä voitiin tehostaa työkannan ja henkilöstömäärän muuttuessa.

Lehto ilmoitautui mukaan kasvihuonekaasupäästöjen vähentämiseen liittyvään Building Life -aloitteeseen, jossa tähdätään toimintaan kohti hiilineutraalia rakennettua ympäristöä 2035. Lehto oli mukana myös hiilijalanjäljen vähentämistä ja elinkaarikustannusten pienentämistä edistämään pyrkivässä Ilmastoidikaattori -hankkeessa. Vuonna 2022 osasta Lehdon rakennushankkeita laadittiin kasvihuonekaasupäästölaskelmia. Niissä tarkasteltiin sekä tuotesidonnoisia että käyttövaiheen päästöjä.

## Konsernin juridinen rakenne

Tilikauden päättyessä konsernin muodostivat emoyhtiö, Lehto Group Oyj, ja sen viisi operatiivista tytäryhtiötä. Kaikki operatiiviset tytäryhtiöt ovat Suomessa ja emoyhtiön omistusosuus niissä on 100 %. Lisäksi konserniin kuuluu kaksi ei-operatiivista yhtiötä Ruotsissa, väliaikaisia kiinteistöyhtiöitä tai niiden osakkuuksia. Konserni myi kesäkuussa 2022 sen 100 % omistaman Putkiremontti-liiketoimintaa harjoittavan Remonttipartio Oy:n koko osakekannan.

Konsernin emoyhtiöllä ei ole varsinaista liiketoimintaa, vaan sinne on keskitetty joitakin kaikille konserniyhtiöille

yhteisiä toimintoja, jotka ovat konsernin toiminnan hallittavuuden tai kustannustehokkuuden kannalta merkityksellisiä. Tällaisia tehtäviä ovat muun muassa henkilöstöhallinto, kirjanpito, rahoitusasioiden koordinointi, lakiasiat, liiketoiminnan kehitys, hankintatoimi, viestintä, markkinointi ja tietohallinto.

## Yhtiökokouksen päätökset

Lehto Group Oyj piti vuoden 2022 varsinaisen yhtiökokouksensa 2.5.2022 Kempeleessä, yhtiön pääkonttorissa, osoitteessa Voimatie 6B. Yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen tilikaudelta 2021 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle.

### Taseen osoittaman voiton käyttäminen ja osingonmaksusta päättäminen

Varsinainen yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti, että 31.12.2021 päättyneeltä tilikaudelta ei makseta osinkoa.

### Toimielinten palkitsemisraportin käsittely

Yhtiön yhtiökokous päätti vahvistaa yhtiön toimielinten palkitsemisraportin esitetyn ehdotuksen mukaisesti.

### Hallituksen puheenjohtajan ja jäsenten valinta sekä palkkiot

Yhtiön hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettiin viisi. Hallituksen jäseniksi valittiin osakkeenomistajien nimitystoimikunnan ehdotuksen mukaisesti uudelleen Anne Korkiakoski, Helena Säteri, Jani Nokkanen ja Hannu Lehto. Uutena jäsenenä hallitukseen valittiin Eero Sihvonen. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vuoden 2023 varsinaiseen yhtiökokoukseen. Hannu Lehto valittiin hallituksen puheenjohtajaksi.

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

Hallituksen valiokuntien jäsenten kokouspalkkioksi kustakin valiokunnan vuosikellon mukaisesta kokouksesta sekä muusta valiokunnan yli kahden tunnin mittaisesta pöytäkirjatusta kokouksesta, johon hallituksen jäsen osallistuu, vahvistettiin valiokunnan jäsenelle 400 euroa ja valiokunnan puheenjohtajalle 600 euroa.

Hallituksen ja hallituksen valiokuntien kokouksista aiheutuvat kohtuulliset matkakustannukset vahvistettiin korvattavaksi Verohallinnon ohjeistuksen mukaisesti, kuitenkin niin, että kokouspalkkiot sisältävät päivärahan.

### Tilintarkastajan valinta ja palkkio

Tilintarkastajaksi valittiin uudelleen tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab. KPMG Oy Ab on ilmoittanut yhtiölle, että KHT-tilintarkastaja Pekka Alatalo toimii päävastuullisena tilintarkastajana. Tilintarkastajalle päätettiin maksaa palkkio yhtiön hyväksymän laskun perusteella.

## Hallituksen valtuuttaminen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta

Varsinainen yhtiökokous päätti valtuuttaa hallituksen päättämään yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta yhdessä tai useammassa erässä yhtiön vapaaseen omaan pääomaan kuuluvilla varoilla siten, että hankittava määrä on enintään 8 733 000 osaketta. Osakkeet hankitaan Nasdaq Helsingin järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä sen sääntöjen mukaisesti tai muulla tavalla. Hankittavista osakkeista maksetaan markkinahintainen vastike. Valtuutus oikeuttaa hallituksen päättämään hankkimisesta myös muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen). Tällöin omien osakkeiden hankintaan tulee olla yhtiön kannalta painava taloudellinen syy. Osakkeita voidaan hankkia käytettäväksi yhtiön liiketoimintaan liittyvien järjestelyjen toteuttamiseksi, yhtiön osakepohjaisten kannustinjärjestelmien toteuttamiseksi tai muutoin edelleen luovutettaviksi tai mitätöitäviksi. Hankitut osakkeet voidaan myös pitää yhtiöllä. Hallitus päättää kaikista muista omien osakkeiden hankkimiseen liittyvistä ehdoista ja seikoista. Omien osakkeiden hankinta alentaa yhtiön vapaata omaa pääomaa. Valtuutus on voimassa 30.6.2023 asti ja se korvaa aikaisemmat osakkeiden hankintaa koskevat valtuudet.

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

Varsinainen yhtiökokous päätti valtuuttaa hallituksen päättämään yhteensä enintään 40 000 000 osakkeen antamisesta osakeannilla tai antamalla optio-oikeuksia tai muita osakkeisiin oikeuttavia erityisiä oikeuksia yhdessä tai useammassa erässä. Valtuutus sisältää oikeuden päät-

tää antaa joko uusia osakkeita tai yhtiön hallussa olevia omia osakkeita joko maksua vastaan tai maksutta. Uudet osakkeet voidaan antaa ja yhtiöllä olevat omat osakkeet luovuttaa yhtiön osakkeenomistajien etuoikeudesta poiketen suunnatusti, jos siihen on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy tai maksuttoman osakeannin kyseessä ollessa yhtiön kannalta ja sen kaikkien osakkeenomistajien etu huomioon ottaen erityisen painava taloudellinen syy. Hallitus päättää kaikista muista osakeantiin ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamiseen ja osakkeiden luovuttamiseen liittyvistä ehdoista ja seikoista. Valtuutusta voidaan käyttää muun muassa oman pääoman ehtoisen rahoituksen elementtejä sisältävän rahoitusjärjestelyn toteuttamiseksi, pääomarakenteen kehittämiseksi, omistuspohjan laajentamiseksi, vastikkeena yrityskaupoissa, yhtiön hankkiessa liiketoimintaansa liittyvää omaisuutta ja kannustinjärjestelmien toteuttamiseksi. Valtuutus on voimassa 30.6.2023 asti ja se korvaa yhtiön aikaisemmat anti- ja optiovaltuutukset.

## Hallituksen järjestäytymiskokouksen päätökset

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

## Muutos Lehdon hallituksen ja tarkastusvaliokunnan rooleissa 5.12.2022

5.12.2022 Hannu Lehto siirtyi omasta pyynnöstään puheenjohtajan roolista hallituksen jäseneksi ja hallitus valitsi keskuudestaan uudeksi puheenjohtajaksi Eero Sihvosen. Eero Sihvosen siirryttyä hallituksen puheenjohtajaksi hallitus valitsi tarkastusvaliokunnan uudeksi puheenjohtajaksi Anne Korkiakosken. Tarkastusvaliokunnan jäseninä toimivat Eero Sihvonen ja Hannu Lehto.

## Osakkeet ja omistus

Lehto Group Oyj:n osakkeet on listattu Nasdaq Helsinki Oy:n pörssilistalla. Osakkeiden lukumäärä vuoden lopussa oli 87 339 410 kpl ja yhtiöllä oli 16 886 osakkeenomistajaa. Yhtiön hallussa on 28 123 osaketta. Yhtiöllä on yksi osakesarja ja kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiön yhtiökokouksessa.

Osakkeen päätöskurssi Nasdaq Helsinki Oy:n pörssilistalla 31.12.2022 oli 0,172 euroa. Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 0,944 euroa ja alin kurssi 0,167 euroa. Yhtiön osakkeita vaihdettiin katsauskaudella 45 210 912 kpl ja vaihdon arvo oli noin 23 miljoonaa euroa.

Yhtiö ei ole vastaanottanut liputusilmoituksia katsauskaudella.

## Omien osakkeiden luovutukset

Maaliskuussa 2022 yhtiö toteutti 28.5.2021 pidetyn yhtiökokouksen antamalla valtuutuksella suunnatun maksuttoman osakeannin, 151 842 osaketta, osakepohjaisen henkilön kannusjärjestelmän toteuttamiseksi.



## Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

9.1.2023 Lehto tiedotti myyvänsä toisen Oulaisten tehdasrakennuksistaan 4,7 miljoonalla eurolla. Kaupan lopullinen toteutuminen edellyttää tavanomaisten sopimusehtojen toteutumista ja Oulaisten kaupunginvaltuuston tekemän päätöksen lainvoimaisuutta. Kauppa ei ole vielä toteutunut tämän tiedotteen julkaisupäivänä.

30.1.2023 Lehto tiedotti, että vuoden 2022 liiketulos tulee olemaan aikaisempia arvioita alaisempi.

30.1.2023 Lehto kertoi käynnistäneensä neuvotteluita rakenteellisista ja omistuksellisista järjestelyistä.

1.2.2023 yhtiö julkisti osakkeenomistajien nimitystoimikunnan ehdotuksen hallituksen kokoonpanosta ja palkkioista esitettäväksi yhtiökokoukselle, joka on suunniteltu pidettävän 30.3.2023.

## Vuoden 2023 näkymät

Rakentamisen epävarmasta markkina- ja rahoitustilanteesta sekä meneillään olevasta rakenteellisista ja omistuksellisista järjestelyistä koskevasta prosessista johtuen vuoden 2023 näkymään liittyy paljon epävarmuuksia.

Lehto arvioi, että vuoden 2023 liikevaihto Asunnot-palvelualueella on alempi kuin vuonna 2022 (213,3 miljoonaa euroa vuonna 2022) ja Toimitilat-palvelualueella liikevaihto laskee merkittävästi vuodesta 2022 (131,5 miljoonaa euroa vuonna 2022) ja että, liiketuloksen arvioidaan oleellisesti paranevan.

Liikevaihdon laskun taustalla on vähentynyt toimitila- ja asuntohankkeiden määrä. Liiketuloksen paraneminen perustuu ensisijaisesti siihen, että yhtiöllä ei ole meneillään tai alkamassa merkittäviä tappioriskiä sisältäviä projekteja.

Merkittävimpiä liikevaihtoon ja liiketulokseen liittyviä riskejä ovat asuntojen ja toimitilojen myynnin kehittyminen sekä rahoituksen ja takauksien saatavuus rakennushankkeille.

## Hallituksen ehdotus taseen osoittaman tuloksen käyttämisestä ja osingonmaksusta päättämisestä

Emoyhtiön 31.12.2022 taseen jakokelpoinen oma pääoma on 47 702 699,67 euroa, josta tilikauden tulos on -19 547 063,98 euroa.

Hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 1.1.-31.12.2022 ei jaeta osinkoa.

*Vantaalla 14.2.2023*

Lehto Group Oyj

Hallitus