



Vuosikertomus  
**2017**  
Lehto Group Oyj



# Vuosikertomus 2017

## VUOSIKATSAUS ..... 3

Lehto vuonna 2017.....	5
Lehto mediassa 2017 .....	5
Mitä on talousohjattu rakentaminen?.....	8
Vuosi 2017 lyhyesti.....	9
Toimitusjohtajan tervehdys – Hannu Lehto .....	10
Vuoden varrelta 2017.....	10
Palvelualueet .....	11
Referenssejä vuodelta 2017.....	13
Mihin menestyksemme perustuu? .....	14
Henkilöstö.....	15
Strategiset painopisteet .....	18
Osakkeet ja osakkeenomistajat.....	19
Konsernin johtoryhmä.....	20

## YRITYSVASTUURAPORTTI ..... 21

Liiketoimintamalli .....	23
Ympäristövastuu.....	23
Sosiaalinen vastuu ja henkilöstö .....	25
Henkilöstöasioiden johtaminen ja ohjaavat politiikat	
Henkilöstöasioihin liittyvät avainluvut ja tavoitteet	
Henkilöstöön liittyvät riskit ja niiden hallinta	
Ihmisoikeudet, korruption ja lahjonnan torjunta ..	28
Vastuullisuuden painopistealueet.....	29

## HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS ..... 30

### TILINPÄÄTÖS ..... 43

Tilintarkastettu tilinpäätös	
Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS	
Konsernitase, IFRS	
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS	
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS	
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	
Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS	
Emoyhtiön tase, FAS	
Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS	
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot	
Hallituksen esitys voittovarojen käytöstä	
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset	
Tilinpäätösmerkintä	
Konsernin tunnusluvut .....	78
Osakkeet ja osakkeenomistajat.....	80
Tilintarkastuskertomus.....	81

## SELVITYS HALLINTO- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄSTÄ..... 86

Johdanto .....	88
Hallinnointia koskevat kuvaukset.....	88
Yhtiökokous	
Hallitus	
Hallituksen valiokunnat	
Yhtiön johto	
Taloudelliseen raportointiprosessiin liittyvien sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteet .....	94
Riskienhallinta	
Sisäinen valvonta	
Taloudellisen raportoinnin sisäinen valvonta	
Riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan vastuualueet ja roolit	
Muut annettavat tiedot.....	98
Sisäpiirihallinto	
Lähipiirihallinto	
Sisäinen tarkastus	
Tilintarkastus	



## Vuosikatsaus 2017

Lehto vuonna 2017.....	5
Lehto mediassa 2017.....	5
Mitä on talousohjattu rakentaminen? .....	8
Vuosi 2017 lyhyesti.....	9
Toimitusjohtajan tervehdys – Hannu Lehto .....	10
Vuoden varrelta 2017.....	10
Palvelualueet.....	11
Referenssejä vuodelta 2017 .....	13
Mihin menestyksemme perustuu?.....	14
Henkilöstö .....	15
Strategiset painopisteet .....	18
Osakkeet ja osakkeenomistajat.....	19
Konsernin johtoryhmä.....	20

## Lehto vuonna 2017

**LEHTO** on suomalainen, voimakkaasti kehittyvä rakennus- ja kiinteistöalan konserni. Toimimme neljällä palvelualueella: Asunnot, Toimitilat, Hyvinvointitilat ja Korjausrakentaminen. Olemme rakennusalan innovatiivinen uudistaja ja edelläkävijä.

Talousohjattu toimintamallimme tehostaa rakentamisen tuottavuutta, varmistaa rakentamisen laadun sekä tuottaa asiakkaille merkittäviä aika- ja kustannushyötyjä. Työllistämme 1 184 (31.12.2017) henkilöä ja vuoden 2017 liikevaihtomme oli 594 miljoonaa euroa. Tytäryhtiömme Lehto Sverige Ab toimii Ruotsin markkinoilla.

## Lehto mediassa 2017

”Lehto raportoi luvuista, joista useimmat rakentajat voivat vain haaveilla” *Kaupalehti* 20.2.2017

”Lehto rakentaa koulun Limingan kuntaan” *Talotekniikka* 11.4.2017

”Rakennusyhtiö palkkaa sata – ja maksaa vinkkirahaa uusista työntekijöistä” *Taloussanomats* 10.4.2017

”Kylpyhuonemuodulit lasketaan katon kautta paikoilleen – näin tehdään 100 000 euron kaksioita” *Tekniikka&Talous* 10.4.2017

”Lehto nousussa - uusi rajapyykki saavutettu” *Arvopaperi* 2.6.2017

”Lehto perustaa Ruotsiin uuden tytäryhtiön” *Taloussanomats* 14.8.2017

”Lehto Groupilta kovia kasvulukuja - kannattavuus ei pysynyt perässä” *Arvopaperi* 10.8.2017

”Lehto sai ison korjausurakan Helsingin Katajanokalta” *Rakennuslehti* 18.9.2017

”Lehto tekee miljoonainvestoinnin” *Rakennuslehti* 13.11.2017

”Lehto Group mukana HIPPOS2020-neuvotteluissa” *Projekti uutiset* 13.12.2017

”Lehdolla menee lujaa – yritys nostaa liikevaihtoarviotaan” *Rakennuslehti* 22.12.2017



Liikevaihtomme  
kasvoi **64,2 %**  
edellisvuodesta

Liikevoitto 61,5 milj.  
euroa, eli **10,4 %**  
liikevaihdosta

Vuoden aikana  
saimme **437**  
uutta työntekijää

Aloitimme uuden  
**9 000 m<sup>2</sup>**  
suuruisen tehtaan  
rakentamisen

Myimme katsauskauden  
aikana **2 002**  
uutta asuntoa

Katsauskauden aikana  
valmistui **30**  
toimitilakohdetta

Rakensimme **29**  
hoivakotia, koulun, 2 päivä-  
kotia sekä palveluasuntoja  
n. 100 asukkaalle

Korjausrakentamisen  
palvelualueen liikevaihto  
kasvoi **119,5 %**  
edellisvuodesta

# Innovatiivinen rakennusalan uudistaja

 **Talousohjattu  
rakentaminen**

Teollinen  
valmistus

Kustannus-  
tietoinen  
suunnittelu-  
osaaminen

Vakioidut  
ratkaisut

Digitaalinen rakennusprosessi

Motivoitunut henkilökunta

Toimintaympäristön  
muutokset

Digitalisaatio

Uudet teknologiat

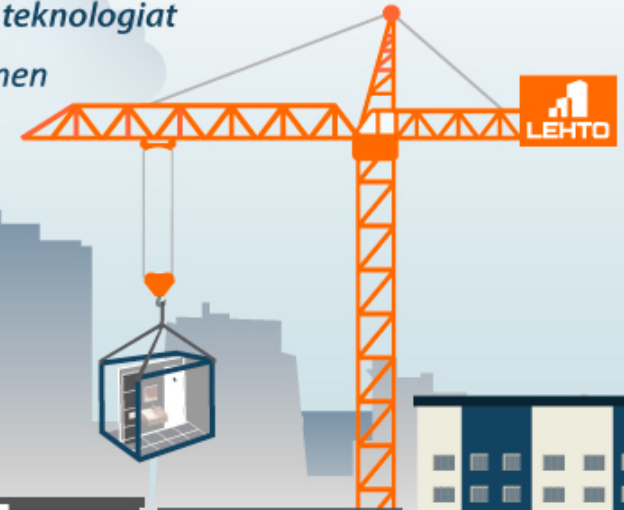
Kaupungistuminen

Korjaus- ja muutostarve

Ekologisuus ja energiatehokkuus

Kustannustehokkuus

Ikääntyvä väestö



**Asiakaslupauksemme: markkinoiden halutuin kumppani**

- 1** Yksi sopimus
- 2** Kiinteä hinta
- 3** Sovittu muuttopäivä
- 4** Sovittu sisältö ja laatu

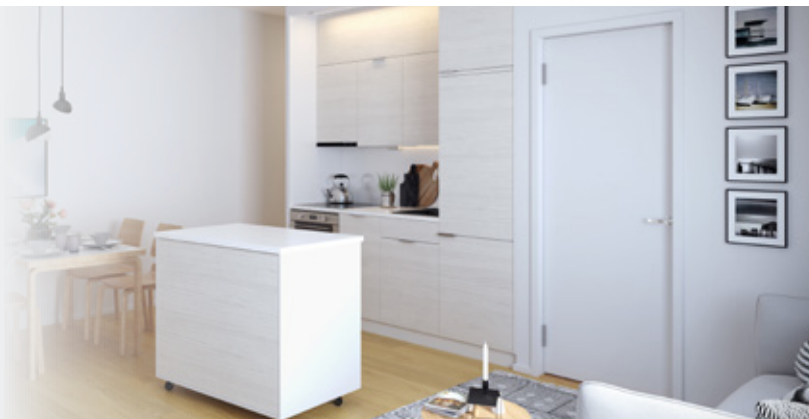
## Kustannustietoinen suunnitteluosaaminen



## Innovatiivinen moduuli- ja elementti-tuotanto tehtailla



## Vakioidut konseptit



## Mitä on talousohjattu rakentaminen?

Talousohjattu rakentaminen on ytimemme, jossa integroimme suunnittelun ja toteutuksen. Yli 80 % rakentamisen kustannuksista määräytyy jo arkkitehdin suunnittelupöydällä ja siksi pidämme sen myös omissa käsissämme. Talousohjattuun rakentamiseen kuuluu oleellisesti toistettavat vakioratkaisut, jotka nopeuttavat suunnitteluprosesseja ja rakentamista. Toiseksi siihen sisältyy myös innovatiivinen moduuli- ja elementtituotanto omilla tehtailla, mikä takaa varmemman kuivaketjun sekä paremman laadun kuin perinteisesti rakentamalla.

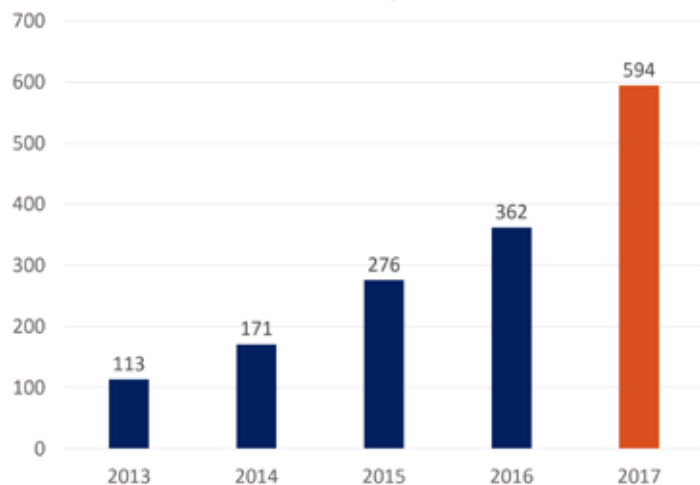
### ASIAKASLUPAUKSEMME

Haluamme ylittää asiakkaiden odotukset. Talousohjatussa rakentamisessa asiakas tietää ennalta rakennuskohteen kokonaiskustannuksen. Haluamme toimia yhden sopimuksen periaatteella, jolloin sovimme ja toteutamme rakennushankkeen aina maatoista siivoukseen asti asiakkaan toiveiden mukaan. Pidämme tiukasti kiinni sovituista aikatauluista, jotta sovitut muuttopäivät pitävät. Kannamme kokonaisvastuun urakasta siten, että sovitut sisältö ja laatu ovat sitä, mitä on sovittu.



# Vuosi 2017 lyhyesti

Liikevaihto M€

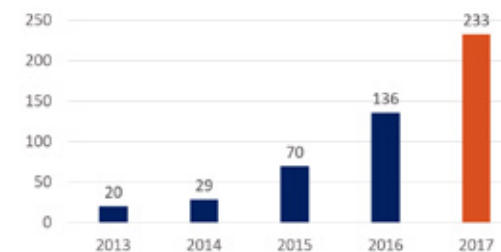


Liikevoitto M€ ja liikevoitto-%

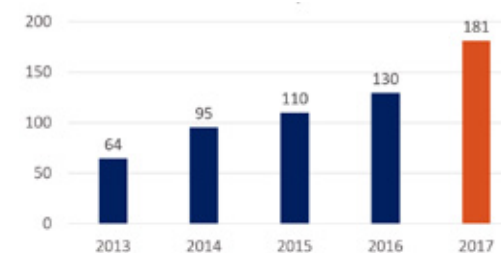


Liikevaihto palvelualueittain M€

Asunnot



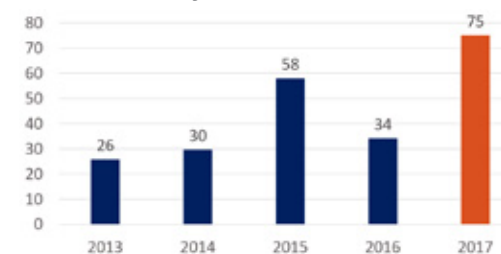
Toimitilat



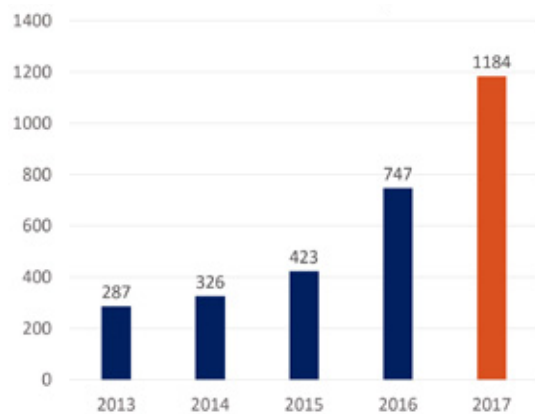
Hyvinvointitilat



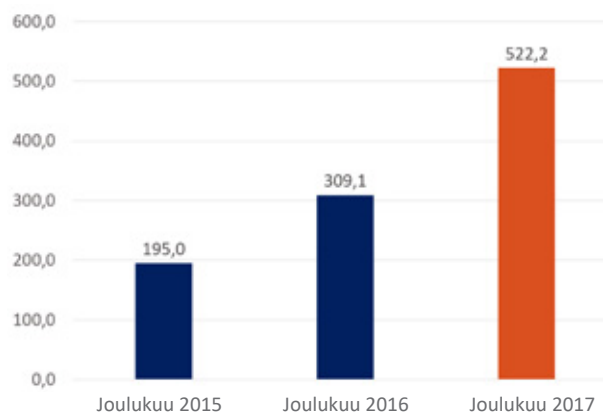
Korjausrakentaminen



Henkilöstön määrä vuoden lopussa



Tilaukanta M€



# Toimitusjohtajan tervehdys – Hannu Lehto

*Kovaa kasvua, hyvällä kannattavuudella ja tekemisen meiningillä!*

**”VUOSI 2017** oli Lehdolle jälleen poikkeuksellisen kovan kasvun vuosi. Meidän kasvuprosenttimme oli 64,2 % kun Rakennusteollisuus RT:n mukaan rakentamisen toimialan yleinen kasvu Suomessa oli noin 4 %. Kasvoimme kaikilla palvelualueillamme. Kasvun myötä myös tehdasvalmistuksemme kapasiteetin rajat tulivat vastaan ja lisäsimmekin kapasiteettia ostetun tehtaan avulla sekä vuokraamalla uusia toimitiloja Oulaisista, jossa meillä on suurin osa tehdastuotannostamme.

Kasvu oli meille itsellekin hienoinen yllätys, koska projektimme edistyivät hyvin aikataulussa ja saimme uusia, merkittäviä tilauksia. Olemme erittäin tyytyväisiä, ja työntekijämme ovat venyneet paljon viime vuoden aikana.

Kasvu näkyi myös henkilöstön määrässä. Vuoden lopussa meillä oli 1 184 työntekijää, joista 51 % työskentelee työmailla ja 49 % on toimihenkilöitä. Kasvun hallinnassa on auttanut työtehtävien ja -vaiheiden siirtäminen työmailta tehtaisiin. Tämä on osaltamme myös aluepoliittista kehittämistä, kun voimme tarjota ammattitaitoisille henkilöille töitä myös muualta kuin pääkaupunkiseudulta.

Arvioimme rakentamisen tuottavuuden paranevan keskipitkällä aikavälillä uusien toimintamallien ja teknologioiden käyttöönoton myötä. IoT (Internet of Things), robotiikka sekä energiatehokkuuden parantuminen tulevat varmasti vaikuttamaan tulevaisuuden rakentamiseen. Näiden ympärille syntyy uusia palveluita, joilla on myös merkitystä

rakentamisen prosesseihin. Lehto tulee investoimaan ja kouluttamaan työntekijöitään digikehitykseen, joka yhdistää suunnittelun, teollisen tuotannon ja työmaat. Haluamme missiomme mukaisesti olla edelleen innovatiivinen rakennusalan uudistaja.”



## Vuoden varrelta 2017

### HUHTIKUU

- Lehdon historian ensimmäinen arkkitehtikilpailuvoitto Hämeenlinnan linja-autoaseman korttelikilpailussa

### TOUKOKUU

- 550 asunnon aluerakennushanke Vantaan Kaivokselassa alkaa
- Elementtikapasiteetin lisääminen linjoilla

### KESÄKUU

- Sopimus Limingan kunnan uuden koulun rakentamisesta

### ELOKUU

- Lehto laajensi toimintaansa Ruotsiin
- Lehto rekrytoi kymmeniä osaajia chatilla
- Sopimus kansainvälisen logistiikkayrityksen DSV:n kanssa 11 hehtaarin logistiikkakeskuksen rakentamisesta Vantaan Päiväkumpuun

### SYYSKUU

- Suomen ensimmäinen liikunta-areenamallisto kuntasektorille – mukana suunnittelussa tennistähti Jarkko Nieminen
- Iso korjausrakentamisurakka Helsingin Katajanokalle – tilalle uusia luksusasuntoja
- Lehto valittiin Jyväskylän Hippos2020-hankkeen innovaatiokumppaniksi

### MARRASKUU

- Uuden tehtaan suunnittelu Oulaisiin alkaa
- VTT myönsi Lehdon Tekniikkastudiolle (moduuli) sertifikaatin

### JOULUKUU

- Lehto starttaa ensimmäiset päiväkotihankkeensa Ruotsissa
- Lehto ja eQ Hoivakiinteistöt allekirjoittivat puitesopimuksen hoivakiinteistöjen rakentamisesta

# Palvelualueet

*Lehto-konsernin liiketoiminta on jaettu neljään palvelualueeseen, joita ovat Asunnot, Toimitilat, Hyvinvointitilat ja Korjausrakentaminen.*

## ASUNNOT

Lehto rakentaa uusia asuinkerros-, luhti-, rivi- sekä erillistaloja. Lehdon asuntorakentaminen keskittyy kasvukeskuksiin, hyvien liikenneyhteyksien ja monipuolisten palveluiden läheisyyteen. Rakennamme kasvukeskuksiin, erityisesti pääkaupunkiseudulle, viihtyisiä, kohtuuhintaisia ja kompakteja asuntoja niin sinkuille, pariskunnille kuin perheellisillekin – sijoittajia unohtamatta. Toimivat pohjaratkaisut, yksilölliset sisustusvaihtoehdot ja edulliset neliöhinnat tekevät asunnoistamme haluttuja.

Pääosa Lehdon asuntorakentamisesta on omaperusteista tuotantoa, jossa Lehto suunnittelee ja rakentaa kohteet hankkimilleen maa-alueille ja myy valmiit asunnot asiakkaille.

## TOIMITILAT

Toimitilat-palvelualueella Lehto rakentaa muunneltavia ja kohtuuhintaisia toimisto-, myymälä-, logistiikka-, varasto- ja tuotantotiloja, liikunta-areenoita sekä kauppakeskuksia. Toimitilat suunnitellaan asiakkaan tarpeisiin ja niiden toteutuksessa hyödynnetään Lehdon kehittämiä ja hyväksi havaitsemia rakenne- ja tilaratkaisuja.

Toimitiloja rakennetaan eri puolille Suomea ja asiakkaamme ovat paikallisia, valtakunnallisia ja kansainvälisiä toimijoita. Valtaosa toiminnasta on urakkamuotoista, mutta jossain määrin Lehto toteuttaa myös omaperusteisia toimitilahankkeita.

## HYVINVOINTITILAT

Hyvinvointitilat-palvelualueella Lehto suunnittelee ja rakentaa hoiva-, päiväkoteja ja kouluja niin kuntasektorille kuin alan valtakunnallisille palveluntuottajillekin sekä myös palveluasuntoja ikääntyneille ja muille erityisryhmille.

Useimmissa hankkeissa Lehto tekee vuokrasopimuksen palveluntuottajan kanssa ja myy valmiin kiinteistön jollekin alan kiinteistöihin sijoittavalle rahastolle. Joissakin tapauksissa kohteet toteutetaan perinteisenä rakennusurakkana.

## KORJAUSRAKENTAMINEN

Korjausrakentamisen palvelualueella Lehto toteuttaa asuinkerrostalojen putkistojen linjasaneerauksia, peruskorjauksia sekä korotusrakennusprojekteja, joissa olemassa olevan rakennuksen päälle rakennetaan 1–2 lisäkerrosta.

Valtaosa hankkeista toteutetaan KVR-urakkana (kokonaisvastuurakentaminen), jossa Lehto vastaa koko rakennusurakasta ja kantaa kokonaisvastuun niin suunnittelusta kuin itse rakentamisesta. Lehto myös toteuttaa joitakin omaperusteisia korjaushankkeita, joissa Lehto ostaa vanhan rakennuksen, saneeraa tai muuttaa rakennuksen asuinkäyttöön ja myy saneeratut asunnot asiakkaille. Korjausrakentamisen päämarkkinat ovat pääkaupunkiseudulla.



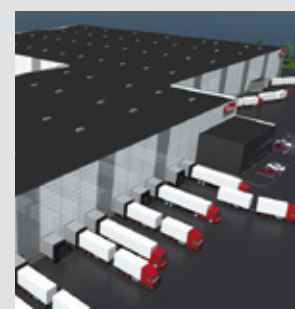
”Työskentely Lehdon ammattilaisten kanssa on sujuvaa, rentoa ja tavoitteena on aina molempia osapuolia hyödyttävä lopputulos. Mahdolliset ongelmat ratkaistaan nopeasti ja asioista puhutaan suoraan, mikä on luonut oivat puitteet luottamukselliselle yhteistyölle.”  
*FIM, rahastonhoitaja Markus Liimatainen*



”Yhdessä Lehdon kanssa olemme saaneet tuotettua portfolioon moderneja tiloja monelle eri hoivasektorin toimijalle. Useaman uudiskohteen täytäntöönpano yhdellä kerralla on tuonut synergiaa kaupan osapuolille.”  
*Northern Horizon, Suomen maajohtaja Jussi Rouhento*



”Kerrankin voin sanoa, että meillä on kouluhanke, josta talousjohtajakin voi tykätä.”  
*Limingan kunta, tekninen johtaja Simo Pöllänen*



”Löysimme Lehdosta erittäin hyvän yhteistyökumppanin, joka ymmärtää logistiikkayhtiön tarpeet ja haasteet. Arvostamme ammattimaista, avointa ja mutkatonta tapaa, jolla yhteistyö Lehdon kanssa on lähtenyt nyt käyntiin.”  
*Frode Laursen, johtaja Anders Balle*

# Lehto Asuntoperhe



# Referenssejä vuodelta 2017

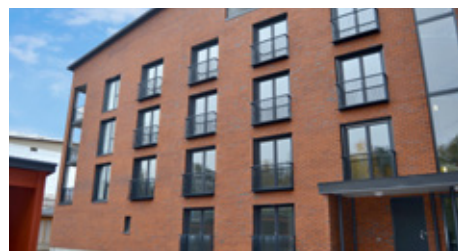
*Hyödynnämme kohteissamme 3D-suunnittelua, moduulituotantoa ja automatisoitua omaa tehdastuotantoamme saavuttaaksemme kustannustehokkaan, täsmällisen tuotannon ja korkean asiakastyytyvyyden. Pyrimme maksimoimaan kustannustehokkuuden, laadusta kuitenkaan tinkimättä. Meillä on jokaiselle palvelualueelle erikoistuneet ammattilaiset ja valmiit mallistot – omakotiasumisesta suuriin liikekeskuksiin.*



AS OY HELSINGIN SILTAPUISTO



AS OY KALAJOEN HERRAIN HIEKAT II



AS OY OULUN LINNANKARTANO



AS OY JÄRVENPÄÄN SINFONIA



AS OY ESPOON ETUNIEMI



LIKUNTAKESKUS ZEMPPI



PRISMA NOKIA



K-SUPERMARKET LAUKAA



IIN HAMINAN KOULU



OT-KODIT KERAVA



MEHILÄINEN VIRKKULA JOENSUU



AS OY ALAKIVENTIE 3



AS OY ISO ROBERTINKATU 1

# Mihin menestyksemme perustuu?



## 1. KEITTIÖ- JA PESUHUONEMODUULIT

Keittiö- ja pesuhuonemoduulit valmistuvat Oulaisten tehtaalla ja niitä käytetään pääosin kerrostalo- ja hoivarakentamisessa. Moduulit valmistetaan tarkassa laaduntarkkailussa, joka takaa niille tasaisen laadun ja paremman kosteudenhallinnan. Moduulien avulla myös työmaavaihe on selkeämpi aikatauluttaa, mikä nopeuttaa rakennuskohteiden valmistumista ja antaa merkittäviä kustannussäästöjä. Tehtaalla valmistetut moduulit lasketaan katon kautta sisätiloihin.

## 2. HUONEISTOELEMENTIT

Lehdon huoneistoelementit ovat tehdaslinjastolla valmistettuja, täysin valmiita huoneistoja. Nämä valmiit huoneistot asennetaan työmaalla valmiiksi tehtyjen perustusten päälle. Tämä parantaa rakentamisen laatua, takaa kuivaketjun toteutumisen ja lyhentää työmaavaiheen rakennusajan lähes puoleen perinteiseen rakentamiseen verrattuna. Huoneistoelementeistä voidaan rakentaa 2-4 kerroksisia pienkerrostaloja.

## 3. SUURKATTOELEMENTIT

Lehdon suurkattoelementit valmistetaan Humpilan tehtaallamme. Valmiiden elementtien avulla pystymme asentamaan jopa 1 500m<sup>2</sup> valmistakattoa päivässä. Lehdon suurkattoelementeissä on valmiina muun muassa sprinklerijärjestelmän linjat, sähköjohdotuksia ja asennuskiskoja asiakkaan toiveiden mukaan.

## 4. TALOTEKNIKKAKESKUKSET

Lehdon talotekniikkakeskuksia valmistetaan Oulun Toppilan tehtaallamme. Ne sisältävät valmiit IV-konehuoneet, joissa on valmiina esimerkiksi ilmanvaihtolaitteet, kaukolämmön jakokeskus ja rakennuksen jäähdytyslaitteet, sähkökeskus sekä rakennusautomaatiikan pääkeskus. Talotekniikkakeskus voidaan liittää sellaisenaan rakennukseen ja moduulin järjestelmät kytketään työmaalla valmiina oleviin putkistoihin. Kytöntöjen ja teknisten säätöjen jälkeen talotekniikka on käyttövalmiina.

## 5. NOUSUELEMENTIT

Lehdon kehittämät nousuelementit nopeuttavat putkiremontin läpimenoa merkittävästi ja tuovat säästöä taloyhtiön kokonaiskustannuksiin. Tyylikkääät nousuelementit valmistetaan Oulun Toppilan tehtaallamme tarkasti valvotuissa olosuhteissa. Nousuelementin ansiosta uusien putkistojen tilatarve pienenee, laatu on tasaista, vuototurvallisuus on huippuluokkaa ja remontin logistiset haasteet pienenevät.

Nousuelementit sisältävät laajasti tehdasvalmistettua tekniikkaa, kuten uudet lämpö-, käyttövesi-, viemäri-, ja sähkönousut. Elementtiin kuuluu lisäksi moderni ja siivousta helpottava seinä-wc. Nousuelementtien räätälöinti on mahdollista isoissa putkiremonttikohteissa.

## Henkilöstö

*”Joka aamu on kiva tulla töihin, meillä on aivan huippuporukka!”*

**KASVOIMME** vuoden aikana merkittävästi myös henkilöstön osalta. Rekrytoimme joka arkipäivä lähes kaksi uutta osaajaa. Heinäkuussa lanseeraattu rekryChat sai huiman suosion, jonka kautta palkattiin useita työnjohtajia, tietomallintamisen asiantuntijoita sekä hankinta- ja laskentainsinöörejä. Teimme Oulaisten kaupungin kanssa yhteisen rekrykierteen palkataksemme uusia työntekijöitä tehtaillemme Oulaisiin.

Käynnistimme vuoden aikana Johtamisen akatemia I ja II -valmennukset. Ensimmäinen koulutusosio on tarkoitettu kaikille konsernin toimihenkilöille ja toiseen valmennukseen osallistuvat sekä esimiehet että projektipäälliköt. Koulutuksissa käytiin läpi talousohjatun rakentamisen ydintä sekä annettiin esimiehille eväitä esimiestyöhön. Oulaisten tehtaalla pidettiin työvoimakoulutuksia, jotka järjestettiin yhdessä TE-toimiston kanssa. Panostimme työturvallisuuskoulutuksiin ja työturvallisuusauditoinnit käynnistyivät yli kahdeksallakymmenellä rakennustyömaalla.

Otimme loppuvuodesta käyttöön myös uuden sähköisen HR-järjestelmän, jonka kautta voimme tehokkaammin ylläpitää ja hallinnoida työsuhteen elinkaaren tehtäviä ja dokumentteja.

Uusia tehtaita syntyi sekä Oulaisiin että tehtaan oston yhteydessä lihin. Insinööritoimisto Mäkeläinen perusti uuden toimipisteen myös Kempeleeseen vuoden lopulla.



# Henkilöstö



**NOORA JOHANSSON, PROJEKTIPÄÄLLIKKÖ,  
INSINÖÖRITOIMISTO MÄKELÄINEN**

”Vuosi on ollut vauhdikas eikä kahta samanlaista päivää ole ollut. Tämän porukan kanssa on ollut hienoa työskennellä yhdessä ja uusia huipputyyppejä on saatu kerättyä mukaan oikein roppakaupalla. Toki enemmänkin insinöörejä tähän veneeseen mahtuisi, ja heidän hankkimisessa riittää haastetta myös tulevalle vuodelle. Työviikkoihin piristystä ovat tuoneet oppilaitosmessuilla vierailut, ja kaivattua haastetta tietomallintamiskäytäntöjen kehittäminen. Insinööritoimisto Mäkeläisen Kempeleen yksikön toiminnan kunnolla vauhtiin saattaminen oli myös yksi loppuvuoden suurimmista saavutuksista.”



**JOONA PENTTILÄ,  
RAHOITUSPÄÄLLIKKÖ,  
HYVINVOINTITILAT**

”Aloitin Lehdolla elokuussa 2017 rahoituspäällikkönä. Työtehtäväni ovat pääasiassa rahoitukseen ja kiinteistöyhtiöiden hallintaan liittyviä tehtäviä. Pääomavaltainen toimiala ja nopeasti kehittyvä yhtiö tarjoavat erinomaisia haasteita myös rakennusalan ulkopuolelta tuleville osaajille. Erityisesti minua on ilahduttanut työkavereiden tuki ja hyvä esimiestyö, jotka saavat aikaan innostavan ilmapiirin ja kannustavat tarttumaan isoihinkin haasteisiin rohkeasti.”



**HENRI MÄMMI,  
TUOTANTOJOHTAJA,  
TOIMITILAT**

”Lehdolla parasta on yrityskulttuuri, jossa aidosti kyseenalaistetaan ja haetaan ratkaisuja asiakkaan liiketoimintaan. Henkilöstö ei vieroksu haasteita tai

nopeita läpimenoaikoja, vaan keksii keinoja, joilla hurjatkin tavoitteet saavutetaan. Lehdolla on erityisen paljon teknistaloudellista osaamista ohjata suunnitteluratkaisuja. Parhaimmillaan toiminta on sisäistä allianssia yhdessä tehtäimemme, vakiosuunnittelijoiden ja vakioalihankkijoiden kanssa. On ollut ilo havaita käytännön tilanteissa, miten selkeästi toimintatavallamme on kysyntää.”



**THOMAS ÅKERMARCK,  
TYÖMAAPÄÄLLIKKÖ,  
ASUNNOT**

”Olen työskennellyt Lehdolla kohta kolme vuotta. Olen viihtynyt todella hyvin. Suurin syy tähän on varmasti se, että täällä on todella hyvä ilmapiiri

ja apua saa aina tarvittaessa. On kivaa aamulla tulla töihin. En ole katunut päivääkään, että tulin Lehdolle töihin. Päinvastoin olisi pitänyt tulla aikaisemmin. Täällä saa tuotua esille omat innovaatiot ja kehitys-ideat eli on lupa ajatella toisin. Lehdolla on myös mielestäni hyvät etenemismahdollisuudet.”



**MIKKO KOSONEN,  
PROJEKTIPÄÄLLIKKÖ,  
KORJAUSRAKENTAMINEN**

”Meillä on avoin, kannustava ja motivoiva työilmapiiri, jossa työtä saa tehdä itsenäisesti. Työni on todella monipuolista; teen aikatauluja, budjetoin, osallistun työmaakoukuksiin sekä pidän yhteyttä asukkaisiin. Joka päivä oppii aina jotain uutta. Lehdon omat asentajat ja talotekniikka mahdollistavat, että työmaat menevät eteenpäin kuin juna, kun itse kerää risut ja männynkävyt pois tieltä. Yhdessä mietitään ja kyseenalaistetaan käytäntöjä.”



Avoimia työpaikkoja  
oli 2017 vuonna oli  
**334 kpl**

Johtamisen akatemian  
on käynyt reilut  
**300** työntekijää

Koko henkilöstömäärästä  
**46 %** toimihenkilöitä  
**26 %** tehdastyöntekijöitä  
**28 %** työmaatyöntekijöitä

Toimistoja **9** kpl:  
Tukholma, Kajaani, Kempele,  
Tampere, Kuopio, Vantaa,  
Helsinki, Jyväskylä, Turku

Kesätyöntekijöitä  
**78 kpl**

Tehtaita  
**8 kpl**

# Strategiset painopisteet

## Digitaalinen rakennusprosessi

Tuottavuuskehityksemme keskiössä on digitaalinen rakennusprosessi. Toimintatapoja uudistamalla ohjaamme ja johdamme koko rakentamistuotannon arvoketjua. Oikein määritelty ja oikeassa järjestyksessä tehty tietomallintaminen tuo lisäarvoa sekä tilaajalle että rakentajalle. Toiminta tehostuu, läpimenoajat nopeutuvat, laatutaso ja kohteen käytettävyys parantuvat. Tietomallintamisen elinkaarihyödyt saavutetaan, kun rakentamisen aikana syntynyttä tietoa voidaan hyödyntää edelleen korjaus- ja täydennysrakentamisessa. Lisäarvoa tuotetaan, kun tietoa käytetään ja jatkojalostetaan rakentamisen päätyttyä rakennuksen ylläpidossa, käytössä ja omaisuudenhallinnassa. Tavoitteenamme on digitalisaation avulla saavuttaa kymmenien prosenttien lisätuottavuus verrattuna työmaalla tapahtuvaan rakentamiseen.

## Konsepteihin perustuva toimintamalli

Lehto pyrkii kehittämään suunnittelua ja rakennustuotantoa siten, että mahdollisimman iso osa konsernin tuotannosta perustuu vakioituihin ratkaisuihin.

## Tehdastuotannon roolin kasvattaminen

Tavoitteena on innovatiivisten moduulipohjaisten ratkaisujen jatkuva kehittäminen sekä nykyisten moduuliratkaisujen hyödyntäminen yhä suuremmassa osassa hankkeita.

## Asiakashyötyjä korostava toimintamalli

Tavoitteena on edelleen kehittää toimintamallia, jossa asiakkaalle tarjotaan kokonaisratkaisu, joka sisältää kaikki rakennushankeen läpiviemiseen tarvittavat palvelut. Tällä toimintamallilla tavoittelemme merkittävää aikataulu-, kustannus- ja laatuhyötyä asiakkaillemme.

## Kansainvälistyminen

Tavoitteena on laajentaa toimintaa edelleen Pohjoismaissa.

# Osakkeet ja osakkeenomistajat

## OSAKKEENOMISTAJAT 31.12.2017

	Osakemäärä, kpl	%
Lehto Invest Oy	21 635 216	37,1 %
Myllymäki Asko	4 837 562	8,3 %
Kinnunen Mikko	1 936 368	3,3 %
OP-Suomi Arvo	1 665 339	2,9 %
Winduo Oy	1 293 925	2,2 %
Koivukoski Tomi	1 223 643	2,1 %
Saartoala Ari	942 243	1,6 %
Fondita Nordic Micro Cap Placeringsf	660 000	1,1 %
Heikkilä Jaakko	640 000	1,1 %
Sr Danske Invest Suomi Yhteisöosake	617 163	1,1 %
<b>10 SUURINTA OSAKKEENOMISTAJAA</b>	<b>35 451 459</b>	<b>60,9 %</b>
Hallintarekisteröidyt	8 254 959	14,2 %
Muut osakkeenomistajat	14 544 334	25,0 %
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>58 250 752</b>	<b>100,0 %</b>

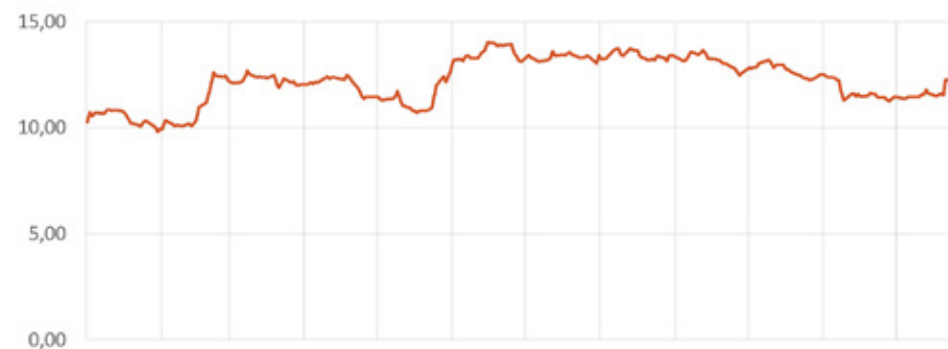
## OMISTUSMÄÄRÄJAKAUMA

Osakkeita, kpl	Osakemäärä, kpl	%
1 - 100	146 045	0,3 %
101 - 1 000	1 980 431	3,4 %
1 001 - 10 000	1 798 672	3,1 %
10 001 - 100 000	2 520 657	4,3 %
100 001 - 1 000 000	11 155 644	19,2 %
yli 1 000 000	40 649 303	69,8 %
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>58 250 752</b>	<b>100,0 %</b>
Joista hallintarekisteröityjä	8 254 959	14,2 %

## OSAKKEENOMISTAJIEN SEKTORIJAKAUMA

	Osakemäärä, kpl	%
Yritykset	25 500 268	43,8 %
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	14 292 694	24,5 %
Julkisyhteisöt	1 239 115	2,1 %
Kotitaloudet	16 857 434	28,9 %
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	170 559	0,3 %
Ulkomaat	190 682	0,3 %
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>58 250 752</b>	<b>100,0 %</b>
Joista hallintarekisteröityjä	8 254 959	14,2 %

## OSAKKEEN KURSSIKEHITYS 2.1.–29.12.2017



- Osakkeen päätöskurssi (29.12.2017) 12,66 €
- Alin kurssi katsauskaudella 9,79 €
- Ylin kurssi katsauskaudella 14,26 €
- Vaihto 16 344 696 kpl / 196,9 miljoonaa euroa

# Konsernin johtoryhmä



**HANNU LEHTO**  
Toimitusjohtaja



**VELI-PEKKA PALORANTA**  
Talousjohtaja



**ASKO MYLLYMÄKI**  
Liiketoimintajohtaja



**JAAKKO HEIKKILÄ**  
Toimitilat-  
palvelualueen johtaja



**PASI KOKKO**  
Asunnot-  
palvelualueen johtaja



**TUOMO MERTANIEMI**  
Hyvinvointitilat-  
palvelualueen johtaja



**PEKKA LINDEMAN**  
Korjausrakentaminen-  
palvelualueen johtaja



**TIMO REINILUOTO**  
Liiketoiminnan  
tukipalvelut, johtaja



Lehto Group Oyj | Yritysvastuuraportti 2017



## Yritysvastuuraportti 2017

Liiketoimintamalli.....	23
Ympäristövastuu .....	23
Sosiaalinen vastuu ja henkilöstö .....	25
Henkilöstöasioiden johtaminen ja ohjaavat politiikat.....	25
Henkilöstöasioihin liittyvät avainluvut ja tavoitteet.....	26
Henkilöstöön liittyvät riskit ja niiden hallinta .....	28
Ihmisoikeudet, korruption ja lahjonnan torjunta.....	28
Vastuullisuuden painopistealueet.....	29

# Lehto Group Oyj

## Innovatiivinen rakennusalan uudistaja

### Liiketoimintamalli

Rakentamisessa liikkuu valtava määrä materiaaleja, maa-aineksista erilaisiin tuotteisiin ja pinnoitteisiin. Rakennustoimialalla onkin merkittävä rooli hiilidioksidijalanjäljen pienentämisessä sekä jätemäärien vähentämisessä. Lehto Groupin tavoitteena on rakentaa tehokkaasti resursseja säästäten, ja vähentää rakentamisessa syntyvää materiaalihukkaa. Keskeisiä kilpailukykytekijöitä ovat suunnittelun ohjaaminen, vakioitujen ratkaisujen käyttö ja omista tehtaista esivalmistetut rakennuselementit ja -moduulit.

Lehto Groupin liiketoiminta on jaettu neljään palvelualueeseen, joita ovat Toimitilat, Asunnot, Hyvinvointitilat ja Korjausrakentaminen. Lehdolla on kahdeksan eri tehdasta, joissa rakennetaan katto- ja seinäelementtejä, kylpyhuone- ja keittiömoduuleja, asuntomoduuleja, talotekniikkakeskuksia, saneerauselementtejä sekä ovia ja ikkunoita. Kaikki tehtaat sijaitsevat Suomessa ja merkittävä osa alihankinnoista tehdään Suomesta sekä Euroopan unionin alueelta.

Rakennustyömailla käytetään aliurakointia ja vuokratyövoimaa tietyissä työvaiheissa sekä toimintaa aloittaessa ja lyhytaikaisissa, kiireellisissä töissä.

Rakennettu ympäristö vaikuttaa merkittävästi kaupunkikuvan kehitykseen. Kaupunkikehityksen suunta on kohti kestävästä kehityksen mukaista asumista, liikkumista ja pal-

veluja. Yhdessä muiden kaupunkikehitykseen vaikuttavien toimijoiden kanssa luomme myös parempaa kaupunkikuvaa esimerkiksi korjausrakentamisen kautta, kun vanhoja tehdaskiinteistöjä muutetaan asuinpaikoiksi.

Tehokkaan tehdasrakentamisen ansiosta pystymme alentamaan rakennus- ja asumiskustannuksia ja tarjoamaan siten ihmisille kohtuuhintaisia asuntoja myös kasvukyksissa hyvien kulkuyhteyksien varrella. Vuonna 2017 sai noin 3000 ihmistä Lehdon kautta uuden asunnon.

Lehto Groupin vastuullisuuden painopistealueita on neljä. Ne ovat vastuullinen rakentaminen, henkilöstön hyvinvointi, ympäristöstä huolehtiminen ja liiketapojen vastuullisuus. Näille painopistealueille yhtiö määrittelee tarkemat mittarit ja tavoitteet vuoden 2018 aikana.

Tämä on Lehto Groupin ensimmäinen muista kuin taloudellisista tiedoista tehty selvitys. Kehitämme vastuullisuusraportointiamme vuoden 2018 aikana, jotta pystymme vastaamaan entistä paremmin sekä sidosryhmiemme että uusien markkina-alueiden vaatimuksiin.

### Ympäristövastuu

Rakennusten suurimmat ympäristövaikutukset muodostuvat niiden käyttövaiheen aikana, mutta niihin vaikuttavat ratkaisut tehdään jo suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa. Ympäristövaikutusten pienentämisessä tärkeässä asemassa ovat energian ja vedenkulutuksen mittaust- ja





sääntömahdollisuudet, mutta myös rakennusten käyttäjien koulutus energiaa ja ympäristöä säästäviin käytäntöihin.

Keskeisiä rakentamisen aikaisia ympäristövaikutuksia ovat:

- luonnonvarojen, kuten energian, materiaalien ja veden kulutus
- vaikutukset ihmisten terveyteen ja luonnon monimuotoisuuteen (esim. kemikaalien haitalliset vaikutukset ihmisiin, eliöihin, maaperään ja vesistöihin)
- jätteet ja päästöt, joihin kuuluvat nestemäiset ja kaasumaiset päästöt (kuten hiilidioksidi)

Lehto Groupin ympäristöasioista vastaa aina viime kädessä toimitusjohtaja. Käytännön ympäristöasioista vastaavat rakentamisen osalta palvelualueiden johtajat, tehdastuotannon osalta tehdastuotannon johtaja ja keskitettyjen hankintojen osalta konsernin hankintajohtaja. Ympäristöasioita käsitellään johtoryhmissä osana normaalia liiketoiminnan johtamista ja kehittämistä.

## Tavoitteita

**Sekajätteen vähentäminen esivalmistuksen, hankintatoimen, tuotannon suunnittelun ja kierrätysasteen lisäämisen avulla.**

Lehto Groupin keskeiset tavoitteet ja toimenpideohjelmat ympäristövaikutusten alueella ovat:

- Sekajätteen vähentäminen esivalmistuksen, hankintatoimen, tuotannon suunnittelun ja kierrätysasteen lisäämisen avulla. Jäte, joka on hyödynnettävissä uudelleen materiaalina, viedään uusiokäyttöön paikallisista uusiokäytön mahdollisuuksista riippuen.

- Kulutetun sähköenergian ympäristövaikutusten pienentäminen käyttämällä uusiutuvilla energialähteillä tuotettua sähköä ja lisäämällä esivalmistuksen astetta rakentamisessa.
- Uusiutuvien energialähteiden hyödyntäminen rakennettavien rakennusten lämmityksessä, kun se on taloudellisesti ja teknisesti mahdollista.
- Omien toimistotilojen ympäristötehokas käyttö.
- Matkustamisen aiheuttamien kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen video- ja skype-neuvottelujen avulla.

Yhtiön tavoitteena on vuoden 2018 aikana määritellä ympäristöasioiden johtamiseen konsernin yhteiset vakiodut prosessit, sekä tavoitteet ja mittarit. Ensimmäiset ympäristöasioita koskevat avainluvut julkaistaan vuoden 2018 vuosiraportoinnin yhteydessä.

Lehto Groupin liiketoiminnassa riskit merkittäville ympäristövahingoille ovat pienet. Paikallisia vahinkoja voi tapahtua rajatun määrän kemikaaleja joutuessa ympäristöön tai esimerkiksi työmaalla toimivan koneen polttoainevuodon sattuessa. Tehtailla ja työmailla on olemassa käytännöt tällaisten riskien välttämiseen ja hallintaan.

Uhanalaisten lajien erityissuojelua tehdään hankekohtaisesti ja yhteistyössä viranomaisten kanssa, jotta vältetään rakentamisen aikaiset negatiiviset vaikutukset ympäristölle.

Kaavoitusta ja rakentamista ohjaa luonnonsuojelulaki. Jo kaavoitusvaiheessa viranomaiset antavat mahdolliset määräykset luonnon suojelemiseksi. Jos suunnitellulla alueella esiintyy uhanalaisten eläinten ja/tai kasvien kanta, niin aluetta ei saada kaavoittaa rakennuskäyttöön.



## Sosiaalinen vastuu ja henkilöstö

Henkilöstö on Lehto Groupin kasvustrategian perusta ja voimavara. Yrityksen kasvustrategian mukaisesti henkilöstön lukumäärän arvioidaan kasvavan lähivuosina kaikissa liiketoimintayksiköissä, erityisesti tehdastuotannossa.

Yrityksen strategiaan perustuvalla henkilöstösuunnitelmalla huomioidaan konsernin toiminnassa tapahtuvia muutoksia, joilla on vaikutusta henkilöstön rakenteeseen, määrään ja ammatilliseen osaamiseen. Pääosa rekrytointitarpeesta syntyy uusien työtehtävien kautta, vain osa rekrytoinneista on korvaavia.

.....

**Uralupaus-harjoittelijaohjelma, jonka tavoitteena on mm. kasvustrategian edellyttämän henkilöstömäärän varmistaminen alan opiskelijoiden avulla.**

.....

Lehto Groupissa on Uralupaus-harjoittelijaohjelma, jonka tavoitteena on mm. kasvustrategian edellyttämän henkilöstömäärän varmistaminen alan opiskelijoiden avulla. Harjoitteluohjelmalla myös vahvistetaan talousohjatun toimintafilosofian jalkauttamista henkilöstön keskuudessa. Konserni sitoutuu ottamaan vuosittain 5 % henkilöstövahvuudesta eri koulutusalojen opiskelijoita ja tarjoamaan heille opiskeluaikaiset harjoittelu- ja kesätyöpaikat sekä mahdollisuuksien mukaan opinnäyte- ja diplomitöiden aiheet. Konserni myös sitoutuu palkkaamaan harjoitteluohjelman kautta tulleet työntekijät heidän valmistuessaan, jos yrityksen tuotannollinen ja taloudellinen tilanne sallii ja he ovat menestyksekkäästi suorittaneet harjoitteluohjelman.

Lehto Group toimii alalla, joka on suhdannevaihtelulle herkkä. Suhdannevaihtelusta aiheuttaman työvoiman tarpeen vähentäminen arvioidaan tarkasti ja kokonaisvaltaisesti. Työkyvyttömyys- ja työttömyysuhan alaisten henkilöiden kohdalla yritys pyrkii hyödyntämään koulutussuunnitelman mukaista ammatillista koulutusta. Mahdollisissa lomautus- ja irtisanomistilanteissa pyritään hyödyntämään muutosturvan mahdollisuuksia, jotka auttavat työttömyysuhan alaisten työntekijöiden asemaa.

Yrityksen talousohjattuun toimintamalliin perustuen oman työvoiman osuus kattaa huomattavan osan suoritettavista töistä, erityisesti tehdastuotannossa. Lehto-konsernissa käytetään aliurakointia ja vuokratyövoimaa pääasiassa työmailla tietyissä työvaiheissa sekä toimintaa aloittaessa ja lyhytaikaisissa, kiireellisissä töissä.

### HENKILÖSTÖASIOIDEN JOHTAMINEN JA OHJAAVAT POLITIIKAT

Lehto Groupissa on konsernitason johtoryhmä, jossa on edustettuna ylin johto, ja joka asettaa vuosittain strategiaan pohjautuvat avaintavoitteet konsernin operatiiviselle toiminnalle. Palvelualuekohtaisissa kuukausittain järjestävissä ohjausryhmäkokouksissa käsitellään tarkemmin operatiiviseen toimintaan liittyviä asioita. Laajennettu johtoryhmä tapaa kahdesta neljään kertaa vuodessa.

Henkilöstöhallinto on konsernitason toiminto, joka tukee, ohjaa ja palvelee liiketoimintayksiköitä. Henkilöstöjohtajan toimesta henkilöstöasioita käsitellään säännöllisesti liiketoimintayksiköiden ohjausryhmissä, joissa erityisesti kasvustrategian tavoitteiden mukaisesti tarkastellaan henkilöstöresurssien riittävää määrää. Henkilöstöhallinto vastaa Lehto-konsernissa, että lainsäädäntö,



henkilöstöpolitiikat, paikalliset sopimukset ja toimintamallit sekä henkilöstön tasa-arvoinen ja yhdenmukainen kohtelu toteutuvat ja niitä noudatetaan konsernin jatkaisessa liiketoimintayksikössä. Lehdon arvot (tehokkuus, rohkeus, vastuullisuus, asiakaskeisyys ja yhteisöllisyys) ovat kaiken toiminnan perustana ja ohjaavat konsernin liiketoimintaa.

Keväisin osa Lehto Groupin johtoryhmästä vieraillee jokaisessa toimipisteessä ja tehtailla ja viestivät henkilöstötoimissa konsernin strategiaa, taloudellisia avainlukuja sekä henkilöstöpolitiikkaa yrityksen henkilöstölle. Lisäksi johto viestii edellämämainituista asioista yhtiön sisäisen viestintäkanavan (intran) kautta.

Lehto Groupissa henkilöstöä johdetaan johtamisen vuosikellon mukaisesti, jossa on tarkemmin kuvattu johtamiseen ja esimiestyöhön liittyviä toimenpiteitä, jotka koskevat koko konsernia. Kaksi kertaa vuodessa pidettävissä kehityskeskusteluissa henkilökohtaiset avaintavoitteet, jotka perustuvat strategiaan, määritellään ja dokumentoidaan sähköiseen HR-järjestelmään. Lisäksi esimiehet seuraavat säännöllisesti tavoitteiden toteutumista lyhyen aikavälin keskusteluissa.

Lehto Groupissa on tällä hetkellä yhdeksän paikallista sopimusta, joita tarkastellaan ja päivitetään tarvittavilta osin kerran vuodessa. Paikallisissa sopimuksissa on kuvattu Lehto Groupin tapaa toimia sekä linjattu henkilöstöpolitiikkaa aihealueittain. Työskentely Lehdossa perustuu joustavaan yhteistyöhön, luottamukseen ja yhteisesti sopimiseen. Lehto Groupin henkilöstö- ja koulutussuunnitelmaa sekä tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelmaa päivitetään vuosittain ja ne toimivat osana toiminnan suunnittelua.

## HENKILÖSTÖASIOIHIN LIITTYVÄT AVAINLUVUT JA TAVOITTEET

Lehto Groupin kokonaishenkilöstömäärä oli 31.12.2017 1 184 henkilöä. Konsernin henkilöstömäärä kasvoi 59 % edellisvuoteen verrattuna. Konsernin henkilöstöstä on 46 % toimihenkilöitä, 26 % tehdastyöntekijöitä ja 28 % työmaatyöntekijöitä. Lehto Groupin palkkasumma vuonna 2017 48,3 miljoonaa euroa ilman sivukuluja. Lehto Groupissa 31.12.2017 yli 90 % henkilöstöstä on toistaiseksi voimassa olevassa työsuhteessa ja alle 10 % määräaikaissa työsuhteessa. Määräaikaisten työsuhteiden perusteena ovat pääsääntöisesti projekti, sijaisuus, kesätyö tai harjoittelu.

### Henkilöstö 2017

**Kokonaishenkilöstömäärä 1 184 hlö 31.12.2017**

**Kasvu edellisvuoteen 59 %**

**Toimihenkilöitä 46 %**

**Tehdastyöntekijöitä 26 %**

**Työmaatyöntekijöitä 28 %**

Lehto Groupin henkilöstö- ja koulutussuunnitelma perustuu yrityksen kasvustrategiaan ja toimii pohjana henkilöstösuunnittelulle sekä luo suuntaviivat konsernin henkilöstön osaamisen ylläpidolle ja kehittämiselle. Teollinen valmistus, toistettava konsepti ja suunnittelun ohjaus vaativat henkilöstöltä innovatiivista toimintatapaa ja sitoutumista talousohjattuun rakentamiseen.

Lehto Groupissa suhtaudutaan myönteisesti henkilöstön osaamisen kehittämiseen ja sitä tuetaan monin tavoin.





Lehto Group tarjoaa konsernitason valmennusohjelmia kuten Johtamisen akatemia I:sen, jonka suorittavat kaikki toimihenkilöt. Johtamisen akatemia II on suunnattu esimiesasemassa ja projektin vetovastuussa oleville henkilöille. Vuoden 2018 aikana toteutetaan Tuotannon akatemia, jonka suorittavat kaikki tuotannon tehtävissä olevat henkilöt. Lisäksi Lehto Group järjestää työturvallisuuskortti-, ensiapu- ja työsuojelukoulutuksia henkilöstölle.

Henkilöstöhallinto suunnittelee vuositasolla konsernitason koulutuksia kehityskeskustelukierroksen päätyttyä.

Lehto Groupin työterveyshuollon toimintasuunnitelman tavoitteena on

- terveellinen ja turvallinen työ, työympäristö ja työyhteisö,
- työhön liittyvien terveysvaarojen ja -haittojen ehkäisy,
- työntekijän omatoiminen terveyden ja työ- ja toimintakyvyn ylläpitäminen, edistäminen ja seuranta,
- sairauksien ennaltaehkäisy työuran eri vaiheissa.

Toimintasuunnitelmaan kuuluvat ennaltaehkäisevä työterveyshuolto sekä lakisäätelistä laajempi yleislääkäritasoinen, työterveyspainoitteinen sairaanhoito.

Työterveyshuollon toiminnan tavoitteena on ennaltaehkäisevä toiminta (60 %) ja sairaanhoito (40 %). Yhtiö panostaa sairauspoissolojen seurannan toimintamallin käyttöön ottoon ja varhaisen tuen toimintamallin jalkauttamiseen koko konsernissa yhteistyössä työterveyshuollon kanssa.

Lehto Groupissa työturvallisuus nostettiin erityiseksi painopistealueeksi vuonna 2017 ja edelleen johtamisessa

kiinnitetään erityistä huomiota työturvallisuuteen. Konsernin tavoitteena on, että jokainen päivä on tapaturmaton päivä ja työmaat ja tehtaat ovat siistit ja turvalliset. Vuonna 2017 koko konsernin tapaturmataajuus oli 28. (1 tai useampi poissaolopäivä/milj. työtuntia)

Lehdossa on linjattu, että kaikilla tuotannon kanssa tekemisissä olevilla henkilöillä täytyy olla voimassa oleva työturvallisuuskortti. Lisäksi konserni järjestää työsuojeluun liittyviä koulutuksia. Ennaltaehkäisevän toiminnan ja koulutusten kautta Lehto Group pyrkii ehkäisemään työtapaturmia ja vaikuttamaan työntekijöiden asenteisiin.

Lehto Groupin henkilöstö on sitoutunutta ja vaihtuvuus ei ole erityisen suurta. Lehto Groupin palkkapolitiikka ja henkilöstöedut ovat kilpailukykyiset. Yhtiössä on peruspalkan lisäksi erilaisia provisio-, bonus- ja tulospalkkiomalleja, jotka konsernin hallitus vuosittain vahvistaa. Konsernin avainhenkilöille on kaksi erilaista osakepohjaista kannustinjärjestelmää, joiden tarkoituksena on yhdistää omistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet yhtiön arvon nostamiseksi pitkällä aikavälillä, sitouttaa avainhenkilöt yhtiöön ja tarjota heille kilpailukykyiset yhtiöiden osakkeiden ansaintaan perustuvat palkkiojärjestelmät. Sitouttava osakepalkkiojärjestelmä on suunnattu vain valikoiduille avainhenkilöille.

## HENKILÖSTÖÖN LIITTYVÄT RISKIT JA NIIDEN HALLINTA

Lehto Groupin strategiaan perustuva kärkihanke LEKA (liiketoimintalähtöinen toimintatavan uudistaminen) edellyttää henkilöstöltä innovatiivista asennetta ja uusien työtapojen omaksumista. Hankkeella pyritään luomaan pohja rakentamisessa tulevaisuuden digikehitykselle ja kilpailukyvyille. LEKA-hankkeen tarkoituksena on, että tietomallipohjainen toimintatapa on projektitoiminnan punainen lanka koko tuotantoketjussa. Uuden toimintamallin oppiminen vaatii henkilöstöltä osaamisen kehittämistä ja siksi Lehto järjestää yhteistyössä Metropolian kanssa tietomallintamisen peruskoulutusta keväällä 2018 omille työntekijöille.

### LEKA-hankkeella pyritään luomaan pohja rakentamisessa tulevaisuuden digikehitykselle ja kilpailukyvyille.

Konsernin liiketoiminnan ja henkilöstömäärän kasvu on ollut erittäin nopeaa viime vuodet, joten se asettaa haasteita erityisesti henkilöstön jaksamiselle. Henkilöstöhallinto käy säännöllisesti sairauspoissaolaporotteja ja poissaolojen syitä läpi yhteistyössä työterveyshuollon kanssa sekä toteuttaa niihin suunnattuja toimenpiteitä. Lehto Groupin työterveyshuollon toimintasuunnitelmassa on kuvattu varhaisen tuen toimintamalli. Tämän lisäksi järjestetään yhteistyössä työterveyshuollon kanssa työterveysneuvotteluja, joissa käsitellään luottamuksellisesti, kuinka työn-

antaja voi tukea työntekijän jaksamista ja työssäkäynnin edellytyksiä.

Henkilöstöön liittyvä riski on myös ammattitaitoisen työvoiman saatavuus, joka voi viivästyttää rakennusprojektien etenemistä, liikevaihdon ja liiketuloksen kertymistä. Erityisesti rakennus- ja talotekniikka-alan korkeakoulutetuista henkilöistä on kova kilpailu työmarkkinoilla.

## Ihmisoikeudet, korruption ja lahjonnan torjunta

Rakennusalalla yleisesti ongelmaksi tunnistettu väärinkäytösten esiintyminen pyritään estämään Lehto Groupissa noudattamalla huolellisia compliance-prosesseja. Prosesseilla pyritään varmistamaan, että yrityksen johto ja kaikkien työntekijät sekä yhtiön yhteistyökumppanit noudattavat soveltuvia lakeja, säännöksiä, sisäisiä ohjeita ja eettisiä arvoja. Lehto Groupin riskienhallintapolitiikka on kuvattu yrityksen nettisivuilla [www.lehto.fi](http://www.lehto.fi).

Lehto Group on sitoutunut kunnioittamaan ihmisoikeuksia toiminnassaan ja edistämään niiden toteutumista.

### Lehto Group on sitoutunut kunnioittamaan ihmisoikeuksia toiminnassaan ja edistämään niiden toteutumista.

Yhtiö perehdyttää henkilökunnan korruption ja muiden laittomien toimintatapojen torjuntaan. Koulutuksen sisältö

ja laajuus riippuvat osittain henkilöiden roolista. Esimerkiksi hankinnassa toimintatapoja kehitetään jatkuvasti varmistamaan entistäkin paremmin korruption torjunta alihankintaketjussa. Toimintaohjeet tullaan julkaisemaan vuoden 2018 aikana Lehdon nettisivuille ja lisäämään vuoden 2018 aikana uusien sopimusten liitteeksi.

### Toimintatapoja kehitetään jatkuvasti varmistamaan entistäkin paremmin korruption torjunta alihankintaketjussa.

Lisäksi yhtiö ottaa vuoden 2018 aikana käyttöön kaikille työntekijöille tarkoitetun lahjonnan ja lahjusten vastaisen sopimuksen, jossa kerrotaan Lehto-konsernin nollatoleranssista korruptiota ja lahjontaa kohtaan sekä määritellään vieraanvaraisuuteen ja liikelahjoihin sekä matkustuskuluihin liittyvät linjaukset.

Ohjeistuksen rikkomuksista sekä väärinkäytösten epäilyistä on voinut toistaiseksi ilmoittaa ottamalla asian puheeksi lähimmän esimiehen tai hänen esimiehensä kanssa. Joulukuussa 2017 yhtiön johtoryhmässä päätettiin, että yhteistyössä Lehto-konsernin henkilöstön kanssa laaditaan raportointikanava, joka otettaisiin käyttöön kevään 2018 aikana. Rikkomuksista ja väärinkäytösten epäilyistä voisi jatkossa ilmoittaa tämän ilmoituskanavan kautta, puhelimitse, automaattiseen vastaajaan tai verkkolomakkeella. Ilmoituksen voi tehdä myös nimettömänä. Konsernin lakimies vastaa raportoitujen tapausten tutkinnan käynnistämisestä yhdessä konsernin toimitusjohtajan kanssa.

## VASTUULLISUUDEN PAINOPISTEALUEET

### VASTUULLINEN RAKENTAMINEN

- Sekajätteen vähentäminen esivalmistuksessa
- Tuotannon suunnittelussa kierrätysasteen lisääminen
- Uusiokäyttö esim. rakennuslavoissa
- Vihreä sähkö
- Esivalmistuksen lisääminen rakentamisessa
- Uusiutuvien energia- lähteiden käyttö
- Omien toimitilojen ympäristötehokas käyttö
- Video- ja skype- neuvotteluiden käyttö

### YMPÄRISTÖSTÄ HUOLEHTIMINEN

- Koulutus energiaa ja ympäristöä säästäviin käytäntöihin
- Yhteiset, vakioidut prosessit, tavoitteet ja mittarit vastuullisuus- asioihin
- Ympäristöriskien uudelleenkartoitus ja hallinta
- Luonnonsuojelulain huomioiminen rakentamisessa

### HENKILÖSTÖN HYVINVOINTI

- Terveellinen ja turvallinen työympäristö
- Terveysvaarojen ja -haittojen ehkäisy
- Terveystyön, työ- ja toimintakyvyn yllä- pitäminen, edistäminen ja seuranta
- Kannustinjärjestelmät
- Koulutus ja valmennus- ohjelmat

### LIIKETAPOJEN VASTUULLISUUS

- Compliance-prosessit
- Koulutus liiketapojen vastuullisuuteen
- Lahjonnan ja lahjusten vastainen sopimus käyttöön
- Ehdotus, että rikkomusten ja väärinkäytösten ilmoituskanava otettaisiin käyttöön kevään 2018 aikana



Lehto Group Oyj | Hallituksen toimintakertomus 2017





## Yhteenveto 2017

KONSERNI	1-12/2017	1-12/2016
Liikevaihto, Meur	594,1	361,8
Liikevaihdon muutos-%	64,2 %	31,3 %
Liikevoitto, Meur	61,5	40,4
Liiketulos, % liikevaihdosta	10,4 %	11,2 %
Kauden tulos, Meur	49,2	31,9
Tilaukanta kauden lopussa, Meur	522,2	309,1
Osakekohtainen tulos, Eur	0,84	0,59
Kassa ja muut likvidit varat, Meur	68,0	67,7
Korolliset velat, Meur	36,9	16,4
Omavaraisuusaste, %	56,6 %	60,4 %
Nettovelkaantumisaste, %	-20,3 %	-44,2 %

- Vuonna 2017 liikevaihto kasvoi 64,2 % (31,3 %) ja oli 594,1 (361,8) miljoonaa euroa. Kaikki palvelualueet kasvoivat, mutta euromääräisesti suurin kasvu toteutui Asunnot-palvelualueella.
- Liikevoitto oli 61,5 (40,4) miljoonaa euroa, eli 10,4 % (11,2 %) liikevaihdosta.
- Lehto perusti Ruotsiin tytäryrityksen, jonka taloudellinen merkitys toistaiseksi vähäinen.
- Tehdastuotannon kapasiteettia laajennettiin. Uuden tehtaan rakentaminen käynnissä.
- Hallitus esittää osingoksi 0,34 euroa osakkeelta.

<b>LIKEVAIHTO PALVELUALUEITTAIN</b>	<b>1–12/2017</b>	<b>1–12/2016</b>	<b>Muutos</b>
Toimitilat	181,2	129,5	39,9 %
Asunnot	232,6	136,0	71,1 %
Hyvinvointitilat	105,3	62,1	69,4 %
Korjausrakentaminen	75,1	34,2	119,5 %
<b>Yhteensä</b>	<b>594,1</b>	<b>361,8</b>	<b>64,2 %</b>

Tilaukanta katsauskauden päättyessä oli 522,2 miljoonaa euroa (309,1 miljoonaa euroa 31.12.2016), josta valtaosan odotetaan tuloutuvan vuoden 2018 aikana.

Rakennushanke sisällytetään tilaukantaan siinä vaiheessa, kun rakentamista koskeva sopimus on allekirjoitettu. Omaperusteiset asuntorakentamishankkeet sisällytetään tilaukantaan silloin, kun hankkeen aloituspäätös on tehty ja urakkasopimus asunto-osakeyhtiön kanssa on allekirjoitettu.

<b>LIKEVAIHTO JA LIIKEVOITTO, MEUR</b>	<b>1Q 2017</b>	<b>2Q 2017</b>	<b>3Q 2017</b>	<b>4Q 2017</b>	<b>Yhteensä</b>
Liikevaihto					
Toimitilat	34,2	38,4	35,4	73,2	181,2
Asunnot	10,7	66,5	54,6	100,8	232,6
Hyvinvointitilat	19,3	29,8	28,5	27,7	105,3
Korjausrakentaminen	16,5	16,1	17,3	25,2	75,1
<b>Liikevaihto yhteensä</b>	<b>80,6</b>	<b>150,8</b>	<b>135,8</b>	<b>226,9</b>	<b>594,1</b>
<b>Liikevoitto</b>	<b>6,8</b>	<b>13,1</b>	<b>13,5</b>	<b>28,1</b>	<b>61,5</b>
Liikevoitto, % liikevaihdosta	8,5 %	8,7 %	10,0 %	12,4 %	10,4 %

Elokuussa Lehto perusti tytäryhtiön, Lehto Sverige AB:n, Ruotsiin. Lehto Group Oyj omistaa yhtiöstä 88 % ja neljä ruotsalaista vähemmistöomistajaa 12 %. Vähemmistöomistajat työskentelevät yhtiössä.

## Vuoden 2018 näkymät

Lehto arvioi, että konsernin liikevaihto vuonna 2018 kasvaa noin 20-30 % vuoteen 2017 verrattuna (liikevaihto 594,1 miljoonaa euroa vuonna 2017), ja että liikevoitto on yli 10 % (10,4 % vuonna 2017) liikevaihdosta. Liikevaihdon ja liikevoiton kertymisen arvioidaan painottuvan loppuvuoteen. Näkymä perustuu yrityksen saatavilla oleviin tietoihin meneillään olevien rakennushankkeiden etenemisestä sekä yrityksen arvioon vuoden 2018 aikana aloitettavista ja myytävistä rakennuskohteista.

Keskeisimpiä liikevaihdon ja liiketuloksen kehittymiseen liittyviä riskejä ovat neuvotteluvaiheessa olevien toimitilahankeiden käynnistymisen viivästyminen, korjausrakentamurakoiden ennakoitua korkeammat toteutuskustannukset ja asuntojen kysynnän lasku. Lisätietoa riskeistä on esitetty tämän tiedotteen Riskit ja epävarmuustekijät -kappaleessa.

## Liiketoimintaympäristö ja liiketoiminnan kehitys vuonna 2017

Vuonna 2017 rakentamisen kasvu Suomessa jatkui jo kolmatta vuotta peräkkäin. Lokakuussa 2017 tekemässään arviossa Rakennusteollisuus RT arvioi Suomen rakentamisen kasvavan vuonna 2017 noin 4 %, mikä on suunnilleen vuoden 2016 tasolla. Valtionvarainministeriön johtama rakennusalan suhdanneryhmä arvioi syyskuussa 2017 koko rakentamisen kokonaistuotannon kasvuksi noin 3-6 %. Kasvu syntyy ennen kaikkea uudisrakentamisesta. Korjausrakentamisen kasvuvauhdin arvioidaan jonkin verran hidastuneen vuodesta 2016.



Uudisrakentamisen kasvua on pitänyt yllä erityisesti asuntorakentamisen voimakas kasvu. Rakennusteollisuus RT:n arvion mukaan vuonna 2017 Suomessa aloitettiin noin 43 000 uuden asunnon rakentaminen, mikä on selvästi historiallista keskiarvoa, noin 31 000 asuntoa, korkeampi määrä. Rakentamisen pääpaino on pienissä kerrostaloasunnoissa. Toimitilarakentaminen vuonna 2017 pysyi suunnilleen edellisvuoden tasolla.

Rakentamisen markkinoiden kasvu on lisännyt kilpailua. Erityisesti ammattitaitoisen työvoiman saatavuus on jonkin verran hidastanut uusien hankkeiden käynnistymistä. Kokeneista työnjohtajista ja projektipäälliköistä sekä suunnittelijoista on ollut suurin pula. Lehto on osittain kyennyt hallitsemaan työvoimapulaa rakentamalla moduuleja ja elementtejä omissa tehtaissaan, mikä on vähentänyt työvoiman tarvetta työmaalla.

Rakennusteollisuus RT:n ja valtionvarainministeriön johtaman rakennusalan työryhmän arvion mukaan vuonna 2018 rakentamisen kasvun arvioidaan hiukan hidastuvan ja uu-

disrakentaminen painottuu entistä voimakkaammin suurille kasvuseuduille. Esimerkiksi jo 70 prosenttia asuinrakennuksille myönnettyistä rakennusluvista kohdistuu neljälle suurimmalle seutukunnalle, ja kaikista toimistorakennuksista noin 70-80 prosenttia rakennetaan pääkaupunkiseudulle. Uudet toimistot rakentuvat hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen.

### TOIMITILAT

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

Valtaosa Toimitilat-palvelualueen liiketoiminnasta tapahtuu niin sanottuna KVR-urakkana (kokonaisvastuurakentaminen), jossa Lehto kantaa kokonaisvastuun niin-

suunnittelusta kuin itse rakentamisesta. Lehto toteuttaa myös joitakin toimitilakohteita omaperusteisesti, jolloin Lehto hankkii tontin, suunnittelee ja rakentaa kohteen joko kokonaan tai osittain omalla riskillään.

Toimitilat-palvelualueen liikevaihto vuonna 2017 kasvoi 39,9 % edellisvuodesta 181,2 (129,5) miljoonaan euron. Katsauskauden aikana valmistui yhteensä 30 kohdetta, muun muassa Prisma-keskus Nokiassa, Seppälän keskustorin liikekeskus Jyväskylässä sekä kauppakeskus Pikkulaiva Espoossa.

Lehto jatkoi Espoonlahdessa sijaitsevan kauppakeskus Lippulaivan kehityshanketta yhteistyössä Citycon Oyj:n ja suunnittelijoiden kanssa. Lokakuussa Lehto ja Citycon allekirjoittivat pääsopimuksen kauppakeskuksen kehitysvaiheen loppuunsaattamiseksi. Pääsopimuksen mukaan Lehto ja Citycon jatkavat hankkeen kehittämistä ja suunnittelua tavoitteenaan allekirjoittaa lopullinen kauppakeskusta koskeva urakkasopimus sekä asuntojen rakentamista koskeva asuntosopimus 31.3.2018 mennessä. Hankkeen toteutu-



miseen liittyy tavanomaisia kiinteistökehityshankkeisiin liittyviä epävarmuustekijöitä.

Toukokuussa Lehto allekirjoitti sopimuksen kahden eri liikekiinteistön rakentamisesta Jyväskylän seudulle. Toinen kiinteistöistä sijoittuu Jyväskylän Seppälän alueelle ja se on kooltaan noin 10 000 m<sup>2</sup>. Kiinteistöön tulee vuokralle muun muassa Gigantti, Leo's Leikkimaa sekä lääkärikeskus. Toinen, noin 2 500 m<sup>2</sup>, kiinteistö rakennetaan Laukaaseen ja siinä tulee toimimaan muun muassa K-Supermarket. Kauppojen yhteisarvo on noin 20 miljoonaa euroa. Kohteet valmistuivat marraskuun lopussa.

Elokuussa Lehto aloitti uuden noin 11 800 m<sup>2</sup> suuruisen liikekeskuksen rakentamisen Kalajoen keskustaan. Liikekeskuksen ensimmäiseen kerrokseen tulee liiketiloja ja rakennuksen toiseen kerrokseen rakentuvat tilat kaupunginkirjastolle sekä elokuva- ja kulttuuritiloille ja niiden oheispalveluille. Rakennuksen tilaajana on Kalajoen kaupunki sekä joukko paikallisia yksityissijoittajia.

Elokuussa Lehto allekirjoitti urakkasopimuksen kansainvälisen logistiikkayritys DSV:n kanssa logistiikkakeskuksen rakentamisesta Vantaan Päiväkumpuun. Hanke käsittää noin 50 000 m<sup>2</sup> logistiikkakeskuksen, noin 10 000 m<sup>2</sup> terminaalarakennuksen ja noin 4 000 m<sup>2</sup> toimistorakennuksen rakentamisen. Lehto arvioi, että kohde valmistuu vuoden 2018 aikana.

Syyskuussa Lehto allekirjoitti urakkasopimuksen tanskalaisen logistiikkayhtiön Frode Laursenin kanssa uuden logistiikkakeskuksen rakentamisesta Keravalle. Logistiikkakeskus tulee olemaan kooltaan noin 27 000 m<sup>2</sup> ja sen arvioidaan valmistuvan elokuussa 2018.

Joulukuussa Jyväskylän kaupunki valitsi Lehdon ja Fennia Varainhoito Oy:n ja mahdollisten pienempien sijoittajien muodostaman konsortion Hippos2020-hankkeen jatkokoneuvotteluihin hankkeen toteuttamiseksi. Hankkeen tavoitteena on toteuttaa Jyväskylän Hippoksen alueelle Pohjoismaiden suurin liikunta- ja hyvinvointipalveluiden osaamiskeskus. Keskus käsittäisi yhteensä yli 100 000 m<sup>2</sup> uusia tiloja. Hankkeen lopullinen rakentamispäätös on tarkoitus tehdä keväällä 2018, jolloin kaupungin kanssa allekirjoitettavan konsessiosopimuksen lopulliset ehdot sekä hankkeen lopulliset suunnitelmat, kustannusarviot, maankäyttö, urakka- ja muut tekniset sopimukset, rahoitus- ja osakassopimukset sekä kaupungin käyttövuorojen ostamisen ehdot ovat selvillä.

Toimitilat-palvelualueen tilauskanta kasvoi katsauskauden aikana ja oli katsauskauden päättyessä 127,3 miljoonaa euroa (75,5 miljoonaa euroa 31.12.2016). Tilauskanta ei sisällä Lippulaiva- ja Hippos2020-hankkeista mahdollisesti tulevaa tulovirtaa.

### HYVINVOINTITILAT

Hyvinvointitilat-palvelualueella Lehto suunnittelee ja rakentaa hoiva- ja päiväkoteja sekä kouluja valtakunnallisten hoiva- ja päiväkotiohjaajien sekä kuntien tarpeisiin. Pääosa palvelualueen rakentamista kohteista on puurakenteisia 1-2 -kerroksisia rakennuksia.

Rakennushankkeet toteutetaan joko tavanomaisena rakennusurakkana tai sijoittajakauppana, jolloin Lehto tekee vuokrasopimuksen palveluoperaattorin kanssa ja myy valmiin kiinteistön jollekin alan kiinteistöihin sijoittavalle rahastolle.



Vuonna 2017 Hyvinvointitilojen liikevaihto kasvoi 69,4 % edellisvuodesta 105,3 (62,1) miljoonaa euroon. Vanhusten hoivakodit muodostavat valtaosan liikevaihdosta, ja liikevaihto kasvoi sekä uusissa että vanhoissa asiakkuuksissa. Tilikauden aikana valmistui 29 ja tilikauden päättyessä oli rakenteilla 25 hoivakotia. Katsauskauden aikana valmistui kaksi päiväkotia sekä yksi koulu. Katsauskauden päättyessä rakenteilla oli yksi päiväkoti ja yksi koulu.

Huhtikuussa Limingan kunta valitsi Lehdon kilpailutuksen perusteella uuden Ojanperänkankaan 450 oppilaan koulun rakentajaksi. Sopimuksessa on määritelty uudelle koululle myös viiden vuoden takuu rakennusallalla olevan yleisen kahden vuoden käytännön sijasta. Kauppaan kuuluu myös Lehdon huolenpito palvelu.

Joulukuussa Lehto voitti tarjouskilpailun kolmen moduulirakenteisen päiväkodin rakentamisesta Ruotsiin Botkyrkan kuntaan. Lehto rakentaa päiväkotimoduulit Suomessa ja toimittaa ne Ruotsiin. Päiväkodit ovat kaksikerroksisia ja ne on suunniteltu yhteensä 180 lapselle.

Joulukuussa Lehto allekirjoitti eQ Hoivakiinteistöjen kanssa puitesopimuksen 10 hoivakiinteistön rakentamisesta ja myymisestä eri puolille Suomea. Puitesopimuksen kokonaisarvo on noin 32 miljoonaa euroa ja siihen liittyy lisäksi joitakin optiokohteita. Lehto rakentaa kohteet valmiiksi ja myy kohteet rahastolle niiden valmistuttua. Kohteiden rakentamisaikainen rahoitus hoidetaan Lehdon toimesta sekä omalla että vieraalla pääomalla. Kohteiden käyttäjiksi tulee alan valtakunnallisia vanhushoivan ja erityisryhmien palvelutuottajia.

Hyvinvointitilat-palvelualueen tilauskanta katsauskauden päättyessä oli 84,8 miljoonaa euroa (57,2 miljoonaa euroa 31.12.2016).

## ASUNNOT

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

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

Asunnot-palvelualueen liikevaihto kasvoi 71,1 % edellisvuodesta 232,6 (136,0) miljoonaa euroon. Katsauskaudella myytiin yhteensä 2 002 asuntoa ja katsauskauden päättyessä rakenteilla oli yhteensä 2 029 uutta asuntoa, joista myymättömiä oli 309 kpl. Valmiita myymättömiä asuntoja oli 12 kpl. Valtaosa valmistuneista ja rakenteilla olevista asuntokohteista on omaperusteisia hankkeita ja ne sijaitsevat pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa. Suurimmat meneillään olevat asuntorakentamiskohteet sijaitsevat Vantaan Kaivokselassa, johon rakennetaan yhteensä noin 550 asuntoa ja Espoon Kilossa, johon rakennetaan yhteensä noin 370 asuntoa.



Rakenteilla olevien, mutta vielä myymättä olevien asuntojen määrä on pysynyt hyvin maltillisena. Myyntiastetta seurataan aktiivisesti taseriskin minimoimiseksi. Oman asuntotuotannon kasvu näkyy vaihto-omaisuuden kasvuna, sillä liikevaihto kirjataan vasta asuntojen luovutushetkellä.

Asuntorakentamisen tilauskanta katsauskauden lopussa oli noin 216,5 miljoonaa euroa (132,8 miljoonaa euroa 31.12.2016). Asuntotuotannon tilauskantaan huomioidaan omaperusteisista hankkeista se osa, jota ei ole vielä kirjattu liikevaihtoon.

### KORJAUSRAKENTAMINEN

Lehto toteuttaa korjausrakentamisen palvelualueellaan putkistojen linjasaneerauksia, peruskorjauksia sekä korotusrakennusprojekteja, joissa olemassa olevan rakennuksen päälle rakennetaan 1–2 lisäkerrosta. Valtaosa hankkeista toteutetaan KVR-urakkana (kokonaisvastuuraikentaminen), jossa Lehto vastaa koko rakennusurakasta ja kantaa kokonaisvastuun niin suunnittelusta kuin itse rakentamisesta.

Lehto myös toteuttaa joitakin omaperusteisia korjaushankkeita, joissa Lehto ostaa vanhan rakennuksen, saneeraa tai muuttaa rakennuksen asuinkäyttöön ja myy saneeratut asunnot asiakkaille. Korjausrakentamisen päämarkkinat ovat pääkaupunkiseudulla.

Tilikaudella korjausrakentamisen kysyntä jatkui vilkkaana ja sen pääpaino oli edelleen asuinrakennusten peruskorjauksissa. Lehdon korjausrakentamisen liikevaihto kasvoi 119,5 % edellisvuodesta 75,1 (34,2) miljoonaan euroon. Merkittävin osa liikevaihdon kasvusta johtuu lokakuussa

2016 ostetun Rakennus Oy Warecon tuomasta kasvusta, mutta liikevaihtoa kasvattivat myös kasvanut putkiremonttien volyymi ja kolmen omaperusteisen korjausrakentamishankkeen valmistuminen katsauskaudella.

Kesäkuussa Lehto allekirjoitti noin 13 miljoonan euron urakkasopimuksen vanhojen tilojen korjaamisesta ja muuttamisesta asunnoiksi Helsingin Töölössä. Tällä hetkellä oppilaitoskäytössä oleva kiinteistö peruskorjataan vuosina 2018–2020 moderneiksi asunnoiksi ja samassa yhteydessä toteutetaan täydennysrakennushankkeena uusien asuntojen rakentaminen osaksi kiinteistöä.

Heinäkuussa Lehto allekirjoitti urakkasopimuksen toimistotilojen muuttamisesta hotelli- ja majoituskäyttöön, ja joulukuussa tehtiin urakkasopimus vastaavanlaisesta kohteesta. Kohteet sijaitsevat Helsingissä ja niiden yhteenselaskettu pinta-ala on noin 23 000 m<sup>2</sup>.

Syyskuussa Lehto allekirjoitti urakkasopimuksen Helsingin Katajanokalla sijaitsevan Keskon entisen pääkonttorin A-osan korjausrakentamisesta. Osa nykyisistä toimistotiloista (7 500 m<sup>2</sup>) muutetaan asunnoiksi ja katutason päivittäistavarakauppaa laajennetaan. Peruskorjauksen yhteydessä myös julkisivun tiiliverhous ja lämmöneristeet uusitaan sekä ikkunat kunnostetaan. Hanke toteutetaan sopimusmallilla, jossa Lehto ottaa vastuun saneerausurakan kaikista vaiheista ”Avaimet käteen” -periaatteella.

Joulukuussa Helsingissä valmistui kaksi omaperusteista hanketta; Helsingin keskustassa sijaitseva asuinrakennus ja Myllypurossa sijaitseva asuinrakennuksen korotushanke. Yhteensä näissä kohteissa on 78 asuntoa ja viisi liikehuoneistoa. Tilikauden päättyessä Lehdolla oli meneillään kaksi omaperusteista korjausrakennushanketta.





Korjausrakentamisen palvelualueella valmiiden myymättömien asuntojen lukumäärä oli katsauskauden päättyessä 23 kpl. Näistä 21 kpl sijaitsee Myllypuroon valmistuneessa kohteessa, joka valmistui joulukuussa.

Korjausrakentamisen tilauskanta kasvoi ja oli katsauskauden päättyessä 93,6 miljoonaa euroa (43,5 miljoonaa euroa 31.12.2016). Tilaukskannan kasvua selittävät tilikauden aikana saadut suuret korjaus- ja käyttötarkoituksen muuttamista koskevat urakat.

### TEHDASTUOTANTO

Lehto rakentaa tuotantolaitoksissaan omaan käyttöönsä erilaisia rakennusteknisiä moduuleja ja elementtejä. Liiketoiminnan voimakkaan kasvun vuoksi Lehto on laajentanut ja laajentaa edelleen tuotantokapasiteettiaan. Toukuussa Lehto hankki konkurssiin menneen Iin Fasadi Oy:n tuotantotilat ja -laitteiston. Hankinnalla pyritään varmistamaan seinäelementtien saatavuus erityisesti Hyvinvointitilat-palvelualueen hankkeisiin.

Tehdashankinnan lisäksi kapasiteettia pyritään kasvattamaan hankkimalla tai rakentamalla uusia tuotantotiloja, kehittämällä tuotantoprosesseja ja lisäämällä tuotantolaitosten käyttöastetta.

Joulukuussa Lehto aloitti uuden noin 9 000 m<sup>2</sup> suuruisen tehtaan rakentamisen Oulaisiin. Tehtaaseen on tarkoitus keskittää logistiikka- ja varastotoimintoja sekä kylpyhuone-moduulien, keittiökalusteiden ja muiden kiintokalusteiden valmistusta. Investoinnin arvo on kokonaisuudessa noin 7,5 miljoonaa euroa. Tehtaan arvioidaan olevan tuotantovalmiudessa elokuussa 2018.

## Merkittäviä tapahtumia tilikaudella

**17.2.2017** Lehto tiedotti uudesta johtoryhmän kokoonpanosta 1.3.2017 alkaen. Konsernin johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtaja Hannu Lehto, talousjohtaja Veli-Pekka Paoloranta, liiketoimintajohtaja Asko Myllymäki, Asunnot-palvelualueen johtaja Pasi Kokko, Toimitilat-palvelualueen johtaja Jaakko Heikkilä, Hyvinvointitilat-palvelualueen johtaja Tuomo Mertaniemi, Korjausrakentamisen-palvelualueen johtaja Pekka Lindeman ja Liiketoiminnan tukipalveluiden johtaja Timo Reiniluoto.

**24.4.2017** Lehto tiedotti, että sen merkittävät osakkeenomistajat selvittävät vaihtoehtoja omistuksensa vähentämiseksi Lehto Group Oyj:ssä. Osakkeenomistajat, joiden omistus edustaa 69,7 prosenttia yhtiön ulkona olevista osakkeista, olivat ilmoittaneet yhtiölle valtuuttaneensa OP Yrityspankin ja Pareto Securitiesin yhdessä selvittämään vaihtoehtoja omistuksensa vähentämiseksi yhtiössä yhdessä tai useammassa erässä. Yhtiö arvioi, että suunniteltu osakemyynti voi parantaa yhtiön osakkeen likviditeettiä.

Osakkeenomistajien tarkoituksena oli myydä enintään noin 30 prosenttia omistamistaan yhtiön osakkeista lukuun ottamatta yhtiön toimitusjohtaja Hannu Lehtoa, joka oli sopinut vähentävänsä omistustaan (Lehto Invest Oy:n kautta) enintään 5,0 prosentilla. Osakkeenomistajien kerrottiin siten säilyttävän asemansa yhtiön huomattavina osakkeenomistajina myös mahdollisten liiketoimien jälkeen.

Mahdollisesti myytävien osakkeiden määrän kerrottiin riippuvan kysynnästä ja saavutetusta hinnasta, mutta määrä

ei kuitenkaan voinut edustaa yhteensä enempää kuin 7 200 000 osaketta eli 12,4 prosenttia yhtiön koko osakekannasta. Osakkeenomistajat olivat antaneet sitoumuksensa sille, etteivät 180 päivää kestäväällä ajanjaksolla myy jäljelle jääviä yhtiön osakkeitaan, mikäli liiketoimi tai liiketoimet omistuksen vähentämiseksi toteutetaan.

**24.5.2017** Lehto päivitti vuotta 2017 koskevia taloudellisia näkymiä. Päivitetyn näkymän mukaan konsernin liikevaihto vuonna 2017 kasvaa 40–50 % vuoteen 2016 verrattuna (liikevaihto 361,8 miljoonaa euroa vuonna 2016), ja että liikevoitto on yli 10 % liikevaihdosta (11,2 % vuonna 2016). Parantuneen näkymän taustalla oli ennakoitua parempi edistyminen Toimitilat-, Asunnot- ja Hyvinvointitilat-palvelualueilla. Aikaisemmin julkaistun näkymän mukaan vuonna 2017 Lehdon liikevaihdon odotettiin kasvavan vähintään 30 % (liikevaihdon kasvu vuonna 2016 31,3 %) ja liikevoiton odotettiin olevan yli 10 % (11,2 % vuonna 2016) liikevaihdosta.

**31.5.2017** Lehto tiedotti, että sen merkittävät osakkeenomistajat aikovat myydä nopeutetulla tarjousmenettelyllä enintään 4 971 845 yhtiön osaketta, mikä vastaa enintään noin 8,5 prosenttia yhtiön kaikista liikkeeseen lasketuista osakkeista.

**1.6.2017** Lehto tiedotti, että sen merkittävät osakkeenomistajat olivat myyneet yhteensä 4 971 845 yhtiön osaketta, mikä vastaa enintään noin 8,5 prosenttia yhtiön koko osakekannasta. Yhtiö kertoi, että toimitusjohtaja Hannu Lehto myi 0,5 prosenttia Lehto Invest Oy:n kautta omistamistaan yhtiön osakkeista eli 100 000 osaketta. Lisäksi yhtiö kertoi, että osakemyynnin jälkeen myyntiin osallistuneet osakkeenomistajat omistavat edelleen noin 61,2 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä, ja

että osakkeenomistajat olivat antaneet sitoumuksensa sille, etteivät 180 päivää kestäväällä ajanjaksolla myy jäljelle jääneitä yhtiön osakkeitaan.

**1.6.2017** Lehto vastaanotti arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 pykälän mukaisen ilmoituksen Asko Myllymäeltä. Ilmoituksen mukaan Asko Myllymäki oli 31.5.2017 myynyt Lehdon osakkeita nopeutetussa tarjousmenettelyssä ("Osakemyynti"). Osakemyynnin toteutuksen yhteydessä Asko Myllymäen omistusosuus Lehdon osakkeista ja äänistä laski alle 10 prosentin rajan 8,25 prosenttiin.

**14.8.2017** Lehto Group Oyj allekirjoitti sopimuksen, jonka mukaisesti se perusti tytäryhtiön, Lehto Sverige AB:n Ruotsiin. Lehto Group Oyj omistaa yhtiöstä 88 % ja neljä ruotsalaista vähemmistöomistajaa 12 %.

**19.10.2017** Lehto ja Citycon allekirjoittivat pääsopimuksen Espooseen suunnitteilla olevan kauppakeskus Lippulaivan kehitysvaiheen loppuunsaattamiseksi. Pääsopimuksen mukaan Lehto ja Citycon jatkavat hankkeen kehittämistä ja suunnittelua tavoitteenaan allekirjoittaa lopullinen kauppakeskusta koskeva urakkasopimus sekä asuntojen rakentamista koskeva asuntosopimus 31.3.2018 mennessä. Näiden lopullisten sopimusten syntymisen edellytyksenä on, että osapuolet ovat päässeet yksimielisyyteen hankkeen teknisestä sisällöstä ja rakentamisen aikatauluista, ja että Espoon kaupunkivalautakunta on antanut puoltavan ennakkolausunnon Lippulaivan yhteyteen suunnitelluista asuntorakennuksista.

**24.11.2017** Lehto Group Oyj tiedotti, että kolme sen suurinta osakkeenomistajaa ovat nimenneet edustajansa osakkeenomistajien nimitystoimikuntaan, jonka tehtävänä on valmistella hallituksen jäseniä ja hallituspalkkioita koskevat

ehdotukset varsinaiselle yhtiökokoukselle 2018. Nimitystoimikunnan jäsenet ovat Hannu Lehto, Asko Myllymäki ja Mikko Kinnunen.

**22.12.2017** Lehto päivitti vuotta 2017 koskevia taloudellisia näkymiään. Liikevaihdon kasvun arvioitiin olevan yli 55 % ja liikevoiton ennakoitiin olevan yli 10 % liikevaihdosta. Aiemmin julkistettu arvio liikevaihdon kasvusta oli 40–50 %.

## Tase ja rahoitus

Konsernin vakavaraisuus pysyi erinomaisella tasolla. Omavaraisuusaste tilikauden päättyessä oli 56,6 % (60,4 % 31.12.2016) ja nettovelkaantumisaste oli -20,3 % (-44,2 %).

Konsernitase, Meur	31.12.2017	31.12.2016
Pitkäaikaiset varat	24,5	21,5
Lyhytaikaiset varat		
Vaihto-omaisuus	119,9	77,5
Lyhytaikaiset saamiset	127,1	92,0
Rahavarat	68,0	67,7
<b>Varat yhteensä</b>	<b>339,4</b>	<b>258,7</b>
Oma pääoma	153,0	115,6
Rahoitusvelat	36,9	16,6
Saadut ennakot	69,2	67,3
Muut velat	80,2	59,2
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>	<b>339,4</b>	<b>258,7</b>

## Oma pääoma ja velat

Oma pääoma kasvoi 153,0 miljoonaan euroon (115,6 miljoonaa euroa 31.12.2016). Oman pääoman lisäys on seurausta hyvästä tuloskehityksestä. Oman pääoman määrää vähensi huhtikuussa maksettu 12,8 miljoonaan euron osinko, mikä edusti 40,2 % tilikauden 1.1.-31.12.2016 tuloksesta.

Rahoitusvelat kasvoivat 36,9 (16,6) miljoonaan euroon. Lainoja nostettiin lähinnä Asunnot-palvelualueen tonttien ja muun rakennusoikeuden hankkimiseksi. Korollisena velkana esitetään paitsi normaalit pankkilainat niin myös asunto-osakeyhtiöihin nostetut lainat siltä osin, kuin ne kohdistuvat vielä myymättömiin asuntoihin.

Saadut ennakkomaksut kasvoivat 69,2 (67,3) miljoonaan euroon. Saadut ennakot sisältävät rakenteilla olevista hankkeista saadut maksut siltä osin, kuin niitä ei vielä ole kirjattu liikevaihtoon.

Muut velat kasvoivat 80,2 (59,2) miljoonaan euroon. Muut velat sisältävät muun muassa 38,9 miljoonaa euroa osto-velkoja ja 13,2 miljoonaa euroa arvonlisäverovelkoja.

## Varat

Pitkäaikaiset varat olivat katsauskauden päättyessä 24,5 miljoonaa euroa (21,5 miljoonaa euroa 31.12.2016). Pitkäaikaisiin varoihin sisältyy muun muassa 4,6 miljoonaa euroa liikearvoa, 5,0 miljoonaa euroa tehdasrakennuksia sekä 4,4 miljoonaa euroa koneita ja kalustoa.

Vaihto-omaisuus kasvoi 119,9 (77,5) miljoonaan euroon. Kasvun syynä on voimakkaasti kasvanut liiketoiminnan

volyymi, ja merkittävin osa vaihto-omaisuudesta liittyy keskenkäisten rakennusprojektien kertyneistä kustannuksista.

Lyhytaikaiset saamiset kasvoivat 127,1 (92,0) miljoonaan euroon ja ne sisältävät 65,9 (40,2) miljoonaa euroa myyntisaamisia ja 55,0 (41,7) miljoonaa euroa osatuloutussaa-misia. Saamisten kasvu liittyy liiketoiminnan kasvaneeseen volyyymiin.

Rahavirtalaskelma, Meur	1-12/2017	1-12/2016
Liiketoiminnan rahavirta	-2,8	8,3
Investointien rahavirta	-0,3	-14,1
Rahoituksen rahavirta	3,4	48,9
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>0,3</b>	<b>43,1</b>

Rahavarat pysyivät edellisvuoden tasolla ja olivat 68,0 (67,7) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan nettorahavirta oli -2,8 miljoonaa euroa, mikä sisältää nettokäyttöpääoman kasvusta aiheutuneen 52,4 miljoonan euron negatiivisen vaikutuksen.

Nettokäyttöpääoma kasvoi suhteellisesti enemmän kuin liikevaihto ja siihen vaikutti erityisesti myyntisaamisten ja vaihto-omaisuuden kasvu. Liiketoiminnan kasvaessa keskenkäisiin hankkeisiin sitoutuneiden kustannusten määrä on suurentunut ja konserni on hankkinut aikaisempaa enemmän rakennusoikeutta tulevia rakennushankkeita varten. Osaltaan vaihto-omaisuutta on kasvattanut myös tehdastuotannon kasvu ja siitä aiheutunut materiaali-varaston kasvu. Myyntisaamisten kasvua selittää useiden projektien luovutuksen ajoittuminen loppuvuoteen.

Investointien nettorahavirta oli -0,3 miljoonaa euroa, mikä sisältää 4,1 miljoonan euron investoinnit aineellisiin, pääosin tehdastuotantoon liittyviin hyödykkeisiin. Investoinnit aineettomiin oikeuksiin olivat 0,4 miljoonaa euroa. Investointien rahavirtaan sisältyy myös tilikaudella maksetut 1,1 miljoonan euron lisäkauppahinnat tytäryhtiöiden vähemistöosuuksista sekä yhteistyökumppaneiden kanssa toteutettuihin rakennushankkeisiin liittyvät 6,2 miljoonan euron lainasaamisten takaisinmaksut.

Rahoituksen nettorahavirta oli 3,4 miljoonaa euroa positiivinen. Lainoja nostettiin 51,7 miljoonaa euroa ja niitä maksettiin takaisin 34,9 miljoonaa euroa. Rahoituksen rahavirtaan sisältyy myös 12,8 miljoonan euron osingonmaksusta aiheutuneet kassamenot.

Tilikauden päättymishetkellä konsernilla oli käytettävissä Danske Bankissa 5,0 miljoonan euron ja Nordeassa 3,7 miljoonan euron luottolimiitit. Limiitit ovat voimassa toistaiseksi ja ne eivät olleet käytössä tilikauden päättyessä.

## Riskit ja epävarmuustekijät

Lehto altistuu toiminnassaan operatiivisen liiketoiminnan riskien lisäksi rahoituksen saatavuuteen, yleiseen taloudelliseen kehitykseen, poliittiseen päätöksentekoon ja muuhun julkisen sektorin toimintaan liittyville riskeille. Osa Lehdon liiketoiminnasta on ns. perinteistä rakennusurakointia ja osa omaa tuotantoa, jossa lopullinen asiakas ei välttämättä ole tiedossa rakennushanketta aloitettaessa. Näihin liiketoimintamalleihin liittyy erilaisia riskejä.

Perinteisessä rakennusurakoinnissa hankkeen tuotot kirja-taan osatulouttamalla 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 toteuttamisessa, 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 niiden valmistumishetkellä tai myöhemmässä vaiheessa rahastolle. Vaikka Lehto toimii tunnettujen ja vakavaraisten rahastojen kanssa, Lehdolla ei ole varmuutta siitä, että rahastolla on käytössään kohteiden ostamiseen tarvittavat rahavarat sovitulla maksuhetkellä.

Konsernin harjoittamalle projektiliiketoiminnalle on ominaista eri tarkastelukausten tuloksen mahdollisesti merkittäväkin vaihtelu hankkeiden kirjaamiskäytännöistä johtuen. Konsernin kassavirta kertyy yleensä hankkeen valmistumisasteen mukaisesti, kuitenkin siten, että hankkeen valmistuttua maksettava viimeinen maksuerä on muita maksueriä suurempi. Yksittäisen suuren hankkeen viivästyminen saattaa näin ollen vaikuttaa käyttöpääoman riittävyyteen. Rakentamismääräysten tai kaavoituspolitiikan muuttumisella voi myös olla merkittäviä vaikutuksia yhtiön liiketoiminnalle.

Lehto pyrkii hallitsemaan riskejä organisaation joka tasolla.

Riskienhallinta kattaa riskien tunnistamisen, arvioinnin ja suunnitelmat niiden ehkäisemiseksi.

## Henkilöstö

Konsernin palveluksessa työskenteli katsauskauden aikana keskimäärin 1 013 (566) henkilöä. Katsauskauden päättyessä henkilöstön määrä oli 1 184 (747) henkilöä. Noin 49 % (52 %) konsernin henkilöstöstä on toimihenkilöitä ja 51 % (48 %) työmailla toimivia henkilöitä.

Lehdon henkilömäärä kasvoi 437 henkilöllä vuoden 2017 aikana. Merkittävin osa henkilökasvusta, noin 200 henkilöä työllistyi Lehdon tehtaisiin Oulaisissa, Humppilassa, Oulussa ja lissä.

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

## Tutkimus- ja kehitystoiminta

Lehto kehittää ja valmistaa omissa tuotantolaitoksissaan rakennusteknisiä moduuleja ja komponentteja, kuten

kylpyhuone-/keittiömoduuleja, asuntojen tila- ja seinäelementtejä, suurkanaliolementtejä, talotekniikkamoduuleja, ikkunoita sekä joitakin pienempiä korjausrakentamisen moduuleja. Moduloinnilla pyritään parantamaan rakentamisen laatua ja nopeuttamaan rakentamisprosessia.

Moduulien, komponenttien ja tilakonseptien kehittäminen on jatkuvaa toimintaa ja niistä aiheutuneet kustannukset on kirjattu kuluksi tuloslaskelmaan. Tilikauden aikana merkittävimmät kehityspanostukset liittyvät tuotteiden suunnitteluun ja tuotetehtaiden toiminnan kehittämiseen.

## Vastuullisuus ja ympäristöasiat

Lehto on sitoutunut vastuulliseen toiminnan kehittämiseen. Yhtiön painopistealueina on neljä kestävän kehityksen aluetta, joita ovat, vastuullinen rakentaminen, henkilöstön hyvinvointi, ympäristöstä huolehtiminen ja liiketapojen vastuullisuus.

Tilikauden aikana Lehto aloitti työn, jonka tavoitteena on luoda edellä mainituille painopistealueille konkreettiset tavoitteet ja mittarit. Tilikauden päättyessä työ oli vielä kesken ja sitä tullaan jatkamaan vuoden 2018 aikana.

Keskeisenä kestävän kehityksen asiana Lehto näkee oman tehdastuotannon, joka mahdollistaa erityisesti ympäristöasioiden ja rakentamisen laadun perinteistä rakentamista paremman hallinnan.

## Konsernin juridinen rakenne

Tilikauden päättyessä konsernin muodostivat emoyhtiö, Lehto Group Oyj, ja sen seitsemän operatiivista



tytäryhtiötä. Ruotsissa toimivassa tytäryhtiössä on neljä vähemmistöomistajaa, jotka omistavat 12,0 % tytäryhtiön osakkeista. Muissa tytäryhtiöissä emoyhtiön omistusosuus on 100 %. Lisäksi konserniin kuuluu väliaikaisia kiinteistöyhtiöitä tai niiden osakkuuksia.

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.

Tilikauden päättymisen jälkeen 1.1.2018 konsernissa toteutettiin kuuden eri konserniyhtiön sulauttaminen kolmeksi tytäryhtiöksi. Sulauttamisen tarkoituksena on yksinkertaistaa konsernirakennetta ja vähentää hallinnollista työtä.

## Varsinaisen yhtiökokouksen 2017 päätökset

Lehto Group Oyj piti vuoden 2017 varsinaisen yhtiökokouksensa 11.4.2017 Oulussa osoitteessa Yrttipellontie 1. Yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen tilikaudelta 2016 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle.

Varsinainen yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti, että 31.12.2016 päättyneeltä tilikaudelta maksetaan osinkoa 0,22 euroa osakkeelta eli yhteensä 12.815.165,44 euroa. Osinko maksettiin osakkeenomistajalle, joka osingonmaksun täsmäytyspäivänä 13.4.2017 oli merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään osakasluetteloon. Osingon maksupäivä oli 24.4.2017.

Yhtiön hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettiin viisi. Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin uudelleen Pertti Huuskonen ja jäseniksi Martti Karppinen, Mikko Räsänen, Päivi Timonen ja Sakari Ahdekivi. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vuoden 2018 varsinaiseen yhtiökokoukseen.

Järjestäytymiskokouksessaan hallitus päätti perustaa tarkastusvaliokunnan, jonka puheenjohtajaksi se valitsi Mikko Räsänen ja jäseniksi Päivi Timosen sekä Sakari Ahdekiven.

Varsinainen yhtiökokous päätti, että hallituksen jäsenille maksetaan kuukausipalkkiona 1.900 euroa ja hallituksen puheenjohtajalle 3.400 euroa. Lisäksi hallituksen jäsenten kokouspalkkioksi kustakin hallituksen muusta kuin puhelimitse tai sähköpostitse pidetystä kokouksesta vahvistettiin jäsenille 750 euroa ja hallituksen puheenjohtajalle 1.500 euroa.

Hallituksen valiokuntien jäsenten kokouspalkkioksi kustakin valiokunnan muusta kuin puhelimitse tai sähköpostitse pitämästä 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.

Tilintarkastajaksi valittiin tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab. KPMG Oy Ab on ilmoittanut yhtiölle, että KHT-tilintarkastaja Tapio Raappana jatkaisi päävastuullisena tilintarkastajana. Tilintarkastajalle päätettiin maksaa palkkio yhtiön hyväksymän laskun perusteella.

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 5.800.000 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 vuoden 2018 varsinaiseen yhtiökokoukseen asti.

Varsinainen yhtiökokous päätti valtuuttaa hallituksen päättämään yhteensä enintään 5.800.000 osakkeen antamisesta osakeannilla tai antamalla optio-oikeuksia tai muita osakkeisiin oikeuttavia erityisiä oikeuksia yhdessä tai useammassa erässä. Valtuutus sisältää oikeuden päättää antaa joko uusia osakkeita tai yhtiön hallussa olevia omia osakkeita joko maksua vastaan tai maksutta. 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 pääomarakenteen kehittämiseksi, omistuspohjan laajentamiseksi, vastikkeena yrityskaupoissa, yhtiön hankkiessa liiketoimintaansa liittyvää omaisuutta ja kannustinjärjestelmien toteuttamiseksi. Valtuutus on voimassa 31.10.2019 asti ja se korvaa yhtiön aikaisemmat anti- ja optiovaltuutukset.

Varsinainen yhtiökokous päätti muuttaa yhtiön yhtiöjärjestyksen kohtia 5 (Yhtiön edustaminen), 6 (Tilintarkastaja), 9 (Varsinainen yhtiökokous) ja 10 (Arvo-osuusjärjestelmä) hallituksen ehdottamalla tavalla.

Varsinainen yhtiökokous päätti perustaa osakkeenomistajien nimitystoimikunnan, joka valmistele vuosittain hallituksen jäseniä ja hallituspalkkioita koskevat ehdotukset seuraavalle hallituksen jäsenten valinnasta päättävälle varsinaiselle yhtiökokoukselle.

Yhtiökokous hyväksyi osakkeenomistajien nimitystoimikunnan työjärjestyksen olennaisesti hallituksen esittämän luonnoksen mukaisena.

Yhtiökokouksessa käsitelty Kari Toivasen ehdotus erityisen tarkastuksen järjestämisestä ei saanut tuekseen vaadittavaa kymmenesosaa yhtiön kaikista osakkeista tai kolmasosaa kokouksessa edustetuista osakkeista.

## Liputusilmoitukset

1.6.2017 Lehto vastaanotti arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 pykälän mukaisen ilmoituksen Asko Myllymäeltä. Ilmoituksen mukaan Asko Myllymäki oli 31.5.2017 myynyt Lehdon osakkeita nopeutetussa tarjousmenettelyssä ("Osakemyynti"). Osakemyynnin toteutuksen yhteydessä Asko Myllymäen omistusosuus Lehdon osakkeista ja äänistä laski alle 10 prosentin rajan 8,25 prosenttiin.

## Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Katsauskauden jälkeen ei ole ollut sellaisia tapahtumia, joilla olisi merkittävää tai poikkeavaa vaikutusta yhtiön tulokseen, taloudelliseen asemaan tai liiketoiminnan kehitykseen.

## Varsinainen yhtiökokous

Lehto Group Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään keskiviikkona 11.4.2018 klo 13.00 alkaen osoitteessa Technopolis Oulu, Yrttipellontie 1.

## Hallituksen ehdotus taseen osoittaman voiton käyttämisestä ja osingonmaksusta päättämisestä

Emoyhtiön 31.12.2017 taseen mukaiset voitonjakokelpoiset varat ovat 86.936.107,26 euroa, josta tilikauden tulos on 12.196.949,24 euroa.

Hallitus ehdottaa 11.4.2018 kokoontuvalle varsinaiselle yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 1.1.–31.12.2017 vahvistettavan taseen perusteella jaetaan osinkoa 0,34 euroa osakkeelta, eli yhteensä 19.805.255,68 euroa. Osinko maksetaan osakkeenomistajalle, joka osingonmaksun täsmäytyspäivänä 13.4.2018 on merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään osakasluetteloon. Hallitus esittää, että osingon maksupäivä on 20.4.2018.

### Vantaalla 14.2.2018

Lehto Group Oyj

Hallitus

Lehto Group Oyj | Tilinpäätös 2017



## Tilinpäätös 2017

### Tilintarkastettu tilinpäätös

Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS.....	44
Konsernitase, IFRS.....	45
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS .....	46
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS .....	47
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot .....	48
Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS.....	71
Emoyhtiön tase, FAS .....	72
Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS .....	73
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot .....	73
Hallituksen esitys voittovarojen käytöstä.....	77
Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset.....	77
Tilinpäätösmerkintä .....	77
<b>Konsernin tunnusluvut .....</b>	<b>78</b>
<b>Osakkeet ja osakkeenomistajat.....</b>	<b>80</b>
<b>Tilintarkastuskertomus.....</b>	<b>81</b>

## Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS

	Liitetieto	1.1.-31.12. 2017	1.1.-31.12. 2016
Liikevaihto	2	594 139	361 789
Liiketoiminnan muut tuotot	3	1 480	387
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos		45 355	23 921
Valmistus omaan käyttöön		796	
Aineiden ja tarvikkeiden käyttö		-245 074	-133 137
Ulkopuoliset palvelut		-251 406	-162 146
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	4	-61 268	-36 921
Poistot ja arvonalentumiset	5	-3 161	-2 167
Liiketoiminnan muut kulut	6	-19 320	-11 375
<b>Liikevoitto</b>		<b>61 541</b>	<b>40 351</b>
Rahoitustuotot	7	307	233
Rahoituskulut	7	-710	-442
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	13	24	3
<b>Voitto ennen veroja</b>		<b>61 162</b>	<b>40 146</b>
Tuloverot	8, 16	-11 983	-8 243
<b>Tilikauden voitto</b>		<b>49 179</b>	<b>31 904</b>
<b>Laajan tuloksen jakautuminen</b>			
Emoyhtiön omistajille		49 217	31 903
Määräysvallattomille omistajille		-38	1
		49 179	31 904
<b>Emoyrityksen omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos, euroa/osake</b>	9		
Osakekohtainen tulos, laimentamaton, euroa / osake		0,84	0,59
Osakekohtainen tulos, laimennettu, euroa / osake		0,84	0,59

## Konsernitase, IFRS

VARAT	Liitetieto	31.12.2017	31.12.2016
<b>Pitkäaikaiset varat</b>			
Liikearvo	10	4 624	4 624
Muut aineettomat hyödykkeet	10	2 132	3 398
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	11	10 621	8 001
Sijoituskiinteistöt	12	757	777
Osuudet osakkuusyrityksissä	13	820	796
Muut rahoitusvarat	14	199	199
Saamiset	15	1 006	1 050
Laskennalliset verosaamiset	16	4 325	2 688
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>		<b>24 483</b>	<b>21 534</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>			
Vaihto-omaisuus	17	119 855	77 460
Myyntisaamiset ja muut saamiset	18	127 066	91 689
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	18	3	317
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat muut rahoitusvarat	19	23 269	30 120
Rahavarat	20	44 739	37 570
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>		<b>314 932</b>	<b>237 155</b>
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>		<b>339 415</b>	<b>258 689</b>

OMA PÄÄOMA JA VELAT	Liitetieto	31.12.2017	31.12.2016
<b>Oma pääoma</b>			
Osakepääoma		100	100
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		69 155	69 155
Muuntoero		-79	1
Edellisten tilikausien voittovarot		34 346	14 398
Tilikauden voitto		49 217	31 903
<b>Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma</b>		<b>152 740</b>	<b>115 557</b>
Määräysvallattomien omistajien osuus		271	3
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>21</b>	<b>153 011</b>	<b>115 560</b>
<b>Pitkäaikaiset velat</b>			
Laskennalliset verovelat	16	427	432
Varaukset	22	4 098	3 044
Rahoitusvelat	23	11 109	4 093
Muut pitkäaikaiset velat	24	2 485	3 634
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>18 119</b>	<b>11 203</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>			
Saadut ennakot	24	69 237	67 287
Ostovelat ja muut velat	24	72 510	49 418
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat velat	24	700	2 681
Rahoitusvelat	23	25 840	12 540
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>168 285</b>	<b>131 927</b>
<b>Velat yhteensä</b>		<b>186 404</b>	<b>143 129</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>		<b>339 415</b>	<b>258 689</b>

## Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

	Liitetieto	31.12.2017	31.12.2016
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>			
Tilikauden voitto		49 179	31 904
<b>Oikaisut:</b>			
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa	22	707	1 783
Poistot		3 161	2 167
Osuus osakkuusyritysten tuloksista		-24	-3
Rahoitustuotot ja -kulut		403	224
Luovutusvoitot		-4	-71
Osinkotuotot		-1	-16
Tuloverot		11 983	8 243
<b>Käyttöpääoman muutokset:</b>			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos		-40 616	-32 850
Vaihto-omaisuuden muutos		-42 396	-25 316
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos		30 579	30 345
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista		-764	-441
Saadut rahoitustuotot liiketoiminnasta		307	214
Maksetut verot		-15 292	-7 878
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>		<b>-2 777</b>	<b>8 304</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>			
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin		-4 082	-7 413
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin		-412	-144
Tytäryritysten hankinta <sup>1)</sup>		-1 053	-4 490
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot		4	53
Myytavissä olevien rahoitusvarojen hankinta ja luovutustulot		0	91
Lainasaamisten takaisinmaksut		6 216	65
Myönnetyt lainat		-933	-2 311
Saadut osingot		1	16
<b>Investointien nettorahavirta</b>		<b>-259</b>	<b>-14 133</b>

	Liitetieto	31.12.2017	31.12.2016
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>			
Lainojen nostot	23	51 673	9 130
Lainojen lyhennykset	23	-34 870	-8 992
Oman pääoman ehtoisen lainan maksetut korot			-174
Määräysvallattomien osuuksien hankinta <sup>1)</sup>		-939	-921
Maksetut osingot		-12 815	-7 929
Osakeanti		306	60 505
Osakeantiin liittyvät transaktiokulut			-2 714
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>		<b>3 354</b>	<b>48 903</b>
<b>Rahavarojen muutos (+/-)</b>		<b>318</b>	<b>43 074</b>
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-1	
Rahavarat tilikauden alussa		67 690	24 616
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>19, 20</b>	<b>68 008</b>	<b>67 690</b>

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

## Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

## EMOYRITYKSEN OMISTAJILLE KUULUVA OMA PÄÄOMA

	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Oman pääoman ehtoinen laina	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
<b>Oma pääoma 1.1.2016</b>	<b>100</b>	<b>5 830</b>	<b>4 992</b>	<b>22 432</b>	<b>33 354</b>	<b>38</b>	<b>33 391</b>
<b>Laaaja tulos</b>							
Tilikauden tulos				31 903	<b>31 903</b>	1	<b>31 904</b>
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>				<b>31 903</b>	<b>31 903</b>	<b>1</b>	<b>31 904</b>
<b>Liiketoimet omistajien kanssa</b>							
Osingonjako				-7 929	<b>-7 929</b>		<b>-7 929</b>
Osakeanti		65 497	-4 992		<b>60 505</b>		<b>60 505</b>
Uusien osakkeiden liikkeeseenlaskusta välittömästi johtuneet menot		-2 172			<b>-2 172</b>		<b>-2 172</b>
Osakepalkitseminen				33	<b>33</b>		<b>33</b>
Oman pääoman ehtoisen lainan korot				-138	<b>-138</b>		<b>-138</b>
Muut muutokset				1	<b>1</b>	-35	<b>-34</b>
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>		<b>63 325</b>	<b>-4 992</b>	<b>-8 033</b>	<b>50 300</b>	<b>-35</b>	<b>50 265</b>
<b>Oma pääoma 31.12.2016</b>	<b>100</b>	<b>69 155</b>		<b>46 301</b>	<b>115 557</b>	<b>3</b>	<b>115 560</b>
<b>Oma pääoma 1.1.2017</b>	<b>100</b>	<b>69 155</b>		<b>46 301</b>	<b>115 557</b>	<b>3</b>	<b>115 560</b>
<b>Laaaja tulos</b>							
Tilikauden tulos				49 217	<b>49 217</b>	-38	<b>49 179</b>
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>				<b>49 217</b>	<b>49 217</b>	<b>-38</b>	<b>49 179</b>
<b>Liiketoimet omistajien kanssa</b>							
Osingonjako				-12 815	<b>-12 815</b>		<b>-12 815</b>
Osakeperusteinen palkitseminen				858	<b>858</b>		<b>858</b>
Muut muutokset				-76	<b>-76</b>	306	<b>230</b>
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>				<b>-12 034</b>	<b>-12 034</b>	<b>306</b>	<b>-11 728</b>
<b>Oma pääoma 31.12.2017</b>	<b>100</b>	<b>69 155</b>		<b>83 485</b>	<b>152 740</b>	<b>271</b>	<b>153 011</b>

## Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

### Konsernin perustiedot

Lehto Group on rakennus- ja kiinteistöalan konserni. Konsernin emoyhtiö on Lehto Group Oyj, jonka liiketoiminta on organisoitu sen tytäryhtiöille. Emoyhtiön kotipaikka on Kempele ja rekisteröity osoite Voimatie 6 B, 90440 Kempele.

Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavissa emoyhtiön pääkonttorista osoitteesta Voimatie 6 B, 90440 Kempele. Lehto Group Oyj:n hallitus hyväksyi tilinpäätöksen 14.2.2018. Suomen osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajilla on mahdollisuus hyväksyä tai hylätä tilinpäätös sen julkistamisen jälkeen pidettävässä yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksella on myös mahdollisuus tehdä päätös tilinpäätöksen muuttamisesta.

### TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

#### Laatimisperusta

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja sitä laadittaessa on noudatettu 31.12.2017 voimassa olevia IAS- ja IFRS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaisia ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa (EY) N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettaviksi hyväksytyt standardit ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisten, IFRS-säännöksiä täydentävien kirjanpito- ja yhteisölaainsäädännön mukaiset.

Konserni siirtyi 1.1.2013 aikana kansainväliseen IFRS-tilinpäätöskäytäntöön ja on soveltanut tässä yhteydessä IFRS 1 *Ensimmäinen IFRS-standardien käyttöönotto* -standardia, siirtymäpäivän ollessa 1.1.2012.

Konsernitilinpäätös on laadittu perustuen alkuperäisiin hankintamenoihin lukuun ottamatta myytävissä olevia rahoitusvaroja, jotka on arvostettu käypään arvoon. Tilinpäätöstiedot esitetään tuhansina euroina.

### Konsolidointiperiaatteet

Konsernitilinpäätös sisältää Lehto Group Oyj:n sekä sellaiset tytäryhtiöt, joissa emoyhtiöllä on suoraan tai välillisesti yli 50 prosentin osuus osakkeiden äänimäärästä tai joissa konsernilla on muutoin määräysvalta. Määräysvalta syntyy, kun konserni olemalla osallisena yhteisössä altistuu yhteisön muuttuvalle tuotolle tai on oikeutettu sen muuttuvaan tuottoon ja se pystyy vaikuttamaan tähän tuottoon käyttämällä yhteisöä koskevaa valtaansa. Hankitut tytäryhtykset yhdistellään konsernitilinpäätökseen siitä hetkestä alkaen, kun konserni on saanut niissä määräysvallan. Keskinäinen osakkeenomistus on eliminoitu hankintamenetelmällä. Konsernin sisäiset liiketapahtumat, sisäiset katteet sekä sisäiset saamiset ja velat eliminoidaan konsernitilinpäätöstä laadittaessa. Määräysvallattomien omistajien osuus sisältyy omaan pääomaan erillisenä eränä.

### Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Aineelliset hyödykkeet arvostetaan poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenoonsa. Ne poistetaan taloudellisen vaikutusajan kuluessa. Konsernin aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet sisältävät koneet ja kaluston, omassa käytössä olevan tehdaskiinteistön sekä muita aineellisia hyödykkeitä, jotka ovat lähinnä vuokrahuoneistojen aktivoituja peruskorjausmenoja. Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden jäännösarvo, taloudellinen vaikutusaika ja poistomenetelmä tarkistetaan vähintään jokaisen tilikauden lopussa ja tarvittaessa oikaistaan kuvastamaan taloudellisen hyödyn odotuksissa tapahtuneita muutoksia.

### Liikearvo ja muut aineettomat hyödykkeet

#### Liikearvo

Liiketoimintojen yhdistämisissä syntyvä liikearvo kirjataan määrään, jolla luovutettu vastike, määräysvallattomien omistajien osuus hankinnan kohteessa ja aiemmin omistettu osuus yhteen laskettuina ylittävät hankitun nettovarallisuuden käyvän arvon.

Ennen siirtymäpäivää tapahtuneisiin liiketoimintojen yhdistämiin on sovellettu IFRS 1 -standardin mukaista helpotusta IFRS 3 -standardin soveltamisesta eli liikearvon oletushankintameno on käytetty sen aiemman tilinpäätösnormiston mukaista kirjanpitoarvoa.



Liikearvoista ei kirjata poistoja, vaan ne testataan mahdollisen arvonalentumisen varalta vuosittain ja aina kun esiintyy jokin viite siitä, että arvo saattaa olla alentunut. Tätä tarkoitusta varten liikearvo on kohdistettu rahavirtaa tuottaville yksiköille. Liikearvo arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoa vähennettynä arvonalentumisilla.

### **Aineettomat hyödykkeet**

Aineeton hyödyke merkitään taseeseen alun perin hankintamenoa silloin, kun hankintameno on määritettävissä luotettavasti ja on todennäköistä, että omaisuuserästä johtuva odotettavissa oleva vastainen taloudellinen hyöty koituu konsernin hyväksi.

Aineettomat oikeudet ovat ohjelmistoja ja lisenssejä sekä liiketoimintojen yhdistämisestä syntyneitä asiakassuhteita. Liiketoimintojen yhdistämisessä hankittuihin sopimuksiin perustuvat asiakassuhteet kirjataan hankinta-ajankohdan käypään arvoon. Niiden taloudellinen vaikutusaika on rajallinen, joten ne merkitään taseeseen hankintamenoa vähennettynä kertyneillä poistoilla. Konsernin aineettomilla hyödykkeillä on rajallinen taloudellinen vaikutusaika ja ne kirjataan tasapoistoina kuluiksi niiden arvioidun taloudellisen vaikutusajan kuluessa.

Aineettomien oikeuksien ja muiden aineettomien hyödykkeiden poisto-aika on 3-5 vuotta. Jäännösarvo, taloudellinen vaikutusaika ja poistomenetelmä tarkistetaan vähintään jokaisen tilikauden lopussa ja tarvittaessa oikaistaan kuvastamaan taloudellisen hyödyn odotuksissa tapahtuneita muutoksia.

### **Sijoituskiinteistöt**

Sijoituskiinteistöt ovat kiinteistöjä, joita konserni pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoa tai omaisuuden arvonnousua tai niitä molempia. Sijoituskiinteistöt kirjataan alun perin hankintamenoa, johon sisällytetään transaktiomenot. Myöhemmin sijoituskiinteistöt arvostetaan alkuperäisiin hankintamenoihin, joista on vähennetty poistot ja arvonalentumiset. Sijoituskiinteistöt poistetaan tasapoistoina taloudellisen vaikutusajan kuluessa. Maa-alueista ei tehdä poistoja. Konsernin sijoituskiinteistöt ovat liike- ja asuin-kiinteistöjä, ja näiden rakennusten ja rakennelmien arvioitu taloudellinen vaikutusaika on 20 vuotta. Sijoituskiinteistöjen jäännösarvo, taloudellinen vaikutusaika ja poistomenetelmä tarkistetaan vähintään jokaisen tilikauden lopussa ja tarvittaessa oikaistaan kuvastamaan taloudellisen hyödyn odotuksissa tapahtuneita muutoksia.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo esitetään liitetietona. Sijoituskiinteistöistä saatavat vuokratuotot tuloutetaan tasaerinä vuokrakaudelle.

### **Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden arvonalentumiset**

Konserni arvioi jokaisena raportointikauden päättämispäivänä, onko viitteitä siitä, että jonkin omaisuuserän arvo on alentunut. Jos viitteitä ilmenee, arvioidaan kyseisestä omaisuuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä. Liikearvosta kerrytettävissä oleva rahamäärä arvioidaan vuosittain riippumatta siitä, onko arvonalentumisesta viitteitä. Lisäksi liikearvon arvonalentumistestaus tehdään aina, kun esiintyy jokin viite siitä, että yksikön arvo saattaa olla alentunut. Arvonalentumisen kirjaamistarvetta tarkastellaan rahavirtaa tuottavien yksikköjen tasolla, eli sillä alimmalla yksikkötasolla, joka on pääosin muista yksiköistä riippumaton ja jonka rahavirrat ovat erotettavissa ja pitkälle riippumattomia muiden vastaavien yksiköiden rahavirroista. Rahavirtaa tuottava yksikkö on konsernin alin sellainen taso, jolla liikearvoa seurataan sisäistä johtamista varten.

Kerrytettävissä oleva rahamäärä on omaisuuserän käypä arvo vähennettynä luovutuksesta johtuvilla menoilla tai käyttöarvo sen mukaan, kumpi niistä on suurempi. Käyttöarvolla tarkoitetaan kyseisestä omaisuuserästä tai rahavirtaa tuottavasta yksiköstä saatavissa olevia arvioituja vastaisia nettorahavirtoja, jotka diskontataan nykyarvoonsa. Diskonttauskorkona käytetään ennen veroa määritettyä korkoa, joka kuvastaa markkinoiden näkemystä rahan aika-arvosta ja omaisuuserään liittyvistä erityisriskeistä. Arvonalentumistappio kirjataan kuluna, kun omaisuuserän kirjanpitoarvo on suurempi kuin siitä kerrytettävissä oleva rahamäärä. Mikäli arvonalentumistappio kohdistuu rahavirtaa tuottavaan yksikköön, se kohdistetaan ensin vähentämään rahavirtaa tuottavalle yksikölle kohdistettua liikearvoa ja tämän jälkeen vähentämään muita yksikön omaisuuseriä tasasuhteisesti. Arvonalentumistappion kirjaamisen yhteydessä poistojen kohteena olevan omaisuuserän taloudellinen vaikutusaika arvioidaan uudelleen. Muusta omaisuuserästä kuin liikearvosta kirjattu arvonalentumistappio peruutetaan siinä tapauksessa, että on tapahtunut muutos niissä arvioissa, joita on käytetty määrittäessä omaisuuserästä kerrytettävissä olevaa rahamäärää. Arvonalentumistappiota ei kuitenkaan peruta enempää, kuin mikä omaisuuserän kirjanpitoarvo olisi ilman arvonalentumistappion kirjaamista. Liikearvosta kirjattua arvonalentumistappiota ei peruta missään tilanteessa.

## Osakkuusyrietykset

Osakkuusyrietykset ovat yrietyksiä, joissa konsernilla on huomattava vaikutusvalta. Huomattava vaikutusvalta syntyy pääsääntöisesti silloin, kun konserni omistaa yli 20 % äänivallasta tai kun konsernilla on muutoin huomattava vaikutusvalta mutta ei määräysvaltaa. Osakkuusyrietykset yhdistellään konsernitiilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmää käyttäen.

## Yhteisjärjestelyt

Yhteisjärjestely on järjestely, jossa kahdella tai useammalla osapuolella on yhteinen määräysvalta. Yhteisjärjestelyjä on kahden tyyppisiä: yhteiset toiminnot ja yhteisyrietykset. Yhteisyrietytys on järjestely, jossa konsernilla on oikeuksia järjestelyn nettovarallisuuteen, kun taas yhteisessä toiminnossa konsernilla on järjestelyyn liittyviä varoja koskevia oikeuksia ja velkoja koskevia velvoitteita.

Yhteisyrietykset yhdistellään pääomaosuusmenetelmällä. Konsernilla ei ole tällaisia yhtiöitä. Konsernin osuudet yhteisissä toiminnossa yhdistellään suhteellisesti omistusosuuden mukaisesti. Tällöin konsernitiilinpäätökseen yhdistellään omistusosuuden mukainen osuus jokaisesta yhteisestä määräysvallassa olevan yksikön varojen, velkojen tuottojen ja kulujen erästä rivi riviltä konsernitiilinpäätöksen vastaaviin eriin.

## Vaihto-omaisuus

Vaihto-omaisuus arvostetaan hankintamenuon tai nettorealisointiarvoon sen mukaan, kumpi niistä on alempi. Nettorealisointiarvo on tavanomaisessa liiketoiminnassa saatava arvioitu myyntihinta, josta on vähennetty arvioidut tuotteen valmiiksi saattamiseen tarvittavat menot ja arvioidut myynnin toteutumiseksi välttämättömät menot.

Vaihto-omaisuus muodostuu rakenteilla olevista kohteista, myytäväksi tarkoitettui- ta valmiista kohteista sekä toiminnassa käytettävistä aineista ja tarvikkeista. Näiden hankintamenu muodostuu tontin arvosta ja muista rakentamisen raaka-aineista, vieraan pääoman menoista, suunnittelukuluista, välittömistä työsuorituksista johtuvista menoista sekä muista välittömistä ja välillisistä rakennushankkeisiin liittyvistä menoista.

## Rahoitusvarat ja rahoitusvelat

### Rahoitusvarat

Konsernin rahoitusvarat luokitellaan seuraaviin ryhmiin: lainat ja muut saamiset, myytävissä olevat rahoitusvarat ja käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat muut rahoitusvarat. Luokittelu tapahtuu rahoitusvarojen hankinnan tarkoituksen perusteella, ja ne luokitellaan alkuperäisen hankinnan yhteydessä. Transaktiomenot sisällytetään rahoitusvarojen alkuperäiseen kirjanpitoarvoon. Kaikki rahoitusvarojen ostot ja myynnit kirjataan kaupantekopäivänä, joka on päivä, jolloin konserni sitoutuu ostamaan tai myymään rahoitusinstrumentin. Rahoitusvarojen taseesta pois kirjaaminen tapahtuu silloin, kun konserni on menettänyt sopimusperusteisen oikeuden rahavirtoihin tai kun se on siirtänyt merkittävältä osin riskit ja tuotot konsernin ulkopuolelle.

*Lainat ja muut saamiset* ovat johdannaisvaroihin kuulumattomia varoja, joihin liittyvät maksut ovat kiinteät tai määritettävissä ja joita ei noteerata toimivilla markkinoilla, eikä konserni pidä niitä kaupankäyntitarkoituksessa tai alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä nimenomaisesti luokittele myytävissä oleviksi. Niiden arvostusperuste on jaksotettu hankintamenu efektiivisen koron menetelmää käyttäen. Ne sisältyvät taseessa luonteensa mukaisesti lyhyt- tai pitkäaikaisiin varoihin: viimeksi mainittuihin, mikäli ne erääntyvät yli 12 kuukauden kuluttua.

*Myytävissä olevat rahoitusvarat* ovat johdannaisvaroihin kuulumattomia varoja, jotka on nimenomaisesti luokiteltu tähän ryhmään tai joita ei ole luokiteltu muuhun ryhmään. Ne sisältyvät pitkäaikaisiin varoihin, paitsi jos ne on tarkoitus pitää alle 12 kuukauden ajan raportointikauden päättymispäivästä lähtien, jolloin ne sisällytetään lyhytaikaisiin varoihin. Myytävissä olevat rahoitusvarat voivat koostua osakkeista ja korollisista sijoituksista. Käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään oman pääoman Muut rahastot -erään sisältyvässä käyvän arvon rahastossa verovaikutus huomioon ottaen.

### Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat muut rahoitusvarat

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat muut rahoitusvarat sisältävät vaadittaessa nostettavissa olevia rahasto-osuuksia, jotka ovat lyhytaikaisia ja erittäin likvidejä sijoituksia. Sijoituksiin liittyy kuitenkin rahavaroja suurempi riski arvonmuutoksesta.

## Rahavarat

Rahavarat koostuvat käteisestä rahasta, vaadittaessa nostettavissa olevista pankkitalletuksista ja muista lyhytaikaisista, erittäin likvideistä sijoituksista, jotka ovat helposti vaihdettavissa etukäteen tiedossa olevaan määrään käteisvaroja ja joiden arvomuutosten riski on vähäinen. Rahavaroihin luokitelluilla erillä on enintään kolmen kuukauden maturiteetti hankinta-ajankohdasta lukien.

## Rahoitusvelat

Rahoitusvelat merkitään alun perin kirjanpitoon käypään arvoon. Transaktiomenot sisällytetään jaksotettuun hankintamenoan arvostettavien rahoitusvelkojen alkuperäiseen kirjanpitoarvoon. Myöhemmin rahoitusvelat arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintamenoan. Rahoitusvelkoja sisältyy pitkä- ja lyhytaikaisiin velkoihin. Rahoitusvelat luokitellaan lyhytaikaisiksi, ellei konsernilla ole ehdotonta oikeutta siirtää velan maksua vähintään 12 kuukauden päähän raportointikauden päättymispäivästä.

## Johdannaissopimukset

Johdannaissopimukset merkitään kirjanpitoon alun perin käypään arvoon sinä päivänä, jona konsernista tulee sopimusosapuoli, ja ne arvostetaan myöhemmin edelleen käypään arvoon. Konserni ei sovelta suojauslaskentaa johdannaissopimuksiin. Raportointipäivänä konsernilla ei ollut johdannaissopimuksia.

## Vieraan pääoman menojen aktivointi

Yhtiö aktivoi ehdot täyttävän omaisuuserän hankkimisesta, rakentamisesta tai valmistamisesta välittömästi johtuvat vieraan pääoman menot osaksi kyseisen omaisuuserän hankintamenoa. Ehdot täyttävä omaisuuserä on kyseessä silloin, kun sen valmiiksi saattaminen aiottuun käyttötarkoitukseen vie huomattavan pitkän valmistusajan. Aktivointi aloitetaan, kun omaisuuserästä syntyy kustannuksia, joista aiheutuu vieraan pääoman menoja, ja kun toimenpiteet, joilla omaisuuserä saatetaan aiottuun käyttöönsä tai myyntiin, ovat käynnissä. Aktivointi lopetetaan, kun kaikki olennaiset toimenpiteet, jotka liittyvät omaisuuserän saattamiseen aiottuun käyttöön tai myyntiin, on suoritettu loppuun. Omaperusteisissa asuntoprojekteissa vieraan pääoman menot aktivoidaan rakennusaikana ja tuloutetaan liikevoiton yläpuolella projektikuluna luovutushetkellä.

## Varaukset

Varaus kirjataan, kun konsernilla on aikaisemman tapahtuman seurauksena oikeudellinen tai tosiasiallinen velvoite, maksuveloitteen toteutuminen on todennäköistä ja veloitteen suuruus on arvioitavissa luotettavasti. Konsernin varaukset ovat takuuvarauksia, jotka perustuvat arvioituihin valmistuneiden rakennusurakoiden jälkityökustannuksiin. Takuuvarauksen määrä arvioidaan takuumenojen toteutumisesta olevan kokemukseräisen tiedon perusteella. Mikäli takuutyövaraukset toteutuvat arvioitua suurempana, kirjataan ylimenevä osuus saman tien kuluksi. Mikäli takuuajan päätyttyä puolestaan havaitaan varauksen olleen liian suuri, puretaan varaus tulosvaikutteisesti.

Perustajaurakoinnin kymmenvuotisvastuut on esitetty varauksina tilinpäätöksessä siltä osin kuin niiden toteutumisesta pidetään todennäköisenä ja niistä aiheutuvan vastuun määrää voidaan arvioida luotettavasti.

Tappiollisista sopimuksista kirjataan varaus, kun veloitteiden täyttämiseksi vaadittavat sopimuksen edellyttämät menot ylittävät sopimuksesta saatavat hyödyt.

Ehdollinen velka on aikaisempien tapahtumien seurauksena syntynyt mahdollinen velvoite, jonka olemassaolo varmistuu vasta konsernin määräysvallan ulkopuolella olevan epävarman tapahtuman realisoituessa. Ehdolliseksi velaksi katsotaan myös sellainen olemassa oleva velvoite, joka ei todennäköisesti edellytä maksuveloitteen täyttämistä, tai jonka suuruutta ei voida määrittää luotettavasti. Ehdollisesta velasta ei kirjata varausta ja se esitetään tilinpäätöksen liitetiedoissa. Raportointipäivänä konsernilla ei ollut ehdollisia velkoja.

## Vuokrasopimukset

### Konserni vuokralle ottajana

Aineellisia käyttöomaisuushyödykkeitä koskevat vuokrasopimukset luokitellaan rahoitusleasingsopimuksiksi, jos omistamiselle ominaiset riskit ja edut siirtyvät vuokralle ottajalle. Vuokrasopimukset, joissa omistamiselle ominaiset riskit ja edut jäävät olennaisilta osin vuokralle antajalle, käsitellään muina vuokrasopimuksina. Muiden vuokrasopimusten perusteella suoritettavat vuokrat kirjataan kuluksi tulosvaikutteisesti tasaerinä vuokra-ajan kuluessa. Konsernin kaikki vuokrasopimukset luokituvat muiksi vuokrasopimuksiksi.

## **Tuloutusperiaatteet**

### *Pitkäaikaiset rakennusurakat ja palvelusopimukset*

Rakennusprojektit tuloutetaan osatuloutusperiaatteella valmistusasteen mukaisesti, jos hanke täyttää pitkäaikaishankkeen ominaisuudet ja sen lopputulos on luotettavasti arvioitavissa. Pitkäaikaishankkeet ovat erityisesti neuvoteltuja sopimuksia, joissa ostaja pystyy vaikuttamaan hankkeen ominaisuuksiin ennen rakentamisen aloittamista tai sen aikana. Jos projektin lopputulos ei ole luotettavasti arvioitavissa, siitä kirjataan tuottoja vain siihen määrään asti kuin toteutuneita menoja vastaava määrä on todennäköisesti kerrytettävissä ja menot kirjataan kuluksi sen tilikauden aikana, jolloin ne syntyvät. Projektien valmistusaste on määritetty pääosin suhteuttamalla toteutuneet kustannukset arvioituihin kokonaiskustannuksiin, mikäli se ei olennaisesti poikkea rakentamisen fyysisestä valmiusasteesta. Mikäli osatuloutuksessa sovelletaan fyysistä valmiusastetta, perustuu valmiusaste kolmannen osapuolen tuottamaan valmiusastetodistukseen. Mikäli on todennäköistä, että projektin valmiiksi saamiseen tarvittavat kokonaiskustannukset ylittävät hankkeesta saatavat kokonaistulot, odotettavissa oleva ennakoitu tappio kirjataan kokonaan kuluksi.

### *Luovutuksen mukaisesti tuloutettu myynti*

Kiinteistörakentamiskohteet, joissa tilaajalla ei ole sopimukseen perustuvaa oikeutta vaikuttaa kohteen keskeisiin ominaisuuksiin tuloutetaan kohteen valmistuttua luovutuksen mukaisesti tavaroiden myynnin tuloutusperiaatteiden mukaisesti silloin, kun kohteeseen liittyvät riskit ja hyödyt ovat siirtyneet ostajalle. Rakentamisen aikana myytyjen asuntojen osalta riskien ja hyötyjen katsotaan siirtyvän kohteen valmistumishetkellä ja valmiiden asuntojen osalta myyntihetkellä.

### *Kiinteistöjen ja tavaroiden myynti*

Kiinteistöjen ja tavaroiden myynti tuloutetaan sillä hetkellä, kun tuotteen omistamiseen liittyvät merkittävät riskit ja edut ovat siirtyneet ostajalle. Pääsääntöisesti tämä tarkoittaa hetkeä, jolloin tuote on luovutettu sovittujen toimitusehtojen mukaisesti asiakkaalle. Liikevaihdossa esitetään käypään arvoon kirjatut tuotot oikaistuna välillisillä veroilla ja myönnettyillä alennuksilla.

## *Korkojen ja osinkojen tuloutus*

Korkotuotot kirjataan ajan kulumisen perusteella efektiivisen koron menetelmällä. Osingot tuloutetaan, kun oikeus niiden saamiseen on syntynyt.

## **Liikevoitto**

IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen -standardi ei määrittele liikevoiton käsitettä. Konserni on määritellyt sen seuraavasti: liikevoitto on nettosumma, joka muodostuu kun liikevaihtoon lisätään liiketoiminnan muut tuotot, vähennetään valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos, aineiden ja tarvikkeiden käyttö, ulkopuoliset palvelut, työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut, poistot ja mahdolliset arvonalentumistappiot sekä liiketoiminnan muut kulut. Kaikki muut kuin edellä mainitut tuloslaskelmaerät esitetään liikevoiton alapuolella.

## **Työsuhde-etuudet**

### *Eläkeveloitteet*

Konserniin kuuluvilla yrityksillä on eläkejärjestelyjä. Eläkejärjestelyt luokitellaan etuus-pohjaisiksi tai maksupohjaisiksi järjestelyiksi. Maksupohjaisissa järjestelyissä konserni suorittaa kiinteitä maksuja erilliselle yksikölle eikä konsernilla ole oikeudellista eikä tosiasiallista velvoitetta lisämaksujen suorittamiseen, mikäli maksujen saajataho ei pysty suoriutumaan kyseisten eläke-etuuksien maksamisesta. Kaikki sellaiset järjestelyt, jotka eivät täytä näitä ehtoja, ovat etuus-pohjaisia eläkejärjestelyjä. Maksupohjaisiin eläkejärjestelyihin tehdyt suoritukset kirjataan tulosvaikutteisesti sillä tilikaudella, jota veloitus koskee. Kaikki konsernin eläkejärjestelyt ovat maksupohjaisia.

## *Osakeperusteiset maksut*

Yhtiöllä on voimassa kaksi osakepohjaista kannustinjärjestelmää. Kannustinjärjestelmän mukaiset palkkiot suoritetaan osittain osakkeina ja osittain rahana. Osakkeina maksettava osuus arvostetaan käypään arvoon sen myöntämishetkellä. Kannustinjärjestelmästä kirjattava kulu perustuu konsernin arvioon siitä osakkeiden määrästä, johon oletetaan syntyvän oikeus oikeuden syntymisajanjakson lopussa. Osakkeina maksettava osuus kirjataan oikeuden syntymisajanjakson aikana työsuhde-etuuksista aiheutuneiksi kuluiksi ja omaan pääomaan. Rahana suoritettava osuus kirjataan oikeuden ansaintajakson aikana

työsuhde-etuuksista aiheutuneiksi kuluiksi ja velaksi. Velka uudelleen arvostetaan aina tilinpäätöspäivänä.

### **Lähipiiritapahtumat**

Konsernin lähipiiriin kuuluvat konserniyhtiöiden, hallituksen jäsenten sekä konsernin ylimmän johdon lisäksi ne tahot, joissa lähipiirillä on vaikutusvalta joko omistamisen tai johtamisen perusteella. Lähipiiriin kuuluvat myös osakkuus- ja yhteisyritykset. Lähipiirin kanssa tehdyt liiketoimet on esitetty liitetietojen kohdassa ”Lähipiiritapahtumat”.

### **Tuloverot**

Konsernituloslaskelman verokuluihin kirjataan konserniyhtiöiden tilikauden verotettavan tuloksen perusteella lasketut suoriteperusteiset verot, aikaisempien tilikausien verojen oikaisut sekä laskennallisen verovelan ja –saamisen muutos. Suoraan omaan pääomaan kirjattuihin eriin liittyvä verovaikutus kirjataan vastaavasti osaksi omaa pääomaa.

Laskennallisen veron muutos lasketaan kirjanpitoarvon ja verotuksellisen arvon välisistä väliaikaisista eroista käyttäen joko tilinpäätöshetkellä voimassa olevaa verokantaa tai myöhemmin voimaantulevaa, vahvistettua verokantaa. Laskennallinen verosaaminen kirjataan vain siihen määrään asti kuin on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää. Merkittävimmät väliaikaiset erot syntyvät käyttämättömistä tappioista ja osatuloutusten sekä rahoituskulujen aktivoinneista.

Verotuksessa vähennyskelpoiset vahvistetut tappiot on otettu huomioon verosaamisena siinä määrin kuin yhtiö pystyy niitä todennäköisesti hyödyntämään lähitulevaisuudessa. Verotuksessa vähennyskeltottomasta liikearvosta ei kirjata laskennallista veroa.

### **Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja arvoihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät**

Tilinpäätöstä laatiessaan johto on joutunut tekemään tulevaisuuteen kohdistuvia kirjanpidollisia arvioita ja oletuksia sekä tekemään harkintaan perustuvia päätöksiä tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Nämä arviot ja päätökset vaikuttavat raportointikaudella kirjattavien varojen, velkojen, tuottojen ja kulujen määriin sekä esitettyihin

ehdollisiin eriin. Arviot ja oletukset perustuvat historialliseen kokemukseen ja muihin perusteltavissa oleviin oletuksiin, joiden uskotaan olevan järkeviä olosuhteissa, joissa tilinpäätökseen merkittävä erä on arvioitu.

Johto on käyttänyt harkintaa määrittäessään aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden sekä sijoituskiinteistöjen taloudellisia vaikutusaikoja. Tilinpäätöspäivän merkittävimmät arviot ja tulevaisuutta koskevat oletukset liittyvät valmistusasteen mukaiseen osatuloutukseen, vaihto-omaisuuteen, varauksiin sekä arvonalentumistestauksiin. Alla on esitetty tietoa keskeisistä johdon harkintaa ja arvioita vaativista tilinpäätöksen osa-alueista.

### *Valmistusasteen mukainen tuloutus*

Valmistusasteen mukaisesti tuloutetuissa rakennusprojekteissa tuotto perustuu yleensä urakkasopimukseen ja hankkeiden tuottoennustetta arvioidaan säännöllisesti. Hankkeen kokonaiskustannukset perustuvat puolestaan johdon parhaaseen mahdolliseen arviointiin projektin loppuunsaattamiseksi tarvittavien kokonaiskustannusten kehittymisestä. Projektin toteutuneita tuottoja ja kustannuksia sekä arvioitua lopputulosta seurataan säännöllisesti kuukausittain.

### *Vaihto-omaisuus*

Konserni arvioi säännöllisesti vaihto-omaisuuden mahdollista epäkuranttuitta parhaan arvionsa mukaisesti. Vaihto-omaisuudessa olevien valmiiden, mutta myymättömien kohteiden arvoa on niiden hankintameno tai sitä alempi todennäköinen myyntihinta. Todennäköistä myyntihintaa arvioitaessa johto huomioi markkinatilanteen sekä myytävän kohteen mahdollisen kysynnän.

### *Varaukset*

Varaukset koostuvat pääosin toimialalle tyypillisistä takuutyövarauksista. Määrä arvioidaan takuumenojen toteutumisesta olevan kokemukseräisen tiedon perusteella.

### *Liikearvon alentumisen testaaminen*

Liikearvot testataan vuosittain mahdollisen arvonalentumisen varalta. Rahavirtaa tuottavien yksiköiden kerrytettävissä olevat rahamäärät perustuvat käyttöarvolaskelmiin. Käyttöarvolaskelmien rahavirrat perustuvat johdon parhaaseen näkemykseen tulos- ja

markkinakehityksestä. Liikearvon testaamisessa käytetyt arviot on esitetty liitetietojen kohdassa ”Muut aineettomat hyödykkeet”.

### Uudet ja uudistetut standardit ja tulkinnat

Konserni on noudattanut 1.1.2017 alkaen seuraavia uusia ja muutettuja standardeja:

- Muutokset IAS 7:ään Disclosure Initiative
- Muutokset IAS 12:een Laskennallisten verosaamisten kirjaaminen realisoitumattomista tappioista
- Muutokset IFRS 12:een (ei ole hyväksytty sovellettavaksi EU:ssa)
- IFRS-standardien vuosittaiset parannukset, muutoskokoelma 2014-2016

Kyseisillä standardeilla ei ole ollut olennaista vaikutusta konsernitilinpäätökseen. IAS 7 muutosten osalta konsernitilinpäätöksen esittämiseen on tehty pieniä muutoksia.

Seuraavia konsernitilinpäätöksen laatimiseen liittyviä uusia ja muutettuja standardeja on sovellettava 1.1.2017 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla:

- IFRS 4 Vakuutus sopimukset
- IFRS 17 Vakuutus sopimukset
- Muutokset IFRS 9:ään ja IAS 28:een Sijoitukset osakkuus- ja yhteisyrityksiin
- Tulkinta IFRIC 22 Foreign Currency Transactions and Advance Consideration
- Tulkinta IFRIC 23 Tuloverokäsittelyjä koskeva epävarmuus
- IAS 40 Sijoituskiinteistöt

Yllä mainituilla uusilla tai muutetuilla standardeilla ei konsernin arvion mukaan tule olemaan merkittävää vaikutusta konsernitilinpäätökseen tai ne vaikuttavat liitetietoihin.

Konserni on alustavasti arvioinut alla mainittujen uusien standardien vaikutusta tilinpäätökseen:

IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista standardin voimaantulolla ei ole olennaista vaikutusta konsernitilinpäätökseen muuten kuin muuttuvien liitetietojen myötä. Yhtiön asiakassopimukset ovat kestoltaan pääosin alle 12 kuukautta. Yhtiön suorittaman analyysin perusteella asiakassopimuksista on tunnistettu kohtia, joihin standardilla on pieniä vaikutuksia. Tällaisia ovat mm. asiakassopimusten yhdistäminen, urakkasopimuksiin kuu-

lumattomien lisätöiden tulouttaminen sekä muuttuvien vastikkeiden käsittely. Nykyisten standardien mukaisesti osatuloutettavat pitkäaikaishankkeet täyttävät pääosin IFRS 15 -standardin kriteerit ajan kuluessa tulouttamiseen, joten hankkeiden tuloutusajankohdan ei odoteta oleellisesti muuttuvan. Omaperusteinen tuotanto tuloutetaan jatkossakin luovutuksen mukaan, eli yhtenä ajankohtana, mikäli se ei täytä ajan kuluessa tulouttamisen kriteereitä. Laaditun analyysin perusteella yhtiö ei odota hankkeiden tulouttamisen ajankohdan muuttuvan oleellisesti. Uutta standardia sovelletaan 1.1.2018 alkavalla tilikaudella. Konserni ottaa uuden standardin käyttöön takautuvasti IAS 8:n mukaisesti 1.1.2018 ja esittää vuoden 2017 osalta oikaistut vertailutiedot. Muutosten vaikutus yhtiön vuoden 2017 liikevaihtoon on vähäinen.

IFRS 16 Vuokrasopimukset korvaa IAS 17 standardin. Yhtiön tilinpäätöshetkellä voimassa olevat vuokrasopimukset ovat pääasiassa toimitilavuokrasopimuksia sekä pienten koneiden ja kaluston vuokrasopimuksia, jotka ovat irtisanottavissa lyhyellä irtisanomisajalla. Yhtiö arvioi, että uudella standardilla ei ole olennaista vaikutusta konsernitilinpäätökseen yhtiön nykyisen vuokrasopimuskannan osalta. Yhtiöllä on kuitenkin vuokralle ottajana allekirjoitettuna pitkäaikainen toimitilavuokrasopimus, joka alkaa vuoden 2018 aikana. Tähän sopimukseen liittyvä vastuu on esitetty toimitilavuokravastuissa, ja se luokitellaan IFRS 16 standardin mukaisesti omaisuuseräksi ja velaksi.

IFRS 9 Rahoitusinstrumentit tuo merkittäviä muutoksia rahoitusinstrumenttien, velkojen ja sijoitusten luokitteluun ja arvostamiseen, luottotappioiden kirjaamiseen sekä suojauslaskentaan. Yhtiö arvioi, että uudella standardilla ei ole merkittävää vaikutusta muuta kuin muuttuvien liitetietovaatimusten myötä. Rahoitusvarojen arvonalentumisten määrittämiseen sovelletaan 1.1.2018 alkaen odotettuihin luottotappioihin perustuvaa yksinkertaistettua mallia, jolloin arvonalentumiskirjaukset myyntisaamisista kirjataan määrään, joka vastaa koko voimassaoloajalta odotettavissa olevien luottotappioiden määrää.

IFRS 2 Osakeperusteiset maksut standardimuutoksen kautta konsernin osakepalkkiojärjestelyt käsitellään kokonaisuudessaan osakkeina selvitettävänä järjestelyinä, kun ne tätä ennen käsiteltiin osakkeina ja rahana selvitettävänä. Siirryttäessä 1.1.2018 standardimuutoksen soveltamiseen aiemmin velkana käsitelty osuus järjestelystä kirjataan omaan pääomaan. Standardimuutoksella ei kuitenkaan ole olennaista vaikutusta konsernitilinpäätökseen.

## Konsernin liitetiedot

### 1. TOIMINTASEGMENTIT

Konsernilla on yksi toimintasegmentti, Rakentamispalvelut. Yhtiö toimii maantieteellisesti pääosin vain Suomessa. Konsernissa toimintasegmentin tulokellisuuden arvioinnista sekä resurssointipäätöksistä vastaa ylimpänä operatiivisena päätöksentekijänä konsernin johtoryhmä. Konsernin johdon raportointi perustuu IFRS-standardien mukaisesti laadittuihin tilinpäätöksiin.

Tulos	2017	2016
<b>Liikevaihto</b>	<b>594 139</b>	<b>361 789</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	1 480	387
Liiketoiminnan muut kulut	-530 917	-319 658
Poistot	-3 161	-2 167
<b>Liikevoitto</b>	<b>61 541</b>	<b>40 351</b>
Korkotuotot	307	233
Korkokulut	-710	-442
Osuudet osakkuusyritysten tuloksista	24	3
<b>Segmentin voitto/tappio ennen veroja</b>	<b>61 162</b>	<b>40 146</b>
<b>Varat</b>		
<b>Segmentin varat</b>	<b>339 415</b>	<b>258 689</b>
Osuudet osakkuusyrityksissä	820	796
Investoinnit	4 493	4 493
<b>Velat</b>		
<b>Segmentin velat</b>	<b>186 404</b>	<b>143 129</b>

### Suurimmat asiakkaat

Konsernin Rakentamispalvelut-segmentin tuotot kolmesta suurimmasta hankkeesta olivat yhteensä noin 42,5 milj. euroa vuonna 2017 (40,3 milj. euroa vuonna 2016), eli noin 7 % (11 %) segmentin liikevaihdosta. Vuonna 2017 suurimman yksittäisen asiakkaan osuus liikevaihdosta oli 3 % (3 % vuonna 2016).

### 2. LIIKEVAIHTO

	2017	2016
Pitkäaikaiset rakennusurakat ja palvelusopimukset	459 041	225 613
Luovutuksen mukaisesti tuloutettujen asuntojen myynti	134 414	135 961
Vuokratuotot	684	215
<b>Yhteensä</b>	<b>594 139</b>	<b>361 789</b>

Liikevaihdossa esitetyt vuokratuotot liittyvät kohteisiin, jotka ovat yhtiön varsinaista liike-toimintaa. Vuokratuotot kohdistuvat kohteisiin, jotka yhtiö on itse rakentanut.

Tilikauden loppuun mennessä keskeneräisistä pitkäaikaishankkeista oli kirjattu toteutuneita menoja ja kirjattuja voittoja (tappioilla vähennettynä) yhteensä 239,1 milj. euroa (196,9 milj. euroa vuonna 2016) sekä saamia 55,0 milj. euroa (41,7 milj. euroa) ja saatuja ennakoita 11,4 milj. euroa (24,2 milj. euroa).

### 3. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

	2017	2016
Vuokratuotot	100	147
Avustukset ja tuet	2	4
Vahingonkorvaukset	27	165
Luovutusvoitot	4	71
Hankittujen liiketoimintojen lisäkauppahintavelkojen muutokset	1 326	
Muut tuotot	22	0
<b>Yhteensä</b>	<b>1 480</b>	<b>387</b>

Liiketoiminnan muissa tuotoissa esitetyt vuokratuotot liittyvät kohteisiin, jotka eivät ole yhtiön varsinaista liiketoimintaa. Luovutusvoitot ovat käyttömaisuuden ja osakesijoitusten mynnistä syntyneitä myyntivoittoja.

### 4. TYÖSUHDE-ETUUKSISTA AIHEUTUVAT KULUT

	2017	2016
Palkat	48 296	29 558
Käteisvaroina maksettava osuus osakepalkkioista	758	42
Osakkeina toteutettavat osakepalkkiot	858	33
Eläkekulut- maksupohjaiset järjestelyt	8 900	6 541
Muut henkilösivukulut	2 455	748
<b>Yhteensä</b>	<b>61 268</b>	<b>36 921</b>

Tarkempi kuvaus osakepalkkiojärjestelmästä on esitetty liitetietojen kohdassa ”Oma pääoma”.

Konsernin henkilökunta tilikaudella keskimäärin	2017	2016
Toimihenkilöt	512	296
Työntekijät	501	270
<b>Yhteensä</b>	<b>1 013</b>	<b>566</b>

Konsernin henkilökunta tilikauden päättyessä	2017	2016
Toimihenkilöt	579	392
Työntekijät	605	355
<b>Yhteensä</b>	<b>1 184</b>	<b>747</b>

### 5. POISTOT

Poistot aineellisista käyttöomaisuushyödykkeistä	2017	2016
Koneet ja kalusto	995	493
Muut aineelliset hyödykkeet	90	8
<b>Yhteensä</b>	<b>1 085</b>	<b>501</b>

Poistot ja arvonalentumiset muista aineettomista hyödykkeistä	2017	2016
Asiakassuhteet	1 218	993
Muut aineettomat hyödykkeet	460	321
<b>Yhteensä</b>	<b>1 678</b>	<b>1 314</b>



Poistot rakennuksista ja sijoituskiinteistöistä	2017	2016
Omassa käytössä olevat rakennukset	377	350
Sijoituskiinteistöt	20	3
<b>Yhteensä</b>	<b>397</b>	<b>353</b>
<b>Poistot yhteensä</b>	<b>3 161</b>	<b>2 167</b>

## 6. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

	2017	2016
Vapaaehtoiset henkilöstökulut	2 346	1 442
Toimitilakulut	2 361	1 600
Kalustokulut	3 140	1 627
Matkakulut	2 840	2 120
Tuotekehityskulut	509	217
Toimistokulut	966	530
Markkinointikulut	2 157	1 302
Hallintopalvelut	1 721	1 367
Liiketoiminnan muut kulut	3 281	1 170
<b>Yhteensä</b>	<b>19 320</b>	<b>11 375</b>

Tilintarkastusyhteisölle maksetut palkkiot:	2017	2016
Tilintarkastus	192	142
Listautumiseen liittyvät asiantuntijapalvelut		238
Todistukset ja lausunnot	20	9
Muut palvelut	28	52
<b>Yhteensä</b>	<b>240</b>	<b>441</b>

## 7. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Rahoitustuotot	2017	2016
Osinkotuotot myytävissä olevista rahoitusvaroista	1	16
Muut rahoitustuotot	307	218
<b>Yhteensä</b>	<b>307</b>	<b>233</b>

Rahoituskulut	2017	2016
Korkokulut	804	718
Aktivoidut korkokulut	-468	-586
Muut rahoituskulut	373	310
<b>Yhteensä</b>	<b>710</b>	<b>442</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-403</b>	<b>-208</b>

## 8. TULOVEROT

	2017	2016
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verot	-13 627	-8 121
Laskennallisten verosaamisten muutos	1 640	-87
Laskennallisten verovelkojen muutos	5	-34
<b>Yhteensä</b>	<b>-11 983</b>	<b>-8 243</b>

Tuloslaskelman verokulun ja konsernin kotimaan verokannalla laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma	2017	2016
Verokanta	20,0 %	20,0 %
Tulos ennen veroja	61 162	40 146
Verot laskettuna kotimaan verokannalla	12 232	8 029
Verovapaat tuotot	-592	-27
Vähennyskelvottomat kulut	361	250
Verot aikaisemmilta tilikausilta	-11	-10
Muut erät	-7	
<b>Yhteensä</b>	<b>11 983</b>	<b>8 243</b>

## 9. OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT

	2017	2016
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos	49 217	31 903
Osakkeiden lukumäärän (osakeantioikaistu) painotettu keskiarvo tilikauden aikana, laimentamaton, kpl	58 250 752	54 067 297
Osakekohtainen tulos, laimentamaton, euroa/osake	0,84	0,59
Osakkeiden lukumäärän (osakeantioikaistu) painotettu keskiarvo tilikauden aikana, laimennettu, kpl	58 432 315	54 073 804
Osakekohtainen tulos, laimennettu, euroa/osake	0,84	0,59
Osakkeita (osakeantioikaistu) lukumäärä tilikauden päättyessä, kpl	58 250 752	58 250 752
Oma pääoma / osake	2,63	1,98
Osinko /osake	0,34 <sup>*)</sup>	0,22

\*) Osingonjakoehdotus

## 10. MUUT AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Aineettomat hyödykkeet 2017	Liikearvo	Asiakas-suhteet	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2017	4 624	4 282	1 616	10 521
Lisäykset			412	412
<b>Hankintameno 31.12.2017</b>	<b>4 624</b>	<b>4 282</b>	<b>2 027</b>	<b>10 933</b>
Kertyneet poistot 1.1.2017		-1 758	-741	-2 499
Arvon alentumiset			-198	-198
Poistot		-1 218	-262	-1 480
<b>Kertyneet poistot 31.12.2017</b>		<b>-2 976</b>	<b>-1 202</b>	<b>-4 178</b>
Kirjanpitoarvo 1.1.2017	4 624	2 524	874	8 022
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2017</b>	<b>4 624</b>	<b>1 306</b>	<b>826</b>	<b>6 755</b>

Aineettomat hyödykkeet 2016	Liikearvo	Asiakas-suhteet	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2016	1 682	2 782	961	5 425
Lisäykset	2 942	1 500	654	5 096
<b>Hankintameno 31.12.2016</b>	<b>4 624</b>	<b>4 282</b>	<b>1 616</b>	<b>10 521</b>
Kertyneet poistot 1.1.2016		-765	-421	-1 186
Poistot		-993	-321	-1 314
<b>Kertyneet poistot 31.12.2016</b>		<b>-1 758</b>	<b>-741</b>	<b>-2 499</b>
Kirjanpitoarvo 1.1.2016	1 682	2 017	540	4 239
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2016</b>	<b>4 624</b>	<b>2 524</b>	<b>874</b>	<b>8 022</b>

Rahavirtaa tuottava yksikkö: Rakentamispalvelut	2017	2016
Liikearvo	4 624	4 624

## Arvon alentumistappioiden kohdistaminen ja kirjaaminen

Konsernissa ei ole todettu viitteitä arvonalentumisista.

### Arvon alentumistestaus

Liikearvo on kohdistettu rahavirtaa tuottavalle yksikölle, Rakentamispalvelut. Arvon alentumistestauksessa yhtiötason kerrytettävissä olevat rahamäärät on määritetty käyttöarvoon perustuen. Rahavirtaennusteet pohjautuvat johdon hyväksymiin ennusteisiin, jotka kattavat kahden vuoden ajanjakson. Johdon hyväksymän ennustejakson jälkeiset rahavirrat on ekstrapoloitu käyttämällä tasaista kahden prosentin kasvutekijää kyseisissä yksiköissä perustuen näkemykseen tulevasta inflaatiotasosta. Käyttöarvon laskennassa käytetyt keskeiset muuttujat olivat seuraavat:

1. Budjetoitu liikevoitto - Määritetty perustuen johdon näkemykseen yhtiötason kustannusten kehityksestä sekä talousohjatun rakentamisen -konseptin soveltamisessa toteutuneeseen keskimääräiseen liikevoittotasoon. Liikevoitossa ei ennakoita tapahtuvan olennaisia muutoksia.
2. Budjetoitu liikevaihto - Määritetty perustuen edellisvuoden toteutuneeseen toimialatilaston mukaiseen markkinaosuuteen sekä johdon arvioon markkinoiden tulevasta kehityksestä. Markkinaosuuden ei odoteta muuttuvan olennaisesti.
3. Diskonttokorko - Määritetty keskimääräisen painotetun pääomakustannuksen (WACC, weighted average cost of capital) avulla, joka kuvaa oman ja vieraan pääoman kokonaiskustannusta ottaen huomioon omaisuuseriin liittyvät erityisriskit. Diskonttauskorko on määritetty ennen veroja.
4. Kasvuprosenttiennuste jaksolla - Käytetty kasvutekijä vastaa johdon näkemystä yhtiöiden tulevasta kehityksestä seuraavan kahden tilikauden aikana.

	2017	2016
Diskonttauskorko	7,34 %	7,85 %
Kasvuprosentti	2,00 %	2,00 %

### Arvon alentumistestausten herkkyyshanalyysi

Johdon laatimien herkkyyshanalyysien mukaan minkään käytetyn keskeisen muuttujan jokseenkin mahdollinen muutos kohtuullisesti arvioituna ei johtaisi tilanteeseen, jossa yksiköiden kerrytettävissä olevat rahamäärät alittaisivat niiden kirjanpitoarvot.

## 11. AINEELLISET KÄYTTÖMAISUUSHYÖDYKKEET

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet 2017	Omassa käytössä olevat rakennukset	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2017	5 129	5 019	68	10 216
Lisäykset	864	2 266	951	4 082
<b>Hankintameno 31.12.2017</b>	<b>5 993</b>	<b>7 286</b>	<b>1 019</b>	<b>14 298</b>
Kertyneet poistot 1.1.2017	-350	-1 847	-18	-2 215
Poistot	-377	-995	-90	-1 462
<b>Kertyneet poistot 31.12.2017</b>	<b>-727</b>	<b>-2 842</b>	<b>-107</b>	<b>-3 677</b>
Kirjanpitoarvo 1.1.2017	4 779	3 172	50	8 001
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2017</b>	<b>5 266</b>	<b>4 444</b>	<b>911</b>	<b>10 621</b>

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet 2016	Omassa käytössä olevat rakennukset	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2016		2 117	153	2 270
Lisäykset	5 129	2 902	-85	7 946
<b>Hankintameno 31.12.2016</b>	<b>5 129</b>	<b>5 019</b>	<b>68</b>	<b>10 216</b>
Kertyneet poistot 1.1.2016		-1 354	-10	-1 364
Poistot	-350	-493	-8	-851
<b>Kertyneet poistot 31.12.2016</b>	<b>-350</b>	<b>-1 847</b>	<b>-18</b>	<b>-2 215</b>
Kirjanpitoarvo 1.1.2016		763	143	906
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2016</b>	<b>4 779</b>	<b>3 172</b>	<b>50</b>	<b>8 001</b>

## 12. SIIJOITUSKIINTEISTÖT

Sijoituskiinteistöt 2017	Rakentamattomat maa-alueet	Kiinteistöt	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2017	202	809	1 011
<b>Hankintameno 31.12.2017</b>	<b>202</b>	<b>809</b>	<b>1 011</b>
Kertyneet poistot 1.1.2017		-234	-234
Poistot		-20	-20
<b>Kertyneet poistot 31.12.2017</b>		<b>-255</b>	<b>-255</b>
Kirjanpitoarvo 1.1.2017	202	575	777
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2017</b>	<b>202</b>	<b>554</b>	<b>757</b>

Sijoituskiinteistöt 2016	Rakentamattomat maa-alueet	Kiinteistöt	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2016	202	808	1 011
Lisäykset		1	1
<b>Hankintameno 31.12.2016</b>	<b>202</b>	<b>809</b>	<b>1 011</b>
Kertyneet poistot 1.1.2016		-231	-231
Poistot		-3	-3
<b>Kertyneet poistot 31.12.2016</b>		<b>-234</b>	<b>-234</b>
Kirjanpitoarvo 1.1.2016	202	577	779
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.2016</b>	<b>202</b>	<b>575</b>	<b>777</b>

Nettovuokratuotto	2017	2016
Vuokratuotot sijoituskiinteistöistä	85	74
Välittömät hoitokulut sijoituskiinteistöistä	30	25
	<b>55</b>	<b>49</b>

## Sijoituskiinteistöjen käypä arvo

Konsernin sijoituskiinteistöt ovat vuokrattavissa olevia kiinteistöjä. Sijoituskiinteistöihin sovelletaan hankintamenomallia eikä niitä arvosteta tulosaikavertaisesti käypään arvoon.

Sijoituskiinteistöjen tasearvot ja käyvät arvot	Arvostusmenetelmä	Tasearvo 2017	Käypä arvo 2017	Taso
<b>Liikekiinteistö</b>	Hankintameno	554	611	3
<b>Maa-alue</b>	Hankintameno	202	202	3
		<b>757</b>	<b>813</b>	

Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot ovat yhtiön itse määrittämiä ja ne on määritetty kassavirtamallin avulla. Tason 3 omaisuuserien käyvät arvot perustuvat omaisuuserää koskeviin syöttötietoihin, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon, vaan merkittävältä osin johdon arvioihin ja niiden käyttöön yleisesti hyväksytyissä arvostusmalleissa.

## 13. OSUDET OSAKKUUSYRITYKSISSÄ

	2017	2016
Osuudet osakkuusyrittöissä 1.1.	796	793
Lisäykset		34
Konsernin sisäisen myyntivoiton eliminointi		-34
Osuus tilikauden tuloksesta	24	3
<b>Osuudet osakkuusyrittöissä 31.12.</b>	<b>820</b>	<b>796</b>

Osakkuusryitykset 2017	Koy Zemppi	Koy Limingan Arvo-kiinteistöt	Koy Haukiputaan Arvo-kiinteistöt
Omistussuus	33,33 %	38,10 %	29,41 %
Varat	9 552	4 035	4 309
Velat	9 452	1 897	4 290
Liikevaihto	0	416	397
Tilikauden voitto / tappio	0	50	16

Konsernin omistamat osakkuusryitykset ovat yksittain tarkasteltuna konsernin näkökulmasta epäolennainen sijoitus.

#### 14. MUUT RAHOITUSVARAT

Myytävissä olevat rahoitusvarat	2017	2016
Myytävissä olevat rahoitusvarat 1.1.	199	277
Vähennykset		-78
<b>Myytävissä olevat rahoitusvarat 31.12.</b>	<b>199</b>	<b>199</b>

Myytävissä olevat rahoitusvarat ovat noteeraamattomia osakesijoituksia sekä konsernin omassa tai vuokratyössä olevia huoneisto-osakkeita. Osakkeet on kirjattu hankintamenuon, koska niille ei ole toimivilla markkinoilla täysin samanlaiselle instrumentille noteerattua hintaa. Myytävissä olevat rahoitusvarat luokituvat hierarkian tasolle 3.

#### 15. PITKÄAIKAISET SAAMISET

	2017	2016
Saamiset osakkuusryityksiltä	475	485
Lainasaamiset	363	388
Muut saamiset	169	178
<b>Yhteensä</b>	<b>1 006</b>	<b>1 050</b>

#### 16. LASKENNALLISET VEROSAAMISET JA -VELAT

Laskennalliset verosaamiset 2017	1.1.2017	Lisäykset	Kirjattu tulosvai- kutteisesti	31.12.2017
Vaihto-omaisuuden sisäinen kate	81		-81	0
Käyttöomaisuuden sisäinen kate			28	28
Vahvistetut tappiot	375		-38	337
Väliaikaiset erot osatulo- tuloutuksista ja poistoista	2 224		1 737	3 961
Muut väliaikaiset erot	8		-8	
Kurssiero alkusaldoon	-1		3	-1
<b>Yhteensä</b>	<b>2 688</b>		<b>1 640</b>	<b>4 325</b>
<b>Laskennalliset verovelat 2017</b>				
Väliaikaiset erot rahoitus- kulujen aktivoinnista	33		-16	17
Muut väliaikaiset erot	399		11	410
<b>Yhteensä</b>	<b>432</b>		<b>-5</b>	<b>427</b>

Laskennalliset verosaamiset 2016	1.1.2016	Lisäykset	Kirjattu tulosvai- kutteisesti	31.12.2016
Vaihto-omaisuuden sisäinen kate	23		59	81
Vahvistetut tappiot	797		-422	375
Väliaikaiset erot osa- tuloutuksista ja poistoista	1 956		268	2 224
Muut väliaikaiset erot			8	8
Kurssiero alkusaldoon				-1
<b>Yhteensä</b>	<b>2 776</b>		<b>-87</b>	<b>2 688</b>
<b>Laskennalliset verovelat 2016</b>				
Väliaikaiset erot rahoitus- kulujen aktivoinnista	34		-1	33
Muut väliaikaiset erot	64	300	36	399
<b>Yhteensä</b>	<b>97</b>	<b>300</b>	<b>34</b>	<b>432</b>

## 17. VAIHTO-OMAISUUS

	2017	2016
Aineet ja tarvikkeet	2 845	697
Keskeneräiset tuotteet	105 729	64 194
Valmiit tuotteet	9 336	4 939
Vaihto-omaisuusosakkeet	1 109	6 115
Muu vaihto-omaisuus	835	1 514
<b>Yhteensä</b>	<b>119 855</b>	<b>77 460</b>

## 18. MYYNTISAAMISET JA MUUT SAAMISET

	2017	2016
Myyntisaamiset	65 932	40 189
Lainasaamiset	1 812	7 060
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	3	317
Muut saamiset	3 311	2 341
Saamiset pitkäaikaishankkeista asiakkailta	54 966	41 742
Siirtosaamiset	1 046	357
<b>Yhteensä</b>	<b>127 069</b>	<b>92 005</b>

### Myyntisaamisten ikäjakauma

	2017	2016
Erääntymättömät	60 071	30 049
Erääntyneet		
Alle 30 pv	3 833	4 045
30-60 pv	507	2 011
61-90 pv	919	650
yli 90 pv	602	3 434
<b>Yhteensä</b>	<b>65 932</b>	<b>40 189</b>

Saamisiin ei liity merkittäviä luottoriskikertymiä. Saamisten kirjanpitoarvo vastaa niiden käypää arvoa.

## 19. KÄYPÄÄN ARVOON TULOSVAIKUTTEISESTI KIRJATTAVAT MUUT RAHOITUSVARAT

	2017	2016
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat muut rahoitusvarat	23 269	30 120
<b>Yhteensä</b>	<b>23 269</b>	<b>30 120</b>

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat muut rahoitusvarat sisältävät vaadittaessa nostettavissa olevia rahasto-osuuksia, jotka ovat lyhytaikaisia ja erittäin likvidejä sijoituksia. Sijoituksen käypä arvo määritellään käyttäen sijoituksen vastapuolen raportointikauden päättämispäivän ostokurssia.

## 20. RAHAVARAT

	2017	2016
Käteinen raha ja pankkitalletukset	44 739	37 570
<b>Yhteensä</b>	<b>44 739</b>	<b>37 570</b>

## 21. OMA PÄÄOMA

	Osakkeiden lukumäärä (kpl)	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahastot	Yhteensä
<b>31.12.2015</b>	<b>22 655 202</b>	<b>100</b>	<b>5 830</b>	<b>5 930</b>
Maksuton osakeanti (split) 30.3.2016	22 655 202			
Suunnattu osakeanti 28.4.2016	11 874 705		58 333	<b>58 333</b>
Oman pääoman ehtoisen lainan konvertointi 28.4.2016	1 065 643		4 992	<b>4 992</b>
<b>31.12.2016</b>	<b>58 250 752</b>	<b>100</b>	<b>69 155</b>	<b>69 255</b>
<b>31.12.2017</b>	<b>58 250 752</b>	<b>100</b>	<b>69 155</b>	<b>69 255</b>

## OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

### Yhtiökokous 11.4.2017

Varsinainen yhtiökokous 11.4.2017 päätti valtuuttaa hallituksen päättämään yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta yhdessä tai useammassa erässä yhtiön vapaaseen omaan pääomaan kuuluvilla varoilla siten, että hankittava määrä on enintään 5 800 000 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 vuoden 2018 varsinaiseen yhtiökokoukseen asti.

Varsinainen yhtiökokous päätti valtuuttaa hallituksen päättämään yhteensä enintään 5 800 000 osakkeen antamisesta osakeannilla tai antamalla optio-oikeuksia tai muita osakkeisiin oikeuttavia erityisiä oikeuksia yhdessä tai useammassa erässä. Valtuutus sisältää oikeuden päättää antaa joko uusia osakkeita tai yhtiön hallussa olevia omia osakkeita joko maksua vastaan tai maksutta. 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.

Tilinpäätöspäivänä yhtiöllä on yhteensä 58 250 752 osaketta. Yhtiön osakepääoma on 100 000 euroa. Yhtiöllä on yksi osakesarja ja kaikki osakkeet ovat samanlaisia. Yhtiön kaikilla osakkeilla on yksi ääni ja yhtäläinen oikeus osinkoon.

## Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto sisältää muut oman pääoman luonteiset sijoitukset ja osakkeiden merkintähinnan siltä osin, kun sitä ei nimenomaisen päätöksen mukaan merkitä osakepääomaan. Listautumisessa saadut varat, transaktiokuluilla vähennettynä, on kirjattu sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

## Osakeperusteiset maksut

Lehto Group Oyj:n hallitus päätti 20.12.2016 kahden uuden osakepohjaisen kannustinjärjestelmän perustamisesta konsernin avainhenkilöille. Järjestelmien tarkoituksena on yhdistää omistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet yhtiön arvon nostamiseksi pitkällä aikavälillä, sitouttaa avainhenkilöt yhtiöön ja tarjota heille kilpailukykyiset yhtiön osakkeiden ansaintaan perustuvat palkkiojärjestelmät.

Pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän mahdollinen palkkio maksetaan avainhenkilöille kahden vuoden sitouttamisjakson jälkeen osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana. Rahaosuudella katetaan palkkiosta avainhenkilölle aiheutuvia veroja ja veronluonteisia maksuja.

Pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän kohderyhmään kuuluu enintään 70 avainhenkilöä, mukaan lukien konsernijohtoon jäsenet. Ansaintajaksoilta 2016 ja 2017 maksettavat palkkiot vastaavat järjestelmän päätöshetken osakekurssitasolla arviolta yhteensä enintään noin 1 000 000 Lehto Group Oyj:n osakkeen arvoa sisältäen myös rahana maksettavan osuuden, jos kaikki kohderyhmään kuuluvat avainhenkilöt päättävät muuntaa tulospalkkionsa kokonaisuudessaan osakkeiksi.

Ansaintajakson päätyttyä osallistujan tulospalkkiojärjestelmässä ansaitsema bruttomääräinen tulospalkkio muunnetaan osakkeiksi. Muunnettaessa tulospalkkiota osakkeiksi osakkeen arvona käytetään yhtiön tilinpäätöstiedotteen julkaisupäivää seuraavan 20 kaupankäyntipäivän vaihdolla painotettua keskipäivä Nasdaq Helsinki Oy:ssä (muuntokurssi). Ansaintajaksolta 2016 osakepalkkiojärjestelmään kuuluvien henkilöiden tulospalkkio oli yhteensä 771 tuhatta euroa, osakkeiksi muunnettuna 63 215 osaketta.

Järjestely	Ansaintajakso	
	2016	2017
Järjestelyn luonne	Osakkeet	Osakkeet
Myöntämispäivä	11.4.2017	11.4.2017
Myönnettyjen instrumenttien määrä, kpl	63 215	118 348 (arvio)
Osakehinta myöntämishetkellä	12,46	12,46
Voimassaoloaika	2 vuotta	3 vuotta
Odotettu toteutuminen, %	100 %	100 %
Oikeuden syntymisehdot	Vaihtuvat ehdot pohjautuen ei-markkina- nähtöisiin tulokseen perustuvien ehtojen saavuttamiseen	Vaihtuvat ehdot pohjautuen ei-markkina- nähtöisiin tulokseen perustuvien ehtojen saavuttamiseen
Toteutus	Osakkeina	Osakkeina

Vuoden 2016 ja 2017 ansaintajaksojen osalta tulokseen perustuvat ehdot ovat täysin ansaittuja. Vuodelta 2017 myönnettävien osakkeiden lopullinen määrä tarkentuu ehtojen mukaisesti muuntokurssin (merkintähinta) selvittyä. Tilinpäätöshetkellä myönnettävien osakkeiden määrä perustuu arvioon.

Osakkeiden käypä arvo on perustunut noteerattuun osakehintaan. Käteisvaroina maksettavista osuuksista velaksi on kirjattu 800 tuhatta euroa. Kuluksi kirjattu määrä on esitetty liitetietojen kohdassa "Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut".

Lisäksi hallitus päätti konsernin uudesta sitouttavasta osakepalkkiojärjestelmästä. Sitouttavan osakepalkkiojärjestelmän palkkio perustuu avainhenkilön voimassa olevaan työ- tai toimisuhteeseen ja työssäolon jatkumiseen sitouttamisjaksolla. Palkkio maksetaan



osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana yhden-kolmen vuoden mittaisen sitouttamisjakson päättymisen jälkeen. Rahaosuudella katetaan palkkiosta avainhenkilölle aiheutuvia veroja ja veronluonteisia maksuja.

Sitouttava osakepalkkiojärjestelmä on suunnattu vain valikoiduille avainhenkilöille. Sitouttavasta järjestelmästä maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään noin 50 000 Lehto Group Oyj:n osakkeen arvoa sisältäen myös rahana maksettavan osuuden. Sitouttavaan osakepalkkiojärjestelmään ei vuonna 2017 kuulunut yhtään avainhenkilöä.

## 22. VARAUKSET

	2017	2016
Varaukset 1.1	3 044	1 265
Lisäykset	2 753	2 757
Vähennykset	-1 698	-977
<b>Varaukset 31.12</b>	<b>4 098</b>	<b>3 044</b>

Tilikauden varaukset sisältävät tilikaudella valmistuneiden rakennusurakoiden arvioidut jälkityökustannukset ja vähennyksenä edeltävällä tilikaudella valmistuneiden rakennuskohteiden toteutuneet jälkityökustannukset. Varaus perustuu aikaisempien vuosien kokemukseen. Varaukset on kirjattu kuluksi siihen erään, johon niiden oletetaan toteutuvan.

## 23. RAHOITUSVELAT

	2017	2016
Pitkäaikaiset rahoitusvelat rahalaitoksilta	10 139	2 963
Pitkäaikaiset osamaksuvelat	970	1 130
<b>Yhteensä</b>	<b>11 109</b>	<b>4 093</b>
	2017	2016
Lyhytaikaiset rahoitusvelat rahalaitoksilta	18 283	8 516
Lyhytaikaiset osamaksuvelat	288	267
Keskeneräisiin myymättömiin huoneistoihin kohdistuvat lainaosuudet	5 672	2 836
Valmiisiin myymättömiin huoneistoihin kohdistuvat lainaosuudet	1 597	921
<b>Yhteensä</b>	<b>25 840</b>	<b>12 540</b>
<b>Rahoitusvelat yhteensä</b>	<b>36 948</b>	<b>16 633</b>

Rahoitusvelat ovat pääosin vaihtuvakorkoisia, markkinaehtoisia lainoja, joiden kirjanpitoarvo vastaa niiden käypää arvoa.

	1.1.2017	Rahavirrat	31.12.2017
Pitkäaikaiset rahoitusvelat	4 093	7 016	11 109
Lyhytaikaiset rahoitusvelat	12 540	13 299	25 840
<b>Yhteensä</b>	<b>16 633</b>	<b>20 315</b>	<b>36 948</b>
	1.1.2016	Rahavirrat	31.12.2016
Pitkäaikaiset rahoitusvelat	8 244	-4 151	4 093
Lyhytaikaiset rahoitusvelat	8 712	3 828	12 540
<b>Yhteensä</b>	<b>16 956</b>	<b>-322</b>	<b>16 633</b>

## 24. OSTOVELAT JA MUUT KOROTTOMAT VELAT

Pitkäaikaiset korottomat velat	2017	2016
Hankittujen liiketoimintojen lisäkauppahintavelat	1 684	3 634
Käteisvaroina maksettavien osakepalkkioiden velat	800	
<b>Yhteensä</b>	<b>2 485</b>	<b>3 634</b>
Lyhytaikaiset korottomat velat	2017	2016
Saadut ennakot		
Pitkäaikaishankkeista asiakkailta	11 427	24 178
Luovutuksen mukaan tuloutettavista hankkeista	56 888	42 154
Muut saadut ennakot	922	955
Ostovelat	38 910	22 661
Muut velat		
Verohallinnolle tilittävät velat	14 535	12 772
Muut velat	2 303	3 134
Siirtovelat		
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat siirtovelat	12 637	8 580
Tuloverovelka	700	2 681
Muut siirtovelat	4 123	2 271
<b>Yhteensä</b>	<b>142 446</b>	<b>119 386</b>

## 25. RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

Yhtiön pääasialliset pääomanlähteet ovat normaalin liiketoiminnan tulo-rahoitus sekä hankekohtainen lainarahoitus. Lisäksi yhtiöllä on käytössä rahoituslimiittejä. Tilikauden 2017 päättyessä yhtiöllä oli kassavaroja 68,0 miljoonaa euroa (67,7 milj.euroa 31.12.2016). Limiittejä ei ollut käytössä tilikauden 2017 päättyessä.

Omaperusteisiin hankkeisiin yhtiö on ottanut niin sanottua RS-lainaa. Nämä ovat rahalaitoslainoja, jotka on myönnetty tietyin edellytyksin nimettyihin asuntorakennuskohteisiin.

Asuntoliiketoiminnan kasvusta huolimatta Yhtiö ei ole sijoittanut merkittävästi pääomaa asuntorakennuskohteisiin kuten tontteihin.

### Valuutariski

Konserni ei toimi aktiivisesti kansainvälisillä markkinoilla, joten valuuttakurssiriski on ollut tällä hetkellä vähäinen. Konsernin tulot ja menot kertyvät pääasiassa euroissa. Mikäli konsernissa sovitaan tilauksesta ulkomaan valuutalla, valuuttakurssin suojaustavasta ja suojausasteesta päätetään tapauskohtaisesti. Suojauksista toteutuneet kurssierot kirjataan tuloslaskelmaan rahoitustuottoihin ja -kuluihin. Tilikaudella ja tilinpäätöspäivänä yhtiöllä ei ollut valuuttasuojauksia.

Konsernin toimintavaluutta on euro. Konsernilla oli tilinpäätöshetkellä ulkomaan valuuttamääräisiä velkoja 737 tuhatta euroa (494 tuhatta euroa 31.12.2016) ja valuuttamääräisiä saatavia 198 tuhatta euroa (154 tuhatta euroa vuonna 2016).

### Korkoriski

Korollisten pitkäaikaisten velkojen suhteellisen alhaisesta määrästä johtuen korkoriski ei ole konsernille kovin merkittävä. Korkoriskiä sisältyy pääasiassa taseen korollisiin velkoihin, jotka ovat pääasiassa vaihtuvakorkoisia markkinaehtoisia lainoja. Konserni voi tarvittaessa sitoa lainat kiinteäkorkoisiin 2-10 vuoden lainoihin lainakantaa järjestelemällä, koronvaihtosopimuksilla tai muilla johdannaisilla. Suojausaste voi vaihdella 0–100 prosentin välillä. Yhtiö seuraa lainasalkun korkoriskiä ja voi muuttaa sen korkosidonnaisuusajankaa tarvittaessa.

### Herkkyysanalyysi vaihtuvakorkoisten lainojen osalta

	2017		2016	
Muutosprosentti	1 %	-1 %	1 %	-1 %
Vaikutus verojen jälkeiseen voittoon	89	-89	27	-27

### Luottoriski

Luottoriskiä hallitaan myöntämällä asiakkaille vain tavanomaisia maksuaikoja. Konsernissa käytettävät maksuehdot vaihtelevat tällä hetkellä 7 päivästä 30 päivään, tyypillisin maksuehto on 14 päivää. Lisäksi voidaan sopia yksittäishankkeista, joissa myyntisaamisten maksuaika on pitkä ja maksu tapahtuu kertaluonteisesti hankkeen lopussa.

## Maksuvalmiusriski

Maksuvalmiusriskiä hallitaan riittävää rahoituksen suunnittelulla, seurannalla ja kassanhallinnalla. Välittömän maksuvalmiuden turvaamiseksi käytettävissä on luotto- ja takauslimiittejä 219,7 milj.euroa. Nostamattomien luotto- ja takauslimiittien määrä 31.12.2017 oli 127,0 milj. euroa (82,3 milj.euroa vuonna 2016).

## Velkojen maturiteettianalyysi

2017	31.12.2017	alle 1 vuotta	1-5 vuotta
Rahoitusvelat	36 948	25 840	11 109
Ostovelat ja muut korottomat velat	57 434	55 749	1 684

2016	31.12.2016	alle 1 vuotta	1-5 vuotta
Rahoitusvelat	16 633	12 540	4 093
Ostovelat ja muut korottomat velat	42 201	38 567	3 634

## Pääoman hallinta

Konsernin pääomanhallinnan pyrkimyksenä on optimaalisella pääomarakenteella tukea liiketoimintaa ja kasvattaa omistaja-arvoa tavoitteena paras mahdollinen tuotto. Optimaalisella pääomarakenteella on myös pyrkimys varmistaa pienet pääoman kustannukset. Keskeisin pankkilainoihin liittyvä kovenantti on oman pääoman määrä sekä omistuksen pysyvyys.

Nettovelat	2017	2016
Korolliset velat	36 948	16 633
Rahavarat ja korolliset saamiset	-68 008	-67 690
	<b>-31 060</b>	<b>-51 057</b>
Oma pääoma yhteensä	153 011	115 560
Velkaantumisaste (gearing)	11,5 %	9,4 %
Nettovelkaantumisaste (net gearing)	-20,3 %	-44,2 %

## 26. YHTEISJÄRJESTELYT

Konsernilla on 50 %:n omistusosuus kahdessa yhteisessä toiminnossa, Työyhteisliittymä Kastelli-Optimikodit Kirkkonummen Aurinkopuistossa sekä Työyhteisliittymä Rakennuskartio/Kastellitalot Oy:ssä. Yhteiset toiminnot on yhdistelty tilinpäätöksen suhteellisesti omistusosuuden mukaisesti. Työyhteisliittymillä ei ollut tilikauden aikana varsinaista toimintaa.

Konsernin taseeseen ja laajaan tuloslaskelmaan sisältyvät yhteisten toimintojen varat, velat, kulut ja tuotot olivat seuraavat:

	2017	2016
Lyhytaikaiset varat	20	39
Lyhytaikaiset velat	0	0
Tuotot	34	29
Kulut	17	18

## 27. MUUT VUOKRASOPIMUKSET

### Konserni vuokralle ottajana

Konserni on vuokrannut toimistotiloja sekä muita liiketoiminnassa tarvittavia tiloja. Toimitilavuokravastuut ovat kasvaneet merkittävästi vuonna 2017 allekirjoitetun pitkäaikaisen toimitilavuokrasopimuksen myötä, joka alkaa vuoden 2018 aikana. Lisäksi yhtiö on vuokrannut vähäisissä määrin koneita ja kalustoa.

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat:

	2017	2016
Yhden vuoden kuluessa		
Toimitilavuokrat	2 036	1 356
Muut vuokrat	491	422
1-5 vuoden kuluessa		
Toimitilavuokrat	4 293	
Muut vuokrat	813	703
Yli 5 vuoden kuluessa		
Toimitilavuokrat	693	
<b>Yhteensä</b>	<b>8 326</b>	<b>2 481</b>

Vuonna 2017 on kirjattu tulosvaikutteisesti toimitilavuokrasopimusten perusteella suoritettuja vuokramenoja yhteensä 1 436 tuhatta euroa (1 297 tuhatta euroa vuonna 2016).

## 28. VASTUUT JA VAKUUDET

Velat joiden vakuudeksi on annettu omaisuutta	2017	2016
Rahalaitoslainat	28 204	11 227
Myyttömien asunto-osakeyhtiöiden osakkeiden velkaosuudet	7 269	3 757
Osamaksuvelat	1 131	1 415
<b>Yhteensä</b>	<b>36 605</b>	<b>16 398</b>

Vakuudet	2017	2016
Yrityskiinnitykset	1 800	1 800
Kiinteistökiinnitykset	4 580	4 580
Pantit	12 910	5 658
Omavelkaiset takaukset	325	1 227
<b>Yhteensä</b>	<b>19 614</b>	<b>13 265</b>

Urakkatakaukset	2017	2016
Työaikaiset takaukset	33 793	21 734
Takuuajaiset takaukset	10 393	9 406
RS-takaukset	29 256	19 496
Maksutakaus	14 214	15 410
Vuokratakaus	1	
<b>Yhteensä</b>	<b>87 656</b>	<b>66 047</b>

Kiinteistöjen arvonlisäveron tarkistusvastuu	2017	2016
Palautusvastuu	1 354	1 390

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

## 29. TILINPÄÄTÖKSESSÄ ESITETTÄVÄT TIEDOT OSUUKSISTA MUISSA YHTEISÖISSÄ

### Konsernin emo- ja tytäryrityssuhteet

Yritys	Kotimaa	Omistus- osuus %	Osuus ääni- vallasta %
<b>Emoyhtiö Lehto Group Oyj:</b>			
Rakennusliike Lehto Oy	Suomi	100 %	100 %
Rakennusliike Koivukoski Oy	Suomi	100 %	100 %
Rakennuskartio Oy	Suomi	100 %	100 %
OptimiKodit Oy	Suomi	100 %	100 %
Takuuelementti Oy	Suomi	100 %	100 %
Remonttipartio Oy	Suomi	100 %	100 %
Insinööritoimisto Mäkeläinen Oy	Suomi	100 %	100 %
Rakennus Oy Wareco	Suomi	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Ylivieskan Arvokiinteistö	Suomi	80 %	80 %
Kiinteistö Oy Oulun Eteläkeskus	Suomi	100 %	100 %
Lehto Bygg Ab	Ruotsi	100 %	100 %
Lehto Sverige Ab	Ruotsi	88 %	88 %

Vertailutilikauden aikana emoyhtiö hankki Rakennus Oy Warecon koko osakekannan. Tarkempi kuvaus ja hankintamenolaskelma on esitetty liitetietojen kohdassa ”Hankitut liiketoiminnot”.

Tilikauden päättymisen jälkeen 1.1.2018 konsernissa toteutettiin kuuden eri konserniyhtiön sulauttaminen kolmeksi tytäryhtiöksi. Sulauttamisen tarkoituksena on yksinkertaistaa konsernirakennetta ja vähentää hallinnollista työtä.

Luettelo osakkuusyryksistä on esitetty liitetietojen kohdassa ”Osuudet osakkuusyryksissä” ja luettelo yhteisyryksistä kohdassa ”Yhteisjärjestelyt”.

### Taloudellisen informaation yhteenveto tytäryryksistä, joissa olennainen määräysvallattomien omistajien osuus

Konsernilla ei ole tytäryryksiä, joissa olisi olennainen määräysvallattomien omistajien osuus.

## 30. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Konsernin lähimpiiriin kuuluvat konserniyhtiöiden, hallituksen jäsenten ja konsernin ylimmän johdon lisäksi ne tahot, joissa lähimpiirillä on vaikutusvalta joko omistamisen tai johtamisen perusteella. Lähimpiiriin luetaan myös osakkuus- ja yhteisyrykset.

### Lähimpiirin kanssa toteutuneet liiketapahtumat

	Myynnit 2017	Myynnit 2016	Ostot 2017	Ostot 2016
Osakkuusyrykset		10 647	2	1
Avainhenkilöt ja heidän vaikutusvaltauyrykset	77 461	10 102	3 904	2 005
<b>Yhteensä</b>	<b>77 461</b>	<b>20 750</b>	<b>3 906</b>	<b>2 006</b>

	Saamiset 31.12.2017	Saamiset 31.12.2016	Velat 31.12.2017	Velat 31.12.2016
Osakkuusyrykset		1 394	1	1
Avainhenkilöt ja heidän vaikutusvaltauyrykset	2 225	798	182	227
<b>Yhteensä</b>	<b>2 225</b>	<b>2 192</b>	<b>183</b>	<b>228</b>

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

### Johdon työsuhte-etuudet

	2017	2016
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	936	357
<b>Yhteensä</b>	<b>936</b>	<b>357</b>

<b>Palkat ja palkkiot</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Toimitusjohtaja		
Hannu Lehto	126	110
Hallituksen jäsenet:		
Pertti Huuskonen, puheenjohtaja	53	51
Martti Karppinen	29	28
Mikko Räsänen	31	29
Päivi Timonen	30	28
Sakari Ahdekivi	29	22

### 31. HANKITUT LIKETOIMINNOT

Liiketoimintojen hankintoihin on sovellettu IFRS 3 -standardia, jolloin hankitun kohteen yksilöitävissä olevat varat, velat ja ehdolliset velat on arvostettu hankinta-ajankohdan käypään arvoon ja kaikki hankintaan liittyvät kulut on kirjattu tulosvaikutteisesti.

Yhtiöllä ei ollut hankittuja liiketoimintoja vuonna 2017.

#### Hankitut liiketoiminnot 2016

##### *Rakennus Oy Warecon tytäryhtiöhankinnasta syntyneet varat ja velat*

Lehto Group Oyj osti 3.10.2016 Rakennus Oy Warecon koko osakekannan. Wareco on Suomen pääkaupunkiseudulla toimiva korjausrakentamisen yhtiö, joka tekee kiinteistöjen peruskorjauksia, asunto-osakeyhtiöiden putkiremontteja, julkisivujen korjaus- ja muutostöitä sekä lisä- ja täydennysrakentamista.

Investoinnin avulla Lehto vahvisti ja laajensi korjausrakentamisen liiketoimintaansa. Kaupan myötä Lehtoon saatiin lisää ammattitaitoista henkilöstöä muun muassa laajojen korjausrakentamishankkeiden ja linjasaneerausten toteuttamiseen. Wareco työllisti kaupantekohetkellä lähes 70 henkilöä ja sen liikevaihto vuonna 2015 oli 28,7 miljoonaa euroa ja liikevoitto 0,7 miljoonaa euroa.

Osakkeiden arvioitu kauppahinta ilman hankitun yhtiön kassavaroja ja korollisia velkoja oli noin 2,6 miljoonaa euroa. Lopullinen hankintahetkellä maksettu hankintahinta oli 4,2 miljoonaa euroa. Lopullinen hankintahinta poikkesi arvioidusta, koska hankitun yhtiön hankintahetken nettokäyttöpääoma oli arviota suurempi. Kauppahinta maksettiin käteisellä Lehtoon kassavaroista.

Lehto maksaa myös lisäkauppahintaa Warecon vuosien 2016, 2017 ja 2018 tulosten perusteella. Yhtiö on arvioinut lisäkauppahintojen olevan n.3,4 miljoonaa euroa.

Vuodelta 2016 Lehto maksoi Warecon osakekannan hankinnasta lisäkauppahintaa 0,8 miljoonaa euroa. Yhtiö arvioi jäljellä olevien lisäkauppahintojen olevan 1,5 miljoonaa euroa. Arvioidun tulevaisuudessa toteutumattoman lisäkauppahinnan vaikutus on esitetty liitetietojen kohdassa "Liiketoiminnan muut tuotot".

#### *Hankitut varat*

Asiakassuhteet	1 500
Muut aineettomat hyödykkeet	55
Aineelliset hyödykkeet	533
Vaihto-omaisuus	1 197
Pitkäaikaiset saamiset	763
Lyhytaikaiset saamiset	4 561
Rahat ja pankkisaamiset	49

***Varat yhteensä*** 8 658

#### *Hankitut velat*

Laskennalliset verovelat	300
Lyhytaikaiset velat	3 688

***Velat yhteensä*** 3 988

Nettovarallisuus 4 670

<i>Liikearvo</i>	
Luovutettu vastike	7 612
Hankitun kohteen yksilöitävissä oleva nettovarallisuus	4 670
<b>Liikearvo</b>	<b>2 942</b>

Hankinnasta syntyi liikearvoa 2,9 milj. euroa, joka perustuu hankitusta yhtiöstä saataviin synergiahyötyihin liiketoiminnan kehittämisessä. Liikearvo ei ole vähennyskelpoinen verotuksessa.

Rahana maksettu kauppahinta	4 219
Ehdollinen lisäkauppahinta	3 393
<b>Hankintameno yhteensä</b>	<b>7 612</b>
Hankitun yhtiön rahavarat	-49
<b>Rahavaikutus hankintahetkellä</b>	<b>4 170</b>
<b>Rahavaikutus lisäkauppahinnan maksun jälkeen</b>	<b>7 563</b>

Hankinnasta aiheutuneet kertaluonteiset kulut, jotka on kirjattu tulosvaikutteisesti, olivat yhteensä 192 tuhatta euroa.

#### Dometalot-liiketoiminnan hankinta

Konserniin kuuluva Optimikodit Oy osti kesäkuussa 2016 energiatehokkaisiin rakenneratkaisuihin keskittyneen Dometalot Oy:n liiketoiminnan. Liiketoimintakaupassa Lehdolle siirtyi muun muassa tavanomaisia liiketoimintaan liittyviä sopimuksia, aineettomia oikeuksia ja 13 työntekijää. Dometalot Oy:n henkilökunta jatkoi vanhoina työntekijöinä. Ostetun liiketoiminnan liikevaihto vuonna 2015 oli noin 1,5 miljoonaa euroa. Liiketoiminnan hankinnalla ei ollut merkittävää vaikutusta Lehdon vuoden 2016 liikevaihtoon, tulokseen tai taloudelliseen asemaan.

Konsernin vertailutilikauden laajaan tuloslaskelmaan sisältyy hankituista liiketoiminnoista liikevaihtoa hankinta-ajankohdan jälkeiseltä ajalta 4,6 milj. euroa ja liiketappiota 0,3 milj. euroa. Mikäli yllä esitetyt liiketoimintojen hankinnat olisi toteutettu tilikauden alussa, konsernin vuoden 2016 liikevaihto olisi ollut arviolta 386,2 milj.euroa ja liikevoitto 41,6 milj.euroa.

## Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS

	1.1.-31.12. 2017	1.1.-31.12. 2016
Liikevaihto	6 360	3 626
Liiketoiminnan muut tuotot	41	33
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-2 600	-1 991
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-439	-342
Muut henkilösivukulut	-92	-80
Suunnitelman mukaiset poistot	-291	-302
Liiketoiminnan muut kulut	-3 254	-2 283
<b>Liiketappio</b>	<b>-275</b>	<b>-1 339</b>
<i>Rahoitustuotot ja -kulut</i>		
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksissä	9 342	1 066
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista muilta		15
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	536	236
Muilta	163	126
Arvon alentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista		-4
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille	-10	-12
Muille	-94	-2 763
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>9 937</b>	<b>-1 335</b>
<b>Voitto/tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>	<b>9 662</b>	<b>-2 674</b>
Tilinpäätössiirrot		
Konserniavustus	3 150	7 200
<b>Voitto/tappio ennen veroja</b>	<b>12 812</b>	<b>4 526</b>
Tuloverot	-615	
<b>Tilikauden voitto</b>	<b>12 197</b>	<b>4 526</b>

## Emoyhtiön tase, FAS

VASTAAVAA	31.12.2017	31.12.2016
<b>Pysyvät vastaavat</b>		
Aineettomat hyödykkeet	450	232
Koneet ja kalusto	204	162
Osuudet saman konsernin yrityksissä	29 265	27 889
Osuudet osakkuusyriksissä	781	781
Muut osakkeet ja osuudet	1	1
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>	<b>30 700</b>	<b>29 065</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>		
Vaihto-omaisuus	83	83
<i>Pitkäaikaiset saamiset</i>		
Saamiset saman kons. yrityksiltä	2 050	2 550
Saamiset omistusyhteisyriksiltä	475	485
Muut saamiset	157	178
<i>Lyhytaikaiset saamiset</i>		
Myyntisaamiset	18	9
Saamiset saman kons. yrityksiltä	21 474	22 335
Muut saamiset	25	21
Siirtosaamiset	40	52
Rahoitusarvopaperit	23 269	30 120
Rahavarat	39 274	34 380
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>	<b>86 864</b>	<b>90 213</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>117 564</b>	<b>119 278</b>

VASTATTAVAA	31.12.2017	31.12.2016
<b>Oma pääoma</b>		
Osakepääoma	100	100
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	71 335	71 335
Edellisten tilikausien voittovarot	3 405	11 694
Tilikauden voitto	12 197	4 526
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>87 036</b>	<b>87 654</b>
<b>Vieras pääoma</b>		
<i>Pitkäaikainen vieras pääoma</i>		
Lainat rahoituslaitoksilta	250	450
Muut velat	1 774	3 256
<i>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</i>	<i>2 024</i>	<i>3 706</i>
<i>Lyhytaikainen vieras pääoma</i>		
Lainat rahoituslaitoksilta	200	200
Ostovelat	264	336
Velat saman konsernin yrityksille	26 589	24 388
Muut velat	650	2 000
Siirtovelat	801	994
<i>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</i>	<i>28 504</i>	<i>27 917</i>
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>30 528</b>	<b>31 624</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>117 564</b>	<b>119 278</b>



## Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS

	31.12.2017	31.12.2016
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Tilikauden tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	9 662	-2 674
<b>Oikaisut:</b>		
Suunnitelman mukaiset poistot	291	302
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa		4
Rahoitustuotot ja -kulut	-9 937	1 331
<b>Käyttöpääoman muutokset:</b>		
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	1 164	-260
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-705	922
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-107	-2 867
Saadut rahoitustuotot liiketoiminnasta	699	363
Saadut osingot liiketoiminnasta	9 342	1 066
Maksetut verot	-612	
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>	<b>9 797</b>	<b>-1 814</b>
<b>Investointien rahavirta</b>		
Investoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin	-550	-210
Investoinnit muihin sijoituksiin	-3 773	-5 424
Luovutustulot muista sijoituksista		65
Lainasaamisten takaisinmaksut	16 100	
Myönnettyt lainat	-8 300	-8 940
Saadut osingot		15
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>3 478</b>	<b>-14 493</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		
Lainojen takaisinmaksut	-200	-200
Konsernirahoituksen muutos	-9 418	12 317
Maksetut osingot	-12 815	-7 929
Konserniavustus	7 200	
Maksullinen osakeanti		60 505
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>	<b>-15 233</b>	<b>64 693</b>
<b>Rahavarojen muutos (+/-)</b>	<b>-1 958</b>	<b>48 386</b>
Rahavarat tilikauden alussa	64 500	16 115
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>62 542</b>	<b>64 500</b>

## Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot

### Arvostus- ja jaksotuseriaatteen sekä -menetelmät

Vaihto-omaisuus on arvostettu muuttuvaan hankintamenoonsa noudattaen FIFO-periaatetta sekä KPL 5 luvun 6 § 1 momentin mukaista alimman arvon periaatetta.

Kuluva käyttöomaisuus on arvostettu muuttuvaan hankintamenoonsa ja siitä tehdään poistot ennalta laaditun suunnitelman mukaisesti.

### Poistoperusteet

Koneet ja kalusto	3 - 5 v. tasapoisto
Aineettomat oikeudet	3 - 5 v. tasapoisto
Muut pitkävaikutteiset menot	3 v. tasapoisto

Poistoperusteissa ei muutoksia.

### Ulkomaanrahan määräiset erät

Ulkomaanrahan määräisiä eriä ei ole.

### TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

Liikevaihto toimialoittain	2017	2016
Konsernin sisäiset palveluveloitukset	6 008	3 494
Muu liikevaihto, konsernin sisäinen	343	121
Muu liikevaihto, konsernin ulkopuolinen	9	11
<b>Yhteensä</b>	<b>6 360</b>	<b>3 626</b>
Tilintarkastajalle maksetut palkkiot	2017	2016
Lakisääteinen tilintarkastus	55	56
Veroneuvonta	5	18
Muut palvelut	8	265
<b>Yhteensä</b>	<b>69</b>	<b>339</b>

<b>Rahoitustuotot- ja kulut</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Osinkotuotot konserniyrityksiltä	9 342	1 066
Osinkotuotot muilta		15
Korkotuotot konserniyrityksiltä	536	236
Korkotuotot muilta	163	126
Arvon alentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista		-4
Korkokulut konserniveoloista	-10	-12
Korkokulut muilta	-33	-113
Muut rahoituskulut	-61	-2 650
<b>Yhteensä</b>	<b>9 937</b>	<b>-1 335</b>

<b>Tuloverot</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verot	-615	
<b>Yhteensä</b>	<b>-615</b>	

### TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

<b>Aineettomat oikeudet</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Hankintameno 1.1.	390	304
Lisäykset	184	86
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>574</b>	<b>390</b>
Kertyneet poistot 1.1.	-233	-132
Poistot	-108	-101
<b>Kertyneet poistot 31.12.</b>	<b>-341</b>	<b>-233</b>
Kirjanpitoarvo 1.1.	157	172
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>233</b>	<b>157</b>

<b>Muut pitkävaikutteiset menot</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Hankintameno 1.1.	358	358
Lisäykset	217	
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>575</b>	<b>358</b>
Kertyneet poistot 1.1.	-283	-167
Poistot	-76	-116
<b>Kertyneet poistot 31.12.</b>	<b>-359</b>	<b>-283</b>
Kirjanpitoarvo 1.1.	75	191
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>216</b>	<b>75</b>

<b>Koneet ja kalusto</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Hankintameno 1.1.	372	248
Lisäykset	147	124
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>520</b>	<b>372</b>
Kertyneet poistot 1.1.	-210	-126
Poistot	-107	-84
<b>Kertyneet poistot 31.12.</b>	<b>-317</b>	<b>-210</b>
Kirjanpitoarvo 1.1.	162	123
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>202</b>	<b>162</b>

<b>Muut aineelliset hyödykkeet</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Lisäykset	1	
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>1</b>	
Poistot		
<b>Kertyneet poistot 31.12.</b>		
Kirjanpitoarvo 1.1.		
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>1</b>	

<b>Sijoitukset</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Hankintameno 1.1.	28 765	21 063
Lisäykset	2 504	7 804
Vähennykset	-1 128	-101
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>30 142</b>	<b>28 765</b>
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	-95	-91
Arvonalentumiset		-4
<b>Kertyneet arvonalentumiset 31.12.</b>	<b>-95</b>	<b>-95</b>
Kirjanpitoarvo 1.1.	28 670	20 972
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>30 047</b>	<b>28 670</b>

<b>Pitkäaikaiset saamiset konserniyrityksiltä</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Lainasaamiset	2 050	2 550
<b>Yhteensä</b>	<b>2 050</b>	<b>2 550</b>

<b>Lyhytaikaiset saamiset konserniyrityksiltä</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Myyntisaamiset	431	1 536
Lainasaamiset	724	8 024
Muut saamiset	3 468	7 545
Konsernilimiitti	16 851	5 230
<b>Yhteensä</b>	<b>21 474</b>	<b>22 335</b>

<b>Siirtosaataviin ja muihin menoennakoihin sisältyvät olennaiset erät</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Muut siirtosaamiset	40	52
<b>Yhteensä</b>	<b>40</b>	<b>52</b>

**TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Osakepääoma 1.1.	100	100
<b>Osakepääoma 31.12.</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	71 335	5 830
Tilikauden muutos		65 505
<b>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.</b>	<b>71 335</b>	<b>71 335</b>
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	11 694	11 610
Edellisen tilikauden voitto	4 526	8 013
Osingonjako	-12 815	-7 929
<b>Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.</b>	<b>3 405</b>	<b>11 694</b>
<b>Tilikauden voitto / tappio</b>	<b>12 197</b>	<b>4 526</b>
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>87 036</b>	<b>87 654</b>

<b>Laskelma jakokelpoisista voittovaroista</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	71 335	71 335
Edellisten vuosien voittovarot	3 405	11 694
Tilikauden voitto/tappio	12 197	4 526
<b>Yhteensä</b>	<b>86 936</b>	<b>87 554</b>

<b>Velat konserniyrityksille</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Ostovelat	2	4
Konsernilimiitti	26 587	24 384
<b>Yhteensä</b>	<b>26 589</b>	<b>24 388</b>

<b>Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Palkkavelat	240	493
Lomapalkkavelat	309	165
Palkkojen sivukuluvelat	249	213
Tuloverovelka	2	
Korkovelat	0	1
Muut velat		122
<b>Yhteensä</b>	<b>801</b>	<b>994</b>

### VAKUudet JA VASTUUSITOUUMUKSET

<b>Velat, joiden vakuudeksi on annettu omaisuutta</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Rahalaitoslainat	450	650
<b>Yhteensä</b>	<b>450</b>	<b>650</b>

#### Vakuudet

Omavelkaiset takaukset	325	1 174
<b>Yhteensä</b>	<b>325</b>	<b>1 174</b>

#### Luottolimiittien määrä

Käytettävissä olevat luottolimiitit	2 009	2 005
Käytössä olevat luottolimiitit	364	
<b>Luottolimiittejä nostamatta</b>	<b>1 645</b>	<b>2 005</b>

Käytettävissä olevat takauslimiitit	204 729	130 000
Käytössä olevat takauslimiitit	86 579	63 434
<b>Takauslimiittejä nostamatta</b>	<b>118 149</b>	<b>66 566</b>

#### Muiden konserniyhtiöiden puolesta annetut vakuudet

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Annetut takaukset ja muut sitoumukset	103 892	35 476

#### Taseeseen sisältyvät leasingvuokrasopimukset

Erääntyy yhden vuoden kuluessa	51	11
Erääntyy yli yhden vuoden kuluessa	87	23

<b>Yhteensä</b>	<b>138</b>	<b>35</b>
-----------------	------------	-----------

#### Vuokravastuut

Toimitilavuokrat	6 195	702
<b>Yhteensä</b>	<b>6 195</b>	<b>702</b>

### LIITETIEDOT HENKILÖSTÖSTÄ JA TOIMIELINTEN JÄSENISTÄ

<b>Yhtiön henkilökunta keskimäärin tilikaudella</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Toimihenkilöitä	44	26
<b>Yhteensä</b>	<b>44</b>	<b>26</b>

Toimitusjohtajan ja hallituksen jäsenien palkat on eritelty konsernitilinpäätöksen liitetietojen kohdassa "Lähipiiritapahtumat".

## Hallituksen esitys voittovarojen käytöstä

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 86 936 107,26 euroa, josta tilikauden voitto on 12 196 949,29 euroa.

Hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 1.1.–31.12.2017 vahvistettavan taseen perusteella jaetaan osinkoa 0,34 euroa osakkeelta, eli 19 805 255,68 euroa.

Yhtiön taloudellisessa asemassa ei tilikauden päättymisen jälkeen ole tapahtunut olennaisia muutoksia.

Yhtiön maksuvalmius on hyvä, eikä ehdotettu voitonjako vaaranna hallituksen näkemyksen mukaan yhtiön maksukykyä.

## Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

*Vantaalla 14.2.2018*

**Pertti Huuskonen**  
Hallituksen puheenjohtaja

**Martti Karppinen**  
Hallituksen jäsen

**Mikko Räsänen**  
Hallituksen jäsen

**Päivi Timonen**  
Hallituksen jäsen

**Sakari Ahdekivi**  
Hallituksen jäsen

**Hannu Lehto**  
Toimitusjohtaja

## Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

*Vantaalla 14.2.2018*

**KPMG Oy Ab**  
Tilintarkastusyhteisö

**Tapio Raappana**  
KHT

## Konsernin tunnusluvut

	2017	2016	2015	2014	2013
Liikevaihto, milj. euroa	594,1	361,8	275,6	171,1	113,4
Liikevaihto, muutos ed. vuodesta %	64,2 %	31,3 %	61,1 %	50,8 %	-0,4 %
Liikevoitto, milj. euroa	61,5	40,4	27,2	5,8	9,2
Liikevoitto, % liikevaihdosta	10,4 %	11,2 %	9,9 %	3,4 %	8,1 %
Tilikauden tulos, milj. euroa	49,2	31,9	21,2	4,1	6,7
Tilikauden tulos, % liikevaihdosta	8,3 %	8,8 %	7,7 %	2,4 %	5,9 %
Oman pääoman tuotto, ROE, %	36,6 %	42,8 %	85,1 %	25,6 %	51,7 %
Sijoitetun pääoman tuotto, ROI, %	38,4 %	44,5 %	66,5 %	21,6 %	49,0 %
Omavaraisuusaste, %	56,6 %	60,4 %	37,2 %	27,3 %	40,7 %
Velkaantumisaste, %	11,5 %	9,4 %	32,6 %	48,8 %	26,7 %
Nettovelkaantumisaste, %	-20,3 %	-44,2 %	-22,9 %	50,9 %	-16,2 %
Bruttoinvestoinnit taseen varoihin, milj. euroa	4,5	7,6	1,1	0,8	2,3
Henkilöstö keskimäärin tilikauden aikana	1 013	566	402	312	246
Henkilöstö tilikauden päättyessä	1 184	747	423	326	287
Oma pääoma / osake	2,63	1,98	0,74	0,41	0,38
Osakekohtainen tulos, laimentamaton, euroa/osake <sup>1)</sup>	0,84	0,59	0,52	0,07	0,13
Osakekohtainen tulos, laimennettu, euroa/osake <sup>1)</sup>	0,84	0,59	0,52	0,07	0,13
Osakkeita (osakeantioikaistu) keskimäärin tilikauden aikana, laimentamaton, kpl <sup>1)</sup>	58 250 752	54 067 297	41 062 559	40 000 000	40 000 000
Osakkeita (osakeantioikaistu) keskimäärin tilikauden aikana, laimennettu, kpl <sup>1)</sup>	58 432 315	54 073 804	41 062 559	40 000 000	40 000 000
Osakkeita tilikauden päättyessä, kpl <sup>1)</sup>	58 250 752	58 250 752	45 310 404	40 000 000	40 000 000
Osakkeiden markkina-arvo 31.12., milj.euroa	737,5	593,6	-	-	-
Osakkeiden vaihto, kpl	16 334 696	11 912 330	-	-	-
Osakkeiden vaihto keskimääräisestä lukumäärästä, %	28,0 %	22,0 %	-	-	-
Osakekurssit, euroa					
Ylin kurssi	14,26	10,19	-	-	-
Alin kurssi	9,79	5,52	-	-	-
Keskikurssi	12,25	8,03	-	-	-
Osakekurssi 31.12.	12,66	10,19	-	-	-
Osinko / osake, euroa <sup>1) 2)</sup>	0,34	0,22	0,18	0,13	0,04
Osinko tuloksesta, % <sup>1) 2)</sup>	40,2 %	37,3 %	33,8 %	184,9 %	25,9 %
Efektiiivinen osinkotuotto, % <sup>2)</sup>	2,7 %	2,2 %	-	-	-
P/E-luku	15,03	17,27	-	-	-

<sup>1)</sup> Vuodet 2013-2015 osakeantioikaistu 30.3.2016 toteutetun maksuttoman annin (split) myötä <sup>2)</sup> Vuoden 2017 osalta osingonjakoehdotus

## TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

Osakekohtainen tulos	$\frac{\text{Tilikauden voitto}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä keskimäärin vuoden aikana}}$
Oma pääoma / osake	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikauden lopussa}}$
Osinko / osake	$\frac{\text{Tilikaudelta jaettava osinko}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä vuoden lopussa}}$

*Yhtiö on huomionnut ESMAn uudet ohjeet vaihtoehtoisista tunnusluvuista, jotka tulivat voimaan 3.7.2016. Yhtiön käyttämät tunnusluvut ovat yleisesti tunnettuja tunnuslukuja, jotka ovat pääosin johdettavissa tuloksesta ja taseesta. Vaihtoehtoisia tunnuslukuja ei tule pitää IFRS-tilinpäätösnormistossa määriteltyjä tunnuslukuja korvaavina mittareina.*

## ESMA-OHJEISTUKSEN MUKAISTEN VAIHTOEHTOISTEN TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

Oman pääoman tuotto, ROE, (%)	$100 \times \frac{\text{Tilikauden voitto}}{\text{Oma pääoma (keskiarvo)}}$
Sijoitetun pääoman tuotto, ROI, (%)	$100 \times \frac{\text{Voitto ennen veroja + korko- ja muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma - korottomat velat (keskiarvo)}}$
Omavaraisuusaste (%)	$100 \times \frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$

Velkaantumisaste (%)	$100 \times \frac{\text{Pitkäaikainen vieras pääoma}}{\text{Oma pääoma + varaukset}}$
Nettovelkaantumisaste (%)	$100 \times \frac{\text{Korolliset velat - rahat, pankkisaamiset ja rahoitusarvopaperit}}{\text{Oma pääoma}}$
Osinko / tulos (%)	$100 \times \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Efektiiivinen osinkotuotto (%)	$100 \times \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakkeen kurssi vuoden lopussa}}$
Hinta / voitto -suhde (P/E-luku)	$\frac{\text{Osakkeen kurssi vuoden lopussa}}{\text{Tulos / osake}}$

## Osakkeet ja osakkeenomistajat

Tilinpäätöspäivänä yhtiöllä on yhteensä 58 250 752 osaketta. Yhtiön osakepääoma on 100 000 euroa. Yhtiöllä on yksi osakesarja ja kaikki osakkeet ovat samanlaisia. Yhtiön osakkeilla ei ole nimellisarvoa eikä yhtiöjärjestyksessä ole määräystä osakkeiden tai osakepääoman enimmäis- tai vähimmäismäärästä. Yhtiön kaikilla osakkeilla on yksi ääni ja yhtäläinen oikeus osinkoon. Yhtiön hallussa ei ollut omia osakkeita.

### OSAKKEENOMISTAJAT 31.12.2017

	Osakemäärä, kpl	%
Lehto Invest Oy	21 635 216	37,1 %
Myllymäki Asko	4 837 562	8,3 %
Kinnunen Mikko	1 936 368	3,3 %
OP-Suomi Arvo	1 665 339	2,9 %
Winduo Oy	1 293 925	2,2 %
Koivukoski Tomi	1 223 643	2,1 %
Saartoala Ari	942 243	1,6 %
Fondita Nordic Micro Cap Placeringsf	660 000	1,1 %
Heikkilä Jaakko	640 000	1,1 %
Sr Danske Invest Suomi Yhteisöosake	617 163	1,1 %
<b>10 SUURINTA OSAKKEENOMISTAJAA</b>	<b>35 451 459</b>	<b>60,9 %</b>
Hallintarekisteröidyt	8 254 959	14,2 %
Muut osakkeenomistajat	14 544 334	25,0 %
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>58 250 752</b>	<b>100,0 %</b>

### OMISTUSMÄÄRÄJAKAUMA

Osakkeita, kpl	Osakemäärä, kpl	%	Omistajia, kpl	%
1 - 100	146 045	0,3 %	2 736	30,5 %
101 - 1 000	1 980 431	3,4 %	5 414	60,3 %
1 001 - 10 000	1 798 672	3,1 %	710	7,9 %
10 001 - 100 000	2 520 657	4,3 %	75	0,8 %
100 001 - 1 000 000	11 155 644	19,2 %	33	0,4 %
yli 1 000 000	40 649 303	69,8 %	8	0,1 %
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>58 250 752</b>	<b>100,0 %</b>	<b>8 976</b>	<b>100,0 %</b>
Joista hallintarekisteröityjä	8 254 959	14,2 %	9	10,0 %

### OSAKKEENOMISTAJIEN SEKTORIJAKAUMA

	Osakemäärä, kpl	%	Omistajia, kpl	%
Yritykset	25 500 268	43,8 %	412	4,6 %
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	14 292 694	24,5 %	24	0,3 %
Julkisyhteisöt	1 239 115	2,1 %	9	0,1 %
Kotitaloudet	16 857 434	28,9 %	8 462	94,3 %
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	170 559	0,3 %	44	0,5 %
Ulkomaat	190 682	0,3 %	16	0,2 %
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>58 250 752</b>	<b>100,0 %</b>	<b>8 967</b>	<b>100,0 %</b>
Joista hallintarekisteröityjä	8 254 959	14,2 %	9	0,1 %





# Tilintarkastuskertomus

## Lehto Group Oyj:n yhtiökokoukselle

### Tilinpäätöksen tilintarkastus

#### Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Lehto Group Oyj:n (y-tunnus 2235443-2) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2017. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien yhteenveto merkittävimmistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista, sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että

- konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti,
- tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausuntonamme on ristiriidaton tarkastusvaliokunnalle annetun lisäraportin kanssa.

#### Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa.

Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

Emoyhtiölle ja konserniyrityksille suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut ovat parhaan tietomme ja käsityksemme mukaan olleet Suomessa noudatettavien, näitä palveluja koskevien säännösten mukaisia, emmekä ole suorittaneet EU-asetuksen 537/2014 5. artiklan 1 kohdassa tarkoitettuja kiellettyjä palveluja. Suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 6.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonamme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

#### Olennaisuus

Tarkastuksemme laajuuteen on vaikuttanut soveltamamme olennaisuus. Olennaisuus on määritetty perustuen ammatilliseen harkintaamme ja se ohjaa tarkastustoimenpiteiden luonteen, ajoituksen ja laajuuden määrittämisessä, sekä todettujen virheellisyyksien vaikutusten arvioimisessa suhteessa tilinpäätöksen kokonaisuutena. Olennaisuuden taso perustuu arvioomme sellaisten virheellisyyksien suuruudesta, joilla yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa olevan vaikutusta tilinpäätöksen käyttäjien tekemiin taloudellisiin päätöksiin. Olemme ottaneet huomioon myös sellaiset virheellisyydet, jotka laadullisten seikkojen vuoksi ovat mielestämme olennaisia tilinpäätöksen käyttäjille.

#### Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat ovat seikkoja, jotka ammatillisen harkintamme mukaan ovat olleet merkittävimpiä tarkastuksen kohteena olevan tilikauden tilintarkastuksessa. Nämä seikat on otettu huomioon tilinpäätöksen kokonaisuutena kohdistuessa tilintarkastuksessa sekä laatiessamme siitä annettavaa lausuntoa, emmekä anna näistä seikoista erillistä lausuntoa. EU-asetuksen 537/2014 10 artiklan 2 c -kohdan mukaiset merkittävät olennaisen virheellisyyden riskit sisältyvät alla kuvattuihin tilintarkastuksen kannalta keskeisiin seikkoihin.

Olemme ottaneet tilintarkastuksessa huomioon riskin siitä, että johto sivuuttaa kontrolleja. Tähän on sisältynyt arviointi siitä, onko viitteitä sellaisesta johdon tarkoitushakuisesta suhtautumisesta, josta aiheutuu väärinkäytöksestä johtuvan olennaisen virheellisyyden riski.

## Liikevaihto: myyntituottojen kirjaaminen

(Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteiden osio "Tuloutusperiaatteet" sekä konsernitilinpäätöksen liitetiedot 2, 18 ja 24)

### Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

- Lehto Group -konsernin toiminnan luonteeseen kuuluu rakennusurakoiden, palveluiden, uudisasuntojen sekä kiinteistöjen myynti erityyppisissä asiakasprojekteissa. Näiden suoritteiden toimittamisesta ja laskuttamisesta sovitaan asiakkaan kanssa tehdyissä sopimuksissa.
- Tuloutettujen myyntituottojen määrä ja tuloutuksen ajankohta riippuvat erityyppisten asiakasprojektien ja niihin liittyvien sopimusten sisällöstä. Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteissa on kuvattu eri toimintojen tuloutusperiaatteita. Tulouttamiseen liittyvät epävarmuustekijät koskevat lähinnä sellaisia konsernin rakennusprojekteja, joiden myyntituotot kirjataan valmistusasteen mukaisesti.
- Valmistusasteen perusteella tuloutettavissa projekteissa tuotto perustuu projektikohtaiseen kate-ennusteeseen, johon liittyy johdon harkintaa vaativia ratkaisuja. Myyntituottojen kirjaamiseen kuuluvat olennaisena osana pitkäaikaishankkeisiin liittyvien saamisten ja saatujen ennakoiden määrät, jotka muodostavat merkittävän osuuden konsernitaseesta.

### Kuinka kyseisiä seikkoja käsiteltiin tilintarkastuksessa

- Olemme arvioineet myyntituottoihin liittyvää sisäistä valvontaa ja testanneet keskeisten myyntituottojen oikeellisuutta koskevien kontrollien tehokkuutta.
- Olemme käyneet läpi tilikauden aikana tehtyjä merkittävimpiä asiakassopimuksia ja arvioineet yhtiön sisäisten toimintaperiaatteiden noudattamista. Olemme arvioineet sopimuksiin perustuvien transaktioiden määrittelyä, luokittelua ja kirjaamista suhteessa sovellettaviin konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteisiin ja tilinpäätössäännöksiin.
- Laskutuksen ja tuloutuksen osalta olemme arvioineet konsernin toiminnanohjausjärjestelmässä tapahtuvien kirjausten oikeellisuutta. Olemme suorittaneet projektikohtaisten tuloutuslaskelmien aineistotarkastusta arvioidaksemme kyseisten laskelmien

sekä niiden perusteella tuloutuvan katteen että tilinpäätöksessä esitettävien pitkäaikaishankkeisiin liittyvien saamisten ja saatujen ennakoiden oikeellisuutta.

## Vaihto-omaisuuden arvostaminen

(Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet, osio "Vaihto-omaisuus" ja konsernitilinpäätöksen liitetieto 17)

### Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

- Vaihto-omaisuuden arvo muodostaa 35 % konsernitaseen varojen yhteismäärästä.
- Merkittävä osuus vaihto-omaisuuden tasearvosta liittyy keskeneräisten projektien aktivoituun hankintamenuun, joka perustuu toiminnanohjausjärjestelmän projektikohtaiseen raportointiin.

### Kuinka kyseisiä seikkoja käsiteltiin tilintarkastuksessa

- Olemme arvioineet konsernin vaihto-omaisuutta koskevan raportoinnin kannalta olennaisen toiminnanohjausjärjestelmän ja siihen liittyvien yleisten tietojärjestelmäkontrollien toimivuutta.
- Olemme testanneet projektikohtaiseen kustannuseurantaan liittyviä sisäisiä kontrolloja sekä tehneet aineistotarkastustoimenpiteitä vaihto-omaisuuden arvostuksen oikeellisuuden arvioimiseksi.

### Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja siten, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisuyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

### **Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa**

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voitaisiin kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan.

Lisäksi:

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnitteleme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäyttöön voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.

- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaisesti laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- Hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitiilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Lisäksi annamme hallintoelimille vahvistuksen siitä, että olemme noudattaneet riippumattomuutta koskevia relevantteja eettisiä vaatimuksia, ja kommunikoimme niiden kanssa kaikista suhteista ja muista seikoista, joiden voi kohtuudella ajatella vaikuttavan riippumattomuuteemme, ja soveltuviissa tapauksissa niihin liittyvistä varotoimista.

Päätämme, mitkä hallintoelinten kanssa kommunikoiduista seikoista olivat merkittävimpiä tarkasteltavana olevan tilikauden tilintarkastuksessa ja näin ollen ovat tilintarkastuksen kannalta keskeisiä. Kuvaamme kyseiset seikat tilintarkastuskertomuksessa, paitsi jos säädös tai määräys estää kyseisen seikan julkistamisen tai kun äärimmäisen harvinaisissa tapauksissa toteamme, ettei kyseisestä seikasta viestitä tilintarkastuskertomuksessa, koska siitä aiheutuvien epäedullisten vaikutusten voitaisiin kohtuudella odottaa olevan suuremmat kuin tällaisesta viestinnästä koituva yleinen etu.

## Muut raportointivelvoitteet

### Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot

Olemme toimineet yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana tilikaudesta 2013 alkaen yhtäjaksoisesti 5 vuotta. Lehto Group Oyj:stä tuli yleisen edun kannalta merkittävä yhteisö 28.4.2016 lähtien. Olemme toimineet yhtiön tilintarkastajana koko sen ajan, kun se on ollut yleisen edun kannalta merkittävä yhteisö.

### Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen ja vuosikertomukseen sisältyvän informaation, mutta se ei sisällä tilinpäätöstä eikä sitä koskevaa tilintarkastuskertomustamme. Olemme saaneet toimintakertomuksen käyttöömmme ennen tämän tilintarkastuskertomuksen antamispäivää, ja odotamme saavamme vuosikertomuksen käyttöömmme kyseisen päivän jälkeen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntonamme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea edellä yksilöity muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Toimintakertomuksen osalta velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat

yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme ennen tilintarkastuskertomuksen antamispäivää käyttöömmme saamaamme muuhun informaatioon kohdistamamme työn perusteella johtopäätöksen, että kyseisessä muussa informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

*Vantaalla 14. helmikuuta 2018*

**KPMG Oy Ab**

**Tapio Raappana**

KHT



Lehto Group Oyj | Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä 2017



## Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä 2017

Johdanto.....	88
Hallinnointia koskevat kuvaukset.....	88
Yhtiökokous.....	88
Hallitus .....	88
Hallituksen valiokunnat.....	91
Yhtiön johto.....	92
Taloudelliseen raportointiprosessiin liittyvien sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteet .....	94
Riskienhallinta .....	94
Sisäinen valvonta .....	95
Taloudellisen raportoinnin sisäinen valvonta.....	96
Riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan vastualueet ja roolit ...	97
Muut annettavat tiedot.....	98
Sisäpiirihallinto.....	98
Lähipiirihallinto .....	98
Sisäinen tarkastus .....	99
Tilintarkastus.....	99

## Johdanto

Lehto Group Oyj:n (jäljempänä ”Lehto Group” tai ”Yhtiö”) hallinnointi- ja ohjausjärjestelmä perustuu voimassaolevaan lainsäädäntöön ja Yhtiön yhtiöjärjestykseen. Lehto Group noudattaa Nasdaq Helsinki Oy:n (jäljempänä ”Nasdaq Helsinki” tai ”Helsingin Pörssi”) sääntöjä ja Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n antamaa Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodi (Corporate Governance) 2015 -suositusta (jäljempänä ”Hallinnointikoodi”). Hallinnointikoodi on kokonaisuudessaan saatavilla julkisesti Arvopaperimarkkinayhdistyksen internet-sivuilla osoitteessa [www.cgfinland.fi](http://www.cgfinland.fi).

Tämän selvityksen hallinto- ja ohjausjärjestelmästä (jäljempänä ”CG-selvitys”) Yhtiön hallitus on hyväksynyt 14.2.2018, ja se on laadittu toimintakertomuksesta erillisenä selvityksenä. CG-selvitys julkaistaan Lehto Groupin internet-sivuilla osoitteessa [www.lehto.fi](http://www.lehto.fi).

## Hallinnointia koskevat kuvaukset

Lehto Groupin hallinto on osakeyhtiölain mukaisesti jaettu yhtiökokouksen, hallituksen ja toimitusjohtajan kesken. Osakkeenomistajat käyttävät heille kuuluvia oikeuksia pääasiallisesti yhtiökokouksessa, jonka kutsuu tavallisesti koolle Yhtiön hallitus. Yhtiökokous on lisäksi pidettävä, jos yhtiökokouksen pitämistä vaatii kirjallisesti Yhtiön tilintarkastaja tai osakkeenomistajat, joiden osakkeet edustavat vähintään yhtä kymmenesosaa kaikista yhtiön liikkeeseen laskemista osakkeista.

### YHTIÖKOKOUS

Yhtiökokous on Lehto Groupin ylin päättävä elin. Osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajat käyttävät yhtiökokouksessa päätösvaltaansa Yhtiön asioissa. Yhtiökokous päättää osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen edellyttämistä asioista. Omistajat osallistuvat yhtiökokoukseen henkilökohtaisesti tai edustajan välityksellä. Jokainen osake oikeuttaa yhteen ääneen.

Varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain hallituksen määräämänä päivänä viimeistään kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä lukien. Varsinainen yhtiökokous päättää osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen mukaan sille kuuluvista asioista kuten

tilinpäätöksen vahvistamisesta, taseen osoittaman voiton käyttämisestä ja hallituksen jäsenten sekä tilintarkastajan valitsemisesta ja heidän palkkioistaan. Varsinainen yhtiökokous päättää myös vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle. Ylimääräinen yhtiökokous on pidettävä silloin, kun hallitus katsoo siihen olevan aihetta tai kun Yhtiön tilintarkastaja tai Yhtiön osakkeenomistajat, joiden osakkeet edustavat vähintään yhtä kymmenesosaa kaikista Yhtiön liikkeeseen laskemista osakkeista, sitä kirjallisesti vaativat tietyn asian käsittelyä varten.

Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisesti kutsu yhtiökokoukseen on toimitettava osakkeenomistajille kirjallisesti aikaisintaan kolme (3) kuukautta ja viimeistään kolme (3) viikkoa ennen yhtiökokousta, ei kuitenkaan myöhemmin kuin yhdeksän (9) päivää ennen yhtiökokouksen täsmäytyspäivää. Kutsu toimitetaan julkaisemalla se Yhtiön internet-sivuilla tai muulla todisteellisella tavalla kirjallisesti.

### HALLITUS

Yhtiön hallitus huolehtii Yhtiön hallinnosta ja sen toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitus vastaa siitä, että Yhtiön kirjanpidon ja varainhoidon valvonta on asianmukaisesti järjestetty. Hallitus tai hallituksen jäsen ei saa noudattaa yhtiökokouksen tai hallituksen tekemää päätöstä, joka on osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen vastaisena pätemätön. Hallituksen valitsee Yhtiön yhtiökokous.

Hallitus valitaan vuosittain varsinaisessa yhtiökokouksessa. Yhtiön yhtiöjärjestyksen nojalla Yhtiöllä on hallitus, johon kuuluu 3–8 varsinaista jäsentä. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy valintaa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

### Hallituksen kokoonpano ja toiminta

Hallitus on laatinut toimintaansa varten kirjallisen työjärjestyksen, jossa on määritelty hallituksen keskeiset tehtävät ja toimintaperiaatteet.

Hallitus huolehtii Yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitus muun muassa ohjaa ja valvoo Yhtiön toimivaa johtoa, nimittää ja vapauttaa tehtävistään toimitusjohtajan, määrää toimitusjohtajan tehtävät sekä päättää hänen työehdoistaan, hyväksyy Yhtiön ja sen liiketoiminnan strategiset tavoitteet ja riskienhallinnan



periaatteet sekä varmistaa johtamisjärjestelmän toiminnan. Hallitus huolehtii lisäksi siitä, että Yhtiössä on määritelty sisäisen valvonnan toimintaperiaatteet ja että Yhtiössä seurataan valvonnan toimivuutta. Hallitus hyväksyy sisäistä valvontaa, riskienhallintaa ja hallintotapaa koskevat politiikat ja ohjeet sekä Yhtiön tiedonantopolitiikan. Hallitus hyväksyy strategian pohjalta toimintasuunnitelman ja budjetin sekä valvoo niiden toteutumista. Hallitus myös hyväksyy vuosittain investointien kokonaismäärän ja sen painotukset Yhtiön liiketoiminnassa sekä päättää suurista ja strategisesti merkittävistä investoinneista, yrityskaupoista ja divestoinneista. Hallitus vahvistaa Yhtiön eettiset arvot ja toimintatavat ja seuraa niiden toteutumista. Lisäksi hallitus määrittelee Yhtiön osinkopolitiikan, jonka perusteella osinkoehdotus annetaan yhtiökokouksen päätettäväksi.

Yhtiön tavoitteena on varmistaa, että hallituksella on kokonaisuutena sen työn kannalta riittävä ja monipuolinen osaaminen sekä kokemus. Hallituskokoonpanoa koskevan ehdotuksen valmistelussa otetaan erityisesti huomioon Yhtiön toiminnan asettamat vaatimukset ja Yhtiön kehitysvaihe. Hallituksen jäseneksi valittavalla on oltava tehtävän edellyttämä pätevyys ja mahdollisuus käyttää riittävästi aikaa tehtävän hoitamiseen. Hallituksen jäsenten lukumäärän ja hallituskokoonpanon on mahdollistettava hallituksen tehtävien tehokas hoitaminen. Hallituksen monimuotoisuuden ja sen kokoonpanon arvioimiseksi kukin hallituksen jäsen ehdokas antaa luottamuksellisesti Yhtiön antamien ohjeiden mukaisesti pätevyyden ja ajankäytön arviointia varten tarvittavat tiedot osakkeenomistajien nimitystoimikunnalle hallituksen kokoonpanoa koskevaa ehdotusta valmisteltaessa.

Hallituksen tehtävänä on myös arvioida jäsentensä riippumattomuus. Hallituksen jäsenten enemmistö on oltava riippumattomia Yhtiöstä ja lisäksi vähintään kahden mainittuun enemmistöön kuuluvista jäsenistä on oltavia riippumattomia Yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista. Riippumattomuus arvioidaan vuosittain.

Vuoden 2017 varsinaisessa yhtiökokouksessa 11.4.2017 valitussa hallituksessa ovat toimineet Pertti Huuskonen, Martti Karppinen, Mikko Räsänen, Päivi Timonen ja Sakari Ahdekivi. Hallituksen puheenjohtajana on toiminut Pertti Huuskonen. Tilikaudella 2017 Yhtiön hallituksella oli yhteensä 10 kokousta, joista 1 pidettiin sähköpostikokouksena. Hallituksen jäsenten keskimääräinen osallistumisprosentti kokouksiin oli 98.

Perustietoja hallituksen jäsenistä, jäsenten riippumattomuudesta, palkkioista, osakkeomistuksista ja osallistumisesta hallituksen kokouksiin on esitetty seuraavissa taulukoissa.

## HALLITUKSEN JÄSENET

Nimi	Asema	Syntymävuosi	Koulutus	Riippumaton yhtiöstä	Riippumaton merkittävästä osakkeenomistajasta
<b>Pertti Huuskonen</b>	Hallituksen puheenjohtaja	1956	DI, eMBA, MKT	Kyllä	Kyllä
<b>Sakari Ahdekivi</b>	Hallituksen jäsen	1963	KTM	Kyllä	Kyllä
<b>Martti Karppinen</b>	Hallituksen jäsen	1947	DI	Kyllä	Kyllä
<b>Mikko Räsänen</b>	Hallituksen jäsen	1978	KTM	Kyllä	Kyllä
<b>Päivi Timonen</b>	Hallituksen jäsen	1970	Varatuomari, OTK	Kyllä	Kyllä

## HALLITUKSEN JÄSENTEN SUORAT JA VÄLILLISET OSAKEOMISTUKSET 31.12.2017

Nimi	Omistus, kpl	Osuus osakke-kannasta
Pertti Huuskonen	568 570	0,98%
Sakari Ahdekivi	0	0,00 %
Martti Karppinen	0	0,00 %
Mikko Räsänen	0	0,00 %
Päivi Timonen	0	0,00 %
<b>Hallitus yhteensä</b>	<b>568 570</b>	<b>0,98 %</b>

## HALLITUKSEN JÄSENTEN PALKKIOT (ML. TARKASTUSVALIOKUNTATYÖN PALKKIOT), YHTIÖLLE MYYDYT PALVELUT JA OSALLISTUMINEN KOKOUKSIIN

Nimi	Hallituspalkkio 2017, euroa	Palveluiden myynti yhtiölle 2017, euroa	Osallistuminen hallituksen kokouksiin
<b>Pertti Huuskonen</b>	53 138	46 335	9/9
<b>Sakari Ahdekivi</b>	29 317	0	8/9
<b>Martti Karppinen</b>	28 867	0	9/9
<b>Mikko Räsänen</b>	30 667	0	9/9
<b>Päivi Timonen</b>	30 467	0	9/9
<b>Hallitus yhteensä</b>	<b>172 456</b>	<b>46 335</b>	<b>98 %</b>

### Hallituksen jäsenten esittelyt

**Pertti Huuskonen** on ollut Yhtiön hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2014 alkaen, jota ennen hän toimi Yhtiön hallituksen jäsenenä vuosina 2013–2014. Huuskosella on yli 25 vuoden kokemus Helsingin Pörssiin listautuneen yhtiön johtotehtävistä ja voimakkaan kasvun hallinnasta toimittuaan Technopolis Oyj:n toimitusjohtajana vuosina 1985–2008 ja hallituksen puheenjohtajana vuosina 2008–2012. Vuodesta 2012 alkaen Huuskonen on toiminut myös Tallinnan pörssiin listautuneen kiinteistökehitysyhtiö AS Pro Kapital Gruppinn hallituksen jäsenenä. Huuskonen toimii Suomen Hoivatilat Oyj:n hallituksen puheenjohtajana ja on Kaleva Oy:n hallituksen jäsen. A. Ahlström Kiinteistöt Oy:n hallituksessa Huuskonen on toiminut varapuheenjohtajana vuodesta 2017 alkaen. Lisäksi Huuskonen on vuodesta 2012 lähtien toiminut akateemisenä neuvonantajana ja lehtorina Oulun Kauppakorkeakoulussa sekä Ruotsin kunniakonsulina Oulun läänissä vuosina 1997–2013. Huuskonen on teollisuusneuvos ja koulutukseltaan diplomi-insinööri. Huuskosella on lisäksi eMBA- ja MKT-tutkinnot.

**Martti Karppinen** on ollut Yhtiön hallituksen jäsenenä vuodesta 2014 alkaen, jota ennen hän toimi Yhtiön hallituksen asiantuntijana vuosina 2012–2014. Aikaisemmin Karppinen on toiminut muun muassa Iloq Oy:n hallituksen jäsenenä ja puheenjohtajana. Lisäksi hän on toiminut konsulttitoimisto MKA Consulting Oy:n toimitusjohtajana ja hallituksen puheenjohtajana vuodesta 2007 alkaen. Koulutukseltaan Karppinen on diplomi-insinööri.

**Mikko Räsänen** on ollut Yhtiön hallituksen jäsen vuodesta 2013 alkaen. Räsäsellä on kokemusta pohjoismaisista kiinteistömarkkinoista, kiinteistökehityksestä, kiinteistösi-joittamisesta ja kiinteistötransaktioiden rahoituksesta. Räsänen on osakas ja hallituksen puheenjohtaja kiinteistösijoitusyhtiö NREP Oy:ssä ja hallituksen puheenjohtaja tai jäsen lukuisissa NREP Oy:n sijoitusportfolioon kuuluvissa kohteissa. NREP Oy:n palvelukseen Räsänen tuli vuonna 2006. Tätä ennen Räsänen työskenteli The Boston Consulting Groupissa, jossa hän toimi liikkeenjohdon konsulttina vuosina 2004–2006. Räsänen on koulutukseltaan kauppatieteiden maisteri.

**Päivi Timonen** on toiminut Yhtiön hallituksen jäsenenä vuodesta 2014 alkaen. Aiemmin Elektrobot Oyj:n (nykyinen Bittium Oyj) lakiasiaintoimittajana toiminut ja nykyisin Fiskars Oyj Abp:n lakiasiaintoimittajana ja johtoryhmän jäsenenä toimiva Timonen on ollut kyseisissä konserneissa lukuisten konserniyhtiöiden hallituksen jäsenenä. Koulutukseltaan Timonen on varatuomari ja oikeustieteen kandidaatti.

**Sakari Ahdekivi** on toiminut Yhtiön hallituksen jäsenenä vuodesta 2016 alkaen. Hän on ollut Ahlstrom-Munksjö Oyj:n palveluksessa vuodesta 2014 lähtien. Ahdekivi on tällä hetkellä myös Helsingin Diakonissalaitoksen säätiön valtuuskunnan jäsen. Aikaisemmin Ahdekivi oli Ahlstrom Oyj:n talousjohtaja 2014–17 ja toimi lisäksi puolen vuoden ajan Ahlstrom Oyj:n vt. toimitusjohtajana 2016–17. Tamro Oyj:n toimitusjohtaja Ahdekivi oli vuosina 2012–2013. Hän oli myös Tamro Oyj:n hallituksen jäsen vuonna 2013 sekä toimi Tamro Oyj:n talousjohtajana vuosina 2009–2011, YIT Oyj:n talousjohtajana vuosina 2007–2009 ja Huhtamäki Oyj:n talousjohtajana vuosina 2005–2007. Lisäksi hän on toiminut erilaisissa taloushallinnon tehtävissä ABB:llä Yhdysvalloissa, Sveitsissä, Yhdistyneessä kuningaskunnassa ja Suomessa vuosina 1994–2005. Työtehtävien lisäksi hän on toiminut useiden eri yhtiöiden ja yhdistysten hallituksissa. Ahdekivi on koulutukseltaan kauppatieteiden maisteri Helsingin kauppakorkeakoulusta.

## Hallituksen monimuotoisuuspolitiikan toteutumista koskeva selvitys vuonna 2017

Hallitus on vuonna 2017 vahvistanut Yhtiötä koskevan hallituksen monimuotoisuuspolitiikan noudatettavaksi hallitukseen esitettävien henkilöiden valinnassa. Monimuotoisuuspolitiikan toteutumista seurataan vuosittain hallinto- ja ohjausjärjestelmää koskevan selvityksen yhteydessä.

Yhtiön liiketoiminnan monipuolista tukemista ja kehittämistä varten Yhtiön hallituksen kokoonpanon tulee olla riittävän monimuotoinen. Hallitukseen esitettäviä henkilöitä valittaessa on tarkasteltava tasapainoa koulutustaustan, ammatillisen osaamisen, kokemuksen, kansainvälisyyden sekä ikä- ja sukupuolijakauman osalta. Hallituskokoonpanolta tavoitellaan kokonaisuutena arvioiden riittävän laaja-alaista pätevyyttä, osaamista ja kokemusta. Osakkeenomistajien nimitystoimikunnan tulisi hallituskokoonpanoa koskevaa ehdotusta valmistellessaan ottaa huomioon hallituksen riittävä monimuotoisuus.

Vuoden 2017 yhtiökokouksessa osakkeenomistajat, jotka edustivat yhteensä 62,43 prosenttia Yhtiön osakkeista, esittivät, että hallituksen puheenjohtajana jatkaisi Pertti Huuskonen sekä hallituksen jäsenenä jatkaisivat Martti Karppinen, Mikko Räsänen, Päivi Timonen ja Sakari Ahdekivi.

Tavoitteeksi asetettu monimuotoisuus toteutuu Yhtiön hallituksessa hyvin. Yhtiön hallituksessa on edustettuna sekä kaupallisen, oikeudellisen että teknillisen koulutuksen saaneita henkilöitä. Hallitus muodostuu iältään, sukupuoleltaan ja koulutustaustaltaan erilaisista ihmisistä, joilla kaikilla on vahva asiantuntemus kiinteistöliiketoiminnasta. Hallituksen jäsenistöllä on lisäksi kokemusta kansainvälisistä tehtävistä ja sillä on kyky arvioida myös Yhtiön palveluja käyttävien tahojen näkemyksiä. Hallituksen tekemän itsearvioinnin mukaan hallituksen jäsenet ovat kyenneet käyttämään hallitustyöskentelyyn riittävän määrän aikaansa varmistaakseen hallituksen toimintaedellytykset.

## HALLITUKSEN VALIOKUNNAT

Hallituksen vastuulle kuuluvien asioiden valmistelua voidaan tehostaa perustamalla hallituksen valiokuntia, joissa asioihin voidaan perehtyä laajemmin. Valiokunnilla ei ole itsenäistä päätösvaltaa, vaan ne toimivat valmisteluvina eliminä, joiden käsittelemät asiat tuodaan hallituksen päätettäväksi. Hallitus on vastuussa valiokunnalle osoitetuista tehtä-

vistä. Valiokunnan tulee säännöllisesti raportoida työstään hallitukselle. Raporttien tulee sisältää vähintään yhteenveto valiokunnan käsittelemistä asioista ja esittämistä toimenpiteistä. Varsinainen yhtiökokous päättää hallituksen valiokuntien jäsenten palkkioista.

## Tarkastusvaliokunta

Tarkastusvaliokunnan tehtävänä on Yhtiön taloudellista valvontaa ja raportointia koskevien asioiden valmistelu. Tarkastusvaliokunnan keskeiset tehtävät ja toimintaperiaatteet on kuvattu alla.

Tarkastusvaliokunnan perustehtävänä on:

- seurata tilinpäätösraportoinnin prosessia
- valvoa taloudellista raportointiprosessia
- seurata Yhtiön sisäisen valvonnan, mahdollisen sisäisen tarkastuksen ja riskienhallintajärjestelmien tehokkuutta
- käsitellä kuvaus Yhtiön taloudellisen raportointiprosessiin liittyvien sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteistä
- seurata tilinpäätöksen ja konsernitalinpäätöksen lakisäätteistä tilintarkastusta
- arvioida lakisäätöisen tilintarkastajan tai tilintarkastusyhteisön riippumattomuutta ja erityisesti oheispalveluiden tarjoamista yhtiölle
- valmistella tilintarkastajan valintaa koskeva päätösehdotus.

Tarkastusvaliokunnan puheenjohtajan sekä jäsenet nimittää Yhtiön hallitus. Tarkastusvaliokuntaan kuuluu vähintään kolme hallituksen jäsentä, joista vähintään yhdellä on oltava asiantuntemusta erityisesti laskentatoimen, kirjanpidon tai tilintarkastuksen alalla. Tarkastusvaliokunnan jäseniksi valittavilla hallituksen jäsenillä tulee olla Lehto Groupin liiketoiminnan ja sen toimialojen hyvä tuntemus sekä riittävä laskentatoimen ja tilinpäätöskäytännön hallinta. Hallitus päätti järjestäytymiskokouksessaan 11.4.2017 valita Tarkastusvaliokunnan jäseniksi Mikko Räsänen (puheenjohtaja), Sakari Ahdekiven ja Päivi Timosen. Valiokunnan jäsenet ovat riippumattomia sekä yhtiöstä että yhtiön merkittäviä osakkeenomistajista.

Tarkastusvaliokunta kokoontuu vähintään kaksi kertaa vuodessa ja valiokunnan kokouksiin osallistuu valiokunnan jäsenten lisäksi Yhtiön toimitusjohtaja ja talousjohtaja sekä valinnaisesti Yhtiön tilintarkastajat. Lisäksi valiokunnan jäsenet voivat tavata ulkopuolisia tilintarkastajia ilman, että toimivan johdon edustajat ovat paikalla kyseisessä tapaamisessa. Vuonna 2017 tarkastusvaliokunta kokoontui neljä kertaa.

## YHTIÖN JOHTO

### Toimitusjohtaja

Toimitusjohtaja hoitaa Yhtiön juoksevaa hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Toimitusjohtaja vastaa siitä, että Yhtiön kirjanpito on lain mukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty. Toimitusjohtajan on annettava hallitukselle ja sen jäsenelle tiedot, jotka ovat tarpeen hallituksen tehtävien hoitamiseksi.

Toimitusjohtaja saa ryhtyä Yhtiön toiminnan laajuus ja laatu huomioon ottaen epätavallisiin tai laajakantoisiin toimiin vain, jos hallitus on hänet siihen valtuuttanut tai hallituksen päätöstä ei voida odottaa aiheuttamatta Yhtiön toiminnalle olennaista haittaa. Viimeksi mainitussa tapauksessa hallitukselle on mahdollisimman pian annettava tieto toimista.



**Hannu Lehto**, s. 1963, on toiminut Yhtiön toimitusjohtajana vuodesta 2014 alkaen, jota ennen vuosina 2008–2013 hän työskenteli myös Yhtiön toimitusjohtajana. Lehto on Yhtiön perustajaosakkeenomistaja ja hän on toiminut Yhtiön hallituksen puheenjohtajana vuosina 2008–2014. Vuosina 2014–2016 hän toimi Yhtiön hallituksen jäsenenä. Lehto tuli Yhtiön osakkeenomistajaksi järjestyksessä, jossa Yhtiö perustamisensa yhteydessä osti Rakennusliike Lehto Oy:n osakekannan. Hannu Lehto oli toiminut Rakennusliike

Lehto Oy:ssä sen perustamisesta alkaen vuodesta 1985, jolloin Hannu Lehto ja Tapio Mustonen perustivat yhtiön Rakennusliike Mustonen & Lehto Ky nimisenä kommandiittiyhtiönä. Koulutukseltaan Lehto on rakennusinsinööri.

Hannu Lehto omistaa suoraan tai välillisesti tilikauden 2017 lopussa 21 635 216 kappaletta Yhtiön osakkeita, joka muodostaa yhteensä 37,14 % Yhtiön osakkeista.

### Konsernin johtoryhmä

Toimitusjohtajan tukena toimii konsernin johtoryhmä, johon kuuluvat toimitusjohtajan lisäksi:

- **Asko Myllymäki**, liiketoimintajohtaja
- **Veli-Pekka Paloranta**, talousjohtaja
- **Pasi Kokko**, johtaja, Asunnot-palvelualue
- **Jaakko Heikkilä**, johtaja, Toimitilat-palvelualue
- **Tuomo Mertaniemi**, johtaja, Hyvinvointitilat-palvelualue
- **Pekka Lindeman**, johtaja, Korjausrakentaminen-palvelualue
- **Timo Reiniluoto**, johtaja, Liiketoiminnan tukipalvelut

Konsernin johtoryhmän tehtävänä on toimia toimitusjohtajan tukena toimitusjohtajan toimivaltaan kuuluvissa tehtävissä, niiden toteutuksessa ja seurannassa, erityisesti liiketoiminnan kehityksen, rahoituksen, varainhallinnan, sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan osalta.



**Asko Myllymäki**, s. 1968, on toiminut Yhtiön liiketoimintajohtajana vuodesta 2014 alkaen. Myllymäki on toiminut myös Yhtiön kehitysjohtajana vuosina 2008–2013 sekä toimitusjohtajana vuosina 2013–2014. Tätä ennen hän toimi Myllymäki Trading Oy:n kehitysjohtajana vuosina 2005–2007 ja Myllymäen Rauta Oy:n toimitusjohtajana vuosina 1994–2005. Koulutukseltaan Myllymäki on merkonomi ja eMBA.



**Veli-Pekka Paloranta**, s. 1972, on toiminut Yhtiön talousjohtajana marraskuusta 2015 alkaen. Paloranta työskenteli aiemmin vuosina 2010–2015 Bittium Oyj:n (entinen Elektrobit Oyj) konsernin talousjohtajana, jonka lisäksi hän on toiminut useassa Elektrobit-konsernin tytäryhtiössä hallituksen puheenjohtajana. Koulutukseltaan Paloranta on kauppatieteiden maisteri.



**Pasi Kokko**, s. 1968, on toiminut Lehdon tytäryhtiön Rakennuskartio Oy:n toimitusjohtajana vuodesta 2013 aina vuoden 2017 loppuun saakka. Aiemmin hän on toiminut esimiestehtävissä metsäteollisuuden parissa Suomessa ja ulkomailla. Vuosien 2008–2013 ajan hän työskenteli Danske Bankissa yritys pankkiirina ja pankinjohtajana. Koulutukseltaan Kokko on metsätalouden insinööri.



**Jaakko Heikkilä**, s. 1971, on toiminut konsernin palveluksessa vuodesta 2011 alkaen. Ennen nykyistä tehtävää palvelualueen johtajana, hän on toiminut konsernissa Rakennusliike Lehdon aluejohtajana, liiketoimintajohtajana sekä varatoimitusjohtajana. Heikkilä on työskennellyt aiemmin mm. rakennuttamistehtävissä Puolustushallinnon ja Tullin palveluksessa, sekä erilaisissa rakennusalan tuotannon johdon tehtävissä. Koulutukseltaan Heikkilä on rakennusinsinööri YAMK.



**Tuomo Mertaniemi**, s. 1972, on työskennellyt Lehto Groupin palveluksessa reilun kuuden vuoden ajan, ensin talousjohtajana ja vuoden 2014 marraskuusta alkaen vastaten Hyvinvointitilat -liiketoiminnasta. Ennen Lehto Groupin palvelukseen siirtymistä hän työskenteli rahoitusallalla Finnvera Oyj:n ja Sampo Pankin palveluksessa. Koulutukseltaan Mertaniemi on kauppatieteiden maisteri.



**Pekka Lindeman**, s. 1959, on toiminut yhtiön korjausrakentamisen palvelualueen johtajana joulukuusta 2016 alkaen. Ennen Lehdolle siirtymistään Lindeman työskenteli liiketoimintajohtajana Pro-Source Oy:ssä 2016, Suomen Myynnin johtajana SOL Palveluissa 2014–2015 sekä toimitusjohtajana Nab Labs Oy:ssä 2013–2014 ja Turvatiimi Oyj:ssä 2010–2012. Koulutukseltaan Lindeman on Yo-merkonomi.



**Timo Reiniluoto**, s. 1966, on toiminut marraskuusta 2014 toukokuuhun 2017 Lehdon tytäryhtiön Rakennusliike Lehto Oy:n toimitusjohtajana ja maaliskuun alusta 2017 alkaen konsernin Liiketoiminnan tukipalveluiden johtajana. Hänellä on 30 vuoden kokemus eri tehtävistä rakennusliikkeissä, mm. Skanskassa toimialajohtajana ja Etelä-Suomen toimitilarakentamisen aluejohtajana. Hänellä on myös kymmenen vuoden työkokemus Venäjältä. Lisäksi Reiniluoto toimi Oy Lautex Ab:n hallituksen jäsenenä vuosina 2006–2013. Koulutukseltaan Reiniluoto on DI ja Hanken MBA (Real Estate Finance).

### KONSERNIN JOHTORYHMÄN SUORAT JA VÄLILLISET OSAKEOMISTUKSET 31.12.2017

Nimi	Omistus, kpl	Osuus osakannasta
Asko Myllymäki	4 837 562	8,30 %
Veli-Pekka Paloranta	320 000	0,55 %
Pasi Kokko	140 000	0,24 %
Jaakko Heikkilä	640 000	1,10 %
Tuomo Mertaniemi	84 720	0,15 %
Pekka Lindeman	25	0,00 %
Timo Reiniluoto	8 342	0,01 %
<b>Yhteensä</b>	<b>6 030 649</b>	<b>10,35 %</b>

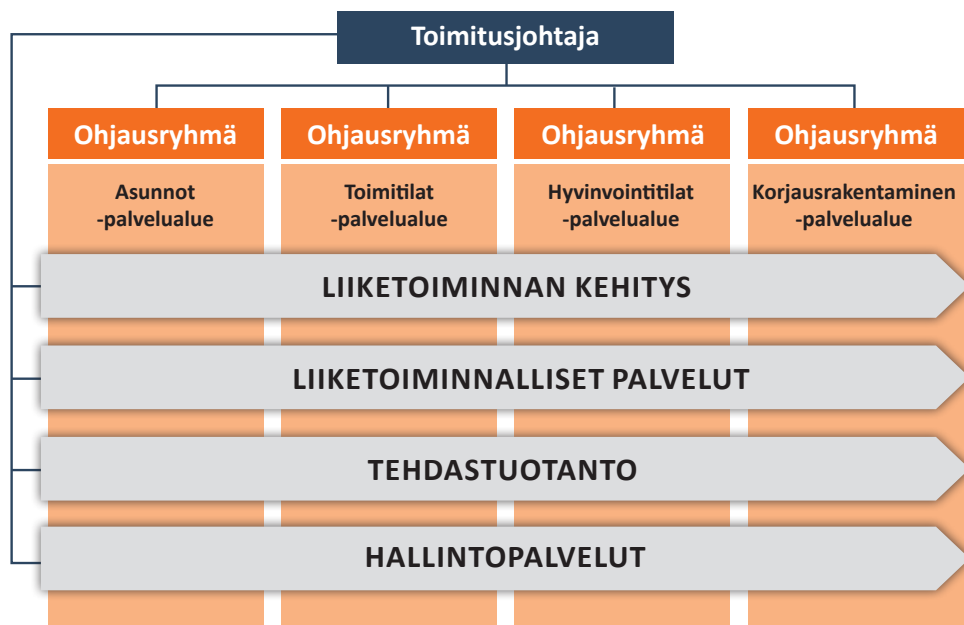
### Liiketoimintojen johto

Lehto-konsernin liiketoiminta on jaettu neljään palvelualueeseen, joita ovat Toimitilat, Asunnot, Hyvinvointitilat ja Korjausrakentaminen. Jokaisella palvelualueella on johtaja, joka yhdessä palvelualueen johtoryhmän kanssa vastaa palvelualueen tuotteiden ja palveluiden suunnittelusta, tuotannosta ja myynnistä sekä liiketoiminnan kehittämisestä. Palvelualueen johtajat raportoivat toiminnastaan konsernin toimitusjohtajalle ja kuukausittain kokoontuvalle palvelualueen ohjausryhmälle. Ohjausryhmässä on edustettuna palvelualueen johdon lisäksi toimitusjohtaja, liiketoimintajohtaja, liiketoiminnan tukipalveluista vastaava johtaja, talousjohtaja ja henkilöstöjohtaja.

Varsinainen operatiivinen liiketoiminta tapahtuu konsernin tytäryhtiöissä, joista neljä on keskittynyt palvelualueiden liiketoimintoihin, yksi tehdastuotantoon, yksi suunnittelutoimintaan ja kaksi Ruotsin toimintoihin. Vuonna 2017 Yhtiö yksinkertaisti tytäryhtiörakennettaan noudattamaan Yhtiössä jo aikaisemmin käytössä ollutta toimintojen jakautumista eri palvelualueisiin. Uusi tytäryhtiörakenne tuli Yhtiössä voimaan vuoden 2018 alussa.

Konsernin emoyhtiöllä, Lehto Group Oyj:llä, 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.

Seuraava kuvio havainnollistaa konsernin operatiivisen organisaation toimintaa.



## Taloudelliseen raportointiprosessiin liittyvien sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteet

### RISKIENHALLINTA

Riskienhallinnan päämääränä on turvata Yhtiön tuloskehitys ja varmistaa liiketoiminnan jatkuvuus toteuttamalla riskienhallintaa kustannustehokkaasti ja systemaattisesti eri liiketoiminnoissa. Riskienhallinta on osa Yhtiön strategista ja operatiivista suunnittelua, päivittäistä päätöksentekoprosessia ja sisäistä valvontajärjestelmää. Riskienhallinnassa kytketään liiketoiminnan tavoitteet, riskit ja riskienhallinnalliset toimenpiteet yhdeksi kokonaisuudeksi.

Yhtiö noudattaa Yhtiön hallituksen hyväksymää politiikkaa riskien hallitsemiseksi. Riskienhallinta kattaa kaiken sen toiminnan, joka liittyy tavoitteiden asettamiseen, riskien tunnistamiseen, mittaamiseen, arvioimiseen, käsittelyyn, raportointiin, seurantaan, valvontaan ja riskeihin reagoimiseen.

Yhtiön toimitusjohtaja ja konsernin palvelualueiden johtajat arvioivat strategiaprosessin ja vuosisuunnittelun yhteydessä liiketoimintariskejä, jotka saattavat estää tai vaarantaa konsernin strategisten ja tulostavoitteiden saavuttamisen. Palvelualueet tuottavat strategiaprosessin tueksi riskiarviot kustakin liiketoiminnasta. Strategisia ja operatiivisia riskejä seurataan liiketoimintojen raportoinnin kautta kuukausittain kokoontuvissa palvelualueiden ohjausryhmissä. Palvelualueiden tulee tuottaa arviot oman yksikkönsä riskeistä ja esittää toimenpidesuunnitelmat riskien hallitsemiseksi sekä raportoida ohjausryhmille toteutettujen toimenpiteiden vaiheesta ja vaikutuksista.

Yhtiön toimitusjohtaja raportoi Yhtiön hallitukselle konsernin tunnistetuista riskeistä ja suunnitelluista ja toteutetuista toimenpiteistä riskien hallitsemiseksi.

#### Riskienhallinnalla pyritään:

- tunnistamaan ja arvioimaan systemaattisesti ja kattavasti kaikki merkittävät, tavoitteiden saavuttamista uhkaavat riskit, mukaan lukien liiketoimintaan, omaisuuteen, sopimuksiin, osaamiseen, valuuttoihin, rahoitukseen ja strategiaan liittyvät riskit

- hyödyntämään optimaalisesti liiketoimintamahdollisuudet ja varmistamaan liiketoiminnan jatkuvuus
- ennakoimaan ja tunnistamaan epävarmuustekijät ja siten kehittämään riskien ennakointia sekä riskien edellyttämiä toimenpiteitä
- ottamaan ainoastaan tietoisia ja huolellisesti arvioituja riskejä esim. liiketoiminnan laajentamisessa, markkina-aseman kasvattamisessa sekä uuden liiketoiminnan luomisessa
- välttämään tai minimoimaan vahinkoriskejä
- varmistamaan tuotteiden, ratkaisujen ja palveluiden turvallisuus
- luomaan työntekijöille turvallinen työympäristö
- minimoimaan epäterveiden ilmiöiden, rikosten tai väärinkäytösten mahdollisuudet toimintaperiaatteilla, kontroleilla ja välittömällä reagoimisella
- tiedottamaan riskeistä ja riskienhallinnasta sidosryhmille
- kustannustehokkuuteen riskienhallinnassa.

#### **Riskienhallinnalla ei pyritä:**

- poistamaan riskejä kokonaisuudessaan
- omaksumaan tarpeettomia kontroleja tai hallintakeinoja, tai
- luomaan ylimääräistä hallinnollista taakkaa.

#### **SISÄINEN VALVONTA**

Sisäistä valvontaa soveltavat Yhtiön hallitus, johto ja konsernin koko henkilökunta, jotta johto voi kohtuudella vakuuttua siitä, että

- toiminnot ovat toimivia, tehokkaita ja strategian mukaisia
- taloudellinen raportointi ja johdolle annettavat tiedot ovat luotettavia, täydellisiä ja oikea-aikaisia, ja
- konsernissa noudatetaan soveltuvia lakeja ja säännöksiä sekä Yhtiön sisäisiä ohjeita ja eettisiä arvoja.

Ensimmäinen ryhmä koskee Yhtiön perustavia liiketoiminnallisia tavoitteita, mukaan lukien suoritus- ja kannattavuustavoitteet, strategia, tavoitteiden ja toimenpiteiden täytäntöönpano sekä resurssien turvaaminen.

Toinen ryhmä liittyy luotettavien julkisten tilinpäätöstietojen valmisteluun, mukaan lukien osavuosikatsaukset ja tiivistetyt tilinpäätöstiedot sekä tällaisista tilinpäätöstiedoista johdettu valikoitu julkisesti raportoitava taloudellinen tieto, kuten tuottojen julkistaminen.

Kolmas ryhmä liittyy Yhtiöön kohdistuvien lakien ja säännösten noudattamiseen.

#### **Lehto Groupin sisäinen valvonta sisältää seuraavat elementit:**

- Yhtiön hallituksen asettamat sisäisen valvonnan, riskienhallinnan ja hallinnon ohjeet ja periaatteet
- ohjeiden ja periaatteiden käyttöönotto ja soveltaminen johdon valvonnassa
- toimintojen tehokkuuden ja toimivuuden sekä talous- ja johdon raportoinnin luotettavuuden valvonta talousosaston toimesta
- Yhtiön riskienhallintaprosessi, jonka tarkoituksena on tunnistaa, arvioida ja vähentää riskejä, jotka uhkaavat Yhtiön tavoitteiden toteutumista
- compliance-prosessit, joiden tarkoituksena on varmistaa, että kaikkia soveltuvia lakeja, säännöksiä, sisäisiä ohjeita ja eettisiä arvoja noudatetaan
- tehokas valvontaympäristö kaikilla organisaatiotasolla, sisältäen räätälöidyt valvontatoimet määritellyille prosesseille, sekä konsernin liiketoiminta-alueita ja maantieteellisiä alueita koskevien vähimmäisvaatimusten luominen
- yhteiset eettiset arvot ja vahva sisäinen valvontakulttuuri kaikkien työntekijöiden keskuudessa, ja
- tarvittaessa sisäiset tarkastukset, jotka mittaavat sisäisen valvonnan tehokkuutta.

Liiketoimintaprosessien riskienhallintatoimet on määritelty kontrollikohtien muotoon:

- relevanttien prosessiriskien tunnistaminen
- yhteiset kontrollikohdat/konsernin vähimmäiskontrollikohdat tunnistetaan
- yhteiset kontrollikohdat implementoidaan liiketoimintaprosesseihin
- ylimääräiset kontrollikohdat määritellään tarpeen mukaan liiketoiminta- tai toimintotasolla.

Valvontatoimia ovat ohjeistukset ja toimenpiteet, joiden avulla varmistetaan johdon ohjeiden toteutuminen. Valvontatoimilla varmistetaan riskien huomioiminen tarvittavilla

toimenpiteillä, jotta Yhtiön tavoitteet saavutetaan. Valvontatoimet asetetaan organisaation laajuudesta, kaikilla tasoilla ja kaikkiin toimintoihin. Niihin kuuluu erilaisia toimia, kuten esimerkiksi hyväksynät, valtuutukset, varmentamiset, toimintojen tehokkuuden tarkastaminen, varallisuuden turvaaminen ja vastuiden eriyttäminen.

## TALOUDELLISEN RAPORTOINNIN SISÄINEN VALVONTA

Taloudellisen raportoinnin sisäisellä valvonnalla pyritään varmistamaan taloudellisen tiedon tarkkuus, luotettavuus, oikea-aikaisuus ja tarkoituksenmukaisuus.

### Taloudellisen raportoinnin organisaatio ja tehtävät

Konsernin taloushallinto on keskitetty konsernin emoyhtiöön. Emoyhtiön organisaatio tarjoaa taloushallinnon palvelut kaikille konsernin yhtiöille. Tytäryhtiöillä ei ole omaa varsinaista taloushallinnon organisaatiota, mutta tytäryhtiöiden henkilöstö tuottaa taloudellista dataa, jota käytetään osana taloudellista raportointia.

Taloushallinnon keskeisiä tehtäviä ovat:

- Konsernikirjanpito
- Tytäryhtiöiden pääkirjanpito
- Myyntilaskutus ja myyntireskontran hoito
- Ostoreskontran hoito
- Maksusuoritusten tekeminen
- Kuukausittaisten liiketoimintoja tukevien talousraporttien laatiminen
- Kassanhallinta ja rahoitustoiminnan koordinointi
- Ennuste- ja budjettiprosessin ohjaus
- Veroasiat ja siirtohinnoittelu
- Yhtiöoikeudelliset tehtävät

Taloushallinnon organisaatio toteuttaa operatiivista valvontatoimintaa talousjohtajan alaisuudessa, joka raportoi valvontahavainnoista tarkastusvaliokunnalle.

Taloushallinnon organisaation tehtävät on jaettu henkilöittäin ja tehtävät on kirjattu tiimien ja henkilöiden toimenkuviin.

### Taloudellisen raportoinnin järjestelmät

Konsernin taloudellisen tiedon pääjärjestelmä on modulaarinen V10-toiminnanohjausjärjestelmä, joka on räätälöity Lehto-konsernin tarpeita vastaavaksi. Koska Lehto Groupin liiketoiminta on valtaosin projektiliiketoimintaa, projektin mm. taloudelliset perustiedot syötetään projektin alkaessa V10-järjestelmään. Kaikki projektiin liittyvät tuotot, kustannukset, maksut ja suoritukset kirjataan järjestelmään, jossa ne voidaan edelleen prosessoida ulkoisen ja sisäisen laskennan tarpeisiin.

Konsernin erillisyhtiöiden pääkirjanpito tehdään V10-järjestelmässä ja konsernikokonaisuuden konsolidointi tehdään Cognos Controller –järjestelmässä. Maksuliikenne hoidetaan Baswaren järjestelmällä.

Projektien ja hankkeiden johto seuraa projektien etenemistä suoraan V10-järjestelmästä, mutta sisäisen laskennan tulosraportit laaditaan Excel-muodossa. Tulosraporttien laadinnassa käytetään paitsi tytäryhtiöiden kirjanpidon tietoa, niin myös konsernikirjanpidon tietoa ja V10-järjestelmästä otettua projektidataa.

### Taloudellisen raportoinnin valvonta

Taloudellisen raportoinnin oikeellisuutta varmistetaan sisäisillä ohjeistuksilla, tehtäväkuvilla, prosessikuvauksilla, valtuutusmatriiseilla, pääkirjanpidon velvoitteiden ja tehtävien jakamisella sekä taloudellisen raportoinnin tarkastuskokouksilla.

Säännöllisesti pidettävissä palvelualueiden ohjausryhmien kokouksissa käsitellään kyseisen palvelualueen tulostiedot, ja tytäryhtiöiden johto perustelee tuloksen syntymiseen vaikuttaneet tekijät.

Taloushallinnon osaamistasoa pidetään yllä säännöllisillä koulutuksilla. Tilintarkastajat arvioivat raportoinnin oikeellisuutta muun muassa osavuosisikastausten laatimisen yhteydessä ja tilikauden aikana tehtävän tarkastustyön yhteydessä.



## RISKIENHALLINNAN JA SISÄISEN VALVONNAN VASTUUALUEET JA ROOLIT

Ensisijaiset roolit ja vastuualueet konsernin sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan osalta on määritelty seuraavasti:

### Hallitus

Hallitus on viime kädessä vastuussa Yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallituksen tehtävänä on hyvän hallintotavan mukaisesti lisäksi varmistaa, että Yhtiö on riittävällä tavalla siirtänyt soveltamansa arvot toimintaansa. Hallitus hyväksyy sisäistä valvontaa, riskienhallintaa ja hallintotapaa koskevat politiikat ja ohjeet. Hallitus määrittää Yhtiön riskinotto- ja riskinkantokyvyn sekä arvioi niitä säännöllisesti uudelleen osana Yhtiön strategiaa ja tavoiteasetantaa. Hallitus raportoi toiminnastaan osakkeenomistajille.

### Tarkastusvaliokunta

Hallituksen tarkastusvaliokunta vastaa seuraavista sisäiseen valvontaan liittyvistä tehtävistä:

- tilinpäätösraportoinnin prosessin seuraaminen
- taloudellisen raportointiprosessin valvominen
- Yhtiön sisäisen valvonnan, mahdollisen sisäisen tarkastuksen ja riskienhallintajärjestelmän tehokkuuden seuraaminen
- Yhtiön hallinto- ja ohjausjärjestelmää koskevan selvityksen ”Taloudelliseen raportointiprosessiin liittyvien sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteet” sisältyvien kuvausten käsitteleminen, ja
- tilinpäätöksen ja konsernitilinpäätöksen lakisääteisen tarkastuksen seuraaminen.

Yksityiskohtaisempi kuvaus siitä, miten tarkastusvaliokunta täyttää valvontatehtävänsä, määritellään valiokunnan vuosisuunnitelmassa. Tarkastusvaliokunta raportoi Yhtiön hallitukselle.

### Toimitusjohtaja

Toimitusjohtaja on vastuussa Yhtiön päivittäisestä hallinnosta hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Toimitusjohtaja luo sisäiselle valvontaympäristölle perustan osoittamalla johtajuutta ja suuntaviivoja ylemmälle johdolle sekä arvioimalla heidän tapojaan kontrolloida liiketoimintaa. Toimitusjohtaja vastaa konsernin riskienhallintaprosessista ja sen jatkuvasta kehittämisestä, työn resursoinnista ja riskienhallinnan periaatteiden tarkistamisesta sekä toimintaperiaatteiden ja kokonaisprosessin määrittämisestä. Toimitusjohtaja raportoi riskienhallinnasta hallitukselle osana kuukausiraportointia. Toimitusjohtaja, ja hänen alaisuudessaan toimivat konsernin johtoryhmän jäsenet vastaavat riskienhallinnasta omilla vastuualueillaan.

### Talousjohtaja ja taloushallinto

Talousjohtajan tehtävänä on varmistaa ja valvoa, että konsernin kirjanpito- ja taloudelliset raportointikäytännöt ovat lainmukaiset, ja että sekä ulkoinen että sisäinen talousraportointi on luotettavaa.

Taloushallinnon vastuulla on:

- varmistaa riittävien valvontatoimien asettamisesta yhteistyössä palvelualueiden johdon kanssa
- valvontatoimien sopivuuden ja tehokkuuden toiminnallinen seuranta, ja
- varmistaa, että ulkoinen raportointi on virheetöntä, oikea-aikaista ja noudatettavien säännösten mukaista.

### Konsernilakimies

Talousjohtajan alaisuudessa toimiva konsernilakimies varmistaa ja valvoo konsernin juridisten ja sopimusriskien hallittavuutta sekä avustaa palvelualueita hankkeiden riskiarvioinnissa. Konsernilakimiehen tehtävään kuuluu myös konsernin riskienhallintaprosessin jatkuva kehittäminen juridiikan osalta.

### Henkilöstöjohtaja

Henkilöstöjohtajan tehtävänä on varmistaa ja valvoa, että konsernin palkkahallinto ja työsuhteisiin liittyvät hallinnointikäytännöt ovat lainmukaisia ja ne hoidetaan asianmukaisella tavalla.

## Palvelualueiden johtajat

Palvelualueiden johtajat vastaavat sisäisen valvonnan toimeenpanosta palvelualueillaan. Tarkemmat sisäistä valvontaa koskevat ohjeet ja toimintamallit laaditaan kunkin palvelualueen sisällä konsernitoimintojen asettamien periaatteiden puitteissa. Palvelualueiden johto vastaa riskienhallintakäytäntöjen täytäntöönpanosta vuosisuunnitelmiin ja päivittäisiin toimintoihin, ja vastaa, että lakeja, alemman tason säännöksiä, sisäisiä ohjeita ja eettisiä arvoja noudatetaan heille osoitetuilla vastuualueilla.

Joitakin riskienhallinnan osa-alueita, erityisesti taloudellisten riskien ja vakuutusten hallinnan osalta, on kuitenkin keskitetty mittakaavaetujen hyödyntämiseksi ja riittävän konsernitason hallinnan varmistamiseksi.

Palvelualueiden johtajien tehtävänä on myös varmistaa, että liiketoimintaan liittyvät sopimusriskit on arvioitu riittävällä tarkkuudella.

## Muut annettavat tiedot

### SISÄPIIRIHALLINTO

Lehto Group Oyj:llä on yhtiön hallituksen 9.8.2017 hyväksymä sisäpiiriohje, joka sisältää toimintaohjeet ja menettelytavat koskien sisäpiiriasioita, kuten johdon liiketoimi-ilmoituksia, kaupankäyntirajoituksia ja sisäpiirilueteloita. Sisäpiiriohje täydentää markkinoiden väärinkäyttöasetusta (596/2014/EU muutoksineen) ja sen nojalla annettuja sääntöjä ja asetuksia, kotimaista sääntelyä, erityisesti rikoslakia (39/1889 muutoksineen) ja arvopaperimarkkinalakia (746/2012 muutoksineen), sekä Nasdaq Helsinki Oy:n 3.7.2016 voimaan tullutta sisäpiiriohjetta (muutoksineen).

EU:n Markkinoiden väärinkäyttöasetuksen (596/2014) mukaisesti Yhtiö ei ole ylläpitänyt julkista sisäpiirirekisteriä arvopaperimarkkinalain edellyttämistä ilmoitusvelvollisista henkilöistä enää MAR-asetuksen voimaantulon jälkeen.

Yhtiön sisäpiiriin kuuluvat henkilöt jaetaan kahteen ryhmään. Ilmoitusvelvollisia johtohenkilöitä ovat hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja muut yhtiön määrittelemät ylimpään johtoon kuuluvat henkilöt, joilla on säännöllinen pääsy sisäpiirintietoon ja joilla on


oikeus tehdä yhtiön tulevaa kehitystä ja liiketoiminnan järjestämistä koskevia päätöksiä. Hankekohtaisia sisäpiiriläisiä ovat henkilöt, joilla on pääsy yksilöityä hanketta koskevaan sisäpiirintietoon. Hankekohtaisiin sisäpiiriläisiin voi kuulua myös muun muassa yhtiön puolesta tai lukuun toimivia henkilöitä/tahoja, kuten asianajajat ja konsultit. Yhtiö ylläpitää hankekohtaista sisäpiirilueteloita sellaisista luottamuksellisista järjestelyistä, joita Nasdaq Helsinki Oy:n sisäpiiriohjeen mukaan voidaan pitää hankkeina ja jotka voivat olennaisesti vaikuttaa yhtiön rahoitusvälineiden arvoon.

MAR-asetuksen mukaisesti ajanjakso, jonka aikana ilmoitusvelvolliset johtohenkilöt eivät saa käydä kauppaa yhtiön rahoitusvälineillä ennen yhtiön puolivuositarkastuksen, yhtiön toiminnan tulosta ja taloudellista asemaa koskevien kvartaalitietojen ja tilinpäätöstiedotteen julkaisemisesta on 30 vuorokautta, ns. suljettu ikkuna. Suljettu ikkuna päättyy Lehdon määräyksen mukaisesti toisena päivänä puolivuositarkastuksen, tai yhtiön toiminnan tulosta ja taloudellista asemaa koskevien kvartaalitietojen taikka tilinpäätöstiedotteen julkistamisesta. Lisäksi Lehto suosittelee, että kaupankäynti Lehdon rahoitusvälineillä tapahtuu suljetun ikkunan päättymisen jälkeen eli 2.–32. päivänä tulosjulkistuksesta. Helsingin Pörssin sisäpiiriohjeen mukaisesti suljettua ikkunaa sovelletaan myös henkilöihin, jotka osallistuvat puolivuositarkastusten ja tilinpäätöksen laatimiseen sekä muihin yhtiön määrittelemiin henkilöihin, eli ns. laajennettu suljettu ikkuna. Laajennettu suljettu ikkuna tarkoittaa, että kaupankäynti yhtiön rahoitusvälineillä on ehdottomasti kiellettyä laajennetun suljetun ikkunan kohteena oleville henkilöille 30 päivää ennen yhtiön toiminnan tulosta ja taloudellista asemaa koskevien kvartaalitietojen ja tilinpäätöstiedotteen julkaisua ja päättyy toisena tulosjulkistamisen jälkeisen päivänä. Lisäksi Lehto suosittelee, että kaupankäynti yhtiön rahoitusvälineillä tapahtuu suljetun ikkunan päättymisen jälkeen eli 2.–32. päivänä tulosjulkistuksesta.

### LÄHIPIIRIHALLINTO

Lehto Groupin lähipiiriin kuuluvat konserniyhtiöiden, hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan ja konsernin johtoryhmän lisäksi ne tahot, joissa lähipiirillä on vaikutusvalta joko omistamisen tai johtamisen perusteella. Lähipiiriin luetaan myös osakkuus- ja yhteisyrietykset.

Yhtiön hallitus on 17.8.2016 hyväksynyt lähipiiriohjeistuksen, joka määrittelee Lehto Groupissa noudatettavat periaatteet lähipiirin kanssa tehtävissä liiketoimissa.

A photograph showing two men in business attire sitting at a table, reviewing documents. One man is leaning over the table, pointing at a document, while the other is looking on. The background is a blurred office setting.

Ohjeistusta sovelletaan yllä määriteltyä lähipiiriä laajemmin koko Lehto Groupin henkilöstöön. Ohjeistuksen mukaan kaikkien lähipiiriliiketoimien tulee tapahtua markkinaehtoisilla hinnoilla ja muilla ehdoilla, eli samoilla periaatteilla kuin riippumattomien osapuolien kanssa, ja näistä on selkeät raportointi- ja ennakko hyväksymismenettelyt.

### SISÄINEN TARKASTUS

Yhtiöllä ei ole erillistä sisäisen tarkastuksen organisaatiota. Tämä on huomioitu vuosittaisen tilintarkastussuunnitelman sisällössä ja laajuudessa. Tilintarkastus kohdennetaan tiettyihin aiheisiin eri aikoina ja toisaalta erikseen sovittuihin painopistealueisiin.

### TILINTARKASTUS

Yhtiön yhtiöjärjestyksen kohdan 6 mukaan Yhtiölle valitaan tilintarkastajaksi tilintarkastusyhteisö, jonka päävastuullinen tilintarkastaja on KHT-tilintarkastaja. Tilintarkastajan toimikausi päättyy valintaa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Yhtiön tilintarkastajana on vuonna 2017 toiminut tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, joka on nimennyt KHT Tapio Raappanan Yhtiön päävastuulliseksi tilintarkastajaksi. Tilintarkastuksesta vuonna 2017 maksetut palkkiot olivat noin 192 000 euroa. Lisäksi maksettiin tilintarkastajalle noin 48 000 euroa muista kuin tilintarkastukseen liittyvistä palveluista.



**LEHTO GROUP OYJ**

Voimatie 6 B  
90440 Kempele

[www.lehto.fi](http://www.lehto.fi)  
[lehto@lehto.fi](mailto:lehto@lehto.fi)  
p. 0207 600 900

