

Tilinpäätös 2021

**Asuntoprojektien katteet paranivat,
toimitilaprojekteista merkittäviä tappioita**

Toimitusjohtajan katsaus

Lehdon vuosi 2021 lyhyesti

Rakennusmateriaalien voimakas hintojen nousu

ASUNNOT

- Tuloskehitys positiivinen, budjetoitua parempi.
- Vahva panostus puurakentamiseen.
- Asuntoaloitukset kasvoivat 22 %

TOIMITILAT

- Isoja tappioita projekteista.
- Ongelmat paikannettu, vahva fokus korjaavissa toimenpiteissä.

Korjaavat toimenpiteet käynnissä usealla sektorilla, yhtä aikaa

TAUSTA

Yhtiö korjaa aikaisemman voimakkaan kasvun vaurioita.

Muutokset eivät näy kannattavuudessa nopeasti.

Vahva fokus korjaavissa toimenpiteissä eri sektoreilla.

TOIMENPITEET

Toiminnan fokus

Operatiiviset toimintatavat

Pääomien käyttö ja kassavirta

Strategian päivitystyö

Osaamisen vahvistaminen

TAVOITE

Kannattavuus



Vuosi 2021 lyhyesti

Vuoden 2021 **liikevaihto** laski 20,0 % edellisvuodesta ja oli 435,9 (544,7) miljoonaa euroa. Liikevaihto laski molemmilla palvelualueilla ja laskun taustalla on rakennushankkeiden lukumäärän väheneminen.

Liiketulos jatkuvista toiminnoista oli -24,0 (0,1) miljoonaa euroa. Liiketappion syynä on erityisesti kuuden toimitilahankkeen merkittävä tappiollisuus. Näiden hankkeiden projektikatevaikutus vuonna 2021 oli yhteensä noin -24 miljoonan euroa tappiollinen. Koko Toimitilat-palvelualueen vaikutus konsernin vuoden 2021 liiketulokseen on noin -29 miljoonan euroa negatiivinen.

Kohonneista materiaalikustannuksista huolimatta Asumot-palvelualueen **tuloskehitys** oli positiivinen ja budjetoitua parempi.

Tilaukanta kasvoi 474,1 miljoonaan euroon (kasvu 11 %).

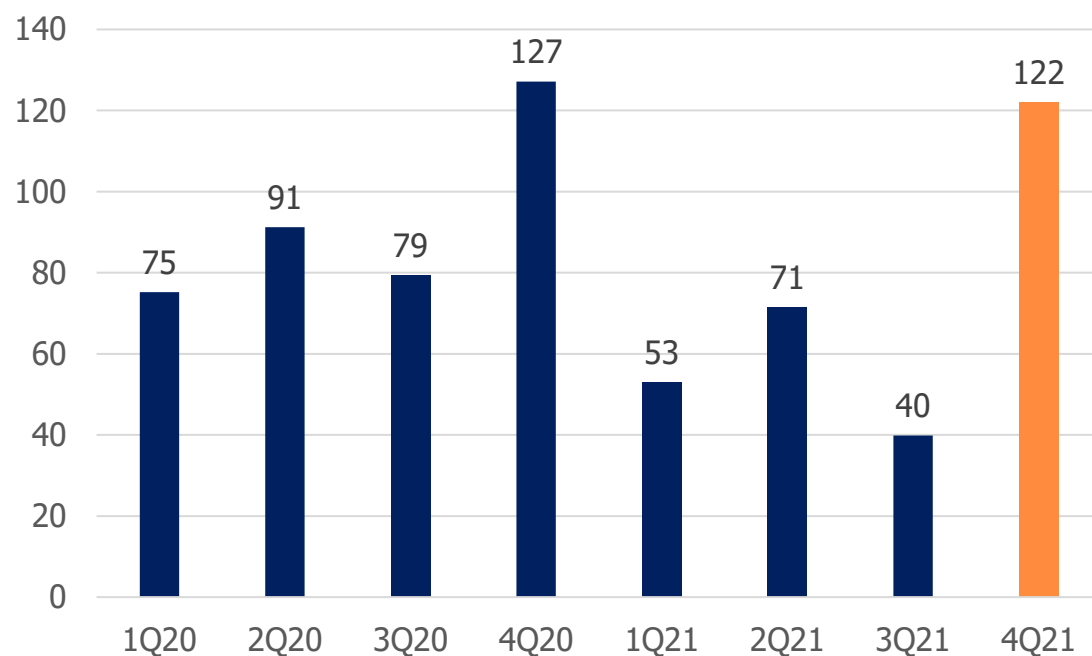
Liikevaihto palvelualueittain (M€)

Palvelualue	1-12/2021	1-12/2020	Muutos
Asunnot	286,1	372,9	-23,3 %
Toimitilat	149,8	171,7	-12,8 %
YHTEENSÄ	435,9	544,7	-20,0 %

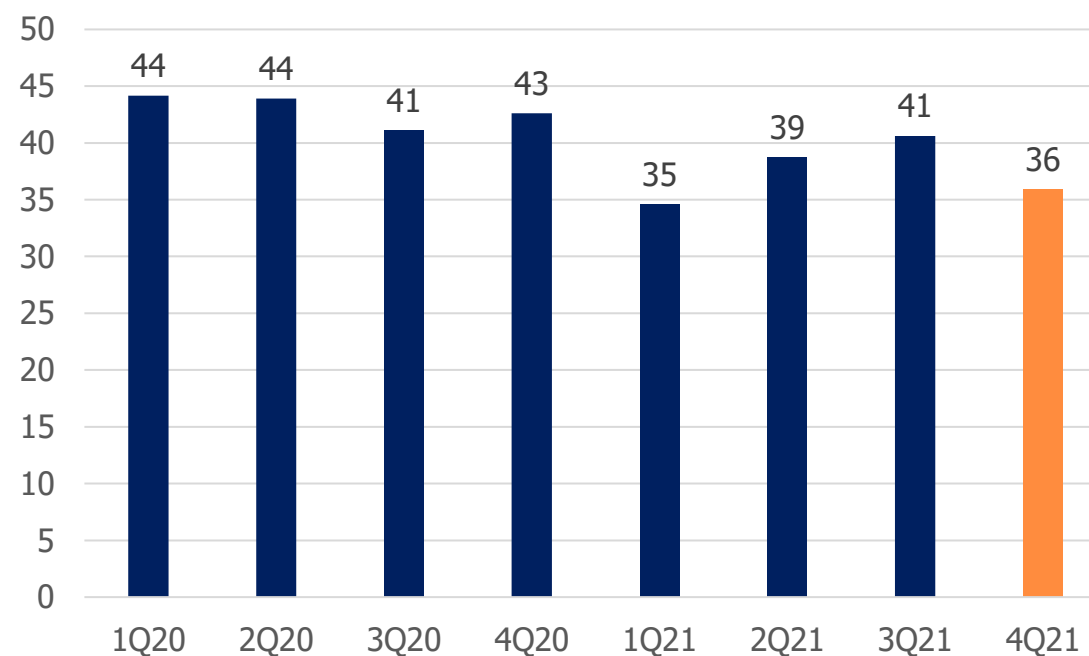


Liikevaihto palvelualueittain/ vuosineljännes (M€)

Asunnot

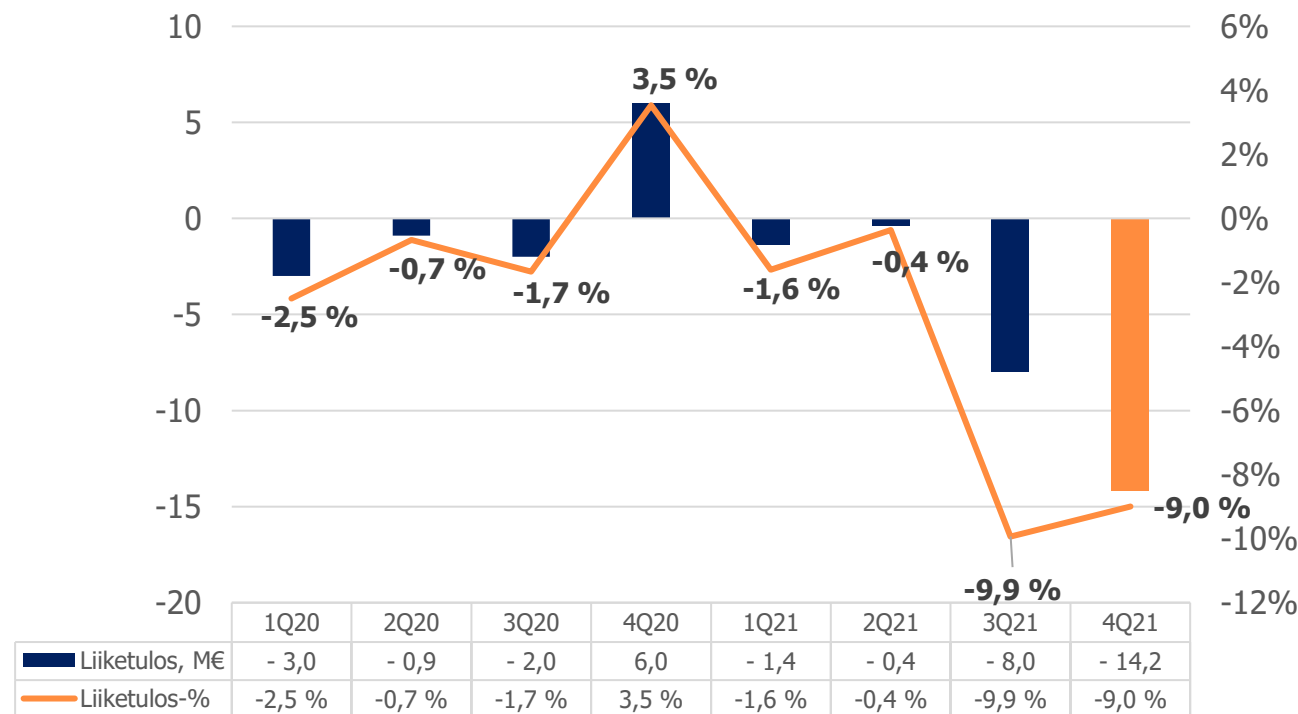


Toimitilat



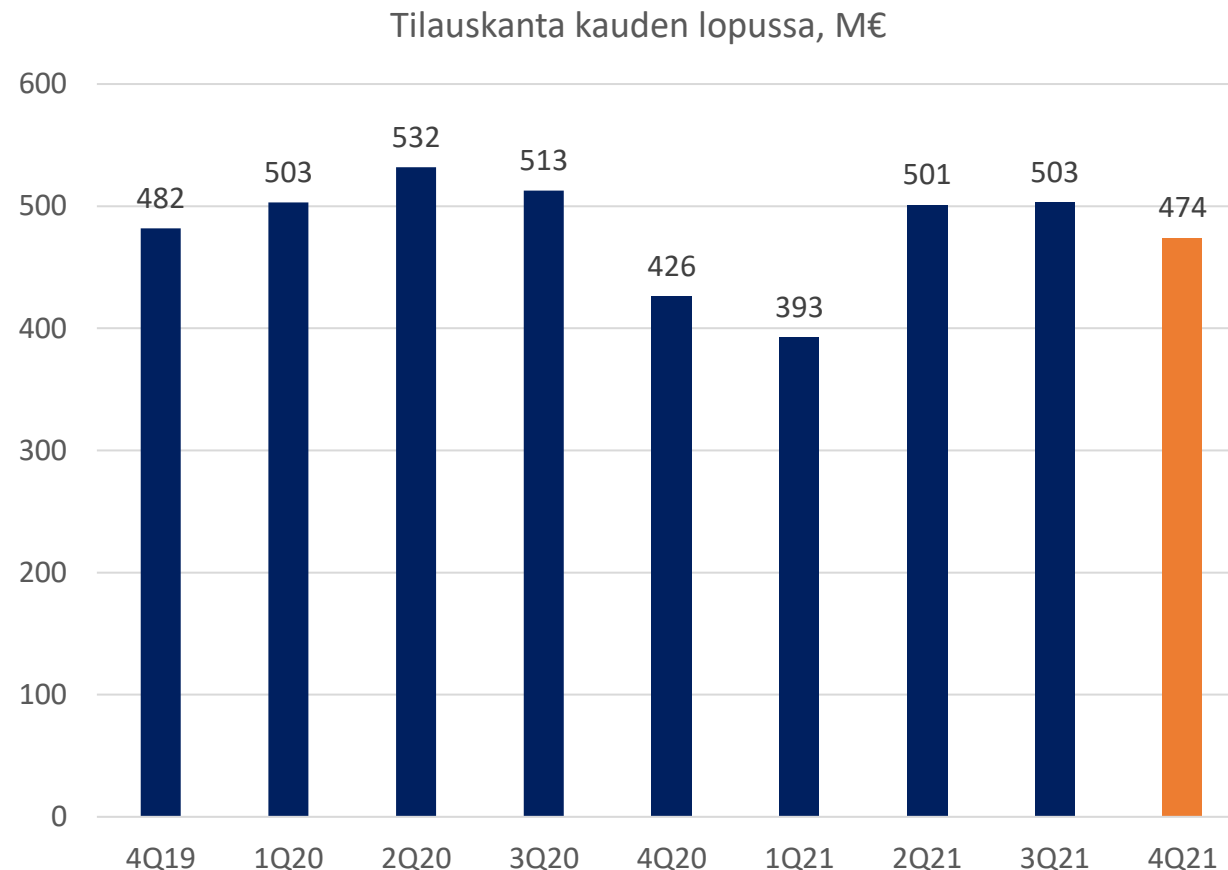
Neljänneksen liike-tulos, jatkuvat toiminnot

- 4Q-liiketulos jatkuvista toiminnoista -14,2 M€ (4Q/2020 6,0 M€)
- Liiketappion syynä on erityisesti kuuden toimitilahankkeen merkittävä tappiollisuus. Näiden hankkeiden projektikatevaikutus vuonna 2021 oli yhteensä noin -24 miljoonan euroa tappiollinen. Koko Toimitilat-palvelualueen vaikutus konsernin vuoden 2021 liiketulokseen on noin -29 miljoonan euroa negatiivinen.
- Kohonneista materiaalikustannuksista huolimatta Asunnot-palvelualueen tuloskehitys oli positiivinen ja budjetoitua parempi.



Tilaukanta

- Tilaukanta kasvoi 474,1 miljoonaan euroon (426,3 miljoonaa euroa 31.12.2020).
- Tilaukanta kasvoi molemmilla palvelualueilla.
 - Asunnot 272,1 M€ (232,1)
 - Toimitilat 202,0 M€ (194,2)
- Tilaukanta kasvoi 11 %.



Tase

- Vaihto-omaisuus kasvoi johtuen pääosin IFRS 16 -standardin mukaisten omaisuuserien kasvusta.
- Rahavarojen väheneminen on seurausta paitsi nettokäyttöpääoman kasvusta, niin myös rahoitusvelkojen takaisinmaksusta.
- Rahoitusvelat laskivat 45,8 miljoonaan euroon.

Konsernitase, Meur	31.12.2021	31.12.2020
Pitkäaikaiset varat	49,2	63,4
Lyhytaikaiset varat		
Vaihto-omaisuus, ilman IFRS 16-omaisuuseriä	108,3	107,7
Vaihto-omaisuus, IFRS 16-omaisuuserät	86,6	28,0
Lyhytaikaiset saamiset	90,1	79,7
Rahavarat	32,8	105,1
Varat yhteensä	367,0	383,8
Oma pääoma	90,9	123,6
Rahoitusvelat	45,8	80,4
Vuokrasopimusvelat	90,4	33,3
Saadut ennakot	32,4	64,4
Muut velat	107,4	82,1
Oma pääoma ja velat yhteensä	367,0	383,8

Rahavirtalaskelma

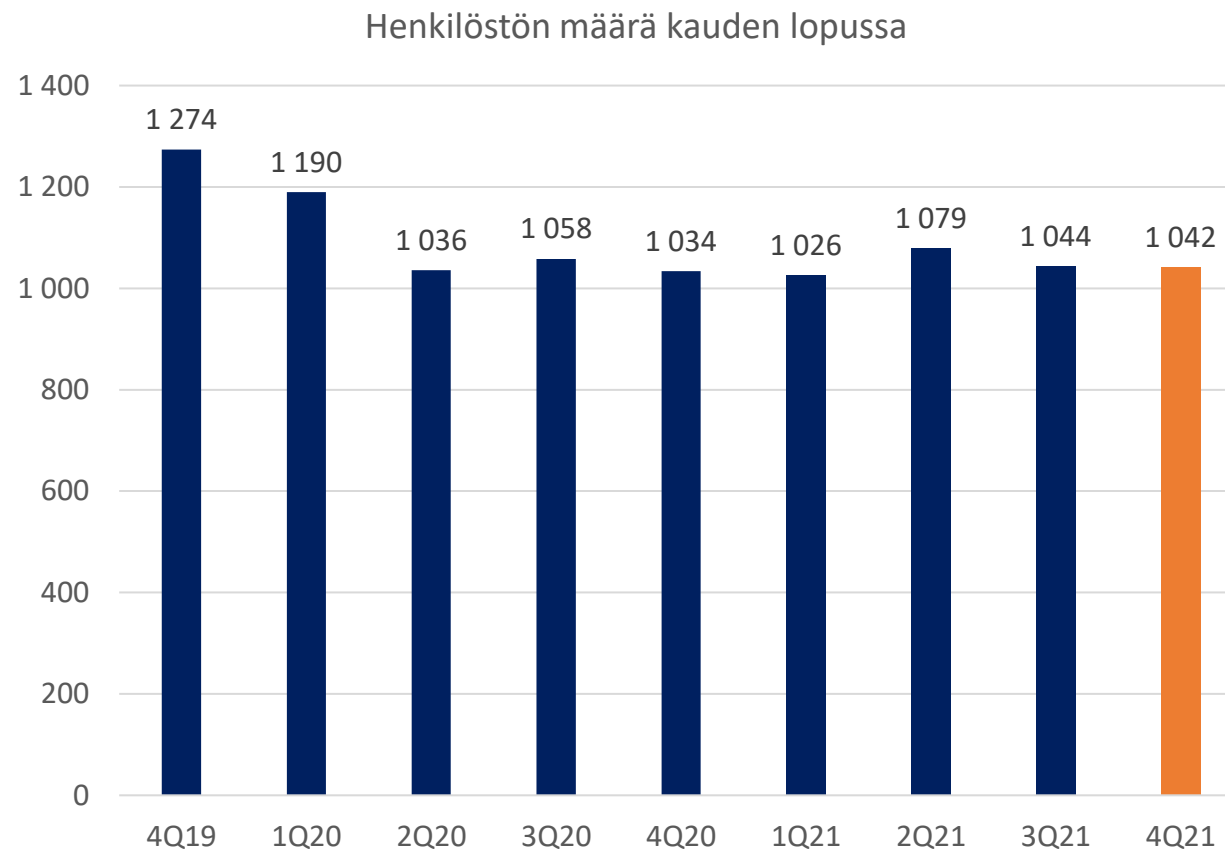
- Nettokäyttöpääoman kasvu johtui erityisesti ennakkomaksujen pienenemisestä. Vuoden viimeisellä neljänneksellä valmistui useita kuluttajille suunnattuja asuntokohteita, mihin liittyvät ennakkomaksut poistuivat.
- Investointien rahavirta koostui lähinnä korvausinvestoinneista.
- Rahoituksen rahavirta koostuu lainojen takaisinmaksuista ja IFRS 16 – standardin mukaisista vuokrasopimusvelkojen maksuista.

Rahavirtalaskelma, Meur	1-12/2021	1-12/2020
Liiketoiminnan rahavirta		
Tilikauden tulos + suoriteperusteisten erien oikaisut	-14,9	2,4
Nettokäyttöpääoman muutos	-25,6	71,1
Liiketoiminnan rahavirta yhteensä	-40,5	73,6
Investointien rahavirta	-0,7	-1,7
Rahoituksen rahavirta	-31,1	-26,0
Rahavarojen muutos	-72,3	45,8
Rahavarat kauden alussa	105,1	59,2
Rahavarat kauden lopussa	32,8	105,1

Henkilöstö

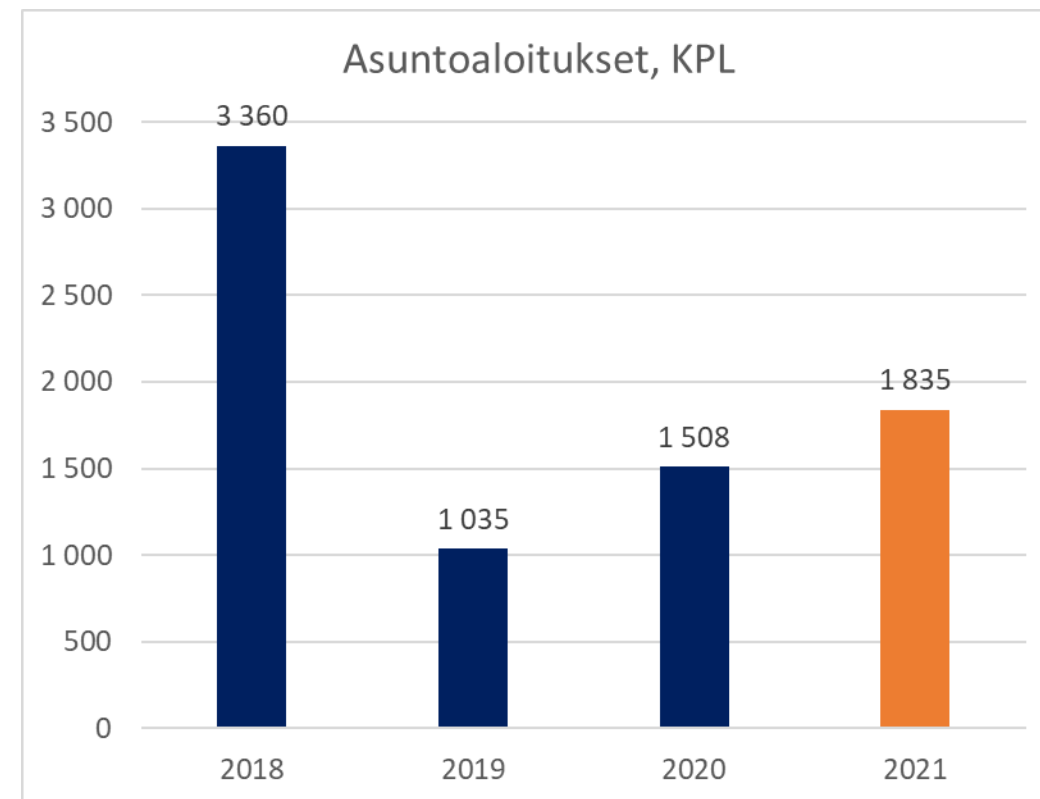
Katsauskauden päättyessä henkilöstön määrä oli 1 042 (1 034) henkilöä.

Henkilöstön määrä katsauskaudella keskimäärin 1 043 (1 115).



Asunnot

- Liikevaihto laski 23,3 % vertailukaudesta 286,1 (372,9) miljoonaan euroon.
- Katsauskaudella myytiin 1 848 (2 110) asuntoa, joista valtaosa myytiin sijoittajakauppoina
- Kaudella valmistui 1 277 (1 459) asuntoa ja aloitettiin 1 835 (1 508) uuden asunnon rakentaminen.
- Putkiremonttitoiminta jatkui vakaana ja katsauskaudella valmistui 8 (11) hanketta. Kauden päättyessä rakenteilla oli 15 (11) kohdetta.



Hoivarakentaminen

- Katsauskaudella valmistui 4 (4) hoivakotia ja kauden päättyessä rakenteilla oli 1 (3) hoivakoti.
- Hoiva- ja palveluasumisen hankkeita on neuvotteluvaiheessa sekä yksittäisinä kohteina että osana keskustojen ja lähiöiden suurempia kokonaisuuksia.
- Lehto arvioi hoiva- ja palveluasumisen kysynnän kasvavan pidemmällä aikajänteellä.



Toimitilat

LEHTO



Liikevaihto laski 12,8 % vertailukaudesta 149,8 (171,7) miljoonaan euroon.

Katsauskaudella valmistui ja luovutettiin 18 (29) toimitilakohdetta.

Kuusi merkittävästi tappiollista projektia, palvelualueelta 29 miljoonan euron tappio.

Katsauskauden päättyessä rakenteilla oli 15 (15) kohdetta, joista merkittävimpiä ovat:

Vantaan Kivistön lähipalvelukeskus
Helsingin Malmille rakennettava kaksoistornitalo
Fennovoiman toimistorakennus Pyhäjoella
Kemin satamaan rakennettava selluvarasto

Tilaukanta kasvoi 202,0 miljoonaan euroon (194,2 miljoonaa euroa 31.12.2020).

Toimitilat: Huomio riskienhallintaan ja kannattavuuteen

LEHTO

- **Hankkeiden valinta ja tarjoustoiminta**
 - Valitsemme hankkeita kannattavuuden ja riskienhallinnan kautta.
 - Tarkempi huomio sopimusehtoihin, riskeihin, kustannusmuutoksiin, suunnitelmavalmiuteen ja resurssitarpeisiin.
 - Kannattavuustavoitteita on tarkennettu.
- **Toimintatapojen yhtenäistäminen**
 - Päätösporttien täsmentäminen
 - Prosessityökalujen kehitys ja käyttöönotto
 - Aloitusvalmiuksien varmistaminen, kustannusennustaminen ja työmaan tuotantosuunnitelmien parantaminen
 - Projektihallintaa parannetaan opastuksin ja koulutuksin
- **Organisaation suoraviivaistaminen**
 - Johtamista, vastuita ja tavoitteita selkeytetty

Ruotsin toiminnot

- Olemme lakkauttaneet liiketoimintamme Ruotsissa.
- **Keskitymme Suomessa tapahtuvan liiketoiminnan kilpailukyvn kehittämiseen.**

Vuoden 2022 näkymät

Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2021 rakennuskustannusindeksi nousi 10,2 % ja tarvikepanosten kustannukset nousivat 14,8 %. Lehdolla on meneillään ja alkamassa joitakin toimitilaurakoita, joiden myyntihinta on kiinteä ja joiden kannattavuuteen rakennusmateriaalien hintojen merkittävä nousu vaikuttaa heikentävästi myös vuoden 2022 aikana. Lehto on muuttanut hankkeidensa hinnoittelu-, hankinta- ja sopimuskäytäntöjä siten, että kustannusriskejä voidaan hallita aikaisempaa paremmin.

Lehto on muuntamassa joitakin kuluttajille suunniteltuja asuntohankkeita sijoittajille tehtäviksi hankkeiksi, jolloin kyseisiin projekteihin liittyvä liikevaihto ja kate kertyvät hankkeen valmiusasteen mukaisesti. Tämä aikaistaa projekteilta kertyvän liikevaihdon, katteen ja kassavirran kertymistä vuodelta 2023 vuodelle 2022.

Vuoden 2022 ensisijaisena tavoitteena on parantaa kannattavuutta, minkä keskeisenä elementtinä on projektiriskien hallinta kaikissa yksiköissä. Yhtiö jatkaa jo aiemmin aloitettuja projektiriskien hallintaan ja operatiivisen toiminnan tehostamiseen liittyviä toimia. Näiden toimien arvioidaan vaikuttavan positiivisesti tuloskehitykseen vuoden 2022 toiselta puoliskolta alkaen, mutta erityisesti vuonna 2023.

Lehto arvioi, että vuoden 2022 liikevaihto jatkuvista toiminnoista on vuoden 2021 tasolla (435,9 miljoonaa euroa vuonna 2021) ja että liiketulos jatkuvista liiketoiminnoista on 5–10 miljoonaa euroa tappiollinen (-24,0 miljoonaa euroa vuonna 2021). Lehto tulee julkistamaan pitkän tähtäimen strategiset tavoitteensa vuoden 2022 toisen neljänneksen aikana.

Lisätietoa riskeistä ja epävarmuuksista on saatavilla tilinpäätöstiedotteesta.

Muutokset konsernin johtoryhmässä H1/2022

LEHTO

- Matti Koskela Toimitilat-palvelualueen johtajaksi 1.1.2022.
- Tero Karislahti Asunnot-palvelualueen johtajaksi 10.6.2022.
- Konsernin kehitys- ja markkinointitoimintoja on siirretty osaksi Asunnot-palvelualueetta suoraviivaisuuden ja kilpailukyvyn parantamiseksi.
 - Konsernin johtoryhmästä jäävät pois kehitysjohtaja Arto Tolonen ja kaupallinen johtaja Antti Asteljoki.
 - Antti Asteljoki siirtyy Asunnot-palvelualueen markkinointi- ja asiakkuusjohtajan tehtävään vastuullaan uuden Asiakkuudet-yksikön johtaminen.

Kiitos!

