

Tilinpäätös 2022

**Muutosten ja järjestelyjen vuosi,
liikevaihto laski, liiketulos tappiollinen**

Toimitusjohtajan katsaus

Muutosten ja järjestelyjen vuosi 2022

LEHTO

Uusi rahoitusratkaisu

Putkiremontit-liiketoiminnan myyminen

Kassanvirran vahvistaminen

Merkittävä määrä korjaavia toimenpiteitä

Rakenteelliset ja organisatoriset muutokset

Operatiivisten toimintamallien muutokset

Pääomien käytön tehostaminen

Osaamisen vahvistaminen

Henkilöstöressurssien sopeuttaminen

Tehdaskiinteistöihin liittyvä kustannustehostaminen

Vuonna 2022 toiminnastamme syntyi tappioita

Keskeisimmät tappioiden syyt ovat tappiollisissa toimitila- ja puukerrostalo-hankkeissa

Puukerrostalojen volyymissa ja kannattavuudessa on erittäin suuri potentiaali.

Toimitilat

- Merkittävästi tappiollisia ennen vuotta 2021 hinnoiteltuja toimisto-, hotelli- tai peruskorjaushankkeita.
- Toiminta- ja hinnoittelumallia on muutettu, vanhojen projektien suorituskyky näkyy vielä taloudellisessa tuloksessa
- Uuden strategian ja toimintamallin mukaiset toimitila-projektit etenevät tavoitteiden mukaisesti tai tavoitteita paremmin.
- Päivitetyin strategian myötä keskitymme Toimitiloissa jatkossa ennen kaikkea hallimaisiin rakennuksiin.

Puukerrostalohankkeet

- Yhtiö on historiassa toteuttanut puukerrostalohankkeita hyvällä kannattavuudella.
- Vuoden 2022 kannattavuuden haasteet liittyvät pääsääntöisesti organisointimalliin, hankesuunnitteluun ja työmaatoteutukseen.
- Korjausliikkeet on tehty
- Puukerrostaloliiketoiminnassa olemme perinteisesti tehneet vain omaperusteisia hankkeita kuluttajille ja sijoittajille. Tasaisemman volyymin varmistamiseksi päätimme aloittaa myös urakointitoiminnan.

Markkina


LEHTO

- Vuoden toisella puoliskolla ja erityisesti vuoden viimeisellä neljänneksellä rakentamisen **markkina heikentyi edelleen ja korot nousivat**, mikä näkyi asiakkaiden investointipäätösten ja asuntojen myynnin hitautena sekä rakennusalan yleisenä rahoituksen saatavuuden haasteina.
- Vuoden 2022 lopulla merkittävä määrä suunniteltuja sijoittajaprojekteja jäi käynnistämättä rahoituksen puutteen vuoksi ja useiden toimitilaprojektien aloitukset viivästyivät markkinaan liittyvistä syistä.
- **Tavoittemme on turvata kassavirta ja pitää myymättömien asuntojen lukumäärä vähäisellä tasolla.**
 - Käynnissä olevista asuntohankkeistamme lähes 90 % tehdään institutionaalisille sijoittajille eikä hankkeisiin liity myyntiriskiä.
 - Vuoden vaihteessa Lehdolla oli myymättä 73 valmista asuntoa.
- **Puukerrostalojen kysyntä näyttää hyvältä** myös tässä markkinassa ja tulevaisuus vielä paremmalta. Uskomme myös nykyisen organisaatiomme hyvään tuloksenteekokykyyn tulevaisuudessa.



Lehto on käynnistänyt rakenteellisia ja omistuksellisia järjestelyitä

LEHTO

- 
- Lehto arvioi, että yhtiön nykyinen liiketoimintaportfolio on markkinatilanteeseen ja yhtiön rahoitustilanteeseen nähden laaja.
 - Olemme käynnistäneet prosessin, jonka tavoitteena on löytää yhtiölle **teollisia tai omistuksellisia kumppaneita**.
 - Mahdollisilla järjestelyillä halutaan varmistaa yhtiön strategian ja hankkeiden rahoitus.
 - On mahdollista, että yhtiö järjestelee liiketoimintojaan joko osin tai kokonaan.

Vuosi 2022 lyhyesti



- **Vuoden 2022 liikevaihto jatkuvista toiminnoista** laski 14,7 % edellisvuodesta ja oli 344,8 (404,1) miljoonaa euroa. Liikevaihto laski molemmilla palvelualueilla ja laskun taustalla on rakennushankkeiden lukumäärän väheneminen.
- **Liiketulos jatkuvista toiminnoista** oli -42,2 (-28,3) miljoonaa euroa.
- Tilikauden päättyessä **kassavarat** olivat 13,2 (32,8) miljoonaa euroa ja korollisten velkojen määrä ilman IFRS16 mukaisia vuokrasopimusvelkoja oli 33,9 (45,8) miljoonaa euroa. Kassavaroja kasvatti muun muassa putkiremontti-liiketoiminnan myynti ja kassavaroja vähensivät tappiollinen tulos ja lainojen takaisinmaksut.
- **Konsernin tilauskanta** pieneni 205,9 miljoonaan euroon (jatkuvien toimintojen tilauskanta 444,2 miljoonaa euroa 31.12.2021).
- Kesäkuussa yhtiö toteutti noin 50 miljoonan euron **rahoitusratkaisun**.

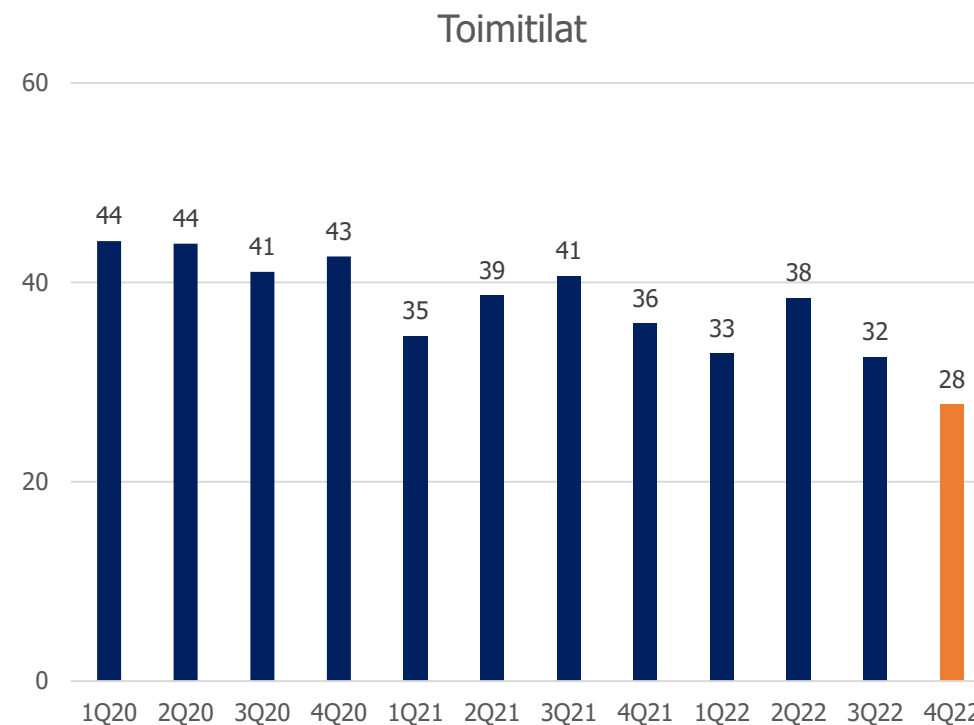
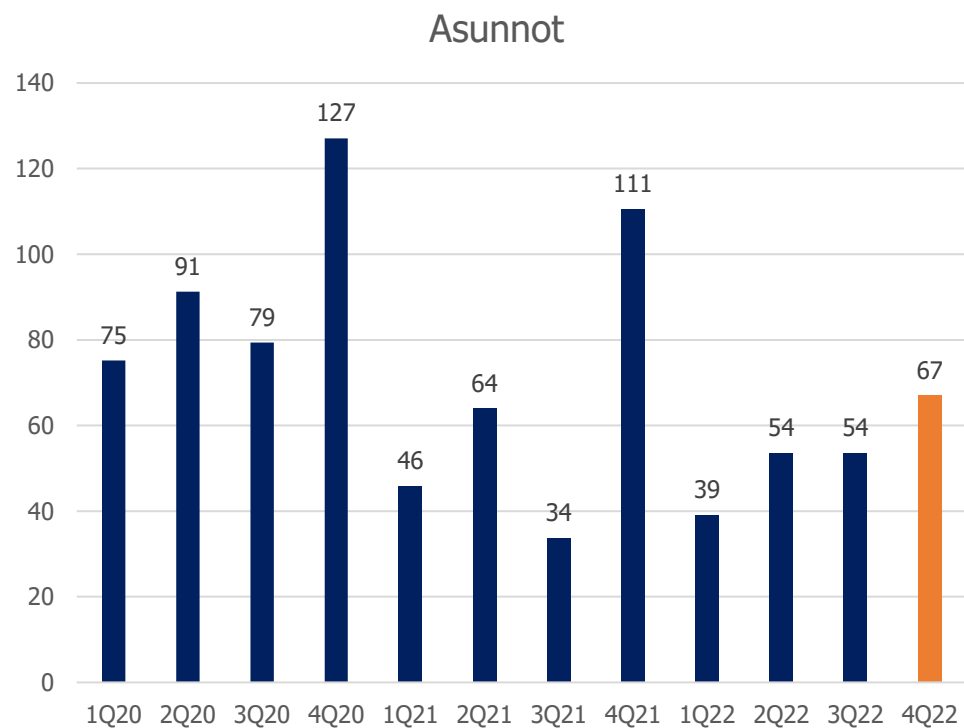
Liikevaihto palvelualueittain (M€)

Palvelualue	1-12/2022	1-12/2021	Muutos
Asunnot	213,3	254,3	-16,1 %
Toimitilat	131,5	149,8	-12,3 %
YHTEENSÄ	344,8	404,1	-14,7 %

Myydyn putkiremontit-liiketoiminnan vaikutus on eliminoitu Asunnot-palvelualueen liikevaihdosta.



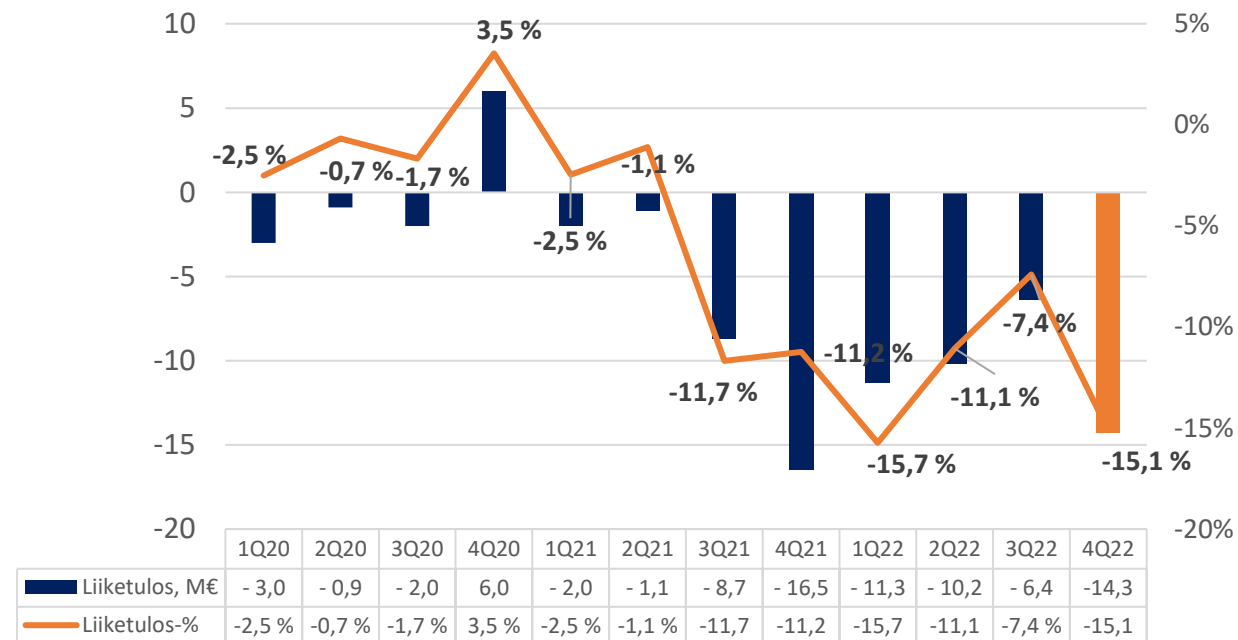
Liikevaihto palvelualueittain/ vuosineljännes (M€)



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

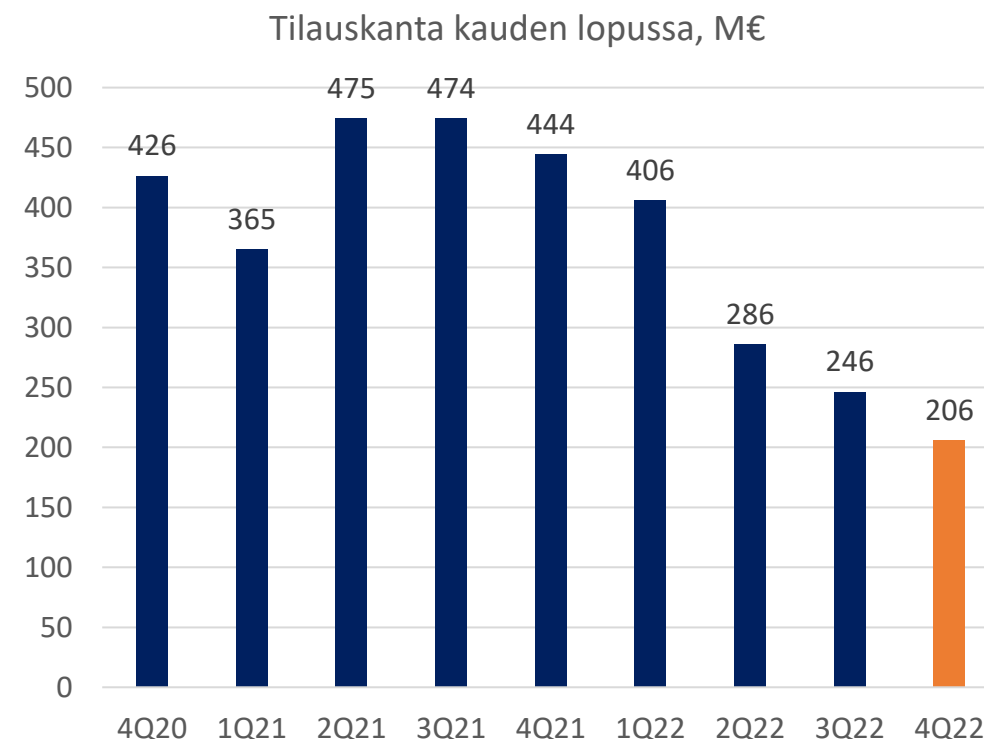
Liiketulos, jatkuvat toiminnot

- 4Q-liiketulos jatkuvista toiminnoista oli -14,3 M€ (4Q/2021 -16,5 M€).
- Vuoden 2022 liiketulos jatkuvista toiminnoista oli -42,2 (-28,3) miljoonaa euroa.
- Liiketulosta rasittavat noin 30 miljoonan euron erityiserät. Erityiseriä ovat:
 - Viisi kiinteähintaista ennen vuotta 2021 hinnoiteltua toimitilahanketta, joista on syntynyt merkittäviä tappioita rakennuskustannusten noustessa
 - Asuntojen myyntihintojen merkittävät alennukset yhdessä lakkautetun toimialueen kohteessa sekä joissakin yksittäisissä kohteissa
 - Tappiollisten tai heikkokatteisten hankesopimusten purkamisesta aiheutuneita kuluja
 - Lopetettuun Optimikodit-liiketoimintaan liittyviä tappioita
 - Luottotappioita



Tilaukanta

- Konzernin tilaukanta pieneni 205,9 miljoonaan euroon (jatkuvien toimintojen tilaukanta 444,2 miljoonaa euroa 31.12.2021).
- Toimitilat-palvelualueen tilaukanta pieneni 75 % 50,3 miljoonaan euroon.
 - Toimitilojen tilaukannan laskun keskeisin syy on aiemmin tilaukannassa olleiden ja neuvottelussa olleiden hankesopimusten purkaminen niiden tappiollisuuden vuoksi.
- Asunnot-palvelualueen tilaukanta pieneni 36 % 155,6 miljoonaan euroon.
 - Asuntojen tilaukanta pienensi vähäinen uusien hankealoitusten määrä. Hankkeiden aloittamista hidasti heikko hankerahoituksen saatavuus.



Tase

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

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

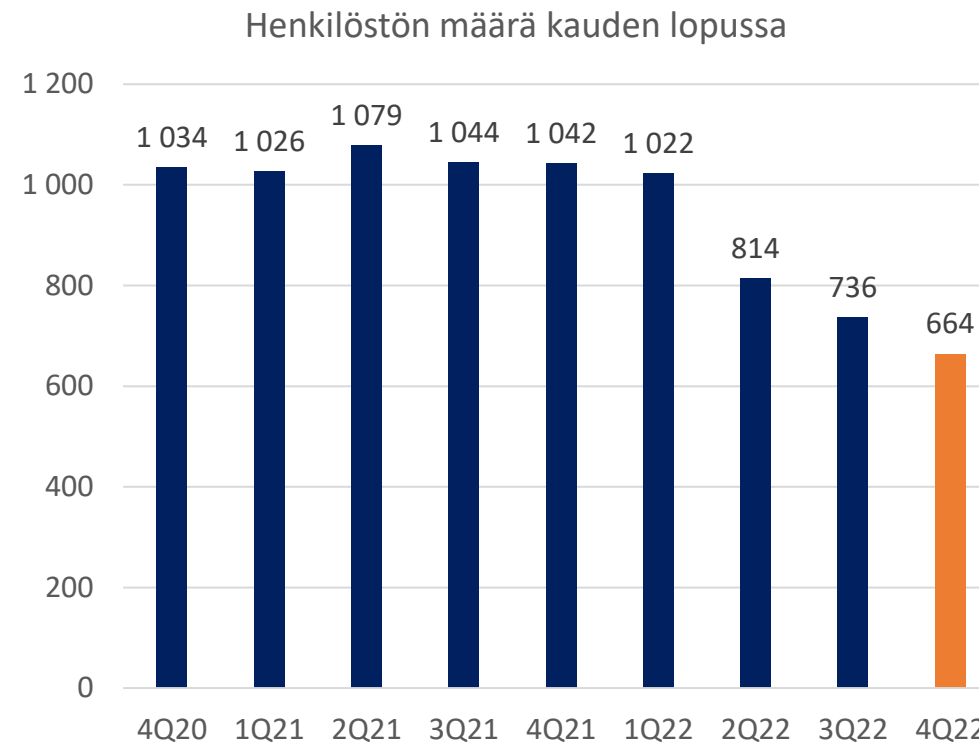
Rahavirtalaskelma

- **Liiketoiminnan nettorahavirta** oli -33,7 (-40,5) M€, mikä sisältää 15,5 (-25,6) M€ nettokäyttöpääoman pienenemisen, jonka taustalla on myynti- ja muiden saamisten sekä vaihto-omaisuuden pieneneminen.
- **Investointien nettorahavirta** oli 27,8 (-0,7) miljoonaa euroa, mistä 28,7 miljoonaa euroa liittyy putkiremontit-liiketoiminnan myyntiin.
- **Rahoituksen nettorahavirta** oli -13,6 (-31,1) M€. Vuoden 2022 aikana nostettiin uusi 13 M€ RCF-luottolimiitti sekä 15 M€ vaihtovelkakirjalaina. Lainoja maksettiin takaisin 38,3 (28,7) M€ sisältäen muun muassa aiemman RCF-luottolimiitin takaisinmaksun 25,1 M€.

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

Henkilöstö

- **Katsauskauden päättyessä** henkilöstön määrä oli 664 (1 042) henkilöä, mikä on **36 % pienempi** kuin vuotta aiemmin.
 - Henkilömäärän vähennyksestä 121 henkilöä liittyy putkiremontit-liiketoiminnan myyntiin.
- Henkilöstön määrä **katsauskaudella keskimäärin** 860 (1 043).



Asunnot



- **Asunnot-palvelualueen liikevaihto** laski 16,1 % vertailukaudesta 213,3 (254,3) miljoonaan euroon.
- **Asuntojen myyntivolyymit** olivat edellisvuotta pienempiä ja kaudella aloitettiin selvästi vertailukautta vähemmän uusia asuntohankkeita.
- **Katsauskaudella myytiin** 758 asuntoa, joista valtaosa liittyi sijoittajakohteisiin.
- **Kaudella valmistui** 1 392 (1 277) asuntoa ja aloitettiin 586 (1 835) uuden asunnon rakentaminen. Aloitetut kohteet sijaitsivat pääkaupunkiseudulla sekä Oulussa.
- **Katsauskauden päättyessä rakenteilla** olevien asuntojen lukumäärä oli 1 196 (2 002) kpl.
- **Myymättömien valmiiden tai rakenteilla olevien** asuntojen lukumäärä katsauskauden päättyessä oli 254 (456) kpl. Näistä valmiita ja myymättömiä asuntoja oli 73 (26) kpl.

Hoivarakentaminen



- **Hoivarakentamisen volyymi** oli vertailukautta korkeampi johtuen perinteisiä hoivakoteja suuremmista palveluasumisen kohteista osana asuntorakentamisen hankkeita.
- **Katsauskaudella valmistui** yksi (4) hoivakoti.
- **Kauden päättyessä rakenteilla** oli kaksi (1) palveluasumisen kohdetta.
- Hoiva- ja palveluasumisen hankkeita on neuvotteluvaiheessa sekä yksittäisinä kohteina että osana keskustojen ja lähiöiden suurempia kokonaisuuksia.
- Lehto arvioi hoiva- ja palveluasumisen kysynnän kasvavan pidemmällä aikajänteellä.

Toimitilat

- **Palvelualueen liikevaihto** laski 12,3 % vertailukaudesta 131,5 (149,8) miljoonaan euroon. Liikevaihto laski erityisesti purettujen hankesopimusten seurauksena, mutta myös Lehdon aiempaa selektiivisemmän hankevalintaprosessin takia.
- **Katsauskaudella valmistui ja luovutettiin** 14 toimitilakohdetta (18 kohdetta 2021).
- Kauden päättyessä rakenteilla oli 6 (15) kohdetta, joista merkittävimpiä ovat Vantaan Kivistön lähipalvelukeskus, Helsingin Malmille rakennettava kaksoistornitalo sekä Kemin biotuotetehtaalle rakennettava käyttökonttori.



Vuoden 2023 näkymät

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

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

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

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

Kiitos!

