

JOHDON OSAVUOSISELVITYS

Tammi–maaliskuu 2021

Adapteo on johtava pohjoiseurooppalainen joustava kiinteistöyhtiö. Rakennamme, vuokraamme ja myymme rakennuksia kouluiksi, päiväkodeiksi, toimistoiksi, vanhustenhoitoon ja tapahtumiin sekä väliaikaisiin että pysyviin tarpeisiin.

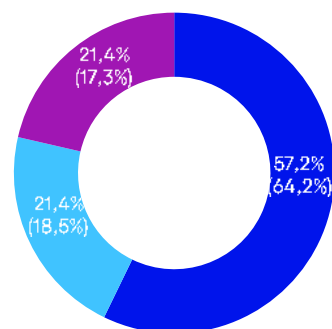
Adapteo.

Vahva alku vuoteen 2021

Tammi–maaliskuu 2021

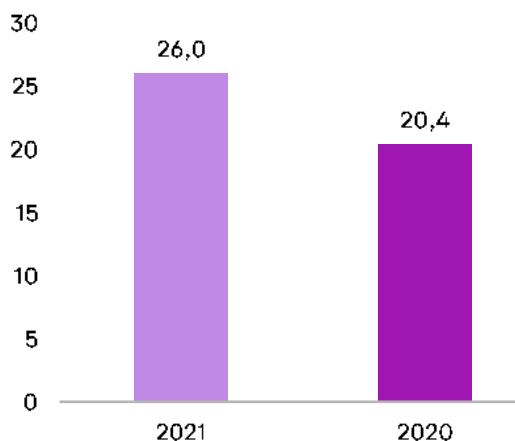
- Vuokratuotot olivat 39,0 (31,5 tammi–maaliskuussa 2020) miljoonaa euroa. Vuokratuotot kasvoivat 20 % kiinteillä valuuttakursseilla mitattuna. Orgaaninen kasvu ("vanha Adapteo") oli 5 %.
- Liikevaihto oli 68,2 (49,1) miljoonaa euroa. Liikevaihto kasvoi 34 % kiinteillä valuuttakursseilla mitattuna. Orgaaninen kasvu ("vanha Adapteo") oli 6 %.
- Vertailukelpoinen käyttökate oli 26,0 (20,4) miljoonaa euroa. Vertailukelpoinen käyttökatemarginaali oli 38,1 % (41,6 %).
- Liikevoitto oli 10,4 (9,5) miljoonaa euroa eli 15,3 % liikevaihdosta. Liikevoitto sisälsi vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä -1,4 (-0,2) miljoonaa euroa.
- Liiketoiminnan rahavirta ennen investointeja uusiin rakennuksiin oli 18,2 (12,3) miljoonaa euroa.
- Investoinnit uusiin rakennuksiin olivat 12,1 (9,0) miljoonaa euroa.
- Osakekohtainen tulos oli 0,12 (0,07) euroa.
- Pro forma -perusteisesti laskettuna ja Stordin sisältäen, konsernin liikevaihto oli 69,7 miljoonaa euroa, liikevoitto 11,0 miljoonaa euroa ja vertailukelpoinen käyttökate 27,0 miljoonaa euroa.

Liikevaihto
tammi–maaliskuu, %



- Vuokratuotot
- Asennus ja muut palvelut
- Uusien rakennusten myynti

Vertailukelpoinen käyttökate
tammi–maaliskuu, milj. euroa



Merkittävät tapahtumat ensimmäisellä vuosineljänneksellä

- 29. tammikuuta 2021 yhtiö sai päätökseen Stord Innkvartering AS:n (yhdessä konserniyhtiöidensä kanssa "Stord") hankinnan. Norjalaisella Stordilla on johtava asema työntekijöiden majoitussegmentissä. Hankinnasta maksettiin käteisellä noin 65 miljoonan euron kauppahinta ja mahdollisia lisävastikkeita voidaan tulevaisuudessa joutua maksamaan Stordin tulevasta taloudellisesta tuloksesta riippuen. Suurin osa Stordin asiakkaista toimii julkisella sektorilla ja muulla infrastruktuurialalla. Stordin rakennusportfolio koostuu noin 4 000 rakennuksesta, joiden kokonaispinta-ala on noin 93 000 neliometriä.
- 2. maaliskuuta 2021 yhtiö ilmoitti tarjoavansa työntekijämajoituksen – Fehmarn Belt FLC villagen – suureen infrastruktuurihankkeeseen Fehmarninsalmen Tanskan puoleisessa osassa. Kyseessä on yhtiön tähän mennessä suurin tilaus.

Tunnusluvut

milj. euroa, ellei toisin ilmoitettu	1–3/2021	1–3/2020	1–12/2020
Liikevaihto	68,2	49,1	231,4
Liikevaihdon kasvu kiinteillä valuuttakursseilla, %	34,3	-5,7	6,8
Vuokratuotot	39,0	31,5	133,1
Vuokratuottojen kasvu kiinteillä valuuttakursseilla, %	19,9	-3,6	0,0
Vertailukelpoinen käyttökate	26,0	20,4	88,3
Vertailukelpoinen käyttökatemarginaali, %	38,1	41,6	38,2
Käyttökate	24,6	20,3	83,4
Käyttökatemarginaali, %	36,0	41,3	36,0
Vertailukelpoinen EBITA	12,9	10,3	44,4
Vertailukelpoinen EBITA-marginaali, %	18,9	21,0	19,2
Liikevoitto (EBIT)	10,4	9,5	36,8
Liikevoittomarginaali, %	15,3	19,3	15,9
Tilikauden tulos	5,9	3,1	18,9
Osakekohtainen tulos, euroa	0,12	0,07	0,42
Vertailukelpoinen osakekohtainen tulos, euroa	0,14	0,07	0,51
Nettovelka / Vertailukelpoinen käyttökate ³	5,7	4,6	4,9
Operatiivinen ROCE, % ³	8,9	8,1	9,1
Liiketoiminnan rahavirta ennen investointeja uusiin rakennuksiin ¹	18,2	12,3	76,4
Rahavirtasuhde ennen investointeja uusiin rakennuksiin, % ¹	70,0	60,1	86,6
Investoinnit uusiin rakennuksiin ¹	12,1	9,0	55,8
Investoinnit rakennusportfolioon ¹	2,2	1,8	14,6
Rakennusportfolion kokonaisneliömäärä	1 225 535	1 014 340	1 132 320
Käyttöaste, % ²	78,7	80,1	78,7

1 Uudet tunnusluvut tammi-maaliskuusta 2021 alkaen. Vertailuluvut on muutettu vastaavasti. Katso liitteet 1 ja 2.

2 Tammi-maaliskuusta 2021 alkaen käyttöaste on esitetty perustuen neliömääriin, tätä ennen esitystapa perustui rakennusten lukumäärään.

3 Pro forma -perusteisesti laskettuna ja DCG:n ja Stordin viite-simrat 12 << sisältäen, Nettovelka / Vertailukelpoinen käyttökate oli 4,8 ja Operatiivinen ROCE 11,3 %.

Stord Innkvartering AS:n hankinta

9.12.2020 Adapteo sopi hankkivansa 100 % Stord Innkvartering AS:n (yhdessä konserniyhtiöidensä kanssa "Stord") osakkeista. Hankinta saatiin päätökseen 29.1.2021. Ajanjaksoilla 29.1.–31.3.2021 Stordin vaikutus Adapteon liikevaihtoon oli 3,5 miljoonaa euroa ja liikevoittoon 1,2 miljoonaa euroa.

Alla olevassa taulukossa esitetyt pro forma -tunnusluvut havainnollistavat Stordin taloudellista vaikutusta Adapteon tammi-maaliskuun liiketoiminnan

tuloksellisuuteen jos transaktio olisi toteutettu 1.1.2021. Havainnollistavat pro forma -luvut on laadittu Adapteon ja Stordin historiallisten lukujen perusteella ja esitetty IFRS:n mukaisesti. Adapteon liikevaihto tammi-maaliskuulta 2021 olisi ollut 69,7 miljoonaa euroa, liikevoitto 11,0 miljoonaa euroa ja vertailukelpoinen käyttökate 27,0 miljoonaa euroa jos hankinta olisi tapahtunut 1.1.2021.

Tunnusluvut, pro forma

milj. euroa	1–3/2021
Liikevaihto	69,7
Liikevoitto (EBIT)	11,0
Vertailukelpoinen käyttökate	27,0

Lisätietoja liitetiedossa 4.

Toimitusjohtajan katsaus

Vahva alku vuoteen 2021

Vuosi 2021 on alkanut meillä hyvin, ja useimmilla markkinoillamme volyymit ovat suuremmat kuin vuosi sitten. Olemme tehneet useita päivityksiä ja parannuksia tarjontaan, joiden ansiosta Adapteo pystyy paremmin kuin koskaan ennen tarjoamaan parannettuja kestäviä ratkaisuja asiakkaillemme ja yhteiskunnallemme, joka on entistä enemmän tietoisempi kiertotaloudellisen liiketoimintamallin tärkeydestä. Merkittävä virstanpylväs saavutettiin tämän vuosineljänneksen aikana, kun yhtiö sai historiansa suurimman tilauksen, Fehmarn Belt FLC village -projektin.

Tämänhetkinen pandemia vaikuttaa edelleen joihinkin markkinasegmentteihin. Olemme kuitenkin kompensoineet sen vaikutusta keskittymällä segmentteihin, joilla kysyntä on suurempaa, mikä on johtanut kasvuun viime vuoteen verrattuna. "Vanhan Adapteon" vuokratuotot kasvoivat 5 % vuoden 2020 ensimmäiseen neljännekseen verrattuna. Myös Dutch Cabin Groupin ("DCG") ja Stord Innkvarteringin ("Stord") yritysostojen sisällyttäminen vaikutti positiivisesti viime vuoteen verrattuna ja luo vankkaa perustaa tulevaisuuden kasvua varten.

Markkinoiden kehitys

Julkisen sektorin tarjouskilpailujen määrä oli kaikilla maantieteellisillä markkinoilla Suomea lukuun ottamatta suurempi kuin viime vuoden ensimmäisellä neljänneksellä. Saksassa ja Alankomaissa korkea markkina-aktiiviteetti ja hintojen vakaus jatkuivat vuodesta 2020. Ruotsissa julkisia tarjouskilpailuja oli selvästi enemmän kuin vuosi sitten, ja Tanskassa ja Norjassa oli kasvua viime vuoteen verrattuna. Niillä segmenteillä, joissa Suomessa toimimme, volyymit olivat viimevuotisia pienempiä. Pohjoismaiden markkinoiden hintatasot ovat vakiintuneet.

Kohtaamme parantuneen markkinatilanteen optimoidulla tarjonnalla ja tehokkaammalla organisaatiolla. Pyrkimyksemme kaupalliseen erinomaisuuteen on vahvistanut asemaamme monilla keskeisillä segmenteillämme. Merkittäviä toimia olivat muun muassa Adapteo Sales Academyn toiminnan käynnistäminen viime vuonna ja investoinnit hinnoittelustrategioihin, tuotekehitykseen ja proaktiiviseen myyntityöntekijöiden edistämiseen.

Tarjonnan ja segmentin laajentaminen

Stordin yritysosto saatiin päätökseen 29. tammikuuta, ja uudet kollegamme Norjassa tuovat konserniin sekä asiantuntemusta että laajemman tarjonnan. Stordin kehittämisen ja jatkuvan liiketoiminnan ansiosta työntekijöiden majoituksessa Adapteo-konsernin tarjonta muulla infrastruktuurisegmentillä on laajentunut. Tätä uutta asiantuntemusta ja konsernin laajuista tehokasta yhteistyötä hyödyntämällä Adapteo Tanska voitti maaliskuussa konsernin

historian suurimman tilauksen työntekijöiden majoituksen saralla. FLC village -työntekijöiden majoituskylän toimittaminen Fehmarninsalmen -tunnelihankkeeseen on hyvä esimerkki mukautuvan yhteiskunnan rakentamisen hyödyistä.

Kestävän kehityksen edistäminen

Jatkamme kestävä kehityksen edistämistä ja pyrimme tavoitteeseemme nousta ESG-luokituksen huipulle toimialallamme. Kiertotaloudellinen liiketoimintamallimme ja puupohjaiset muunneltavat rakennuksemme ovat erinomainen perusta, jolle rakentaa, vaikka meilläkin on alueita, joita voidaan edelleen parantaa. Vuoden 2020 merkittävää edistystä kuvataan viimeisimmässä vastuullisuusraportissamme, joka julkaistiin yhdessä vuoden 2020 vuosikertomuksemme kanssa maaliskuun lopulla.

Kehitys on jatkunut tämän vuoden ensimmäisinä kuukausina: olemme esimerkiksi parantaneet toimittajien arvoketjuprosesseja ja toimittajien arviointikehystä varmistaksemme toimittajiemme vaatimustenmukaisuuden ESG-luokitukseen liittyvissä asioissa. Pyrimme myös jatkuvasti vahvistamaan ilmastotietojen raportointiamme ja pidimme siksi ensimmäisen neljänneksen aikana koulutusta ilmastotietojen raportoinnista ja järjestelmistä yhtiön keskeisille sidosryhmille.

Seuraava painopisteemme on vastuullisuustavoitteen ja niihin liittyvien tunnuslukujen lanseeraaminen toisella neljänneksellä sekä jatkuva parantaminen kestävässä kehityksessä.

Kasvunäkymät

Tänä vuonna odotan julkisen puolen kysynnän jatkuvan aktiivisena maissa, joissa toimimme. Lisäksi, kun pandemia saadaan hallintaan yhä useammassa maassa ja elämä alkaa palata normaaliksi, olemme hyvässä asemassa tarjotaksemme laajemmassa mittakaavassa ratkaisuja myös yksityisasiakkaille. Haluan lämpimästi kiittää kaikkia kollegoitani, jotka ovat niin paljon vaikuttaneet saavuttamaamme edistykseen. Koska tulevaisuus on monin tavoin epävarma ja kysyntä yhteiskunnan joustavuuden lisäämiseksi kasvaa, meillä on entistä paremmat mahdollisuudet tarjota muunneltavia rakennuksia sen mukaan mitä asiakkaat tarvitsevat.

Philip Isell Lind af Hageby
Toimitusjohtaja



Konsernin tulos

Liikevaihto

milj. euroa	1–3/2021	1–3/2020	1–12/2020
Vuokratuotot	39,0	31,5	133,1
Asennus ja muut palvelut	14,6	9,1	58,6
Uusien rakennusten myynti	14,6	8,5	39,7
Yhteensä	68,2	49,1	231,4

Tammi–maaliskuu 2021

Adapteen vuokratuotot kasvoivat ensimmäisellä neljänneksellä 39,0 (31,5) miljoonaa euroon. Vuokratuotot kasvoivat 20 % kiinteillä valuuttakursseilla laskettuna. Orgaaninen kasvu ("vanha Adapteo") oli 5 %. Liikevaihto kasvoi 68,2 (49,1) miljoonaa euroon. Liikevaihto kasvoi 34 % kiinteillä valuuttakursseilla laskettuna. Orgaaninen kasvu ("vanha Adapteo") oli 6 %. Myyntilukuihin vaikuttivat Dutch Cabin Groupin ("DCG") ja Stordin sisällyttäminen konserniin, sillä niiden osuus vuokratuotoista oli 5,9 miljoonaa euroa ja liikevaihdosta 16,1 miljoonaa euroa tällä neljänneksellä.

Julkisten markkinoiden aktiivisuus oli suurta kaikissa maissa Suomea lukuun ottamatta. Useimmat yksityisten markkinoiden segmentit olivat edelleen vaikeita. Kaiken kaikkiaan Adapteen osuus julkisen sektorin tilauksista

kasvoi. Uusien rakennusten myynti oli merkittävästi suurempi kuin vuoden 2020 ensimmäisellä neljänneksellä DCG:n mukaantulon vuoksi. Adapteen rakennusportfolio kasvoi 8 % 31.12.2020 tasosta Stordin ansiosta ja oli 1 226 tuhatta neliometriä 31.3.2021. Koko rakennusportfolion käyttöaste oli neljänneksen aikana 78,7 %.

Adapteo on tällä kaudella asteittain alkanut kirjata tuotot asennuksesta ja purkamisesta sopimuksen alkuperäiselle kaudelle jokaiselta uudelta sopimukselta. Vaikutus oli vähäinen vuoden 2021 ensimmäisellä neljänneksellä, mutta tulee olemaan merkittävämpi koko vuodelle 2021 sekä liikevaihdon että vuokratuottojen osalta. Uuden palvelumallin käyttöönottoa kuvataan liitetiedossa 1.

Tulos

Tammi–maaliskuu 2021

Adapteen vertailukelpoinen käyttökate tammi–maaliskuussa nousi 26,0 (20,4) miljoonaa euroon. Vertailukelpoinen käyttökatemarginaali laski 38,1 %:iin (41,6 %). Vuoden 2020 ensimmäiseen neljännekseen verrattuna vertailukelpoinen käyttökate kasvoi liiketoiminta-alueella Rental Space DCG:n tammi–maaliskuun ja Stordin helmimaaliskuun osuuden ansiosta, kun taas "vanhan Adapteen" tulos oli viimevuotista vastaava. Liiketoiminta-alueella Permanent Space DCG:n vaikutus oli vielä voimakkaampi.

Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden ja aineettomien hyödykkeiden poistot ja arvonalentumiset olivat tällä neljänneksellä 14,1 (10,8) miljoonaa euroa. Kasvu

johtui DCG:n ja Stordin mukaantulosta sekä rakennusportfolion laajentamisesta, uudelleeninvestoinneista, parannuksista ja uudelleenluokitteluista.

Liikevoitto oli 10,4 (9,5) miljoonaa euroa. Liikevoitto sisälsi vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä -1,4 (-0,2) miljoonaa euroa, josta suurin osa oli yritysostoihin ja integraatioon liittyviä kuluja.

Nettorahoituskulut olivat -2,6 (-3,6) miljoonaa euroa positiivisten valuuttakurssivaikutusten sekä suotuisan korkomarginaalin vuoksi vuoden 2020 uudelleenrahoituksen seurauksena. Tammi–maaliskuun voitto ennen veroja oli 7,8 (5,9) miljoonaa euroa ja tilikauden tulos 5,9 (3,1) miljoonaa euroa.

Investoinnit

Tammi–maaliskuun 2021 nettoinvestoinnit olivat 13,0 (10,7) miljoonaa euroa, joista bruttoinvestoinnit olivat 14,6 (11,7) miljoonaa euroa. Ero johtui rakennusten ja lisätarvikkeiden vähennyksistä.

Bruttoinvestoinneista 14,3 (10,8) miljoonaa euroa oli investointeja rakennusportfolioon – uusiin rakennuksiin, rakennusten päivittämiseen ja lisätarvikkeisiin.

Kuten nähdään liitteessä 1, suurin osa tämän kauden investoinneista oli investointeja uusiin rakennuksiin.

Rahavirta, rahoitus ja tase

Tammi–maaliskuussa liiketoiminnasta kertynyt nettorahavirta laski 12,5 (13,1) miljoonaan euroon, johtuen pääosin Ruotsissa maksettujen tuloverojen ajoituserosta. Maksettut nettorahoituskulut olivat pienemmät kuin vuotta aiemmin johtuen loppuvuonna 2020 toteutettuun uudelleenrahoitukseen liittyvistä erilaisista korkojaksoista.

31.3.2021 lainat olivat yhteensä 591,6 miljoonaa euroa (31.12.2020 496,1 miljoonaa euroa). Nettovelka oli 532,7 miljoonaa euroa (31.12.2020 434,8 miljoonaa euroa).

Nettovelan suhde vertailukelpoiseen käyttökäyttöön oli 5,7. Pro forma -perusteisesti Dutch Cabin Group ja Stord mukaan lukien aikaväliltä huhtikuu 2020–maaliskuu 2021, nettovelan suhde vertailukelpoiseen käyttökäyttöön oli 4,8.

Stordin hankinnan yhteydessä nostettiin 50 miljoonan euron laina voimassa olevan lainasopimuksen sisällä. Laina on kolmivuotinen. Adapteolla on myös 100 miljoonan euron kommitoitu valmiusluotto, joka oli kokonaan

nostamatta raportointikauden lopussa. Lainasopimus sisältää neljännesvuosittain valvottuja kovenantteja, joiden ehdot täyttyivät.

Adapteen likviditeetti- ja rahoitustilanne on hyvä. Rahavarat olivat 50,7 miljoonaa euroa (31.12.2020 54,8 miljoonaa euroa). Lisäksi Adapteolla on toistaiseksi voimassa oleva 20 miljoonan euron luottolimiitti, joka oli nostamatta 31.3.2021.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet olivat 566,6 miljoonaa euroa (31.12.2020 528,6 miljoonaa euroa). Varat olivat yhteensä 1 031,8 miljoonaa euroa (31.12.2020 928,2 miljoonaa euroa).

Operatiivinen sijoitetun pääoman tuotto (ROCE) 31.3.2021 oli 8,9 % edelliseltä 12 kuukaudelta laskettuna (vuotta aiemmin 8,1 %). Pro forma -perusteisesti Dutch Cabin Group ja Stord mukaan lukien, operatiivinen sijoitetun pääoman tuotto 12 edelliseltä kuukaudelta laskettuna oli 11,3 %.

Liiketoiminta–aluekohtainen tulos

Adapteolla on kaksi ensisijaista raportointisegmenttiä: liiketoiminta-alueet Rental Space ja Permanent Space. Adapteo toimii kuudella maantieteellisellä alueella: Ruotsissa, Suomessa, Norjassa, Tanskassa, Saksassa ja Alankomaissa. Liiketoiminta-alue Rental Space sisältää

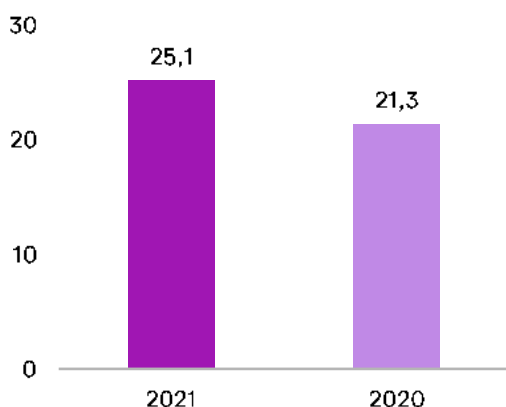
muunneltavien rakennusten vuokrauksen sekä asennuksen ja muiden palveluiden tarjoamisen. Permanent Space -liiketoiminta-alueeseen kuuluu muunneltavien rakennusten myynti ja pitkäaikainen vuokraus.

Liiketoiminta-alue Rental Space

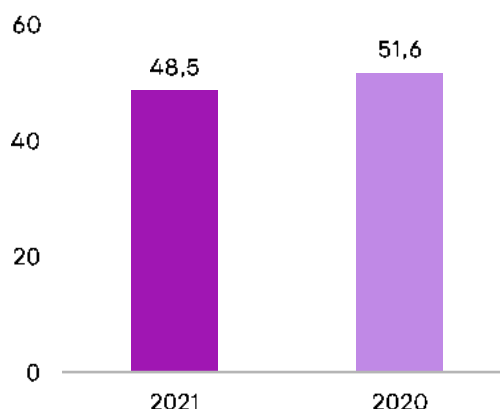
Liiketoiminta-alueella Rental Space Adapteo tarjoaa muunneltavia rakennuksia erityyppisille asiakkaille, pääasiassa julkisen sektorin asiakkaille kuten kunnille ja valtiolle, sekä yksityisen sektorin asiakkaille kuten teollisuusyrityksille ja yksityisille yrityksille. Adapteo vastaa tilojen

kysyntään ensisijaisesti sosiaalisessa infrastruktuurissa kuten kouluissa, päiväkodeissa ja sosiaali- ja terveyspalveluissa sekä toimistoissa, näyttelyissä ja muissa tilapäisissä tarpeissa. Suurin osa Rental Space -liiketoiminta-alueen asiakkaista toimii julkisella sektorilla.

**Vertailukelpoinen käyttökate
tammi–maaliskuu, milj. euroa**



**Vertailukelpoinen käyttökatemarginaali
tammi–maaliskuu, %**



Rental Space

milj. euroa, ellei toisin ilmoitettu	1–3/2021	1–3/2020	1–12/2020
Vuokratuotot	36,4	31,1	130,3
Asennus ja muut palvelut	14,1	8,8	54,3
Uusien rakennusten myynti	1,3	1,4	1,7
Ulkoinen liikevaihto	51,7	41,3	186,3
Liiketoiminta-alueiden välinen myynti	0,0	0,0	0,1
Liikevaihto	51,8	41,3	186,4
Vertailukelpoinen käyttökate	25,1	21,3	91,3
Käyttökate	25,3	21,3	90,9
Vertailukelpoinen käyttökatemarginaali, %	48,5	51,6	49,0
Käyttökatemarginaali, %	48,9	51,6	48,8

Tulos tammi–maaliskuussa 2021

Liiketoiminta-alueen Rental Space liikevaihto kasvoi pääasiassa Dutch Cabin Groupin ja Stordin mukaantulon seurauksena 25 % 51,8 (41,3) miljoonaan euroon. Vuokratuotot kasvoivat 17 %, kun taas asennuksen ja muiden palveluiden liikevaihto kasvoi 60 %. Vertailukelpoinen käyttökate laski 18 % 25,1 (21,3) miljoonaan euroon ilman 0,2 (0,0) miljoonan euron vertailukelpoisuuden vaikuttavia eriä.

Ruotsissa toimitettiin enemmän hankkeita, joissa oli enemmän neliöitä. Lisäksi tällä neljänneksellä palautuksia oli enemmän kuin edellisen vuoden vastaavana ajanjaksona. Vuokratuotot olivat jonkin verran vähäisemmät, koska uusien projektien hinnat olivat palautettuja projekteja matalampia. Ruotsin kruunun vahvistuminen euroon nähden vaikutti positiivisesti sekä myyntiin että tulokseen konsernissa. Suomessa markkina-aktiivisuus oli vähäisempää kuin vuotta aiemmin, vaikka vuokratuotot olivat

samalla tasolla kuin vuoden 2020 ensimmäisellä neljänneksellä.

Vuokratuotot kasvoivat Tanskassa edelliseen vuoteen verrattuna vuoden 2020 viimeisen ja vuoden 2021 ensimmäisen neljänneksen suurien projektitoimitusten vuoksi.

Norjassa vuokratuotot olivat samalla tasolla vuoden 2020 ensimmäisen neljänneksen kanssa ja vuoden 2021 vahva alku ja vuoden 2020 vahva päätös tasoittivat vuoden 2020 heikomman alkupuoliskon vaikutusta. Stord vastasi yli 2/3 Norjan kokonaisliiketoiminnan vuokratuotoista ensimmäisellä neljänneksellä.

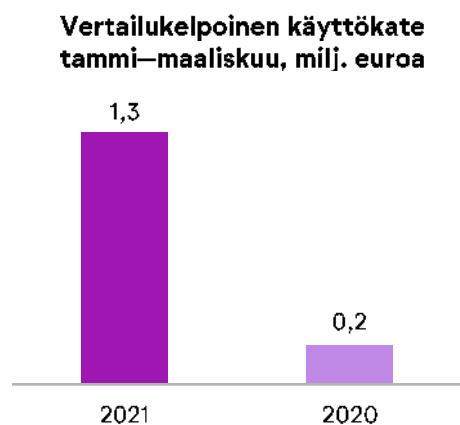
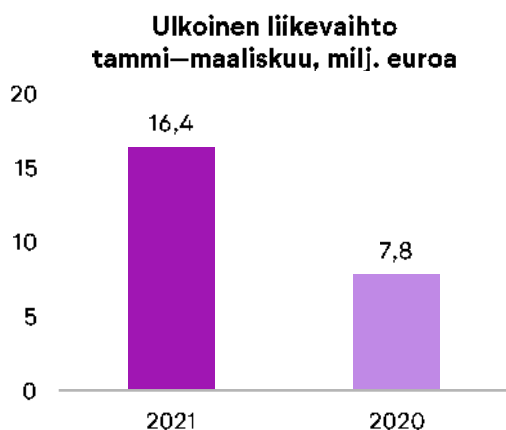
Saksan vuokratuotot kasvoivat vuoden 2020 ensimmäisen neljänneksen verrattuna siitä saakka hallinneiden hyvien markkinaolosuhteiden vuoksi, ja vuokrattujen neliömetrien määrä kasvoi tasaisesti.

DCG saavutti edistystä Alankomaiden vuokramarkkinoilla, joilla vuokratuotot olivat merkittävästi suuremmat kuin vuoden 2020 ensimmäisellä neljänneksellä.

Liiketoiminta-alue Permanent Space

Liiketoiminta-alueella Permanent Space Adapteo tarjoaa pääasiassa räätälöityjä, tehdasvalmisteisia ja muunneltavia rakennuksia myytäväksi tai pitkäaikaiseen vuokraukseen julkisen ja yksityisen sektorin asiakkaille. Adapteo tarjoaa avaimet käteen -ratkaisuja, jotka on rakennettu modulaarisella rakennustekniikalla ja valmistettu

valvotussa sisäympäristössä lyhyellä toimitusajalla. Tämän liiketoiminta-alueen muunneltavat rakennukset vastaavat ominaisuuksiltaan tontille rakennettuja rakennuksia ja täyttävät pysyviä rakennuksia koskevat vaatimukset.



Permanent Space

milj. euroa, ellei toisin ilmoitettu	1–3/2021	1–3/2020	1–12/2020
Vuokratuotot	2,6	0,4	2,8
Asennus ja muut palvelut	0,5	0,3	4,3
Uusien rakennusten myynti	13,3	7,1	38,0
Ulkoinen liikevaihto	16,4	7,8	45,1
Liiketoiminta-alueiden välinen myynti	0,5	3,7	11,5
Liikevaihto	16,9	11,6	56,6
Vertailukelpoinen käyttökate	1,3	0,2	0,9
Käyttökate	1,3	0,2	0,0
Vertailukelpoinen käyttökatemarginaali, % ¹	7,7	2,1	2,1
Käyttökatemarginaali, % ¹	7,7	2,1	0,1

1 Ulkoinen liikevaihto

Tulos tammi–maaliskuussa 2021

Liiketoiminta-alueen Permanent Space ulkoinen liikevaihto kasvoi merkittävästi 16,4 (7,8) miljoonaan euroon Dutch Cabin Groupin mukaantulon ansiosta. Samasta syystä vertailukelpoinen käyttökate kasvoi 1,3 (0,2) miljoonaan euroon.

Alankomaiden markkinatilanne pysyi hyvänä, ja DCG:n myynti edistyi paljon edelliseen vuoteen verrattuna. Ruotsissa ulkoinen liikevaihto laski neljänneksellä selvästi viime vuoteen verrattuna Gräbon tehtaan viimevuotisen sulkemisen sekä tämän vuoden pienempien

projektien ja Annebergin tehtaan toimitusten ajoituserojen vuoksi.

Annebergin tuotantolaitoksessa työvoiman poissaolot pysyivät ensimmäisellä neljänneksellä korkeina. Tämä ja korkeammat raaka-ainekustannukset aiheuttivat negatiivista painetta projektien marginaaleihin.

Suomessa liikevaihto kasvoi viime vuoden ensimmäiseen neljännekseen verrattuna. Markkinoiden hintapaineet vaikuttivat negatiivisesti marginaaleihin.

Merkittävät tapahtumat katsauskauden jälkeen

Varsinaisessa yhtiökokouksessa, joka pidettiin 19.4.2021, yhtiön hallitukseen valittiin uudelleen puheenjohtajaksi Peter Nilsson sekä hallituksen jäseniksi Carina Edblad, Outi Henriksson, Sophia Mattsson-Linnala, Andreas

Philipson, Joakim Rubin ja Ulf Wretskog. Lisäksi uudeksi hallituksen jäseneksi valittiin Rickard Wilson.

Yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 0,12 euroa osakkeelta. Osingot maksetaan huhtikuussa 2021.

Riskit ja epävarmuustekijät

Covid-19-pandemian vaikutukset koskettivat Adapteon asiakkaita edelleen vuoden 2021 ensimmäisellä neljänneksellä. Yleisesti nähdään, että pandemialla on ollut kielteisiä vaikutuksia kaikkiin Adapteon liiketoimintayksiköihin, mutta sen vaikutus myyntiin ja tulokseen ei ole ollut merkittävä. Tämä kuvastaa Adapteon joustavaa toimintamallia, joka perustuu pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin ja muunneltavien rakennusten kysyntään erityisesti julkisella sektorilla.

Rental Space -liiketoiminta-alueella yksityisen sektorin kysyntä kaikilla maantieteellisillä markkina-alueilla on ollut hyvin vähäistä. Tapahtumatoiminta pysähtyi alkuvuonna 2020 ja toiminta on ollut sen jälkeen vähäistä. Työntekijöiden majoituksen ja toimistotilojen kysyntä on ollut vähäistä, koska monia hankkeita on lykätty tai peruttu. Työntekijöiden majoitussegmentissä Adapteo voitti Tanskassa Fehmarninsalmen projektin, joka on Adapteon tähänastisen historian suurin projekti.

Covid-19-pandemian puhjettua Pohjois-Euroopassa maaliskuussa 2020 Adapteo on seurannut sen vaikutuksia

markkinoihin, työntekijöihin ja liiketoimintaprosesseihin. Jatkuvuussuunnitelmia tarkistetaan jatkuvasti, prosesseja optimoidaan ja jokaista toimintaa arvioidaan kustannus- ja riskinäkökulmasta, jotta covid-19-pandemiaan liittyviä kielteisiä taloudellisia vaikutuksia voidaan lieventää parhaalla mahdollisella tavalla.

Adapteo tekee kuukausittaisia talousennusteita kaikille rahavirtaa tuottaville yksiköilleen. Nämä ennusteet eivät ole johtaneet omaisuuserien arvonalentumisten tunnistamiseen. Konsernia koskevat kassavirtaennusteet eivät myöskään ole aiheuttaneet epäilyksiä konsernin kyvystä täyttää tulevat maksuvelvoitteensa.

Adapteo on yritysrisikien hallinnassaan johdonmukainen riskien tunnistamisen, riskiarvioinnin, riskienhallinnan, riskien seurannan ja riskiraportoinnin kanssa. Lisätietoja riskeistä ja riskienhallinnasta löytyy vuoden 2020 vuosikertomuksesta tai osoitteesta www.adapteogroup.com/fi.

Tilintarkastus

Tässä osavuosiselvityksessä esitetyt tiedot ovat tilintarkastamattomia.

Taloudellinen kalenteri

- Puolivuosikatsaus tammi–kesäkuu 2021: 3.8.2021
- Johdon osavuosiselvitys tammi–syyskuu 2021: 9.11.2021

Q1–esitys 4.5.2021

4.5.2021 klo 9.00 CET (klo 10.00 Suomen aikaa) järjestetään konferenssi puhelu, johon sisältyy esitys sijoittajille, analyytikoille ja medialle. Lisätietoja on osoitteessa <https://www.adapteogroup.com/fi/sijoittajat/taloudelliset-raportit/>.

Tukholma, 4.5.2021

Adapteo Oyj:n hallituksen puolesta
Philip Isell Lind af Hageby
Toimitusjohtaja, Adapteo Oyj

Lisätietoja:

Toimitusjohtaja Philip Isell Lind af Hageby, puh. +46 73 022 19 36
Talousjohtaja Erik Skånsberg, puh. +46 702 647 035

Jakelu:

Nasdaq Tukholma
Päämediat
www.adapteogroup.com

Adapteo lyhyesti

Adapteo on johtava pohjoiseurooppalainen joustava kiinteistöyhtiö. Rakennamme, vuokraamme ja myymme rakennuksia kouluiksi, päiväkodeiksi, hoiva-alalle, toimistoiksi, majoitustiloiksi ja tapahtumiin. Tiedämme, että yhteiskuntamme muuttuu valtavasti tulevana vuosina. Mitä tahansa tulevaisuus tuokaan, uskomme, että muunneltavuus on paras ratkaisu. Modulaarisen ja kestäväen rakennuskonseptimme ansiosta rakennustemme käyttötarkoituksen voi vaihtaa tai niitä voi muuntaa, suurentaa tai pienentää muutamassa viikossa. Rakennuksemme voi ottaa käyttöön muutamaksi päiväksi tai toistaiseksi ja ne on aina optimoitu senhetkisiin tarpeisiin. Näin rakennamme mukautuvia yhteiskuntia.

Adapteo on listattu Nasdaq Tukholmassa ja se toimii Ruotsissa, Suomessa, Norjassa, Tanskassa, Saksassa ja Alankomaissa. Vuonna 2020 Adapteen liikevaihto oli 231 miljoonaa euroa.

www.adapteogroup.com/fi

TALOUDELLISET TIEDOT

Lyhennetyt ensimmäisen vuosineljänneksen taloudelliset tiedot

Konsernin tuloslaskelma

tuhatta euroa	1–3/2021	1–3/2020	1–12/2020
Liikevaihto	68 157	49 082	231 351
Liiketoiminnan muut tuotot	314	887	3 521
Materiaalit ja palvelut	-26 581	-16 990	-97 225
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	-10 320	-7 080	-28 821
Liiketoiminnan muut kulut	-6 795	-5 634	-25 447
Poistot ja arvonalentumiset	-14 119	-10 787	-46 603
Osuus yhteisyritysten tuloksesta	-215	-9	5
Liikevoitto (EBIT)	10 441	9 468	36 780
Rahoitustuotot	2 487	2 635	6 829
Rahoituskulut	-5 135	-6 227	-16 983
Rahoituskulut, netto	-2 648	-3 591	-10 154
Voitto ennen veroja	7 793	5 877	26 626
Tuloverot	-1 914	-2 734	-7 701
Tilikauden tulos	5 879	3 143	18 925
Jakautuminen:			
Emoyhtiön omistajille	5 831	3 143	18 925
Määräysvallattomille omistajille	49	-	-
	5 879	3 143	18 925
Osakekohtainen tulos, EUR	0,12	0,07	0,42
Osakekohtainen tulos, laimennettu, EUR	0,12	0,07	0,42

Konsernin laaja tuloslaskelma

tuhatta euroa	1–3/2021	1–3/2020	1–12/2020
Tilikauden tulos	5 879	3 143	18 925
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:			
Muuntoerot	-1 947	-17 234	11 632
Muut laajan tuloksen erät yhteensä, verojen jälkeen	-1 947	-17 234	11 632
Tilikauden laaja tulos	3 933	-14 091	30 557
Jakautuminen:			
Emoyhtiön omistajille	3 865	-14 091	30 557
Määräysvallattomille omistajille	68	-	-
	3 933	-14 091	30 557

Konsernitase

tuhatta euroa	31.3.2021	31.3.2020	31.12.2020
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	566 616	438 120	528 631
Liiketarve	268 463	162 500	230 210
Muut aineettomat hyödykkeet	53 308	23 512	29 550
Investoinnit yhteisyrityksiin ja osakkuusyrityksiin	3 870	1 160	1 295
Laskennalliset verosaamiset	5 094	7 290	5 081
Rahoitusleasingsaamiset	4 500	3 560	3 725
Lainasaamiset	466	208	154
Muut saamiset	13 905	746	13 605
Pitkäaikaiset varat yhteensä	916 223	637 095	812 251
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	6 524	4 599	7 243
Rahoitusleasingsaamiset	3 191	4 208	2 698
Myyntisaamiset ja muut saamiset	53 266	56 883	49 820
Kauden tuloverosaamiset	767	3 229	585
Johdannaispimukset	1 191	1 908	810
Rahavarat	50 662	4 983	54 804
Lyhytaikaiset varat yhteensä	115 602	75 810	115 960
VARAT YHTEENSÄ	1 031 824	712 906	928 211
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	262 084	176 074	258 068
Määräysvallattomien omistajien osuus	555	-	-
Oma pääoma yhteensä	262 638	176 074	258 068
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	576 179	410 469	489 042
Laskennalliset velovelat	54 668	45 285	50 473
Johdannaispimukset	319	-	474
Varaukset	896	249	1 258
Muut velat	21 968	617	15 964
Pitkäaikaiset velat yhteensä	654 030	456 619	557 212
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	15 373	1 430	7 097
Ostovelat ja muut velat	92 027	73 302	94 635
Kauden tuloverovelat	6 884	5 416	8 766
Johdannaispimukset	873	64	2 434
Lyhytaikaiset velat yhteensä	115 156	80 212	112 932
Velat yhteensä	769 186	536 832	670 143
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	1 031 824	712 906	928 211

Konsernin rahavirtalaskelma

tuhatta euroa	1–3/2021	1–3/2020	1–12/2020
Liiketoiminnan rahavirta			
Voitto ennen veroja	7 793	5 877	26 626
Oikaisut			
Poistot ja arvonalentumiset	14 119	10 787	46 603
Osuus yhteisyritysten ja osakkuusyritysten tuloksesta	215	9	-5
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa	125	901	62
Nettovoitto aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myynnistä	-79	-573	-1 915
Osakeperusteiset maksut	31	22	17
Rahoituskulut, netto	2 648	3 591	10 154
Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	24 853	20 614	81 541
Käyttöpääoman muutos			
Vaihto-omaisuuden muutos	646	-2 213	-1 773
Myynti- ja muiden saamisten muutos	3 197	10 493	23 778
Osto- ja muiden velkojen muutos	-9 115	-13 778	-16 793
Käyttöpääoman muutos	-5 271	-5 498	5 212
Rahoitusleasingsaamisten muutos	228	12	3 477
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	19 810	15 128	90 230
Maksetut korot	-836	-3 666	-11 953
Saadut korot	108	3	70
Muut rahoituserät, netto	-1 010	2 886	2 075
Maksetut verot	-5 558	-1 208	-2 531
Liiketoiminnasta kertynyt nettorahavirta	12 515	13 144	77 891
Investointien rahavirta			
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden hankinta	-13 836	-11 579	-69 959
Aineettomien hyödykkeiden hankinta	-	-652	-1 514
Aineellisten ja aineettomien käyttöomaisuushyödykkeiden myyntitulot	2 884	1 544	7 407
Lainasaamisen takaisinmaksu yhteisyritykseltä	-	-	72
Tytäryhtiöiden ja liiketoimintojen hankinta, väh. hankitut rahavarat	-53 176	-	-56 427
Investointien nettorahavirta	-64 127	-10 687	-120 422
Rahoituksen rahavirta			
Pankkilainojen nostot	50 000	-	461 075
Pankkilainojen lyhennykset	-1 055	-	-400 354
Lyhytaikaisten lainojen muutos	547	-	-
Vuokrasopimusvelkojen maksut	-2 356	-1 185	-4 238
Osakeanti	-	-	37 469
Omien osakkeiden hankinta	-	-	-376
Rahoituksen nettorahavirta	47 135	-1 185	93 576
Rahavarojen muutos	-4 478	1 272	51 045
Rahavarat tilikauden alussa	54 804	3 760	3 760
Kurssierot	336	-49	-1
Rahavarat tilikauden lopussa	50 662	4 983	54 804

Lyhennettyjen ensimmäisen vuosineljänneksen taloudellisten tietojen liitetiedot

1. Tausta ja laatimisperusta

Lyhennetyt ensimmäisen vuosineljänneksen taloudelliset tiedot perustuvat konsernin toteutuneisiin lukuihin ja ne esitetään tuhansina euroina, ellei muuta mainita. Pyörityseroja saattaa esiintyä.

Nämä lyhennetyt taloudelliset tiedot on laadittu soveltaen samoja laadintaperiaatteita ja keskeisiä kirjanpitoilisiä arvioita ja harkintaan perustuvia ratkaisuja kuin tilintarkastetussa konsernitilinpäätöksessä 31.12.2020 päättyneeltä tilikaudelta on käytetty, lukuun ottamatta seuraavaa muutosta, jota on sovellettu 1.1.2021 alkaen:

Adapteo on ottanut käyttöön uuden palvelumallin vuokraustoiminnassaan. Aiemmin asennus, vuokraus ja purkaminen on käsitelty Adapteon erillisinä suoritevelvoitteina. Sovelletavan uuden palvelumallin mukaan kaikkia näitä komponentteja yhdessä pidetään yhtenä palveluna asiakkaalle. Näin ollen uuden palvelumallin ja yhden luovutettavan suoritteiden perusteella kaikki vuokrauspalvelujen tuotot kirjataan tasaerinä vuokra-aikana IFRS 16:n mukaisesti. Lisäksi kaikki asennukseen ja purkamiseen liittyvät vuokrauspalvelujen menot kirjataan vuokra-aikana. Purkukulut käsitellään alkuperäiseen tilaan palauttamisesta johtuvina menoina, ne aktivoidaan rakennusten hankintamenojen lisäyksiksi ja niistä kirjataan poisotot IAS 16:n mukaisesti. Purkukuluihin liittyvä varaus kirjataan IAS 37:n mukaisesti.

Uutta palvelumallia sovelletaan ensimmäistä kertaa 1.1.2021 alkavalla tilikaudella, kun Adapteo tekee uusia sopimuksia asiakkaidensa kanssa. Koska uuden palvelumallin käyttöönotto tapahtuu asteittain, palvelumallin muutoksen vaikutus ei ole olennainen vuoden 2021 ensimmäiseltä neljännekseltä raportoidun myynnin tai tuloksen kannalta.

Nämä lyhennetyt ensimmäisen vuosineljänneksen taloudelliset tiedot ovat tilintarkastamattomia.

2. Covid-19:n taloudelliset vaikutukset

Covid-19-pandemian vaikutukset koskettivat Adapteon asiakkaita edelleen vuoden 2021 ensimmäisellä neljänneksellä. Yleisesti nähdään, että pandemialla on ollut kielteisiä vaikutuksia kaikkiin Adapteon liiketoimintayksiköihin, mutta sen vaikutus myyntiin ja tulokseen ei ole

ollut merkittävä. Tämä kuvastaa Adapteon joustavaa toimintamallia, joka perustuu pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin ja muunneltavien rakennusten kysyntään erityisesti julkisella sektorilla.

Covid-19-pandemian puhjettua Pohjois-Euroopassa alkuvuonna 2020 Adapteo on seurannut sen vaikutuksia markkinoihin, työntekijöihin ja liiketoimintaprosesseihin. Jatkuvuussuunnitelmia tarkistetaan jatkuvasti, prosesseja optimoidaan ja jokaista toimintaa arvioidaan kustannus- ja riskinäkökulmasta, jotta covid-19-pandemiaan liittyviä kielteisiä taloudellisia vaikutuksia voidaan lieventää parhaalla mahdollisella tavalla.

Adapteo tekee kuukausittaisia talousennusteita kaikille rahavirtaa tuottaville yksiköilleen. Nämä ennusteet eivät ole johtaneet omaisuusarvon alentumisen tunnistamiseen. Konsernia koskevat kassavirtaennusteet eivät myöskään ole aiheuttaneet epäilyksiä konsernin kyvystä täyttää tulevat maksuvelvoitteensa.

Adapteo on yritysrisikien hallinnassaan johdonmukainen riskien tunnistamisen, riskiarvioinnin, riskienhallinnan, riskien seurannan ja riskiraportoinnin kanssa. Lisätietoja riskeistä ja riskienhallinnasta löytyy vuoden 2020 vuosikertomuksesta tai osoitteesta www.adapteogroup.com/fi.

3. Liiketoiminta-alueetiedot

Adapteo tarjoaa korkealuokkaisten muunneltavien rakennusten vuokrausta ja vuokraukseen liittyviä palveluja ja myy uusia muunneltavia rakennuksia. Adapteon liiketoiminta ja kannattavuus raportoidaan kahtena toimintasegmenttinä, jotka ovat liiketoiminta-alueet Rental Space ja Permanent Space. Tämä vastaa tapaa, jolla raportoidaan sisäisesti ja miten Adapteon konsernin johto Adapteon yllimpänä operatiivisena päätöksentekijänä tekee operatiiviset päätökset resurssien kohdistamisesta ja arvioi tuloksellisuutta. Adapteo ei ole yhdistellyt toimintasegmenttejään.

Adapteo raportoi liiketoiminta-alueiden tuloksista käyttäen ensisijaisina mittareina käyttökattetta ja vertailukelpoista käyttökattetta. Rental Space -liiketoiminta-alueeseen kuuluu muunneltavien rakennusten vuokraus sekä vuokraukseen liittyvien palvelujen tarjoaminen. Permanent Space -liiketoiminta-alueeseen kuuluu muunneltavien rakennusten myynti ja pitkäaikainen vuokraus.

Seuraavissa taulukoissa esitetään Adapteon liiketoiminta-alueiden tiedot kaikilta esitettäviltä kausilta:

tuhatta euroa	Rental Space	Permanent Space	Konserni-toiminnot	Eliminoinnit	Konserni yhteensä
1–3/2021					
Liikevaihto liiketoiminta-alueittain					
Vuokratuotot	36 392	2 588	-	-	38 979
Asennus ja muut palvelut	14 057	509	-	-	14 566
Uusien rakennusten myynti	1 263	13 349	-	-	14 611
Ulkoinen liikevaihto yhteensä	51 712	16 445	-	-	68 157
Liiketoiminta-alueiden välinen myynti	48	476	-	-525	-
Liikevaihto	51 760	16 922	-	-525	68 157
Vertailukelpoinen käyttökate	25 122	1 264	-361	-60	25 966
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	200	-	-1 605	-	-1 405
Käyttökate	25 322	1 264	-1 966	-60	24 561
Poistot ja arvonalentumiset					-14 119
Liikevoitto					10 441

tuhatta euroa	Rental Space	Permanent Space	Konserni-toiminnot	Eliminoinnit	Konserni yhteensä
1–3/2020					
Liikevaihto liiketoiminta-alueittain					
Vuokratuotot	31 081	429	-	-	31 510
Asennus ja muut palvelut	8 773	310	-	-	9 083
Uusien rakennusten myynti	1 392	7 097	-	-	8 489
Ulkoinen liikevaihto yhteensä	41 246	7 836	-	-	49 082
Liiketoiminta-alueiden välinen myynti	21	3 746	-	-3 767	-
Liikevaihto	41 267	11 583	-	-3 767	49 082
Vertailukelpoinen käyttökate	21 285	166	-912	-130	20 409
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	-	-	-154	-	-154
Käyttökate	21 285	166	-1 066	-130	20 255
Poistot ja arvonalentumiset					-10 787
Liikevoitto					9 468

tuhatta euroa	Rental Space	Permanent Space	Konserni-toiminnot	Eliminoinnit	Konserni yhteensä
1-12/2020					
Liikevaihto liiketoiminta-alueittain					
Vuokratuotot	130 292	2 767	-	-	133 059
Asennus ja muut palvelut	54 298	4 279	-	-	58 578
Uusien rakennusten myynti	1 666	38 048	-	-	39 714
Ulkoinen liikevaihto yhteensä	186 256	45 094	-	-	231 351
Liiketoiminta-alueiden välinen myynti	96	11 528	-	-11 624	-
Liikevaihto	186 352	56 622	-	-11 624	231 351
Vertailukelpoinen käyttökate	91 265	943	-3 819	-129	88 262
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	-403	-911	-3 564	-	-4 878
Käyttökate	90 862	33	-7 383	-129	83 383
Poistot ja arvonalentumiset					-46 603
Liikevoitto					36 780

4. Stord Innkvarteringin hankinta

9.12.2020 Adapteo sopi LT Finans AS:n, Bjørgvind Stord AS:n, AGU AS:n ja Boligpartner Finans AS:n kanssa hankivansa 100 % Stord Innkvartering AS:n (yhdessä konserniyhtiöidensä kanssa "Stord") osakkeista. Hankinta saatiin päätökseen 29.1.2021.

Yrityskaupan ansiosta Adapteo saa laajennettua toimintonsa Norjassa, saa käyttöönsä täydentävän palvelutarjonnan sekä voi laajentua uusille asiakassegmenteille Norjassa.

Stord toimii Norjassa ja tarjoaa muunneltavia rakennuksia, majoitusyksiköt, toimistot ja ruokalait mukaelukien. Suurin osa Stordin asiakkaista toimii julkisella sektorilla ja muulla infrastruktuurialalla. Yhtiöllä on arvioitu

olevan 10–15 % markkinaosuus muunneltavien rakennusten markkinalla Norjassa.

Alustava kauppahinta on 75,7 miljoonaa euroa (782,5 miljoonaa Norjan kruunua), josta 65,4 miljoonaa euroa (676,6 miljoonaa Norjan kruunua) maksettiin rahavaroina kaupanteossa. Ehdollisen kauppahintakomponentin nykyarvo 10,2 miljoonaa euroa on kirjattu velaksi konsernitaseeseen. Ehdollinen kauppahinta on sidonnainen vuosien 2020, 2021 ja 2022 lakisääteisen käyttökateen määrään ennen vuokratulua. Ehdollinen kauppahinta voi johtaa maksuun nollan ja yhteensä 10,2 miljoonan euron (106,0 miljoonan Norjan kruunun) välillä.

Kauppahinta:

tuhatta euroa	
Kaupanteossa maksettu kauppahinta	65 413
Ehdollinen kauppahinta	10 245
Kauppahinta	75 657

tuhatta euroa	Avaava tase
VARAT	
Pitkäaikaiset varat	
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	1 005
Käyttöoikeusomaisuuserät	42 089
Muut aineettomat hyödykkeet	24 603
Investoinnit yhteisyrityksiin ja osakkuusyrityksiin	2 775
Rahoitusleasingsaamiset	990
Lainasaamiset	300
Muut saamiset	174
Pitkäaikaiset varat yhteensä	71 937

Lyhytaikaiset varat	
Rahoitusleasingsaamiset	461
Myyntisaamiset ja muut saamiset	6 742
Rahavarat	11 398
Lyhytaikaiset varat yhteensä	18 601
VARAT YHTEENSÄ	90 538
VELAT	
Pitkäaikaiset velat	
Lainat	2 519
Vuokrasopimusvelat	35 419
Laskennalliset verovelat	5 292
Pitkäaikaiset velat yhteensä	43 230
Lyhytaikaiset velat	
Lainat	6
Vuokrasopimusvelat	7 505
Ostovelat ja muut velat	2 490
Kauden tuloverovelat	1 207
Lyhytaikaiset velat yhteensä	11 208
VELAT YHTEENSÄ	54 439
Nettovarat	36 099
Kauppahinta	75 657
Määräysvallattomille omistajille	488
Liikearvo	40 046

Alla olevassa taulukossa on esitetty Stordin hankinnasta syntynyt rahavirran määrä:

tuhatta euroa	
Käteisvastike kaupanteossa	65 413
Hankitut rahavarat	-11 398
Rahavirta	54 015

Yksilöitävissä olevien aineettomien hyödykkeiden käypä arvo oli hankintapäivänä 24,6 miljoonaa euroa koostuen asiakassuhteista, joille määritettiin jäljellä olevaksi käyttöiäksi 15 vuotta. Hankittujen myyntisaamisten ja muiden saamisten bruttomäärä oli 6,8 miljoonaa euroa, josta 6,7 miljoonaa euroa katsotaan olevan perittävässä. Jäännösarvona määritellyn liikearvon (alustava) määrä on 40,0 miljoonaa euroa. Liikearvo ei ole verovähennyskelpoinen. Liikearvo muodostuu pääsystä suuremmille markkinoille Norjassa, pääsystä uusille asiakassegmenteille ja odotettavissa olevista tulevista tuotoista.

Hankintaan liittyvistä 1,2 miljoonan euron kokonaismenoista 0,4 miljoonaa euroa sisältyi liiketoiminnan muihin kuluihin konsernin tuloslaskelmassa 2020 ja 0,7 miljoonaa euroa sisältyi liiketoiminnan muihin kuluihin konsernin tuloslaskelmassa 31.3.2021 päättyneeltä kolmelta kuukaudelta.

Hankitut Stordin liiketoiminnot tuottivat Adapteolle liikevaihtoa 3,5 miljoonaa euroa ja liikevoittoa 1,2 miljoonaa euroa kaudella 29.1.–31.3.2021.

Adapteen liikevaihto olisi ollut tammi–maaliskuussa 2021 69,7 miljoonaa euroa ja liikevoitto 11,0 miljoonaa euroa, mikäli hankinta olisi toteutettu 1.1.2021.

Liite 1 – Eräiden tunnuslukujen täsmäyttäminen

Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	1–3/2021	1–3/2020	1–12/2020
tuhatta euroa			
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät			
Listautumiseen liittyvät kulut	171	124	606
Yrityshankintoihin ja integraatioon liittyvät kulut	909	-	2 772
Uudelleenjärjestelyyn liittyvät kulut	325	30	1 500
Liikevoiton vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	1 405	154	4 878
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	1 405	154	4 878
Vertailukelpoinen käyttökate	1–3/2021	1–3/2020	1–12/2020
tuhatta euroa			
Liikevoitto	10 441	9 468	36 780
Poistot ja arvonalentumiset	14 119	10 787	46 603
Käyttökate	24 561	20 255	83 383
Liikevoiton vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	1 405	154	4 878
Vertailukelpoinen käyttökate	25 966	20 409	88 262
Vertailukelpoinen EBITA	1–3/2021	1–3/2020	1–12/2020
tuhatta euroa			
Liikevoitto	10 441	9 468	36 780
Yrityshankinnoista aiheutuvien aineettomien hyödykkeiden poistot	1 048	668	2 708
EBITA	11 489	10 136	39 488
Liikevoiton vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	1 405	154	4 878
Vertailukelpoinen EBITA	12 895	10 290	44 366
Osakekohtainen tulos	1–3/2021	1–3/2020	1–12/2020
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos, tuhatta euroa	5 831	3 143	18 925
Osakkeiden keskimääräinen lukumäärä, kpl	49 086 726	44 682 697	44 904 000
Osakekohtainen tulos, euroa	0,12	0,07	0,42
Vertailukelpoinen osakekohtainen tulos	1–3/2021	1–3/2020	1–12/2020
tuhatta euroa, ellei toisin ilmoitettu			
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos	5 831	3 143	18 925
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	1 405	154	4 878
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavien erien verovaikutus	-285	-31	-997
Vertailukelpoinen tilikauden tulos	6 951	3 266	22 806
Osakkeiden keskimääräinen lukumäärä, kpl	49 089 726	44 682 697	44 904 000
Vertailukelpoinen osakekohtainen tulos, euroa	0,14	0,07	0,51
Nettovelka / Vertailukelpoinen käyttökate	31.3.2021	31.3.2020	31.12.2020
tuhatta euroa, ellei toisin ilmoitettu			
Nettovelka	532 732	398 940	434 758
Vertailukelpoinen käyttökate, viimeiseltä 12 kk:lta	93 818	86 504	88 262
Nettovelka / Vertailukelpoinen käyttökate	5,7	4,6	4,9

Operatiivinen ROCE	31.3.2021	31.3.2020	31.12.2020
tuhatta euroa, ellei toisin ilmoitettu			
Nettokäyttöpääoma	-41 196	-11 941	-41 189
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	566 616	438 120	528 631
Investoinnit yhteisyrityksiin ja osakkuusyrityksiin	3 870	1 160	1 295
Operatiivinen sijoitettu pääoma yhteensä	529 291	427 339	488 737
Vertailukelpoinen EBITA, viimeiseltä 12 kk:lta	46 971	34 787	44 366
Operatiivinen ROCE, %	8,9	8,1	9,1

Liiketoiminnan rahavirta ennen investointeja uusiin rakennuksiin	1–3/2021	1–3/2020	1–12/2020
tuhatta euroa			
Vertailukelpoinen käyttökate	25 966	20 409	88 262
Käyttöpääoman muutos	-5 271	-5 498	5 212
Parannusinvestoinnit	-2 230	-1 795	-14 575
Muut investoinnit	-285	-843	-2 470
Liiketoiminnan rahavirta ennen investointeja uusiin rakennuksiin	18 180	12 273	76 429
Investoinnit uusiin rakennuksiin	-12 105	-8 987	-55 803
Liiketoiminnan rahavirta bruttoinvestointien jälkeen	6 075	3 286	20 626
Vähennykset	1 616	965	6 568
Liiketoiminnan rahavirta nettoinvestointien jälkeen	7 691	4 251	27 194

Rahavirtasuhte ennen investointeja uusiin rakennuksiin	1–3/2021	1–3/2020	1–12/2020
tuhatta euroa			
Liiketoiminnan rahavirta ennen investointeja uusiin rakennuksiin	18 180	12 273	76 429
Vertailukelpoinen käyttökate	25 966	20 409	88 262
Rahavirtasuhte ennen investointeja uusiin rakennuksiin, %	70,0	60,1	86,6

Investoinnit rakennusportfolioon	1–3/2020	4–6/2020	7–9/2020	10–12/2020	1–12/2020
milj. euroa					
Nettokalustoinvestoinnit vanhalla laskentatavalla	9,8	20,8	15,7	17,5	63,8
Vähennykset	1,0	0,8	0,4	4,4	6,6
Investoinnit rakennusportfolioon	10,8	21,6	16,1	21,9	70,4

Vertailukelpoinen käyttökate, pro forma	1–3/2021
tuhatta euroa	
Liikevoitto	10 959
Poistot ja arvonalentumiset	14 641
Käyttökate	25 599
Liikevoiton vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	1 405
Vertailukelpoinen käyttökate	27 005

Liite 2 – Tunnuslukujen laskentakaavat

Tunnusluku	Määritelmä	Miksi käytetään
Liikevaihdon kasvu kiinteillä valuuttakursseilla	Liikevaihdon kasvu tilikausien välillä raportointikauden valuuttakursseilla	Liikevaihdon kasvu kiinteillä valuuttakursseilla osoittaa Adapteon liikevaihdon kehityksen ilman valuuttakurssien vaihtelun vaikutusta.
Vuokratuottojen kasvu kiinteillä valuuttakursseilla	Vuokratuottojen kasvu raportointikauden valuuttakursseilla	Vuokratuottojen kasvu kiinteillä valuuttakursseilla osoittaa Adapteon vuokratuottojen kehityksen ilman valuuttakurssien vaihtelun vaikutusta.
Liikevoitto (EBIT) ¹	Konsernin tuloslaskelman liikevoitto	Liikevoitto osoittaa liiketoiminnasta kertyneen tuloksen.
Käyttökate (EBITDA) ¹	Liikevoitto + poistot ja arvonalentumiset	Käyttökate on Adapteon tuloksellisuutta osoittava mittari. Käyttökate kuvaa välillisesti operatiivisia rahavirtoja.
Vertailukelpoinen käyttökate ¹	Käyttökate + vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	Vertailukelpoinen käyttökate esitetään käyttökateen lisäksi, tarkoituksena tuoda esiin taustalla oleva liiketoiminnan tulos ja parantaa eri kausien keskinäistä vertailukelpoisuutta. Adapteo katsoo, että tämä vertailukelpoinen tunnusluku antaa merkityksellistä lisätietoa, sillä sen ulkopuolelle jätetään olennaisia tavanomaisesta liiketoiminnasta poikkeavia eriä, jotka heikentävät eri kausien keskinäistä vertailukelpoisuutta. Lisäksi vertailukelpoisen käyttökateen kasvu on yksi Adapteon pitkän aikavälin taloudellisista tavoitteista.
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	Olennot tavanomaiseen liiketoimintaan kuulumattomat erät kuten listautumiseen liittyvät menot, liiketoimintojen hankintaan ja integraatioon liittyvät kulut, uudelleenjärjestelykulut, sisältäen irtisanomiskorvaukset, liikearvon ja yrityshankintojen aineettomien hyödykkeiden arvonalentumistappiot ja liiketoimintojen luovutuksesta syntyvät voitot ja tappiot.	
Vertailukelpoinen EBITA ¹	Liikevoitto + yrityshankinnoista aiheutuneiden aineettomien hyödykkeiden poistot ja arvonalentumiset + vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	
Nettoinvestoinnit	Lisäykset aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin + lisäykset muihin aineettomiin hyödykkeisiin – vähennykset hyödykkeiden kirjanpitoarvosta	Nettoinvestoinnit esittävät tehtyjen investointien nettosummaa.
Bruttoinvestoinnit	Lisäykset aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin + lisäykset muihin aineettomiin hyödykkeisiin	Bruttoinvestoinnit esittävät tehtyjen investointien bruttosummaa.
Investoinnit rakennusportfolioon	Lisäykset vuokrattaviin rakennuksiin + lisäykset vuokrattavien rakennusten lisätarvikkeisiin	Tunnusluku esittää uusiin rakennuksiin ja rakennusten päivityksiin tehdyt investoinnit, jotka on tehty ylläpitämään teknistä laatua ja vastaamaan säännösten ja asiakkaiden vaatimuksia.
Investoinnit uusiin rakennuksiin	Lisäykset vuokrattaviin rakennuksiin – investoinnit rakennusten päivitykseen	Tunnusluku esittää uusiin rakennuksiin tehtyjä investointeja.
Parannusinvestoinnit	Lisäykset vuokrattavien rakennusten lisätarvikkeisiin + investoinnit rakennusten päivitykseen	Parannusinvestoinnit erottelevat investoinnit rakennusten lisätarvikkeisiin ja rakennusten päivitykseen liittyvät investoinnit, jotka on tehty ylläpitämään teknistä laatua ja vastaamaan säännösten ja asiakkaiden vaatimuksia.
Muut investoinnit	Lisäykset maa-alueisiin, rakennuksiin, muihin koneisiin ja kalustoon + lisäykset muihin aineettomiin hyödykkeisiin	Muut investoinnit esittävät liiketoimintaa tukevat investoinnit.
Liiketoiminnan rahavirta ennen investointeja uusiin rakennuksiin	Vertailukelpoinen käyttökate +/- rahavirtalaskelman nettokäyttöpääoman muutos – parannusinvestoinnit – muut investoinnit	Tunnusluku esittää arvoa luoviin investointeihin kuten rakennusportfolion kasvattamiseen käytettävissä olevan operatiivisen rahavirran määrän.

Tunnusluku	Määritelmä	Miksi käytetään
Rahavirtasuhde ennen investointeja uusiin rakennuksiin	Liiketoiminnan rahavirta ennen investointeja uusiin rakennuksiin / vertailukelpoinen käyttökate	Tunnusluku esittää osuutta vertailukelpoisesta käyttökatteesta, joka jää jäljelle parannusinvestointien, muiden investointien ja käyttöpääomaan tehtyjen investointien jälkeen.
Nettovelka	Pitkä- ja lyhytaikaiset lainat – rahavarat – lainasaamiset – pitkä- ja lyhytaikaiset rahoitusleasingaamiset	Nettovelka on mittari, joka osoittaa Adapteon ulkoisen velkarahoituksen kokonaismäärää.
Nettovelka / Vertailukelpoinen käyttökate	Nettovelka raportointipäivänä / vertailukelpoinen käyttökate viimeisten 12 kuukauden aikana	Nettovelan suhde vertailukelpoiseen käyttökatteeseen auttaa osoittamaan rahoitusriskin tason ja on käytännöllinen mittari johdolle yhtiön velkaantuneisuuden ja tuloksen suhteesta sekä yksi Adapteon pitkän aikavälin taloudellisista tavoitteista.
Operatiivinen ROCE	Vertailukelpoinen EBITA viimeisten 12 kuukauden aikana / (aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet + investoinnit yhteisyrityksiin ja osakkuusyrityksiin + nettokäyttöpääoma raportointipäivänä) Nettokäyttöpääoma = pitkäaikaiset muut saamiset + vaihto-omaisuus + myyntisaamiset ja muut saamiset – pitkäaikaiset muut velat – pitkä- ja lyhytaikaiset varaukset – ostovelat ja muut velat	Sisäinen mittari, jolla arvioidaan pääoman tuottoa ja analysoidaan ja vertaillaan eri liiketoimintoja ja mahdollisuuksia ottaen huomioon tarvittavan pääoman määrän. Tunnusluku on myös yksi Adapteon pitkän aikavälin taloudellisista tavoitteista.
Käyttöaste	Kauden aikana vuokralla ollut rakennusten neliömäärä keskimäärin / kauden aikana käytettävissä ollut rakennusten neliömäärä keskimäärin	Käyttöaste osoittaa kuinka suuri osa rakennusportfoliosta on keskimäärin ollut vuokrattuna.
Rakennusportfolion kokonaisneliömäärä		Rakennusportfolion kokonaisneliömäärä on hyödyllinen vuokratrakennusportfolion tilojen koon mittari.
Osakekohtainen tulos	Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos / Adapteon ulkona olevien osakkeiden keskimääräinen lukumäärä	
Vertailukelpoinen osakekohtainen tulos	Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos pois lukien vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät verojen jälkeen / Adapteon ulkona olevien osakkeiden keskimääräinen lukumäärä	

¹Vastaava marginaali on laskettu jakamalla luku liikevaihdolla.

Adapteo.