

TILINPÄÄTÖS- TIEDOTE

Tammi–joulukuu 2020

Adapteo on johtava pohjoiseurooppalainen mukautettavia rakennuksia valmistava yritys. Tarjoamme ensiluokkaisia ratkaisuja kouluille, päiväkodeille, toimistoille, majoitukselle ja tapahtumille väliaikaisiin ja pysyviin tarpeisiin.

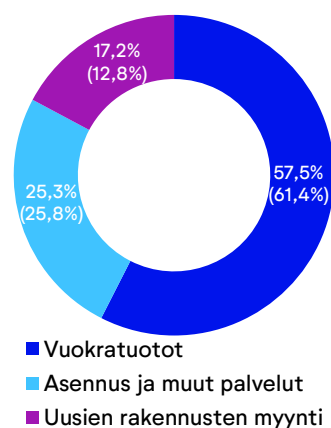
Adapteo.

Korkea aktiivisuus ja maantieteellinen laajentuminen

Loka-joulukuu 2020

- Vuokratuotot olivat 36,1 (35,1 loka-joulukuussa 2019) miljoonaa euroa. Vuokratuotot kasvoivat 1 % kiinteillä valuuttakursseilla mitattuna.
- Liikevaihto oli 65,3 (49,6) miljoonaa euroa. Liikevaihto kasvoi 29 % kiinteillä valuuttakursseilla mitattuna.
- Vertailukelpoinen käyttökate oli 24,2 (20,6) miljoonaa euroa. Vertailukelpoinen käyttökatemarginaali oli 37,0 % (41,6 %).
- Liikevoitto oli 8,6 (-3,9) miljoonaa euroa eli 13,2 % (negat.) liikevaihdosta. Liikevoitto sisälsi vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä -2,3 (-1,0) miljoonaa euroa.
- Liiketoiminnan rahavirta ennen kasvuinvestointeja oli 18,4 (19,0) miljoonaa euroa.
- Kasvuinvestoinnit olivat 6,3 (4,3) miljoonaa euroa.
- Osakekohtainen tulos oli 0,13 (-0,17) euroa.

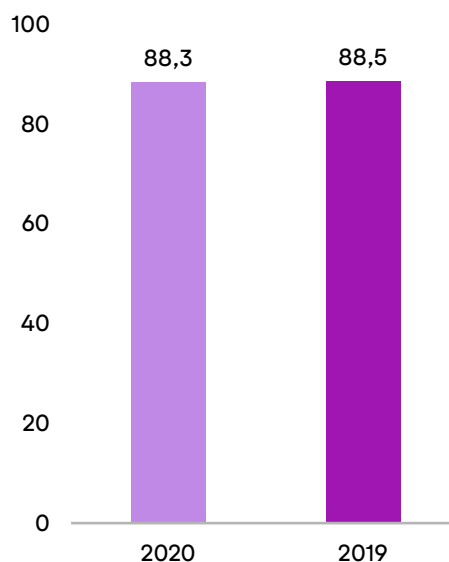
Liikevaihto tammi-joulukuu, %



Tammi-joulukuu 2020

- Vuokratuotot olivat 133,1 (132,7 tammi-joulukuussa 2019) miljoonaa euroa. Vuokratuotot pysyivät ennallaan kiinteillä valuuttakursseilla mitattuna.
 - Liikevaihto oli 231,4 (216,2) miljoonaa euroa. Liikevaihto kasvoi 7 % kiinteillä valuuttakursseilla mitattuna.
 - Vertailukelpoinen käyttökate oli 88,3 (88,5) miljoonaa euroa. Vertailukelpoinen käyttökatemarginaali oli 38,2 % (40,9 %).
 - Liikevoitto nousi 36,8 (22,1) miljoonaan euroon ja oli 15,9 % (10,2 %) liikevaihdosta. Liikevoitto sisälsi vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä -4,9 (-12,4) miljoonaa euroa.
 - Liiketoiminnan rahavirta ennen kasvuinvestointeja oli 63,9 (65,7) miljoonaa euroa.
 - Kasvuinvestoinnit olivat 36,7 (29,1) miljoonaa euroa.
 - Operatiivinen sijoitetun pääoman tuotto (ROCE) oli 9,1 % (8,5 %).
 - Nettovelan suhde vertailukelpoiseen käyttökatteeseen oli 4,9.
 - Osakekohtainen tulos oli 0,42 (0,19) euroa.
 - Yhtiön hallituksen ehdottama osinko on 0,12 (0,0) euroa osakkeelta.
- Pro forma -perusteisesti laskettuna Dutch Cabin Groupin sisältäen, konsernin liikevaihto oli 270,4 miljoonaa euroa, liikevoitto 42,6 miljoonaa euroa ja vertailukelpoinen käyttökate 98,2 miljoonaa euroa.

Vertailukelpoinen käyttökate tammi-joulukuu, milj. euroa



Merkittävät tapahtumat neljännellä vuosineljänneksellä

- 29. lokakuuta yhtiö sai päätökseen Dutch Cabin Groupin ("DCG") hankinnan. DCG valmistaa, vuokraa ja myy sekä väliaikaisia että pysyviä rakennuksia valtiolle ja koulutusalan, teollisuuden ja terveydenhuollon asiakkaille. Sillä oli 146 työntekijää 31.12.2020 ja sen päätoimipaikka on Klundertissa, Alankomaissa. DCG toimii kuudella tuotemerkillä Alankomaissa ja Saksassa. Hankinnasta maksettiin käteisellä 63 miljoonan euron kauppahinta.
- 9. joulukuuta yhtiö ilmoitti aikovansa ostaa norjalaisen Stord Innkvarteringin ("Stord"), jolla on johtava asema työntekijöiden majoitussegmentissä. Tämä hankinta saatiin päätökseen 29.1.2021. Käteisenä maksettiin 677 miljoonan Norjan kruunun (noin 64 miljoonan euron) kauppahinta, ja mahdollisia lisävas-tikkeita voidaan tulevaisuudessa joutua maksamaan Stordin tulevasta taloudellisesta tuloksesta riippuen. Suurin osa Stordin asiakkaista on infrastuktuurialalla ja julkisella sektorilla. Stordin rakennusportfolio koostuu noin 4 000 yksiköstä, joiden kokonaispinta-ala on noin 110 000 neliometriä.
- Marraskuussa Adapteo uudelleenrahoitti lainasopi-muksensa. Uudelleenrahoituksen jälkeen yhtiöllä on käytettävissään 530 miljoonan euron pitkäaikainen, 36 kuukauden lainasopimus ja 100 miljoonan euron valmiusluotto.
- Adapteo toteutti 4,4 miljoonan osakkeen suunnatun osakeannin. Nettotulot osakeannista olivat noin 386 miljoonaa Ruotsin kruunua. Osakeanti ylimerkittiin merkittävästi ja se houkutteli huomattavan määrän suuria institutionaalisia sijoittajia. Yhtiön osakkeiden lukumäärä on liikkeeseenlaskun jälkeen 49,1 miljoonaa.
- Adapteo lanseerasi uuden vastuullisuusstrategian, joka keskittyy ilmastoystävällisiin rakennuksiin, kestä-vän kehityksen innovaatioihin ja osallistaviin yhteis-kuntiin. Strategian tavoitteena on, että Adapteosta tulee edelläkävijä siirryttäessä kestävään rakennus- ja kiinteistöteollisuuteen.
- Adapteo liittyi maailman suurimpaan yritysten vas-tuullisuusaloitteeseen, YK:n Global Compact -aloit-teeseen. Sen sisältö on tiivistetty kymmeneen peri-aatteeseen, jotka koskevat ihmisoikeuksia, työtä, ympäristöä ja korruption torjuntaa.

Tunnusluvut

Vuoden 2019 aikana Adapteo esitti tiettyjä tunnuslukuja ja muita taloudellisia tietoja vuodelta 2019 pro forma -perusteisesti kuvatakseen Adapteen perustamista 30.6.2019 osittaisjakautumisen kautta ja siihen liittyneen uudelleenrahoituksen vaikutuksia.

Koska pro forma -vaikutukset vuodelle 2019 eivät ole olennaisia, kaikki tunnusluvut ja taloudelliset tiedot vertailuvuodelta 2019 on tässä raportissa esitetty toteuma- ja carve-out perusteisesti, ellei muuta ole ilmoitettu.

milj. euroa, ellei toisin ilmoitettu	10-12/2020	10-12/2019	1-12/2020	1-12/2019
Liikevaihto	65,3	49,6	231,4	216,2
Liikevaihdon kasvu kiinteillä valuuttakursseilla, %	29,2	-8,5	6,8	-0,2
Vuokratuotot	36,1	35,1	133,1	132,7
Vuokratuottojen kasvu kiinteillä valuuttakursseilla, %	0,9	1,6	0,0	4,6
Vertailukelpoinen käyttökate	24,2	20,6	88,3	88,5
Vertailukelpoinen käyttökatemarginaali, %	37,0	41,6	38,2	40,9
Käyttökate	21,9	19,6	83,4	76,1
Käyttökatemarginaali, %	33,5	39,6	36,0	35,2
Vertailukelpoinen EBITA	11,7	-2,2	44,4	37,2
Vertailukelpoinen EBITA-marginaali, %	17,8	-4,4	19,2	17,2
Liikevoitto (EBIT)	8,6	-3,9	36,8	22,1
Liikevoittomarginaali, %	13,2	-7,8	15,9	10,2
Tilikauden tulos ¹	5,7	-7,5	18,9	8,4
Osakekohtainen tulos, euroa	0,13	-0,17	0,42	0,19
Vertailukelpoinen osakekohtainen tulos, euroa ¹	0,17	0,04	0,51	0,60
Nettovelka/Vertailukelpoinen käyttökate	-	-	4,9	4,5
Operatiivinen ROCE, %	-	-	9,1	8,5
Operatiivinen kassavirta ennen kasvuinvestointeja	18,4	19,0	63,9	65,7
Kassavirtasuhde ennen kasvuinvestointeja, %	76,2	92,0	72,4	74,2
Kasvuinvestoinnit	6,3	4,3	36,7	29,1
Rakennusportfolion kokonaisneliömäärä	1 132 320	1 009 986	1 132 320	1 009 986
Käyttöaste, %	77,1	82,6	78,7	84,4

¹ Pro forma -perusteisesti laskettuna tilikauden tulos ja vertailukelpoinen osakekohtainen tulos olivat 1-12/2019 8,6 milj. euroa ja 0,61 euroa.

Dutch Cabin Groupin hankinta

Adapteo sopi 5.10.2020 hankkivansa George Holding B.V.:ltä 100 % Dutch Cabin Groupin (DCG) osakkeista. Hankinta saatiin päätökseen 29.10.2020. Ajanjaksolla 29.10.-31.12.2020 Dutch Cabin Groupin vaikutus Adapteen liikevaihtoon oli 9,6 miljoonaa euroa ja liikevoittoon 1,4 miljoonaa euroa.

Alla olevassa taulukossa esitetyt pro forma -tunnusluvut havainnollistavat DCG:n taloudellista

Tunnusluvut, pro forma

milj. euroa	1-12/2020
Liikevaihto	270,4
Liikevoitto (EBIT)	42,6
Vertailukelpoinen käyttökate	98,2

Lisätietoja liitetiedossa 5.

vaikutusta Adapteen koko vuoden 2020 liiketoiminnan tuloksellisuuteen jos transaktio olisi toteutettu 1.1.2020. Havainnollistavat pro forma -luvut on laadittu Adapteen ja DCG:n historiallisten lukujen perusteella ja on esitetty IFRS:n mukaisesti. Adapteen liikevaihto tammi-joulukuulta 2020 olisi ollut 270,4 miljoonaa euroa, liikevoitto 42,6 miljoonaa euroa ja vertailukelpoinen käyttökate 98,2 miljoonaa euroa jos hankinta olisi tapahtunut 1.1.2020.

Toimitusjohtajan katsaus

Korkea aktiivisuus ja maantieteellinen laajentuminen

Vuoden 2020 viimeiselle neljännekselle oli ominaista Adapteon jatkuvan liiketoiminnan vakaa kehitys ja suuri aktiivisuus konsernin kasvattamisessa uusilla maantieteellisillä alueilla ja markkinasegmenteillä. Covid-19:n haittavaikutuksista huolimatta yrityksemme on kasvattanut kilpailukykyä ja luonut vankan pohjan tulevalle kasvuille. Sen lisäksi, että kiertotaloudellinen liiketoimintamallimme on osa DNA:tamme, olemme terävöittäneet kestävän kehityksen strategiaamme ja sitoutuneet korruption torjuntaan sekä huolehtimaan ympäristöstä, ihmisoikeuksista ja työoloista.

Vuoden viimeisellä neljänneksellä Adapteon liiketoiminnan jatkuminen ("vanha Adapteo") tuotti korkeamman tuloksen kuin vuoden 2019 viimeisellä neljänneksellä. Vakaa kehitys saavutettiin neljänneksellä, jonka aikana maailmanlaajuisen pandemian haitalliset vaikutukset moniin markkinasegmentteihin olivat merkittäviä. Lisäksi näimme jo marras- ja joulukuussa Dutch Cabin Groupin (DCG) uusien kollegojemme myönteisen panoksen.

Markkinoiden kehitys

Loka-joulukuussa aktiivisuus on julkisen sektorin asiakkailamme suhteellisen matalaa, eikä meneillään olevalla pandemialla ole ollut olennaista vaikutusta meihin tällä sektorilla vuoden 2019 loka-joulukuuhun verrattuna, vaikka edellisten neljännesten alhaisempi aktiivisuus vaikuttaa vuokraportfolioon. Monien yksityisen sektorin segmenttien toiminta on edelleen hyvin vähäistä. Koronapandemian johdosta monilla markkina-alueillamme on koko toimialan laajuinen käytettävissä olevien neoliömetrien ylikapasiteetti, joka aiheuttaa edelleen hintojen laskupaineita.

Maantieteellisen laajentumisemme lisäksi olemme terävöittäneet tarjontaamme useilla asiakassegmenteillä, kuten vanhusten hoidossa ja työntekijöiden majoittamisessa, ja olemme saavuttaneet suuremman kilpailukykyyn systemaattisella pyrkimyksellämme kaupalliseen erinomaisuuteen.

Laajentuminen maantieteellisesti ja markkinasegmenteillä

Vuoden viimeisellä kvartaalilla julkistimme DCG:n ja Stord Innkvarteringin (Stord) yritysostot. DCG:n tultua osaksi Adapteoa 29.10.2020 olemme luoneet hyvän aseman Alankomaissa, vahvistaneet asemaamme Saksan markkinoilla ja toivottaneet erittäin pätevän ja dynaamisen johtotiimin tervetulleeksi joukkoomme. DCG on siten kulmakiivi tavoitteessamme manner-Euroopan tulevasta kasvusta.

Stordin kanssa harppasimme eteenpäin Norjassa, erityisesti tärkeällä työntekijöiden majoituksen asiakassegmentillä lisäten huomattavan rakennusportfolion ja uuden johtamisosaamisen asiakassegmenttiin, jolla on infrastruktuurin kaltainen dynamiikka sekä pitkiä ja vakaita asiakassopimuksia.

Alan johtava yritys kestävässä kehityksessä

Lokakuussa lanseerasimme uuden kestävän kehityksen strategian, joka keskittyy ilmastoystävällisiin rakennuksiin, kestävän kehityksen innovaatioihin ja osallistaviin yhteiskuntiin. Strategiassa linjataan tuleva toiminta pyrkiesämme liikkeellepaneväksi voimaksi siirryttäessä kiertotalouteen ja kestäväan rakennus- ja kiinteistöteollisuuteen. Kestävän kehityksen strategia on lähtöisin YK:n kestävän kehityksen tavoitteista. Adapteo mittaa ja raportoi kestävästä kehityksestä vuosittaisessa vastuullisuusraportissa kolmen strategisen pilarin pohjalta. Nämä strategiset pilarit ovat ilmastoystävälliset rakennukset, kestävän kehityksen innovaatiot ja osallistavat yhteiskunnat.

Marraskuussa Adapteo hyväksyttiin maailman suurimman yritysten vastuullisuusaloitteeseen, YK:n Global Compact -aloitteeseen. YK:n Global Compactin kymmenen periaatetta ovat linjassa Adapteon eettisen liiketoimintakäytännön kanssa, joka on integroitu osa toimintaamme. Vuonna 2020 toteutettujen toimien konkreettisenä tuloksena Morgan Stanley Capital International (MSCI) päivitti joulukuussa 2020 Adapteon AA-asemaan luokittelemme meidät johtavaksi toimialallamme ympäristö-, yhteiskunta- ja hallintoaloilla. Adapteo suunnittelee julkaisevansa vastuullisuustavoitteensa vuoden 2021 ensimmäisellä puoliskolla.

Taloudellinen vahvuus ja joustavuus

Viimeisellä neljänneksellä järjestelimme konsernin lainoja uudelleen. Pitkäaikaiset luottolimiitit ovat nyt 530 miljoonaa euroa, ja tämän lisäksi meillä on 100 miljoonan euron käyttämätön valmiusluotto. Käytimme myös edellisen yhtiökokouksen valtuutusta laskea liikkeelle uusia osakkeita, joka kasvatti yli 37 miljoonalla eurolla rahavaroja ja omaa pääomaa. Tämä parantaa rahoitusasemaamme ja tarjoaa perustan aloitteille, jotka tähtäävät jatkuvaan kasvuun.

Valmiina kannattavaan kasvuun

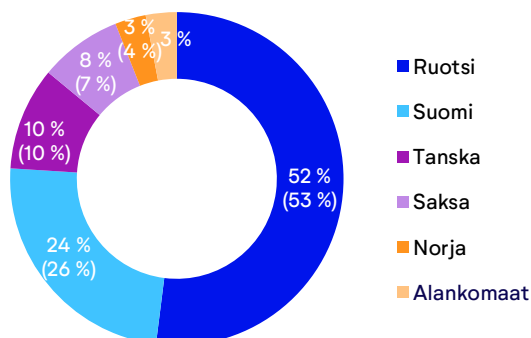
Olen hyvin ylpeä siitä, että olen mukana tiimissä, joka on saavuttanut niin paljon viimeisen neljänneksen aikana, ja jota Alankomaiden ja Norjan uudet kollegat ovat vahvistaneet entisestään. Suurempi maantieteellinen jalanjälkemme, lisääntynyt kaupallinen kilpailukyky, parannettu portfolio, operatiivinen tehokkuus, rahoitusasema ja kasvutavoitteet tarjoavat meille vahvan vauhdin ja vankan perustan, jolta kohdata uusi vuosi ja saavuttaa tavoitteemme rakentaa resurssitehokkaita ja mukautuvia yhteiskuntia.

Philip Isell Lind af Hageby
Toimitusjohtaja

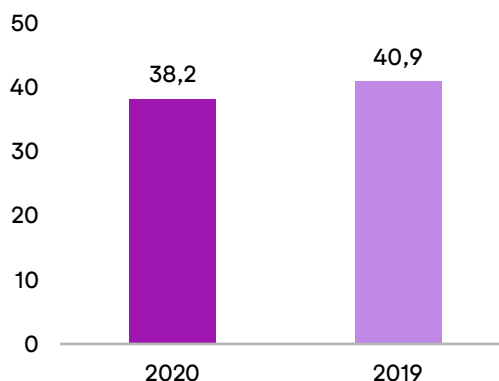


Konsernin tulos

Liikevaihdon maantieteellinen jakauma tammi-joulukuu, %



Vertailukelpoinen käyttökatemarginaali tammi-joulukuu, %



Liikevaihto

milj. euroa	10-12/2020	10-12/2019	1-12/2020	1-12/2019
Vuokratuotot	36,1	35,1	133,1	132,7
Asennus ja muut palvelut	15,8	12,4	58,6	55,8
Uusien rakennusten myynti	13,5	2,1	39,7	27,7
Yhteensä	65,3	49,6	231,4	216,2

Loka-joulukuu 2020

Adapteen vuokratuotot kasvoivat loka-joulukuussa 36,1 (35,1) miljoonaan euroon. Kiinteillä valuuttakursseilla mitattuna vuokratuotot kasvoivat 1 %. Liikevaihto kasvoi 65,3 (49,6) miljoonaan euroon. Kiinteillä valuuttakursseilla mitattuna liikevaihto kasvoi 29 %. Molempiin myyntilukuihin vaikutti Dutch Cabin Groupin mukaantulo, sillä sen osuus marras-joulukuun vuokratuotoista oli 2,4 miljoonaa euroa ja liikevaihdosta 9,6 miljoonaa euroa.

Markkinoiden aktiivisuus oli huomattavasti vähäisempää yksityisellä sektorilla ja julkisen sektorin toiminta oli vähäisempää Ruotsissa ja Suomessa, mutta Saksassa ja Norjassa se oli suurta. Adapteen osuus julkisen sektorin tilauksista kasvoi edelleen. Adapteen rakennuskanta kasvoi 8 % verrattuna 30.9.2020 tasoon Dutch Cabin Groupin ansiosta ja oli 31.12.2020 1 132 tuhatta neliometriä.

Tulos

Loka-joulukuu 2020

Adapteen vertailukelpoinen käyttökate loka-joulukuussa kasvoi 17 % 24,2 (20,6) miljoonaan euroon. Vertailukelpoinen käyttökatemarginaali laski 37,0 %:iin (41,6 %). Verrattuna loka-joulukuuhun 2019 vertailukelpoinen käyttökate liiketoiminta-alueella Rental Space kasvoi sekä "vanhassa Adapteossa" että Dutch Cabin Groupin ansiosta marras-joulukuussa. Liiketoiminta-alueella Permanent Space DCG:n vaikutus oli vielä ilmeisempi.

Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden ja aineettomien hyödykkeiden poistot ja arvonalentumiset olivat tällä neljänneksellä 13,3 (23,5) miljoonaa euroa. DCG:n mukaantulolla oli kasvattava vaikutus vuonna 2020, mutta

Koko rakennusportfolion käyttöaste oli neljänneksen aikana 77,1 %, mikä johtui rakennusportfolion laajentamisesta loppuvuonna.

Tammi-joulukuu 2020

Adapteen vuokratuotot olivat 133,1 (132,7) miljoonaa euroa. Kiinteillä valuuttakursseilla mitattuna vuokratuotot olivat muuttumattomat. Liikevaihto kasvoi 231,4 (216,2) miljoonaan euroon. Liikevaihto kasvoi 7 % kiinteillä valuuttakursseilla mitattuna. Dutch Cabin Groupin mukaantulo marras- ja joulukuussa vaikutti molempiin myyntilukuihin. Liiketoiminta-alueella Rental Space DCG:n vuokratuotot ja muut tuotot kompensoivat "vanhan Adapteen" hitaampaa vuosikehitystä. Liiketoiminta-alueella Permanent Space DCG:n osuus oli määrällisesti suurempi ja lisäsi merkittävästi "vanhan Adapteen" suotuisaa kehitystä.

loka-joulukuussa 2019 vanhojen moduulien alaskirjausten nettovaikutus oli -8,7 miljoonaa euroa.

Liikevoitto oli 8,6 (-3,9) miljoonaa euroa. Liikevoitto sisälsi vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä -2,3 (-1,0) miljoonaa euroa, josta suurin osa tuli yritysostoon liittyvistä toiminnoista.

Nettorahoituskulut olivat -2,1 (-1,5) miljoonaa euroa uusien uudelleenrahoitusjärjestelyjen ja DCG:n ja Stord Innkvarteringen yritysostojen seurauksena. Loka-joulukuun voitto ennen veroja oli 6,5 (-5,4) miljoonaa euroa ja tilikauden tulos 5,7 (-7,5) miljoonaa euroa.

Tammi-joulukuu 2020

Adapteen koko vuoden vertailukelpoinen käyttökate oli edellisvuoteen verrattuna samalla tasolla 88,3 (88,5)

miljoonaa euroa. Vertailukelpoinen käyttökatemarginaali laski 38,2 %:iin (40,9 %). Verrattuna vuoteen 2019 vertailukelpoinen käyttökate liiketoiminta-alueella Rental Space kasvoi Dutch Cabin Groupin ansiosta marras-joulukuulla. Liiketoiminta-alueella Permanent Space DCG:n vaikutus oli vielä voimakkaampi, vaikka koko vuoden tuotot laskivat. Konsemitoimintojen alhaisemmat kustannukset vaikuttivat myönteisesti.

Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden ja aineettomien hyödykkeiden poistot ja arvonalentumiset olivat tänä vuonna 46,6 (54,0) miljoonaa euroa. DCG:n mukaan-tulolla ja kasvaneella rakennusportfoliolla oli kasvattava vaikutus vuonna 2020, ja loka-joulukuussa 2019 tehdyt

Investoinnit

Adapteon loka-joulukuun nettoinvestoinnit olivat 18,7 (27,9) miljoonaa euroa. Nettokalustoinvestoinnit olivat 17,5 (27,9) miljoonaa euroa, josta kasvuinvestoinnit olivat 6,3 (4,3) miljoonaa euroa ja ylläpitoinvestoinnit 11,2 (23,6) miljoonaa euroa. Rakennusportfolion neliömetrien nettomäärää lisäävien kasvuinvestointien lisäksi

Rahavirta, rahoitus ja tase

Tammi-joulukuussa liiketoiminnasta kertynyt nettorahavirta laski 77,9 (80,1) miljoonaa euroon, mikä johtui pääasiassa nettokäyttöpääoman vähäisestä laskusta, 5,2 (17,2) miljoonaa euroa. Vuoden 2020 aikana sekä myyntisaamiset että ostovelat pienentyivät. Viime vuoden vastaavalla ajanjaksolla ostovelat kasvoivat huomattavasti.

31.12.2020 lainat olivat yhteensä 496,1 miljoonaa euroa (30.9.2020 412,6 miljoonaa euroa). Nettovelka oli 434,8 miljoonaa euroa (30.9.2020 405,4 miljoonaa euroa). Nettovelan suhde vertailukelpoiseen käyttökateeseen oli 4,9. Pro forma -perusteisesti Dutch Cabin Group tammi-joulukuulle 2020 mukaan lukien, nettovelan suhde vertailukelpoiseen käyttökateeseen oli 4,4.

Adapteo allekirjoitti marraskuussa 2020 uudelleenrahoitusopimuksen ydinpankkiryhmänsä kanssa. Tämä koostuu 530 miljoonan euron määräaikaisesta lainasta ja 100 miljoonan euron komittoidusta valmiusluotosta. Lainasopimus sisältää neljännesvuosittain valvottuja kovenantteja, joita yhtiö noudattaa täysin. 530 miljoonan euron määräaikainen laina ei ole täysin nostettu 31.12.2020, ja sen laina-aika on kolme vuotta. Vuoden

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

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

vanhojen moduulien alaskirjaukset vaikuttivat merkittävästi.

Liikevoitto oli 36,8 (22,1) miljoonaa euroa. Liikevoitto sisälsi vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä -4,9 (-12,4) miljoonaa euroa, josta suurin osa tuli yritysostoon liittyvistä toiminnoista.

Nettorahoituskulut olivat -10,2 (-7,8) miljoonaa euroa uusien uudelleenrahoitusjärjestelyjen ja DCG:n ja Stord Innkvarteringin yritysostojen seurauksena. Koko vuoden tulos ennen veroja oli 26,6 (14,4) miljoonaa euroa ja tilikauden tulos oli 18,9 (8,4) miljoonaa euroa. Osakekohtainen tulos oli 0,42 (0,19) euroa.

ylläpitoinvestoinnit oli tarkoitettu pääasiassa kaluston päivittämiseksi vastaamaan olemassa olevien projektien vaatimuksia. Adapteon tammi-joulukuun nettoinvestoinnit olivat 66,3 (69,2) miljoonaa euroa. Nettokalustoinvestoinnit olivat 63,8 (59,4) miljoonaa euroa, josta kasvuinvestoinnit olivat 36,7 (29,1) miljoonaa euroa.

2020 lopussa 100 miljoonan euron valmiusluotto oli nostamatta.

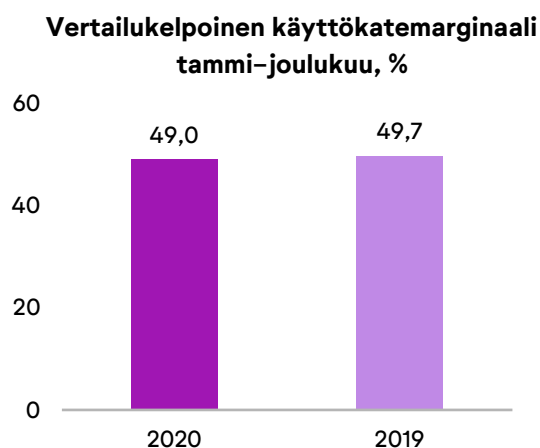
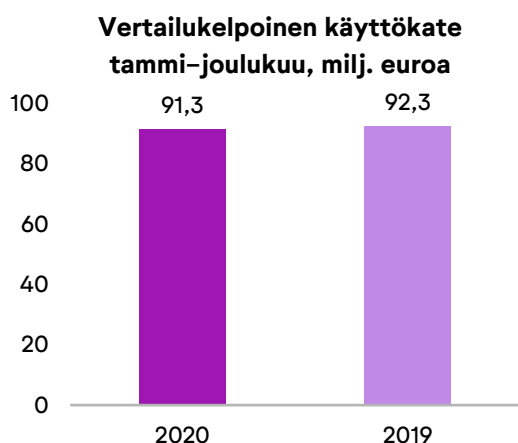
Joulukuussa 2020 hallitus käytti vuoden 2020 yhtiökouksen valtuutusta toteuttaa osakeanti. Adapteo laski liikkeelle yhteensä 4,4 miljoonaa osaketta merkintähinnallaan 89 Ruotsin kruunua osakkeelta, mikä lisäsi Adapteon rahavaroja noin 37 miljoonaa euroa ja omaa pääomaa noin 38 miljoonaa euroa.

Adapteon likviditeetti- ja rahoitustilanne on hyvä. Rahavarat olivat 54,8 miljoonaa euroa (30.9.2020 1,8 miljoonaa euroa). Lisäksi Adapteolla on toistaiseksi voimassa oleva nostamaton 20 miljoonan euron luottolimiitti 31.12.2020.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet olivat 528,6 miljoonaa euroa (30.9.2020 463,9 miljoonaa euroa). Varat olivat yhteensä 928,2 miljoonaa euroa (30.9.2020 737,3 miljoonaa euroa). Operatiivinen sijoitetun pääoman tuotto (ROCE) 31.12.2020 oli 9,1 % (31.12.2019 8,5 %). Pro forma -perusteisesti Dutch Cabin Group mukaan lukien, operatiivinen sijoitetun pääoman tuotto oli 10,5 %.

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

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



Rental Space

milj. euroa, ellei toisin ilmoitettu	10-12/2020	10-12/2019	1-12/2020	1-12/2019
Vuokratuotot	34,8	32,1	130,3	129,2
Asennus ja muut palvelut	15,5	12,4	54,3	55,8
Uusien rakennusten myynti	0,0	0,2	1,7	1,0
Ulkoisen liikevaihto	50,4	44,6	186,3	186,0
Liiketoiminta-alueiden välinen myynti	0,0	-	0,1	-
Liikevaihto	50,4	44,6	186,4	186,0
Vertailukelpoinen käyttökate	24,1	22,6	91,3	92,3
Käyttökate	23,9	22,6	90,9	91,2
Vertailukelpoinen käyttökatemarginaali, %	47,8	50,7	49,0	49,7
Käyttökatemarginaali, %	47,4	50,7	48,8	49,0

Tulos loka-joulukuussa 2020

Liiketoiminta-alueen Rental Space liikevaihto kasvoi 13 % 50,4 (44,6) miljoonaan euroon. Vuokratuotot kasvoivat 9 %, kun taas asennuksen ja muiden palveluiden liikevaihto kasvoi 26 %. Vertailukelpoinen käyttökate kasvoi 6 % 24,1 (22,6) miljoonaan euroon ilman -0,2 (-0,0) miljoonan euron vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä.

Suomen ja Saksan vuokratuotot olivat vuoden 2020 neljänneillä neljänneksellä suuremmat kuin viime vuoden vastaavalla neljänneksellä. Vuokratuotot laskivat Tanskassa ja Norjassa. Ruotsissa koettiin pieni lasku paikallisella valuutalla, mutta euromääräinen vaikutus oli positiivinen. Alankomaiden vuokratulot olivat 30 % suuremmat kuin loka-joulukuussa 2019 koko vuoden korkean markkina-aktiivisuuden vuoksi. Hintakilpailu lisääntyi jatkuvasti pohjoismaisilla markkinoilla, mikä johtui erityisesti muunneltavien rakennusten toimittajien yleisestä ylikapasiteetista. Yksityisen sektorin kysyntä oli vähäistä, kun taas julkisen sektorin kysyntä ei kokenut merkittäviä negatiivisia muutoksia. Ruotsissa vuonna 2020 uusien toimitettujen hankkeiden ja vastaavien neliöiden määrä julkisen alan urakoissa oli pienempi kuin viime vuonna ja hintapaineet jatkuivat. Suomessa Adapteo aloitti vähemmän uusia projekteja kuin viime vuonna. Joidenkin suurten sopimusten pidentyminen vaikutti positiivisesti koko vuoden 2020 jälkipuoliskoon. Saksassa hyvä vuokramyynnin kasvukehitys johtui terveestä markkinakysynnästä julkisen sektorin hankkeissa. Hinnat pysyvät hyvällä tasolla Adapteon huippuluokan ratkaisujen osalta. Tanskassa

vuokratuotot laskivat verrattuna viime vuoden loka-joulukuuhun. Työntekijöiden majoitussegmentin liikevaihto oli pienempi ja vuokralle olevien neliöiden määrä kärsi aiemmin tänä vuonna vähäisestä markkina-aktiivisuudesta. Norjan alkuvuoden alhainen uusien projektien määrä vaikutti loppuvuoteen negatiivisesti.

Matalammat epäsuorat kustannukset, jotka johtuivat säästötoimista ja koronarajoituksista, vaikuttivat positiivisesti koko liiketoiminta-alueen tulokseen.

Tulos tammi-joulukuussa 2020

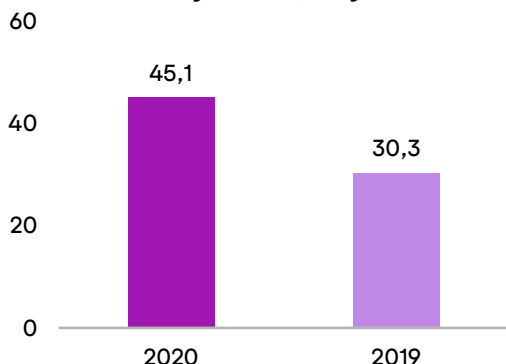
Liiketoiminta-alueen Rental Space liikevaihto pysyi vakaana 186,4 (186,0) miljoonassa eurossa. Vuokratuotot kasvoivat 1 %, kun taas asennuksen ja muiden palveluiden liikevaihto laski 3 %. Vertailukelpoinen käyttökate laski 1 % 91,3 (92,3) miljoonaan euroon ilman -0,4 (-1,2) miljoonan euron vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä. Pääasiassa Suomi ja Saksa, jossain määrin myös Ruotsi, vaikuttivat suurempiin vuokratuottoihin kuin tammi-joulukuussa 2019. Saksassa uusien projektien määrä kasvoi taasisesti koko vuoden ajan, ja kasvua johti markkinoiden erittäin myönteinen vastaanotto uuteen Hybrid-malliin. Suomessa myönteinen vaikutus syntyi monista ensimmäisellä vuosipuoliskolla toimitetuista hankkeista ja useiden suurten hankkeiden pitkittymisestä toiselle vuosipuoliskolle. Tanskan ja Norjan kehitys oli laskusuunnassa koko vuoden ajan, ja projekteja palautettiin enemmän kuin uusia hankkeita voitiin aloittaa tiukoissa markkinaolosuhteissa.

Liiketoiminta-alue Permanent Space

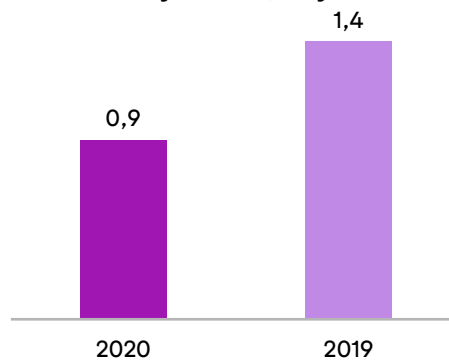
Liiketoiminta-alueella Permanent Space Adapteo tarjoaa pääasiassa räätälöityjä, tehdasvalmisteisia ja muunneltavia rakennuksia myytäväksi tai pitkäaikaiseen vuokraukseen julkisen ja yksityisen sektorin asiakkaille. Adapteo tarjoaa avaimet käteen -ratkaisuja, jotka on rakennettu modulaarisella rakennustekniikalla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

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

Ulkoisen liikevaihto tammi-joulukuu, milj. euroa



Vertailukelpoinen käyttökate tammi-joulukuu, milj. euroa



Permanent Space

milj. euroa, ellei toisin ilmoitettu	10-12/2020	10-12/2019	1-12/2020	1-12/2019
Vuokratuotot	1,2	3,0	2,8	3,5
Asennus ja muut palvelut	0,3	-	4,3	-
Uusien rakennusten myynti	13,4	1,9	38,0	26,7
Ulkoisen liikevaihto	14,9	5,0	45,1	30,3
Liiketoiminta-alueiden välinen myynti	4,9	7,6	11,5	22,2
Net sales	19,9	12,6	56,6	52,5
Vertailukelpoinen käyttökate	1,2	-0,7	0,9	1,4
Käyttökate	0,7	-0,7	0,0	0,8
Vertailukelpoinen käyttökatemarginaali, % ¹	8,1	-13,9	2,1	4,7
Käyttökatemarginaali, % ¹	4,5	-14,1	0,1	2,6

¹ Ulkoinen liikevaihto

Tulos loka-joulukuussa 2020

Liiketoiminta-alueen Permanent Space ulkoinen liikevaihto kasvoi merkittävästi 14,9 (5,0) miljoonaan euroon, kun Dutch Cabin Groupin marras-joulukuun myynti sisällytettiin siihen. Samasta syystä vertailukelpoinen käyttökate nousi 1,2 (-0,7) miljoonaan euroon ilman -0,5 (0,0) miljoonan euron vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä. Loka-joulukuussa markkinoille on edelleen ollut ominaista hidas päätöksenteko covid-19:n vuoksi, ja kilpailu tarjouskilpailuissa on kiristynyt. Ruotsin SKR:n runkosopimuksen tarjousten määrä on kuitenkin noussut. Ruotsissa ulkoinen liikevaihto kasvoi neljänneksellä selvästi viime vuoteen verrattuna. Annebergin tuotantolaitoksessa työpoissaolot sairauksien vuoksi olivat suuria loka-joulukuussa, mikä vaikutti negatiivisesti volyymeihin ja yksikkökustannuksiin. Toiminnan tehostamisohjelma vaikuttaa, ja sen vaikutusten odotetaan kasvavan jatkossa.

Suomessa uusien rakennusten myynti oli alle viime vuoden. Hintapaineet markkinoilla vaikuttavat merkittävän negatiivisesti marginaaleihin ja tulokseen.

Tulos tammi-joulukuussa 2020

Koko vuonna 2020 liiketoiminta-alueen Permanent Space ulkoinen liikevaihto kasvoi merkittävästi 45,1 (30,3) miljoonaan euroon, kun Dutch Cabin Groupin marras-joulukuun myynti sisällytettiin siihen. Vertailukelpoinen käyttökate laski 0,9 (1,4) miljoonaan euroon ilman -0,9 (-0,6) miljoonan euron vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä.

Koko vuoden ulkoinen liikevaihto kasvoi huomattavasti sekä Ruotsissa että Suomessa, vaikka hinnoittelu pysyy erittäin haastavana. Alankomaissa liikevaihto kasvoi viime vuoteen verrattuna, pandemia ei vielä vaikuttanut voimakkaasti markkinoihin.

Henkilöstö

Adapteo-konsernin henkilöstömäärä oli vuoden 2020 lopussa 505 (372 31.12.2019), josta Dutch Cabin Groupin osuus oli 146 henkilöä).

Merkittävät tapahtumat katsauskauden jälkeen

Stord Innkvarteringin yrityskauppa saatiin päätökseen 29.1.2021. Käteisenä maksettiin 677 miljoonan Norjan kruunun (noin 64 miljoonan euron) kauppahinta, ja mahdollisia lisävastikkeita voidaan tulevaisuudessa joutua maksamaan Stordin tulevasta taloudellisesta tuloksesta riippuen.

Morgan Stanley Capital Internationalin (MSCI) uusimpien ESG-luokitusten mukaan Adapteo on päivitetty AA-asemaan, ja näin luokiteltu johtavaksi alallaan. MSCI ESG-luokituksen tarkoituksena on mitata yrityksen kykyä kestää pitkän aikavälin toimialan ympäristö-, sosiaali- ja hallintoriskejä. Adapteo on siten ottanut merkittävän harppauksen aiemmasta BBB-luokituksestaan.

Hallinnointi

Suomen osakeyhtiölain ja Adapteon yhtiöjärjestyksen mukaan Adapteon johto ja hallinto jakautuvat osakkeenomistajien, hallituksen ja yhtiön toimitusjohtajan kesken. Lisäksi johtoryhmä avustaa toimitusjohtajaa yhtiön toimintojen johtamisessa.

Osakkeenomistaja osallistuu yhtiön hallintoon yhtiökokouksessa tehdyillä päätöksillä. Yhtiökokous kutsutaan koolle hallituksen ilmoituksella. Lisäksi yhtiökokous

pidetään yhtiön tilintarkastajan tai osakkeenomistajien, jotka edustavat vähintään kymmenesosaa kaikista osakkeista, kirjallisesta pyynnöstä.

Adapteon hallituksessa on tällä hetkellä seitsemän jäsentä: puheenjohtaja Peter Nilsson sekä hallituksen jäsenet Carina Edblad, Outi Henriksson, Sophia Mattsson-Linnala, Andreas Philipson, Joakim Rubin ja Ulf Wretskog.

Käytössä olevat kannustinjärjestelmät

Adapteo Oyj:n hallitus päätti 13.2.2020 käynnistää uuden pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän ansaintajaksolle 2020–2022 (LTI-ohjelma 2020–2022). LTI-ohjelma 2020–2022 on käteisperusteinen ja sen kokonaispituus on kolme vuotta. Osallistujien suurin mahdollinen ansaintamahdollisuus ilmaistaan prosentteina henkilöiden vuosipalkasta. Mahdollinen käteispalkkio vastaa yhtä kolmasosaa osallistujan maksimipalkkiosta ansaintajaksos aikana. Tulosta arvioidaan Adapteon osakekohtaisen tuloksen (EPS) perusteella suhteessa nykyiseen suorituskykyyn minimitasosta maksimitasoon. Osallistujilla on mahdollisuus saada vuosittaisia käteispalkkioita kunkin arviointijakson jälkeen. Hallitus on ilmaissut odotuksensa siitä, että osallistujien tulee sijoittaa mahdollinen nettopalkkio Adapteon osakkeisiin voidakseen osallistua jatkuvasti LTI-ohjelmiin tulevaisuudessa.

LTI-ohjelma 2020–2022 koostuu kolmesta arviointijaksosta:

- I. Ensimmäinen arviointijakso 2020: EPS tilikaudelta 2020
- II. Toinen arviointijakso 2020–2021: EPS tilikaudelta 2021
- III. Kolmas arviointijakso 2020–2022: EPS tilikaudelta 2022.

Keväällä 2020 Adapteon hallitus ilmoitti, että se on päättänyt käyttää varsinaisen yhtiökokouksen myöntämää valtuutusta hankkia omia osakkeita, ja osakkeita hankitaan käytettäväksi yhtiön osakeperusteisten kannustinjärjestelmien hankintaan. Omien osakkeiden hankinnat päättyivät 4.6.2020. Tämän jakson aikana Adapteo hankki 51 000 omaa osaketta, mikä vastaa noin 0,1 %:ia osakkeista ja äänistä.

11.6.2020 Adapteo Oyj luovutti vastikkeetta yhteensä 663 yhtiön hallussa olevaa omaa osaketta henkilöstön osakesäästöohjelmassa, joka käynnistettiin Cramo-konsernin työntekijöille vuonna 2016. Luovutuksen jälkeen Adapteon hallussa on 30.6.2020 50 337 omaa osaketta, mikä vastaa noin 0,1 %:ia osakkeista ja äänistä.

Lisäksi toisen vuosineljänneksen aikana yksi Cramon osakepalkkiojärjestelmistä päätettiin. Palkkiot maksettiin sekä Adapteon osakkeina että rahana. Osallistujilla oli oikeus saada bruttomäärä osakkeita, mutta osa osakkeista pidätettiin osallistujille palkkioista syntyvien verojen kattamiseksi. Verot maksettiin osallistujien puolesta, ja työntekijät saivat nettomäärän osakkeita. Osallistujille ei maksettu Cramon osakkeita vaan Cramo-osakkeiden arvo maksettiin rahana hintaan 13,75 euroa osakkeelta. Nettomäärä 9 685 osaketta ostettiin markkinoilta ulkopuolisen palveluntarjoajan toimesta ja maksettiin osallistujille 15.4.2020.

Vanhat Cramolta siirtyneet osakesäästöohjelmat (One Cramo 2017–2018, One Cramo 2019) käsitellään kirjanpidossa osittain omana pääomana maksettavina ja osittain rahana maksettavina järjestelyinä ja palkkiot maksetaan sekä Adapteon että Cramon osakkeina. Vuoden toisen vuosineljänneksen aikana päätettiin, että osa Cramon osakkeina maksettavista palkkioista maksetaan Cramon osakesäästöohjelmiin osallistuvilla nopeutetussa aikataulussa.

Cramolta siirtyneiden vanhojen osakepalkkiojärjestelmien Cramo-osuus tullaan maksamaan rahana hintaan 13,75 euroa osakkeelta alkuperäisen suunnitelman mukaisesti.

Riskit ja epävarmuustekijät

Covid-19-pandemian vaikutukset koskettivat Adapteen asiakkaita edelleen vuoden 2020 viimeisellä neljänneksellä. Yleisesti nähdään, että pandemiassa on ollut kielteisiä vaikutuksia kaikkiin Adapteen liiketoimintayksiköihin, mutta sen vaikutus myyntiin ja tulokseen ei ole ollut merkittävä. Tämä kuvastaa Adapteen joustavaa toimintamallia, joka perustuu pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin ja muunneltavien rakennusten kysyntään erityisesti julkisella sektorilla.

Rental Space -liiketoiminta-alueella yksityisen sektorin kysyntä kaikilla maantieteellisellä markkina-alueella on ollut hyvin vähäistä. Tapahtumatoiminta pysähtyi maaliskuun puolivälissä eikä toiminta ole käynnistynyt uudelleen sen jälkeen. Työntekijöiden majoituksen ja toimistotilojen kysyntä on ollut vähäistä, koska monia hankkeita on lykätty tai peruttu. Julkisen sektorin kysyntä on yleensä alhaisinta vuoden viimeisellä kvartaalilla.

Adapteo on saanut Rental Space -liiketoiminta-alueelle tilauksia covid-19-tilanteen vuoksi sairaaloilta ja hoivapalvelujen tarjoajilta. Nämä tilaukset eivät ole merkittävästi vaikuttaneet konsernin taloudelliseen tulokseen loka-joulukuussa.

Permanent Space -liiketoiminta-alueella kysyntä on ollut ennakoitua hitaampaa, kun monet asiakkaat ovat lykanneet aiemmin päätettyjä hankkeita. Ruotsissa kuntien ja alueiden (ruotsiksi: SKR) kanssa tehdyllä puitesopimuksella on ollut kuitenkin positiivinen vaikutus Adapteen

toimintaan. Toiminta Suomessa on kokenut monien kuntien kohtaamien budjettirajoitteiden vaikutuksen.

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 2019 vuosikertomuksesta tai osoitteesta www.adapteogroup.com/fi. Päivitys näihin riskeihin liittyen sisältää jatkuvaa arviointia koronaviruksen vaikutuksista, mikä tunnistettiin Vuosikertomuksen 2019 julkistamisen jälkeen.

Osinkoehdotus

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osingoksi päätetään 0,12 euroa osakkeelta.

Tilintarkastus

Tämän tilinpäätöstiedotteen sisältämät lyhennetyt taloudelliset tiedot ovat tilintarkastamattomia.

Taloudellinen kalenteri

- Vuosikertomus 2020: 26.3.2021
- Varsinainen yhtiökokous 2021: 19.4.2021
- Johdon osavuosiselvitys tammi-maaliskuu 2021: 4.5.2021
- Puolivuosiselvitys tammi-kesäkuu 2021: 3.8.2021
- Johdon osavuosiselvitys tammi-syyskuu 2021: 9.11.2021

Q4-esitys 18.2.2021

18.2.2021 klo 9.00 CET (klo 10.00 Suomen aikaa) järjestetään konferenssipuhelu, johon sisältyy esitys sijoittajille, analyytikoille ja medialle. Lisätietoja on osoitteessa <https://www.adapteogroup.com/fi/sijoittajat/taloudelliset-raportit/>.

Vuosikertomus

Vuosikertomus on saatavilla yhtiön sijoittajasivuilla (<https://www.adapteogroup.com/fi/sijoittajat/taloudelliset-raportit/26.3.2021>).

Varsinainen yhtiökokous

Adapteo Plc:n yhtiökokous pidetään 19.4.2021, klo 12.00 CET (klo 13.00 Suomen aikaa). Jotta voidaan varmistaa Suomen viranomaisten määräämien covid-rajoitusten noudattaminen, kaikkia osakkeenomistajia pyydetään seuraamaan yhtiökokousta live webcastin kautta ja käyttämään äänioikeuttaan keskitetyn valtakirja-edustajapalvelun avulla. Näiden varotoimien tavoitteena on taata

yhtiökokouksen päätökset ja samalla suojella osakkeenomistajien terveyttä ja turvallisuutta.

Yhtiökokouksen asialista ja ehdotetut päätökset sekä muut yhtiökokoukselle jätetyt asiakirjat tulevat saataville Adapteon verkkosivulle vähintään kolme viikkoa ennen kokousta.

Tukholma, 18.2.2021

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 mukautettavia rakennuksia kouluiksi, päiväkodeiksi, hoiva-alalle, toimistoiksi, majoitustiloiksi ja tapahtumiin. Tiedämme, että yhteiskuntamme muuttuu valtavasti tulevina vuosina. Mitä tahansa tulevaisuus tuokaan, uskomme, että mukautettavuus 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 Adapteon liikevaihto oli 231 miljoonaa euroa.

www.adapteogroup.com/fi

TALOUDELLISET TIEDOT

Lyhennetyt vuotuiset taloudelliset tiedot

Konsernin tuloslaskelma

tuhatta euroa	Liitetieto	10-12/2020	10-12/2019	1-12/2020	1-12/2019
Liikevaihto	4	65 344	49 579	231 351	216 213
Liiketoiminnan muut tuotot		1 218	2 801	3 521	5 395
Materiaalit ja palvelut		-28 992	-15 719	-97 225	-78 901
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut		-7 199	-8 857	-28 821	-33 089
Liiketoiminnan muut kulut		-8 512	-8 172	-25 447	-33 538
Poistot ja arvonalentumiset		-13 266	-23 485	-46 603	-53 954
Osuus yhteisyritysten tuloksesta		15	-5	5	16
Liikevoitto (EBIT)		8 607	-3 859	36 780	22 142
Rahoitustuotot		3 233	2 048	6 829	3 037
Rahoituskulut		-5 304	-3 588	-16 983	-10 787
Rahoituskulut, netto		-2 071	-1 540	-10 154	-7 750
Voitto ennen veroja		6 536	-5 399	26 626	14 392
Tuloverot		-787	-2 118	-7 701	-6 001
Tilikauden tulos		5 749	-7 516	18 925	8 392
Jakautuminen emoyhtiön omistajille		5 749	-7 516	18 925	8 392
Osakekohtainen tulos, EUR		0,13	-0,17	0,42	0,19
Osakekohtainen tulos, laimennettu, EUR		0,13	-0,17	0,42	0,19

Konsernin laaja tuloslaskelma

tuhatta euroa	10-12/2020	10-12/2019	1-12/2020	1-12/2019
Tilikauden tulos	5 749	-7 516	18 925	8 392
Muut laajan tuloksen erät				
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:				
Muuntoerot	15 554	5 423	11 632	-3 814
Muut laajan tuloksen erät yhteensä, verojen jälkeen	15 554	5 423	11 632	-3 814
Tilikauden laaja tulos	21 303	-2 093	30 557	4 578
Jakautuminen emoyhtiön omistajille	21 303	-2 093	30 557	4 578

Edellä esitettyä konsernin tuloslaskelmaa ja konsernin laajaa tuloslaskelmaa tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

Konsernitase

tuhatta euroa	Liitetieto	31.12.2020	31.12.2019
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	7	528 631	451 057
Liikearvo		230 210	171 019
Muut aineettomat hyödykkeet		29 550	24 858
Investoinnit yhteisyrityksiin		1 295	1 239
Laskennalliset verosaamiset		5 081	7 414
Rahoitusleasingsaamiset	8	3 725	3 919
Lainasaamiset	8	154	220
Muut saamiset		13 605 ¹	746
Pitkäaikaiset varat yhteensä		812 251	660 471
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus		7 243	4 372
Rahoitusleasingsaamiset	8	2 698	4 314
Myyntisaamiset ja muut saamiset		49 820 ¹	70 707
Kauden tuloverosaamiset		585	3 181
Johdannaissopimukset		810	201
Rahavarat	8	54 804	3 760
Lyhytaikaiset varat yhteensä		115 960	86 537
VARAT YHTEENSÄ		928 211	747 008
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Oma pääoma yhteensä	6	258 068	190 186
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	8	489 042	410 488
Laskennalliset verovelat		50 473	48 025
Johdannaissopimukset		474	-
Varaukset		1 258	263
Muut velat		15 964 ¹	406
Pitkäaikaiset velat yhteensä		557 212	459 182
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	8	7 097	1 564
Ostovelat ja muut velat		94 635 ¹	91 828
Kauden tuloverovelat		8 766	3 530
Johdannaissopimukset		2 434	718
Lyhytaikaiset velat yhteensä		112 932	97 639
Velat yhteensä		670 143	556 822
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		928 211	747 008

¹ Sopimuksiin perustuvat omaisuuserät ja -velat on aikaisemmin esitetty lyhytaikaisissa saamisissa ja veloissa. 30.9.2020 alkaen nämä on luokiteltu joko pitkä- tai lyhytaikaisiksi saamisiksi ja veloiksi niiden erääntymisen mukaan. Lisäksi sopimukseen perustuvat omaisuuserät ja -velat on netotettu IFRS 15:n mukaisesti. Aikaisempia kausia ei ole oikaistu.

Edellä esitettyä konsernitasetta tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma

tuhatta euroa	Sijoitettu pääoma	Osake- pääoma	Omat osakkeet	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voitto- varat	Muunto- erot	Oma pääoma yhteensä
1.1.2019	214 487	-	-	-	-	140	214 627
Tilikauden tulos	8 380	-	-	-	-	-	8 380
Muut laajan tuloksen erät:							
Muuntoerot	-	-	-	-	-	-6 022	-6 022
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	-	-	-	-	-	-6 022	-6 022
Laaja tulos yhteensä	8 380	-	-	-	-	-6 022	2 358
Osakeperusteiset maksut	-770	-	-	-	-	-	-770
Oman pääoman ehtoiset liiketoimet Cramo-konsernin kanssa	19 712	-	-	-	-	-	19 712
Jakautuminen 30.6.2019	-241 809	10 000	-	67 799	115 513	-	-48 497
30.6.2019	-	10 000	-	67 799	115 513	-5 881	187 431
Jakautumisen jälkeiset muutokset (1.7.-31.12.2019)							
Tilikauden tulos	-	-	-	-	11	-	11
Muut laajan tuloksen erät:							
Muuntoerot	-	-	-	-	-	2 206	2 206
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	-	-	-	-	-	2 206	2 206
Laaja tulos yhteensä	-	-	-	-	11	2 206	2 217
Osakeperusteiset maksut	-	-	-	-	536	-	536
31.12.2019	-	10 000	-	67 799	116 060	-3 674	190 186
1.1.2020	-	10 000	-	67 799	116 060	-3 674	190 186
Tilikauden tulos	-	-	-	-	18 925	-	18 925
Muut laajan tuloksen erät:							
Muuntoerot	-	-	-	-	-	11 632	11 632
Muut laajan tuloksen erät yhteensä	-	-	-	-	-	11 632	11 632
Laaja tulos yhteensä	-	-	-	-	18 925	11 632	30 557
Osakeperusteiset maksut	-	-	-	-	17	-	17
Omien osakkeiden hankinta	-	-	-376 ¹	-	-	-	-376
Osakeanti	-	-	-	38 547 ²	-863 ²	-	37 685
31.12.2020	-	10 000	-376	106 347	134 140	7 958	258 068

¹ Adapteo hankki vuoden 2020 toisen vuosineljänneksen aikana omia osakkeita, joita käytettiin yhtiön osakeperusteisten kannustinjärjestelmien toteuttamiseen. Osakkeet hankittiin Nasdaq Tukholman järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä hankintahetken markkinahintaan.

² Joulukuussa 2020 toteutettu suunnattu osakeanti kasvatti sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoa 38 547 tuhatta euroa ja osakeannin kulut vero vaikutus huomioden vähensivät kertyneitä voittovaroja 863 tuhatta euroa.

Edellä esitettyä laskelmaa konsernin oman pääoman muutoksista tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

Konsernin rahavirtalaskelma

tuhatta euroa	1-12/2020	1-12/2019
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto ennen veroja	26 626	14 392
Oikaisut		
Poistot ja arvonalentumiset	46 603	53 954
Osuus yhteisyritysten tuloksesta	-5	-16
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa	62	-669
Nettovoitto aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myynnistä	-1 915	-3 267
Osakeperusteiset maksut	17	342
Rahoituskulut, netto	10 154	7 750
Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	81 541	72 486
Käyttöpääoman muutos		
Vaihto-omaisuuden muutos	-1 773	2 342
Myynti- ja muiden saamisten muutos	23 778	-16 083
Osto- ja muiden velkojen muutos	-16 793	30 973
Käyttöpääoman muutos	5 212	17 232
Rahoitusleasingsaamisten muutos	3 477	2 271
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	90 230	91 989
Maksetut korot	-11 953	-6 677
Saadut korot	70	411
Muut rahoituserät, netto	2 075	-2 983
Maksetut verot	-2 531	-2 614
Liiketoiminnasta kertynyt nettorahavirta	77 891	80 126
Investointien rahavirta		
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden hankinta	-69 959	-76 604
Aineettomien hyödykkeiden hankinta	-1 514	-424
Aineellisten ja aineettomien käyttöomaisuushyödykkeiden myyntitulot	7 407	12 392
Lainasaamisen takaisinmaksu yhteisyritykseltä	72	-
Tytäryhtiöiden ja liiketoimintojen hankinta, väh. hankitut rahavarat	-56 427	-751
Investointien nettorahavirta	-120 422	-65 386
Rahoituksen rahavirta		
Osakeanti	37 469	-
Omien osakkeiden hankinta	-376	-
Pankkilainojen nostot	461 075	453 000
Pankkilainojen lyhennykset	-400 354	-439 832
Lyhytaikaisten lainojen muutos	-	-5 012
Vuokramaksut	-4 238	-3 817
Jakautumiseen liittyvien velkojen takaisinmaksut Cramo Oyj:lle	-	-28 514
Cramo-konsemilainojen nostot / takaisinmaksut (-), netto	-	-12 248
Oman pääoman ehtoinen nettorahoitus Cramo-konsernin kanssa	-	23 136
Rahoituksen nettorahavirta	93 576	-13 287
Rahavarojen muutos	51 045	1 453
Rahavarat tilikauden alussa	3 760	2 377
Kurssierot	-1	-70
Rahavarat tilikauden lopussa	54 804	3 760

Edellä esitettyä konsernin rahavirtalaskelmaa tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

Lyhennettyjen vuotuisten taloudellisten tietojen liitetiedot

1. Taustaa

Adapteo Oyj perustettiin Cramo Oyj:n osittaisjakautumisessa 30.6.2019, kun kaikki Cramon Siirtokelpoiset tilat -liiketoimintaan kuuluvat varat, velat ja vastuut siirtyivät Adapteo Oyj:lle.

Taloudelliset tiedot tammi-joulukuulta 2020 perustuvat konsernin toteutuneisiin lukuihin. Konsernin taloudelliset tiedot 31.12.2019 päättyneeltä vuodelta ovat yhdistelmä Adapteo Oyj:n ja sen tytäryhtiöiden toteutuneita konsernilukuja jakautumispäivästä 30.6.2019 lähtien, ja carve-out lukuja ennen jakautumispäivää.

Konsernin taloudelliset tiedot esitetään tuhansina euroina, ellei muuta mainita. Pyörityseroja saattaa esiintyä.

Nämä lyhennetyt vuotuiset taloudelliset tiedot ovat tilintarkastamattomia.

2. Laatimisperusta ja raportointikauden merkittävät tapahtumat

Nämä lyhennetyt vuotuiset taloudelliset tiedot 1.1.-31.12.2020 on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti soveltaen samoja laadintaperiaatteita kuin tilintarkastetussa konsernitilinpäätöksessä on käytetty.

Seuraavat tapahtumat ja liiketoimet vaikuttivat merkittävästi Adapteon taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella:

- Dutch Cabin Groupin hankinta (DCG) saatiin päätökseen 29.10.2020 (katso liitetieto 5).
- Liiketoiminnan muut kulut vuodelta 2020 sisältävät vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä yhteensä 4,9 miljoonaa euroa, jotka koostuvat 0,6 miljoonan euron kuluista liittyen Helsingin pörssiin valmistellusta rinnakkaislistautumisesta, hankintoihin ja integraatioon liittyvistä 2,8 miljoonan euron kuluista sekä 1,5 miljoonan euron kuluista uudelleenjärjestelyihin liittyen.
- 26.11.2020 Adapteo uudelleenrahoitti lainasopimuksensa. Uudelleenrahoituksen jälkeen yhtiöllä on pitkäaikainen kolmivuotinen 530 miljoonan euron lainajärjestely ja 100 miljoonan euron valmiusluotto.
- 10.12.2020 Adapteo toteutti 4,4 miljoonan osakkeen suunnatun osakeannin. Nettotuotot osakeannista olivat noin 386 miljoonaa Ruotsin kruunua, noin 37 miljoonaa euroa. Yhtiön osakemäärä osakeannin jälkeen on 49,1 miljoonaa osaketta.

3. Covid-19:n vaikutukset raportointiin

Covid-19-pandemian vaikutukset koskettivat Adapteon asiakkaita edelleen vuoden 2020 viimeisellä 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 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 2019 vuosikertomuksesta tai osoitteesta www.adapteogroup.com/fi. Päivitys näihin riskeihin liittyen sisältää jatkuvaa arviointia koronaviruksen vaikutuksista, mikä tunnistettiin Vuosikertomuksen 2019 julkistamisen jälkeen.

4. Liiketoiminta-alueetiedot

Adapteo tarjoaa korkealuokkaisten mukautettavien rakennusten vuokrausta ja vuokraukseen liittyviä palveluja ja myy uusia mukautettavia 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 ylimpänä operatiivisena päätöksentekijänä tekee operatiiviset päätökset resurssien kohdistamisesta ja arvioi tuloksellisuutta. Adapteo ei ole yhdistellyt toimintasegmenttejä.

Adapteo raportoi liiketoiminta-alueiden tuloksista käyttäen ensisijaisina mittareina käyttökattetta ja vertailukelpoista käyttökattetta. Rental Space -liiketoiminta-alueeseen kuuluu mukautettavien rakennusten vuokraus sekä vuokraukseen liittyvien palvelujen tarjoaminen. Permanent Space -liiketoiminta-alueeseen kuuluu mukautettavien 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
10-12/2020					
Liikevaihto liiketoiminta-alueittain					
Vuokratuotot	34 847	1 208	-	-	36 055
Asennus ja muut palvelut	15 523	300	-	-	15 823
Uusien rakennusten myynti	46	13 420	-	-	13 466
Ulkoisen liikevaihto yhteensä	50 416	14 938	-	-	65 344
Liiketoiminta-alueiden välinen myynti	19	4 941	-	-4 960	-
Liikevaihto	50 435	19 879	-	-4 960	65 344
Vertailukelpoinen käyttökate	24 131	1 213	-1 359	239	24 195
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	-225	-537	-1 561	-	-2 322
Käyttökate	23 907	676	-2 950	239	21 873
Poistot ja arvonalentumiset					-13 266
Liikevoitto					8 607
tuhatta euroa	Rental Space	Permanent Space	Konserni- toiminnot	Eliminoinnit	Konserni yhteensä
10-12/2019					
Liikevaihto liiketoiminta-alueittain					
Vuokratuotot	32 097	3 049	-	-	35 146
Asennus ja muut palvelut	12 362	-	-	-	12 362
Uusien rakennusten myynti	150	1 921	-	-	2 071
Ulkoisen liikevaihto yhteensä	44 609	4 970	-	-	49 579
Liiketoiminta-alueiden välinen myynti	-	7 647	-	-7 647	-
Liikevaihto	44 609	12 617	-	-7 647	49 579
Vertailukelpoinen käyttökate	22 602	-692	-1 250	-	20 659
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	33	-10	-1 047	-	-1 023
Käyttökate	22 635	-702	-2 307	-	19 626
Poistot ja arvonalentumiset					-23 485
Liikevoitto					-3 859

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
Ulkoisen liikevaihto yhteensä	186 256	45 104	-	-	231 351
Liiketoiminta-alueiden välinen myynti	96	11 528	-	-11 624	-
Liikevaihto	186 352	56 632	-	-11 624	231 351
Vertailukelpoinen käyttökate	91 265	943	-3 788	-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

tuhatta euroa	Rental Space	Permanent Space	Konserni- toiminnot	Eliminoinnit	Konserni yhteensä
1–12/2019					
Liikevaihto liiketoiminta-alueittain					
Vuokratuotot	129 182	3 546	-	-	132 728
Asennus ja muut palvelut	55 774	-	-	-	55 774
Uusien rakennusten myynti	998	26 713	-	-	27 711
Ulkoisen liikevaihto yhteensä	185 954	30 259	-	-	216 213
Liiketoiminta-alueiden välinen myynti	-	22 209	-	-22 209	-
Liikevaihto	185 954	52 468	-	-22 209	216 213
Vertailukelpoinen käyttökate	92 342	1 409	-5 220	-	88 531
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	-1 179	-610	-10 646	-	-12 435
Käyttökate	91 163	799	-15 866	-	76 096
Poistot ja arvonalentumiset					-53 954
Liikevoitto					22 142

Liikevaihto maittain¹

tuhatta euroa	1–12/2020	1–12/2019
Suomi	54 807	55 275
Ruotsi	120 163	114 499
Norja	6 475	9 448
Tanska	23 548	21 510
Saksa	18 369	15 481
Alankomaat	7 891	-
Muut maat	97	-
Yhteensä	231 351	216 213

¹ Liikevaihto on esitetty asiakkaiden sijainnin mukaan.

Varat maittain¹

tuhatta euroa	31.12.2020	31.12.2019
Suomi	136 794	116 459
Ruotsi	442 053	429 004
Norja	23 646	17 904
Tanska	51 223	51 362
Saksa	68 155	38 109
Alankomaat	85 145	-
Yhteensä	807 016	652 837

¹ Pitkäaikaiset varat lukuun ottamatta laskennallisia verosaamisia ja lainasaamisia on esitetty varojen sijainnin mukaan.

Liikevaihto

Seuraavassa taulukossa esitetään yhteenveto liikevaihdon jakautumisesta:

tuhatta euroa	1-12/2020	1-12/2019
Vuokratuotot	133 059	132 728
Asennus ja muut palvelut	58 578	55 774
Uusien rakennusten myynti	39 714	27 711
Yhteensä	231 351	216 213

Myyntituottojen kirjaamisen ajoitus IFRS 15:n mukaisesti:

tuhatta euroa	1-12/2020	1-12/2019
Tiettyinä ajankohtana luovutetut tavarat ja tuotetut palvelut	40 312	29 253
Ajan kuluessa tuotettavat palvelut	57 979	54 232
Yhteensä	98 291	83 485

Vuokratuotot (IFRS 16)

Valtaosa Adapteon myyntituotoista koostuu mukautettavien tilaratkaisujen vuokraamisesta sopimuksilla, joiden kesto vaihtelee tapahtumaliiketoiminnan käyttöön tapahtuvasta lyhytaikaisesta vuokrauksesta kuntien ja yksityisten asiakkaiden kanssa tehtäviin pitkäaikaisiin, useiden vuosien mittaisiin sopimuksiin. Tärkeimpiin asiakassegmentteihin kuuluvat koulut, päiväkodit, toimistot, terveys- ja sosiaalialan toimijat sekä näyttely- ja messutoiminta. Vuokratuottoja saadaan sekä mukautuvista rakennuksista että niihin liittyvistä lisätarvikkeista.

Asennus ja muut palvelut (IFRS 15)

Asennus ja muut palvelut sisältävät lyhytaikaisia palveluja, jotka koskevat kuljetuksia sijaintipaikoille ja pois sieltä, rakennusten kokoamista ja purkamista, räätälöintiä sekä muotoilua ja suunnittelua samoin kuin muita pienempiä palvelukomponentteja kuten kausiluonteisia palveluja vuokra-aikana. Mukautettavien rakennusten kokoamis- ja purkamispalvelujen kesto aika vaihtelee muutamista

päivistä useaan kuukauteen. Muihin myyntituottoa kerryttäviin palveluihin kuuluu korjaus- ja huoltopalveluja.

Uusien rakennusten myynti (IFRS 15)

Uusien rakennusten myynti koostuu mukautettavien rakennusten mynnistä. Adapteo tarjoaa mukautuvia avaimet käteen -tilaratkaisuja sekä julkisen että yksityisen sektorin asiakkaille. Asiakkaat voivat joko ostaa mukautuvan tilaratkaisun tai tehdä siitä pitkäaikaisen vuokrasopimuksen, johon sisältyy optio tilaratkaisun ostamiseen vuokra-ajan päätyttyä. Uusien rakennusten myynti sisältää myös rahoitusleasingsopimuksen kriteerit täyttävien vuokrasopimusten yhteydessä kirjatun myynnin. Rahoitusleasingsopimuksiin liittyvät korkotuotot esitetään liiketoiminnan muissa tuotoissa.

5. Dutch Cabin Groupin hankinta

Adapteo sopi 5.10.2020 hankkivansa George Holding B.V.:ltä 100 % Dutch Cabin Groupin ("DCG") osakkeista. Hankinta saatiin päätökseen 29.10.2020.

Hankinta mahdollistaa Adapteon kasvun lisääntymisen Manner-Euroopassa. Lisäksi hankinnan hyötynä nähdään lisääntynyt maantieteellinen hajautuminen ja vähäisempi riippuvuus

Pohjoismaiden markkinoista. Dutch Cabin Group tarjoaa vuokrattavia ja kiinteitä rakennuksia ja rakenteita yli 60 vuoden kokemuksella. DCG valmistaa itse sekä käyttää ulkoisia toimittajia. DCG:n päämarkkina-alueet ovat Benelux-maat ja Pohjois-Saksa.

Kauppahinta on 76,6 miljoonaa euroa, josta 62,5 miljoonaa euroa maksettiin rahavaroina kaupanteossa. Ehdollisen kauppahintakomponentin nykyarvo 14,0 miljoonaa euroa on kirjattu velaksi konsernitaseessa. Ehdollinen

kauppahinta on sidonnainen 2021 ja 2022 toteutuvaan käyttökäteen määrään. Ehdollinen kauppahinta voi

johtaa maksuun nollan ja yhteensä 18,0 miljoonan euron välillä.

Kauppahinta:

tuhatta euroa

Kaupanteossa maksettu kauppahinta	62 545
Ehdollinen kauppahinta	14 028
Kauppahinta	76 573

tuhatta euroa

Avaava tase

VARAT

Pitkäaikaiset varat

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	44 998
Muut aineettomat hyödykkeet	5 478
Rahoitusleasingsaamiset	1 355
Pitkäaikaiset varat yhteensä	51 831

Lyhytaikaiset varat

Vaihto-omaisuus	929
Rahoitusleasingsaamiset	141
Myyntisaamiset ja muut saamiset	11 811
Rahavarat	6 118
Lyhytaikaiset varat yhteensä	18 999

VARAT YHTEENSÄ

70 830

VELAT

Pitkäaikaiset velat

Lainat	18 828
Laskennalliset verovelat	4 126
Pitkäaikaiset velat yhteensä	22 954

Lyhytaikaiset velat

Lainat	2 860
Ostovelat ja muut velat	19 759
Kauden tuloverovelat	1 560
Lyhytaikaiset velat yhteensä	24 179

VELAT YHTEENSÄ

47 133

Nettovarot

23 697

Kauppahinta

76 573

Liikearvo

52 877

Alla olevassa taulukossa on esitetty DCG:n hankinnasta syntynyt rahavirran määrä:

tuhatta euroa

Käteisvastike kaupanteossa	62 545
Hankitut rahavarat	-6 118
Rahavirta	56 427

Yksilöitävissä olevien aineettomien hyödykkeiden käypä arvo oli hankintapäivänä 5,5 miljoonaa euroa koostuen asiakassuhteista. Hankittujen myyntisaamisten bruttomäärä oli 9,1 miljoonaa euroa, josta 9,0 miljoonaa euroa katsotaan olevan perittävässä. Jäännösarvona määritellyn liikearvon määrä on 52,9 miljoonaa euroa. Liikearvo ei ole verovähennyskelpoinen. Liikearvo muodostuu työvoimasta, markkina-asemasta, maantieteellisestä kattavuudesta ja odotetuista tulevista voitoista.

6. Oma pääoma

Adapteo ilmoitti 10.12.2020 uusien osakkeiden tarjoamisesta suunnatussa osakeannissa institutionaalisille ja muille kokeneille sijoittajille. Adapteo laski liikkeeseen yhteensä 4 442 025 uutta osaketta ja osakkeet rekisteröitiin

Hankintaan liittyvät menot 1,9 miljoonaa euroa sisältyvät liiketoiminnan muihin kuluihin konsernin tuloslaskelmassa ja liiketoiminnasta kertyneeseen nettorahavirtaan konsernin rahavirtalaskelmassa.

Hankitut liiketoiminnat tuottivat Adapteolle liikevaihtoa 9,6 miljoonaa euroa ja liikevoittoa 1,4 miljoonaa euroa kaudella 29.10.-31.12.2020.

Adapteen liikevaihto olisi ollut 270,4 miljoonaa euroa ja liikevoitto 42,6 miljoonaa euroa, mikäli hankinta olisi toteutettu 1.1.2020.

kaupparekisteriin 11.12.2020. Uusien osakkeiden rekisteröinnin jälkeen yhtiön rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä on 49 124 722 kappaletta. 31.12.2020 Adapteolla on hallussaan 50 337 omaa osaketta.

Osakkeiden lukumäärä, osakepääoma ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto:

tuhatta euroa	Liikkeeseen lasketut osakkeet (kpl)	Osakepääoma (tuhatta euroa)	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto (tuhatta euroa)
1.1.2020	44 682 697	10 000	67 799
Osakeanti	4 442 025	10 000	38 547
31.12.2020	49 124 722	10 000	106 347

7. Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden muutokset

Adapteen aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet koostuvat pääosin vuokrattavista mukautettavista tiloista sisältäen rakennukset, joita käytetään rakennusten vuokrasopimuksissa sekä vuokrattavista lisätarvikkeista. Muut aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet koostuvat rakennuksista, kuten toimistoista ja tuotantolaitoksista,

aktivoiduista vuokrattujen toimitilojen perusparannusmenoista, muista koneista ja laitteista sisältäen tuotantokoneet, toimistolaitteet ja vuokratut hyödykkeet sekä keskeneräisistä hankinnoista. IFRS 16:n mukaiset käyttöomaisuuserät sisältyvät aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin.

tuhatta euroa	Vuokrattavat mukautettavat tilat	Muut käyttöomaisuushyödykkeet	Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet yhteensä
Kirjanpitoarvo 1.1.2020	425 537	25 521	451 057
Lisäykset	62 644	15 334	77 978
Yrityshankinnat	26 895	18 103	44 998
Vähennykset	-5 977	-114	-6 091
Käyttöoikeusomaisuuserien oikaisut	-45	-1 232	-1 277
Poistot	-38 013	-5 108	-43 121
Arvon alentumistappiot	-262	-33	-295
Siirrot erien välillä	4 881	-8 213	-3 332
Kurssierot	8 270	445	8 715
Kirjanpitoarvo 31.12.2020	483 928	44 703	528 631

8. Nettovelka

Adapteon lainojen ja nettovelan kirjanpitoarvot:

tuhatta euroa	31.12.2020	31.12.2019
Pitkäaikaiset		
Pankkilainat	479 166	398 171
Vakuudellinen laina	-	405
Vuokrasopimusvelat	9 876	11 912
Pitkäaikaiset lainat yhteensä	489 042	410 488
Lyhytaikaiset		
Pankkilainat	3 224	-
Vakuudellinen laina	-	45
Vuokrasopimusvelat	3 873	1 519
Lyhytaikaiset lainat yhteensä	7 097	1 564
Lainat yhteensä	496 139	412 052
Vähennetään:		
Lainasaamiset	-154	-220
Rahoitusleasingsaamiset	-6 423	-8 233
Rahavarat	-54 804	-3 760
Nettovelka	434 758	399 839

Lainojen käyvät arvot eivät merkittävästi eroa niiden kirjanpitoarvoista koska lainojen sopimusperusteinen korko on lähellä lyhytaikaisia markkinakorkoja. Muiden rahoitusvarojen ja -velkojen kirjanpitoarvot vastaavat käypiä arvoja.

Adapteo allekirjoitti marraskuussa 2020 uudelleenrahoitus sopimuksen ydinpankkiryhmänsä kanssa. Tämä koostuu 530 miljoonan euron määräaikaisesta lainasta ja 100 miljoonan euron komittoidusta valmiusluotosta. Lainasopimus sisältää neljännesvuosittain valvottuja kovenantteja, joita yhtiö noudattaa täysin. 530 miljoonan euron määräaikainen laina ei ole täysin nostettu 31.12.2020, ja sen laina-aika on kolme vuotta. Vuoden

2020 lopussa 100 miljoonan euron valmiusluotto oli nostamatta.

Adapteon likviditeetti ja rahoitustilanne ovat edelleen hyvällä tasolla. Rahavarat olivat 54,8 miljoonaa euroa. Lisäksi Adapteolla on toistaiseksi voimassa oleva 20 miljoonan euron luottolimiitti, jota ei ollut käytetty 31.12.2020 mennessä.

Joulukuussa 2020 hallitus käytti vuoden 2020 yhtiökouksen valtuutusta toteuttaa osakeanti. Adapteo laski liikkeelle yhteensä 4,4 miljoonaa osaketta merkintähinnallaan 89 Ruotsin kruunua osakkeelta, mikä lisäsi Adapteon rahavaroja noin 37 miljoonaa euroa.

9. Sitoumukset ja ehdolliset velat

Adapteolla oli seuraavia taseen ulkopuolisia sitoumuksia:

tuhatta euroa	31.12.2020	31.12.2019
Konserniyhtiöiden puolesta annetut takaukset ja sitoumukset	2 693	1 254
Investoinnit	11 325	12 260
Takaisinostovelvoitteet	3 511	-
Annetut vakuudet		
Pantit	14 614	-
Muut vakuudet	5 062	482
Velat, joille annettu vakuuksia		
Lainat	19 676	450

10. Lähipiiritapahtumat

Jakautumispäivästä 30.6.2019 lähtien Adapteo Oyj:n lähipiiriin kuuluvat sen tytäryhtiöt sekä yhteisyritys. Lähipiiriin kuuluvat myös johtoon kuuluvat avainhenkilöt, heidän läheiset perheenjäsenensä sekä näiden henkilöiden määräysvallassa olevat yritykset. Johtoon kuuluviin

avainhenkilöihin kuuluu Adapteon johtoryhmä ja hallituksen jäsenet.

Jakautumispäivään asti Adapteon lähipiiriin kuuluivat myös Cramo Oyj ja Cramo-konsernin muut kuin Adapteoyhtiöt. Liiketoimet Cramo-konsernin kanssa ennen jakautumispäivää esitetään lähipiiritapahtumina.

Jakautumispäivänä ja sen jälkeisiä liiketoimia Cramo-konsernin kanssa ei luokitella lähipiiritapahtumiksi.

Liiketoimet Cramo-konsernin kanssa ennen jakautumispäivää esitetään lähipiiritapahtumina. Adapteon lähipiiritapahtumat olivat:

tuhatta euroa	1-12/2020	1-12/2019
Korkotuotot yhteisyritykselle myönnetystä lainasta	8	11
Liikevaihto (Cramo-konserniin kuuluvat yhtiöt)	-	100
Ostot (Cramo-konserniin kuuluvat yhtiöt)	-	333
Korkokulut (Cramo-konserniin kuuluvat yhtiöt)	-	-865

tuhatta euroa	31.12.2020	31.12.2019
Lainasaamiset yhteisyritykseltä	154	220

11. Osakeperusteiset kannustinjärjestelmät

Keväällä 2020 Adapteo Oyj:n hallitus ilmoitti, että se on päättänyt käyttää varsinaisen yhtiökokouksen myöntämää valtuutusta hankkia omia osakkeita, ja osakkeita hankitaan käytettäväksi ennen Cramo Oyj:n jakautumista myönnettyjen osakeperusteisten kannustinjärjestelmien hankintaan. Omien osakkeiden hankinnat päättyivät 4.6.2020. Tämän jakson aikana Adapteo hankki 51 000 omaa osaketta, mikä vastaa noin 0,1 %:ia osakkeista ja äänistä.

11.6.2020 Adapteo Oyj luovutti vastikkeetta yhteensä 663 yhtiön hallussa olevaa omaa osaketta henkilöstön osakesäästöohjelmassa, joka käynnistettiin Cramo-konsernin työntekijöille vuonna 2016. Luovutuksen jälkeen Adapteon hallussa on 30.6.2020 50 337 omaa osaketta, mikä vastaa noin 0,1 %:ia osakkeista ja äänistä.

Lisäksi toisen vuosineljänneksen aikana yksi Cramon osakepalkkiojärjestelmistä päätettiin. Palkkiot maksettiin sekä Adapteon osakkeina että rahana. Osallistujilla oli oikeus saada bruttomäärä osakkeita, mutta osa osakkeista kuitenkin pidätettiin osallistujille palkkioista syntyvien

verojen kattamiseksi. Verot maksettiin osallistujien puolesta, ja työntekijät saivat nettomäärän osakkeita. Osallistujille ei maksettu Cramon osakkeita vaan Cramo-osakkeiden arvo maksettiin rahana hintaan 13,75 euroa osakkeelta. Nettomäärä 9 685 osaketta ostettiin markkinoilta ulkopuolisen palveluntarjoajan toimesta ja maksettiin osallistujille 15.4.2020.

Vanhat Cramolta siirtyneet osakesäästöohjelmat (One Cramo 2017-2018, One Cramo 2019) käsitellään kirjanpidossa osittain omana pääomana maksettavina ja osittain rahana maksettavina järjestelyinä ja palkkiot maksetaan sekä Adapteon että Cramon osakkeina. Vuoden toisen vuosineljänneksen aikana päätettiin, että osa Cramon osakkeina maksettavista palkkioista maksetaan Cramon osakesäästöohjelmiin osallistuville nopeutetussa aikataulussa. Cramolta siirtyneiden vanhojen osakepalkkiojärjestelmien Cramo-osuus tullaan maksamaan rahana hintaan 13,75 euroa osakkeelta alkuperäisen suunnitelman mukaisesti.

12. Raportointipäivän jälkeiset tapahtumat

Stord Innkvarteringin yrityskauppa saatiin päätökseen 29.1.2021. Käteisenä maksettiin 677 miljoonan Norjan kruunun (noin 64 miljoonan euron) kauppahinta, ja mahdollista lisävastiketta voidaan tulevaisuudessa joutua

maksamaan Stordin tulevasta taloudellisesta tuloksesta riippuen.

Liite 1 – Eräiden tunnuslukujen täsmäyttäminen

Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	10–12/2020	10–12/2019	1–12/2020	1–12/2019
tuhatta euroa				
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät				
Listautumiseen liittyvät kulut	-9	70	606	8 078
Yrityshankintoihin ja integraatioon liittyvät kulut	1 569	659	2 772	2 278
Uudelleenjärjestelyyn liittyvät kulut	762	294	1 500	2 079
Liikevoiton vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	2 322	1 023	4 878	12 435
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	2 322	1 023	4 878	12 435
Vertailukelpoisen käyttökateen täsmäyttäminen	10–12/2020	10–12/2019	1–12/2020	1–12/2019
tuhatta euroa				
Liikevoitto	8 607	-3 859	36 780	22 142
Poistot ja arvonalentumiset	13 266	23 485	46 603	53 954
Käyttökate	21 873	19 626	83 383	76 096
Liikevoiton vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	2 322	1 023	4 878	12 435
Vertailukelpoinen käyttökate	24 195	20 649	88 262	88 531
Vertailukelpoisen EBITAn täsmäyttäminen	10–12/2020	10–12/2019	1–12/2020	1–12/2019
tuhatta euroa				
Liikevoitto	8 607	-3 859	36 780	22 142
Yrityshankinnoista aiheutuvien aineettomien hyödykkeiden poistot	732	656	2 708	2 639
EBITA	9 339	-3 203	39 488	24 781
Liikevoiton vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	2 322	1 023	4 878	12 435
Vertailukelpoinen EBITA	11 661	-2 180	44 366	37 216
Operatiivinen kassavirta ennen kasvuinvestointeja, täsmäyttäminen	10–12/2020	10–12/2019	1–12/2020	1–12/2019
tuhatta euroa				
Vertailukelpoinen käyttökate	24 195	20 649	88 262	88 531
Käyttöpääoman muutos	6 575	21 980	5 212	17 232
Ylläpitoinvestoinnit	-11 177	-23 594	-27 137	-30 256
Kaluston ulkopuoliset investoinnit	-1 163	-39	-2 470	-9 854
Operatiivinen kassavirta ennen kasvuinvestointeja	18 429	18 996	63 867	65 653
Osakekohtaisen tuloksen laskeminen	10–12/2020	10–12/2019	1–12/2020	1–12/2019
Tilikauden tulos, tuhatta euroa	5 749	-7 516	18 925	8 392
Osakkeiden keskimääräinen lukumäärä, kpl ¹	45 635 398	44 682 697	44 904 000	44 682 697
Osakekohtainen tulos, euroa	0,13	-0,17	0,42	0,19

¹ Jakautumisvastikkeena liikkeeseen laskettujen Adapteon osakkeiden lukumäärää 44 682 697 kpl on käytetty kaikille jakautumista edeltäville kausille. Osakkeiden keskimääräiseen lukumäärään ei oteta mukaan omia osakkeita.

Vertailukelpoisen osakekohtaisen tuloksen täsmäyttäminen	10-12/2020	10-12/2019	1-12/2020	1-12/2019
tuhatta euroa, ellei toisin ilmoitettu				
Tilikauden tulos	5 749	-7 516	18 925	8 392
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	2 322	1 023	4 878	12 435
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden arvonalentumistappiot	-	8 691	-	8 691
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavien erien verovaikutus	-476	-207	-997	-2 514
Vertailukelpoinen tilikauden tulos	7 596	1 991	22 806	27 004
Osakkeiden keskimääräinen lukumäärä, kpl ¹	45 635 398	44 682 697	44 904 000	44 682 697
Vertailukelpoinen osakekohtainen tulos, euroa	0,17	0,04	0,51	0,60

¹ Jakautumisvastikkeena liikkeeseen laskettujen Adapteon osakkeiden lukumäärää 44 682 697 kpl on käytetty kaikille jakautumista edeltäville kausille. Osakkeiden keskimääräiseen lukumäärään ei oteta mukaan omia osakkeita.

Nettovelka/Vertailukelpoinen käyttökate, täsmäyttäminen	31.12.2020	31.12.2019
tuhatta euroa, ellei toisin ilmoitettu		
Nettovelka	434 758	399 839
Vertailukelpoinen käyttökate	88 262	88 531
Nettovelka/Vertailukelpoinen käyttökate	4,9	4,5

Operatiivisen ROCE:n täsmäyttäminen	31.12.2020	31.12.2019
tuhatta euroa, ellei toisin ilmoitettu		
Nettokäyttöpääoma	-41 189	-16 672
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	528 631	451 057
Investoinnit yhteisyrityksiin	1 295	1 239
Operatiivinen sijoitettu pääoma yhteensä	488 737	435 624
Vertailukelpoinen EBITA	44 366	37 216
Operatiivinen ROCE, %	9,1	8,5

Pro forma

Vertailukelpoisen käyttökateen täsmäyttäminen, pro forma	1-12/2020
tuhatta euroa	
Liikevoitto	42 601
Poistot ja arvonalentumiset	49 745
Käyttökate	92 346
Liikevoiton vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	5 885
Vertailukelpoinen käyttökate	98 231

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.
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	Adapteo katsoo, että tämä vertailukelpoinen tunnusluku antaa merkityksellistä lisätietoa, sillä sen ulkopuolelle jätetään olennaisia tavanomaisesta liiketoiminnasta poikkeavia eräitä, jotka heikentävät eri kausien keskinäistä vertailukelpoisuutta. Lisäksi vertailukelpoisen käyttökateen kasvu on yksi Adapteon pitkän aikavälin taloudellisista tavoitteista.
Vertailukelpoinen EBITA ¹	Liikevoitto + yrityshankinnoista aiheutuneiden aineettomien hyödykkeiden poistot ja arvonalentumiset + vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	
Nettoinvestoinnit	Lisäykset aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin + lisäykset muihin aineettomiin hyödykkeisiin – vuokrattavien mukautettavien tilojen ja vuokrattavien lisätarvikkeiden vähennysten kirjanpitoarvo	Nettoinvestoinnit esittävät tehtyjen investointien nettosummaa.
Nettokalustoinvestoinnit	Lisäykset vuokrattaviin mukautettaviin tiloihin + vuokrattaviin lisätarvikkeisiin – vuokrattavien mukautettavien tilojen ja vuokrattavien lisätarvikkeiden vähennysten kirjanpitoarvo	Nettokalustoinvestoinnit osoittavat uusiin rakennuksiin tehty investoinnit vähennykset huomioiden.
Kasvuinvestoinnit	Lisäykset vuokrattaviin mukautettaviin tiloihin + lisäykset vuokrattaviin lisätarvikkeisiin – korvausinvestoinnit – investoinnit rakennusten päivitykseen	Kasvuinvestoinnit erottelevat vuokrattavien mukautettavien tilojen kasvuun kohdistetut investoinnit. Ylläpitoinvestoinnit erottelevat
Ylläpitoinvestoinnit	Korvausinvestoinnit + investoinnit rakennusten päivitykseen – vuokrattavien mukautettavien tilojen ja vuokrattavien lisätarvikkeiden vähennysten kirjanpitoarvo	nettoinvestointien kalustoon kohdistuvan osuuden, joka vaaditaan ylläpitämään kaluston määrää huomioiden vähennykset sekä ylläpitämään teknistä laatua vastaamaan säännösten ja asiakkaiden vaatimuksia.
Kaluston ulkopuoliset investoinnit	Lisäykset maa-alueisiin, rakennuksiin, muihin koneisiin ja kalustoon ja keskeneräisiin hankintoihin + lisäykset muihin aineettomiin hyödykkeisiin	Kaluston ulkopuoliset investoinnit erottelevat liiketoimintaa tukevat investoinnit. Korvausinvestoinnit erottelevat investoinnit, jotka on tehty ylläpitämään kaluston kokoa.
Korvausinvestoinnit	Myytyjen rakennusten pinta-ala neliömetreinä kerrottuna kauden aikana hankittujen rakennusten keskimääräisellä neliöhinnalla	Investointien erittely lisää läpinäkyvyyttä ja mahdollistaa paremman yhtiön rahavirtojen ja tuloksen arvioinnin.

Tunnusluku	Määritelmä	Miksi käytetään
Operatiivinen kassavirta ennen kasvuihintoiteja	Vertailukelpoinen käyttökatte +/- rahavirtalaskelman nettokäyttöpääoman muutos – ylläpitoinvestoinnit – kaluston ulkopuoliset investoinnit	Operatiivinen kassavirta ennen kasvuihintoiteja esittää arvoa luoviin investointeihin, kuten kaluston kasvattamiseen käytettävissä olevan operatiivisen rahavirran määrän.
Kassavirtasuhde ennen kasvuihintoiteja	Operatiivinen kassavirta ennen kasvuihintoiteja / vertailukelpoinen käyttökatte	Kassavirtasuhde ennen kasvuihintoiteja esittää osuutta vertailukelpoisesta käyttökatteesta, joka jää jäljelle ylläpitoinvestointien, kaluston ulkopuolisten investointien ja käyttöpääomaan tehtyjen investointien jälkeen.
Nettovelka	Pitkä- ja lyhytaikaiset lainat – rahavarat – lainasaamiset – pitkä- ja lyhytaikaiset rahoitusleasingsaamiset	Nettovelka on mittari, joka osoittaa Adapteon ulkoisen velkarahoituksen kokonaismäärää.
Nettovelka / Vertailukelpoinen käyttökatte	Nettovelka raportointipäivänä / vertailukelpoinen käyttökatte 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 + nettokäyttöpääoma taseen päivämääränä) 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 kalusto keskimäärin / kauden aikana käytettävissä ollut kalusto keskimäärin	Käyttöaste osoittaa kuinka suuri osa kalustosta on keskimäärin ollut vuokrattuna. Käyttöaste on hyödyllinen kaluston johtamisen tehokkuuden mittari.
Rakennusportfolion kokonaisneliömäärä		Rakennusportfolion kokonaisneliömäärä on hyödyllinen vuokratrakennusportfolion tilojen koon mittari.
Osakekohtainen tulos	Tilikauden tulos / Adapteon ulkona olevien osakkeiden keskimääräinen lukumäärä (jakautumisvastikkeena liikkeeseen laskettujen Adapteon osakkeiden lukumäärää 44 682 697 kpl käytetty kaikille jakautumispäivää edeltäneille kausille)	
Vertailukelpoinen osakekohtainen tulos	Tilikauden tulos pois lukien vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät verojen jälkeen ja aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden arvonalentumistappiot verojen jälkeen / Adapteon ulkona olevien osakkeiden keskimääräinen lukumäärä (jakautumisvastikkeena liikkeeseen laskettujen Adapteon osakkeiden lukumäärää 44 682 697 kpl käytetty kaikille jakautumispäivää edeltäneille kausille)	

¹ Vastaava marginaali on laskettu jakamalla luku liikevaihdolla.

Adapteo.