

PUOLIVUOSI- KATSAUS

TAMMI-KESÄKUU 2020

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

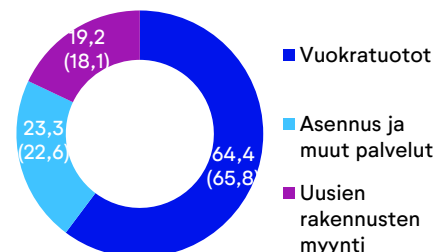
Adapteo.

Vahva liikevaihto ja tulos

Huhti-kesäkuu 2020

- Vuokratuotot olivat 32,8 (32,6) miljoonaa euroa. Vuokratuotot pysyivät ennallaan kiinteillä valuuttakursseilla mitattuna.
- Liikevaihto oli 57,8 (53,7) miljoonaa euroa. Liikevaihto kasvoi 7 % kiinteillä valuuttakursseilla mitattuna.
- Vertailukelpoinen käyttökate oli 21,8 (22,4) miljoonaa euroa. Vertailukelpoinen käyttökatemarginaali oli 37,7 % (41,7 %).
- Liikevoitto (EBIT) kasvoi 10,7 (7,1) miljoonaan euroon eli 18,6 % (13,2 %) liikevaihdosta. Liikevoitto (EBIT) sisälsi vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä -0,8 (-4,7) miljoonaa euroa.
- Operatiivinen kassavirta ennen kasvuinvestointeja 26,1 (21,6) miljoonaa euroa.
- Kasvuinvestoinnit olivat 16,3 (11,5) miljoonaa euroa.
- Osakekohtainen tulos oli 0,15 euroa (0,10).

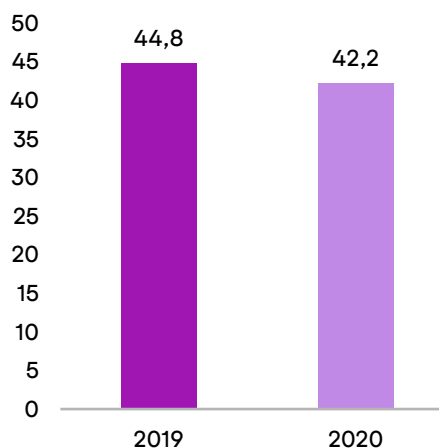
Liikevaihto, tammi-kesäkuu, miljoonaa euroa



Tammi-kesäkuu 2020

- Vuokratuotot olivat 64,4 (65,8) miljoonaa euroa. Vuokratuotot kasvoivat 2 % kiinteillä valuuttakursseilla mitattuna.
- Liikevaihto oli 106,9 (106,5) miljoonaa euroa. Liikevaihto kasvoi 1 % kiinteillä valuuttakursseilla mitattuna.
- Vertailukelpoinen käyttökate oli 42,2 (44,8) miljoonaa euroa. Vertailukelpoinen käyttökatemarginaali oli 39,5 % (42,1 %).
- Liikevoitto (EBIT) kasvoi 20,2 (14,0) miljoonaan euroon eli 18,9 % (13,2 %) liikevaihdosta. Liikevoitto (EBIT) sisälsi vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä -0,9 (-9,7) miljoonaa euroa.
- Operatiivinen kassavirta ennen kasvuinvestointeja 34,0 (46,2) miljoonaa euroa.
- Operatiivinen sijoitetun pääoman tuotto (ROCE) oli 7,8 % (koko vuoden 2019 8,5 %)
- Nettovelan suhde vertailukelpoiseen käyttökatteeseen oli 4,6.
- Kasvuinvestoinnit olivat 19,9 (22,3) miljoonaa euroa.
- Osakekohtainen tulos oli 0,22 euroa (0,19).

Vertailukelpoinen käyttökate, tammi-kesäkuu, miljoonaa euroa



Merkittäviä tapahtumia toisella vuosineljänneksellä

- Adapteon varsinaisessa yhtiökokouksessa 23.4 kaikki hallituksen aiemmat jäsenet valittiin uudelleen ja Sophia Mattsson-Linnala ja Ulf Wretskog valittiin hallituksen uusiksi jäseniksi. Kaikki valittiin vuoden 2021 varsinaisen yhtiökokouksen loppuun asti.
- Hallitus päätti 23.4 perustaa palkitsemisvaliokunnan, johon kuuluu Peter Nilsson (puheenjohtaja), Carina Edblad ja Andreas Philipson. Hallitus päätti myös nimittää Ulf Wretskogin tarkastusvaliokunnan jäseneksi Outi Henrikssonin (puheenjohtaja) ja Joakim Rubinin lisäksi.
- Adapteo ilmoitti 27.4 aikovansa keskittää muunneltavien rakennusten oman tuotannon konsernin tuotantolaitokseen Annebergissa Ruotsissa. Kaikille

Gråbon tehtaan työntekijöille annettiin irtisanomisilmoitus ja tuotannon on tarkoitus päättyä vuoden 2020 jälkipuoliskolla. Sulkemisen kokonaiskustannusten arvioidaan olevan enintään 1,0 miljoonaa euroa, ja ne ilmoitetaan vertailukelpoisuuteen vaikuttavina erinä. Arviolta puolet kustannuksista vaikuttaa kassavirtaan.

- Adapteo nimitti 28.4 Erik Skånsbergin talousjohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi. Skånsberg oli toiminut väliaikaisena talousjohtajana marraskuusta 2019 lähtien.

Tunnusluvut

Vuoden 2019 aikana Adapteo on esittänyt tiettyjä tunnuslukuja ja muita taloudellisia tietoja vuosilta 2019 ja 2018 pro forma -perusteisesti kuvataksaan Adapteon perustamista 30.6.2019 osittaisjakautumisen kautta ja siihen liittyneen uudelleenrahoituksen vaikutuksia sekä 31.10.2018 toteutetun Nordic Modular Groupin

hankinnan 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	4-6/2020	4-6/2019	1-6/2020	1-6/2019	1-12/2019
Liikevaihto	57,8	53,7	106,9	106,5	216,2
Liikevaihdon kasvu kiinteillä valuuttakursseilla, % ¹	6,7	1,9	0,6	1,6	-0,2
Vuokratuotot	32,8	32,6	64,4	65,8	132,7
Vuokratuottojen kasvu kiinteillä valuuttakursseilla, % ¹	-0,1	4,9	-1,8	7,5	4,6
Vertailukelpoinen käyttökate ⁶	21,8	22,4	42,2	44,8	88,5
Vertailukelpoinen käyttökatemarginaali, % ⁶	37,7	41,7	39,5	42,1	40,9
Käyttökate	21,0	17,7	41,2	35,1	76,1
Käyttökatemarginaali, %	36,3	33,0	38,6	32,9	35,2
Vertailukelpoinen EBITA ⁶	12,2	12,4	22,5	25,1	37,2
Vertailukelpoinen EBITA-marginaali, % ⁶	21,2	23,1	21,1	23,6	17,2
Vertailukelpoinen liikevoitto ⁶	11,5	11,7	21,2	23,8	34,6
Vertailukelpoinen liikevoittomarginaali, % ⁶	20,0	21,8	19,8	22,3	16,0
Liikevoitto (EBIT)	10,7	7,1	20,2	14,0	22,1
Liikevoittomarginaali, %	18,6	13,2	18,9	13,2	10,2
Tilikauden tulos ²	6,7	4,3	9,8	8,4	8,4
Osakekohtainen tulos, euroa	0,15	0,10	0,22	0,19	0,19
Vertailukelpoinen osakekohtainen tulos, euroa ²	0,16	0,18	0,24	0,36	0,60
Nettovelka/Vertailukelpoinen käyttökate	-	-	4,6	4,4 ³	4,5
Operatiivinen ROCE, %	-	-	7,8	11,8 ⁴	8,5
Operatiivinen kassavirta ennen kasvuinvestointeja ⁷	26,1	21,6	34,0	46,2	65,7
Kassavirtasuhde ennen kasvuinvestointeja, % ⁷	119,8	96,7	80,5	103,1	74,2
Kasvuinvestoinnit	16,3	11,5	19,9	22,3	29,1
Rakennusportfolion kokonaisneliömäärä	1 036 018	997 007	1 036 018	997 007	1 009 986
Käyttöaste, %	79,9	84,9	80,0	85,2	84,4
Keskimääräinen vuokra per neliö (euroa/vuosi)	156,8	154,9	156,0	156,9 ⁵	158,7

¹ Vertailukauden 2018 laskelmissa käytetyissä myyntitiedoissa otetaan huomioon NMG-hankinnan pro forma -vaikutus.

² Pro forma -perusteisesti laskettuna tilikauden tulos ja vertailukelpoinen osakekohtainen tulos olivat 1-6/2019 8,6 milj. euroa ja 0,37 euroa ja 1-12/2019 8,6 milj. euroa ja 0,61 euroa. Lisätietoja pro forma -tiedoista on esitetty 14.2.2020 julkaistun tilinpäätöstiedotteen liitteessä 2, joka on saatavilla verkkosivullamme.

³ Annualisoitu, 1-6/2019 vertailukelpoinen käyttökate kerrottu kahdella.

⁴ Annualisoitu, 1-6/2019 vertailukelpoinen EBITA kerrottu kahdella.

⁵ Annualisoitu, 1-6/2019 vuokratuotot kerrottu kahdella.

⁶ Vertailukelpoisuuteen vaikuttavien erien määrää kausilta 4-6/2019 ja 1-6/2019 on oikaistu kaudella Q3/2019, lisätietoja liitteessä 1.

⁷ Oikaistu kaudella Q4/2019 jakautumispäivän 30.6.2019 taseeseen tehdyn korjauksen vuoksi, lisätietoja osiossa Lyhennetyt puolivuositteiset taloudelliset tiedot.

Toimitusjohtajan katsaus

Vakaa kehitys epäsuotuisissa markkinaolosuhteissa

Adapteon vertailukelpoinen käyttökate oli vuoden 2020 toisella neljänneksellä 3 % pienempi kuin vuoden 2019 toisella neljänneksellä ja korkeampi kuin vuoden 2020 ensimmäisellä neljänneksellä. Edellisvuodesta liikevaihto kasvoi kiinteillä valuuttakursseilla mitattuna 7 % Asennuksen ja muiden palveluiden sekä Permanent Space -liiketoiminta-alueen liikevaihdon kasvaessa. Tehostettu keskittyminen kaupallinen erinomaisuus -ohjelmaamme – joka perustuu tarjonnan optimointiin, hinnoittelun erinomaisuuteen, myyntihenkilöstön tehokkuuteen ja brändipääoman kasvuun – tuottaa vähitellen tulosta.

Covid-19-epidemiasta johtuvista epäsuotuisista markkinaolosuhteista huolimatta toimintomme Saksassa, Ruotsissa ja Suomessa kehittivät vuosineljänneksen aikana vakaasti vahvistuen markkina-asemaamme. Vuokratuotot pysyivät kiinteillä valuuttakursseilla mitattuina muuttumattomina ja olivat vuosineljänneksen aikana 32,8 miljoonaa euroa. Vuokraliiketoimintaa tukivat pitkät sopimuksemme, hyvät asiakassuhteemme ja vahva liiketoimintamallimme, joka osoittaa toimivuutensa myös näinä haastavina aikoina.

Portfolio valmiina tulevia tarpeita varten

Vuoden 2019 lopussa sijoitimme vuokraportfoliomme, joka on 12 viime kuukauden aikana kasvanut 40 000 neliometrillä eli 4 %:lla. Portfolion käyttöaste oli kesäkuun lopussa 80 % eli edellisen vuosineljänneksen tasolla portfolion kasvusta ja heikommista markkinaolosuhteista huolimatta. Vuokrattujen neliömetrien kokonaismäärä oli edellisvuoden tasolla, jolloin käyttöaste oli 85 %, joka on liiketoimintamme kannalta optimaalinen taso ja luku, johon pyrimme jälleen. Kasvuinvestoinnit kasvoivat toisella neljänneksellä 16,3 (11,5) miljoonaa euroon johtuen tilauksista, jotka oli tehty ennen maaliskuun puoliväliä. Investointeja tehtiin Saksan kapasiteetin kasvattamiseen hybridiratkaisun esittelyn johdosta. Hybridiratkaisu on Saksan markkinoille kehitetty uusi energiatehokas vaihtoehto.

Operatiivinen tehokkuus

Kehitämme jatkuvasti valmistusverkostoamme, kustannuspohjaamme ja tehokkuuttamme ja keskitämme muunneltavien rakennusten tuotantomme konsernin tuotantolaitokseen Annebergiin Ruotsiin. Suunniteltu muutos tarkoittaa, että Gråbon kaikki 45 työntekijää irtisanottiin ja tuotanto on määrää ajaa alas vuoden 2020 jälkipuoliskolla. Toiminnan tehostamiseksi suljemme lisäksi jakelukeskuksia ja yhden varaston. Leikkaamme myös kustannuksia ja vähennämme työntekijöiden määrää läpi organisaation yhdessä muiden tulosparannustoimenpiteiden kanssa.

Markkinoiden epävarmuus

Vuoden 2020 ensimmäistä vuosipuoliskoa hallitsi covid-19-pandemia, joka vaikuttaa sekä yhteiskuntaan että talouteen. Adapteon toimialalla esiintyy tämän seurauksena ylikapasiteettia ja hintakilpailua ja hintataso on yleisesti alhaisempi kuin vuoden alussa.

Rinnakkaislistaus

Koska suuri määrä omistajia, jotka edustavat huomattavaa osaa Adapteon kokonaisuudesta, asuu Suomessa, olemme päättäneet listata osakkeemme myös Nasdaq Helsingissä. Mikä on aikomuksena toteuttaa lokaalun puoliväliin mennessä. Tämä lisää Adapteon tunnettuutta yhdellä päämarkkinoistamme ja parantaa osakkeidemme likviditeettiä tekemällä osakkeiden vaihto helpommaksi suomalaisille osakkeenomistajille.

Joustava kiinteistöyhtiö, joka on valmiina kasvuun

Tulevaisuuden ennustaminen on hankalampaa kuin koskaan ennen. Maailmassa mikä on kasvavassa määrin nopea tempoisempi, yhteiskunnallamme tulee olla kyvykyys pystyä sopeutumaan muuttuviin olosuhteisiin nopeasti. Siksi joustavuudesta tulee entistä tärkeämpää. Joustavana kiinteistöyhtiönä me tarjoamme rakennuksia, jotka sopeutuvat ihmisten ja ympäristön tarpeisiin ja mahdollistavat yhteiskuntien vakauden ja kestävyuden. Me olemme suunnannäyttäjiä kasvavassa rakennusteollisuuden ja kiinteistöyhtiöiden segmentissä, joka on joustavampi, tehokkaampi, ympäristöystävällisempi, ja olemme uskollisia päämäärällemme – rakentaa muuntautuvia yhteiskuntia.

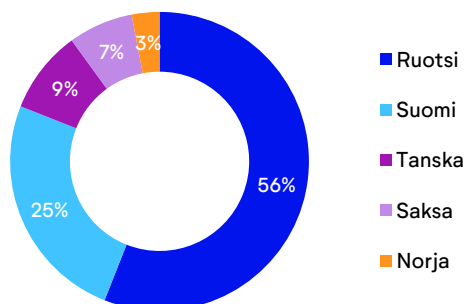
Olemme rakentaneet vakaan sekä kiertotaloutta että kestävästä kehitystä tukevan liiketoimintamallin. Meillä on hyvin investoitu vuokraportfolio, joka täyttää huomisen rakennusvaatimukset ja antaa meille johtavan aseman Pohjois-Euroopassa. Yhdessä vahvan likviditeetin ja rahoitusaseman kanssa olemme hyvin varustautuneet kestävästi lyhyen aikavälin taantumien ja vahvistamaan kilpailukykyämme ja selviytymään näistä haastavista ajoista entistä vahvempana.

Philip Isell Lind af Hageby Toimitusjohtaja

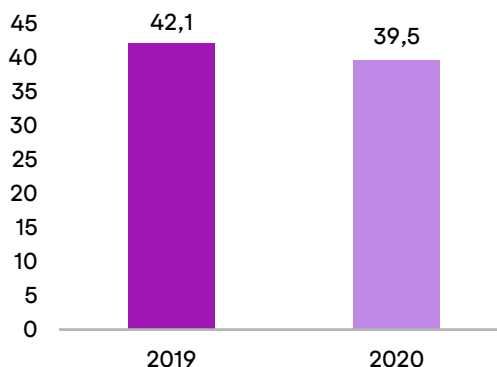


Konsernin tulos

Maantieteellinen jakauma (liikevaihto-%)



Vertailukelpoinen käyttökatemarginaali, tammi–kesäkuu, %



Liikevaihto

milj. euroa	4-6/2020	4-6/2019	1-6/2020	1-6/2019	1-12/2019
Vuokratuotot	32,8	32,6	64,4	65,8	132,7
Asennus ja muut palvelut	14,3	11,9	23,3	22,6	55,8
Uusien rakennusten myynti	10,7	9,2	19,2	18,1	27,7
Yhteensä	57,8	53,7	106,9	106,5	216,2

Huhti-kesäkuu 2020

Adapteon liikevaihto toisella neljänneksellä kasvoi 8 % ja oli 57,8 (53,7) miljoonaa euroa. Edellisvuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna liikevaihto kasvoi 7 % kiinteillä valuuttakursseilla mitattuna. Vuokratuotot pysyivät ennallaan kiinteillä valuuttakursseilla mitattuna. Markkina-aktiiviteetti oli merkittävästi vähäisempää yksityisellä sektorilla, kun taas julkisen sektorin toiminta eri maissa vaihteli enemmän. Vaikka monista odotetuista hankkeista ei järjestetty tarjouskilpailua peruutusten tai lykkäämisten vuoksi, Adapteo sai edelleen uusia tilauksia ja toimitti aiemmin saamansa tilaukset. Rental Spacen osalta hintapaine voimistui kaikissa Pohjoismaissa. Permanent Spacen tilauskanta oli hyvä, vaikka projektien kannattavuus oli Suomessa alhainen. Ennen maaliskuuta tehtyjen investointipäätösten vuoksi Adapteon portfolio on kasvanut 2 %:lla maaliskuun 31. päivän jälkeen ollen 30. kesäkuuta 1 036 018 neliometriä. Portfolion käyttöaste oli vuosineljänneksen aikana 79,9 % eli samalla tasolla kuin vuoden 2020 ensimmäisenä neljänneksenä. Keskimääräinen

vuokra neliometriä kohti oli 156,8 euroa, eli hieman suurempi kuin vuoden 2020 ensimmäisen neljänneksen 155,2 euroa. Asennuksen ja muiden palvelujen myynti kasvoi 20 %:lla pääasiassa Suomen, Tanskan ja Saksan suurten volyyymien vuoksi. Uusien rakennusten myynti kasvoi edellisvuodesta.

Tammi-kesäkuu 2020

Adapteon tammi-kesäkuun liikevaihto oli viime vuoden Q1–Q2 tasolla ollen 106,9 (106,5) miljoonaa euroa. Liikevaihto kasvoi edellisvuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna 1 % kiinteillä valuuttakursseilla mitattuna. Vuokratuotot laskivat 2 % kiinteillä valuuttakursseilla mitattuna. Kaikissa maissa yksityisen sektorin markkinat pysähtyivät lähes täysin maaliskuun puolivälissä, kun taas julkisella sektorilla alkoi näkyä monia lykkäyksiä. Ensimmäisen vuosipuoliskon aikana portfolion käyttöaste oli 80 %. Ensimmäisellä vuosipuoliskolla keskimääräinen vuokra neliometriä kohti oli 156,0 euroa.

Tulos

Huhti-kesäkuu 2020

Adapteon huhti-kesäkuun vertailukelpoinen käyttökate laski 3 % 21,8 euroon (22,4). Vertailukelpoinen käyttökateprosentti laski 37,7 %: iin (41,7 %) johtuen Asennuksen ja muiden palveluiden liikevaihdon suuremmasta suhteesta vuoden 2020 toisella neljänneksellä. Vuoden 2019 toiseen neljännekseen verrattuna Rental Space ja Permanent Space liiketoiminta-alueiden vertailukelpoinen käyttökate laski ja konsernitoimintojen pienemmät kustannukset vaikuttivat positiivisesti tulokseen. Rental Spacen kehitys Suomessa ja Ruotsissa vaikutti positiivisesti kannattavuuteen.

Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden ja aineettomien hyödykkeiden poistot ja arvonalentumiset olivat huhti-kesäkuussa 10,2 (10,7) miljoonaa euroa. Yritysos-toista johtuvat poistot olivat toisella neljänneksellä 0,7 (0,7) miljoonaa euroa.

Liikevoitto (EBIT) oli 10,7 (7,1) miljoonaa euroa. Liikevoitto (EBIT) sisälsi vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä 0,8 (4,7) miljoonaa euroa, joista suurin osa tuli yritystoihin liittyvästä toiminnasta. Vertailukaudella vertailukelpoisuuteen vaikuttaviin eriin sisältyivät Adapteon ensisijaisen pörssilistauksen kustannukset sekä NMG:n integrointiin ja rakenneuudistukseen liittyvät kustannukset.

Nettorahoituskulut olivat -2,0 (-1,5) miljoonaa euroa. Huhti-kesäkuun tulos ennen veroja oli 8,7 (5,6) miljoonaa euroa ja kauden tulos oli 6,7 (4,3) miljoonaa euroa. Osakekohtainen tulos oli 0,15 euroa (0,10).

Investoinnit

Adapteon nettoinvestoinnit olivat huhti-kesäkuussa 22,1 (20,1) miljoonaa euroa. Nettokalustoinvestoinnit olivat 20,8 (15,9) miljoonaa euroa ja kasvuinvestoinnit 16,3 (11,5) miljoonaa euroa. Kaluston ulkopuoliset investoinnit olivat pienemmät kuin vuoden 2019 toisella neljänneksellä, koska uuden yhtiön rakenteet luotiin vuoden 2019 ensimmäisellä vuosipuoliskolla. Kasvuinvestoinnit kasvoivat ennen covid-19-pandemian puhkeamista tehtyjen tilausten vuoksi, joiden taustalla olivat odotukset markkinoiden kasvavasta kysynnästä Suomessa ja Ruotsissa.

Tammi-kesäkuun nettoinvestoinnit olivat 32,8 (36,7) miljoonaa euroa. Nettokalustoinvestoinnit olivat 30,6

Rahavirta, rahoitus ja tase

Tammi-kesäkuussa liiketoiminnasta kertynyt nettorahavirta oli laskenut 40,2 (46,1) miljoonaa euroon, mikä johtui pääasiassa nettokäyttöpääoman vähäisestä laskusta ja nettorahoituskustannusten noususta. Nettokäyttöpääoma pieneni 4,7 (16,0) miljoonaa euroa. Vuoden 2020 ensimmäisellä vuosipuoliskolla sekä ostovelat että myyntisaamiset vähenivät, kun viime vuoden vastaavalla ajanjaksolla ostovelat kasvoivat.

Lainat olivat 30.6.2020 yhteensä 447,4 miljoonaa euroa (31.3.2020 411,9 miljoonaa euroa). Nettovelka oli 397,2 miljoonaa euroa (31.3.2020 398,9 milj. euroa). Nettovelan suhde vertailukelpoiseen käyttökatteeseen oli 4,6.

Tammi-kesäkuu 2020

Adapteon vertailukelpoinen käyttökate tammi-kesäkuussa laski 6 % 42,2 euroon (44,8). Vertailukelpoinen käyttökate-marginaali laski 39,5 prosenttiin (42,1). Vuoden 2019 kahteen ensimmäiseen neljännekseen verrattuna Rental Space ja Permanent Space liiketoiminta-alueiden vertailukelpoinen käyttökate laski ja konsernitoimintojen pienemmät kustannukset vaikuttivat positiivisesti tulokseen. Rental Spacen kehitys Suomessa ja Ruotsissa vaikutti positiivisesti kannattavuuteen.

Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden ja aineettomien hyödykkeiden poistot ja arvonalentumiset olivat tammi-kesäkuussa 21,0 (21,0) miljoonaa euroa. Yritysos-toista johtuvat poistot olivat ensimmäisellä vuosipuoliskolla 1,4 (1,3) miljoonaa euroa.

Liikevoitto (EBIT) oli 20,2 (14,0) miljoonaa euroa. Liikevoitto (EBIT) sisälsi vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä 0,9 (9,7) miljoonaa euroa, joista suurin osa oli yritystoihin liittyvää toimintaa. Vertailukaudella vertailukelpoisuuteen vaikuttaviin eriin sisältyivät Adapteon ensisijaisen pörssilistauksen kustannukset sekä NMG:n integrointiin ja rakenneuudistukseen liittyvät kustannukset.

Nettorahoituskulut olivat -5,6 (-3,4) miljoonaa euroa. Kasvu johtui pääasiassa rahavarojen, korollisten saamisten ja velkojen sekä niihin liittyvien valuuttasuojauksen negatiivisesta valuuttakurssivaikutuksesta. Tammi-kesäkuun tulos ennen veroja oli 14,6 (10,6) miljoonaa euroa ja kauden tulos 9,8 (8,4) miljoonaa euroa. Osakekohtainen tulos oli 0,22 euroa (0,19).

(28,0) miljoonaa euroa, josta kasvuinvestoinnit olivat 19,9 (22,3) miljoonaa euroa. Kaluston ulkopuoliset investoinnit vuoden 2020 ensimmäisellä vuosipuoliskolla olivat edellisvuotta pienemmät, koska uuden yhtiön rakenteet luotiin vuoden 2019 ensimmäisellä vuosipuoliskolla. Kasvuinvestoinnit kasvoivat ennen covid-19-pandemian puhkeamista tehtyjen tilausten vuoksi, joiden taustalla olivat odotukset markkinoiden kasvavasta kysynnästä Suomessa ja Ruotsissa.

Adapteolla on 500 miljoonan euron lainasopimus, joka koostuu 400 miljoonan euron määräaikaisesta lainasta ja 100 miljoonan euron rahoituslimitistä, josta 65 miljoonaa euroa on nostamatta. Lainasopimus sisältää neljännesvuosittain valottuja kovenantteja, joita yhtiö noudattaa täysin. 400 miljoonan euron laina myönnettiin 1.7.2019, ja sen laina-aika on kolme vuotta. Adapteon likviditeetti ja rahoitustilanne ovat edelleen hyvällä tasolla. Rahavarat olivat 42,5 miljoonaa euroa (31.3.2020 5,0 milj. euroa). Lisäksi Adapteolla on toistaiseksi voimassa oleva 20 miljoonan euron luottolimiitti, jota ei ollut käytetty 30.6.2020 mennessä.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet olivat 461,0 miljoonaa euroa (31.3.2020 438,1 milj. euroa). Varat

olivat yhteensä 776,2 miljoonaa euroa (31.3.2020 712,9 milj. euroa).

Operatiivinen sijoitetun pääoman tuotto (ROCE) tammi–kesäkuussa oli 7,8 % (8,5 % koko vuoden 2019

osalta). Kummatkin tunnusluvut sisältävät omaisuuserien 8,7 miljoonan euron alaskirjauksen vuoden 2019 neljännessä neljänneksellä. Adapteen pitkän aikavälin taloudellinen tavoite on 10 %:n ylittävä operatiivinen ROCE.

Liiketoiminta-aluekohtainen tulos

Adapteolla on kaksi ensisijaista raportointisegmenttiä: Rental Space ja Permanent Space. Yhtiö toimii viidellä maantieteellisellä alueella: Ruotsissa, Suomessa, Norjassa, Tanskassa ja Saksassa. Rental Space -liiketoiminta-

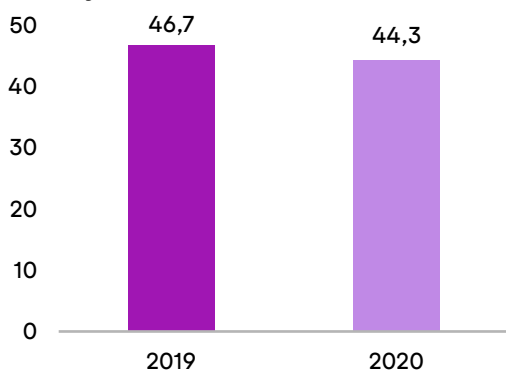
alue sisältää muunneltavien rakennusten vuokrauksen sekä asennus- ja muiden palvelujen tarjoamisen. Permanent Space sisältää muunneltavien rakennusten myynnin ja pitkäaikaisen vuokrauksen.

Liiketoiminta-alue Rental Space

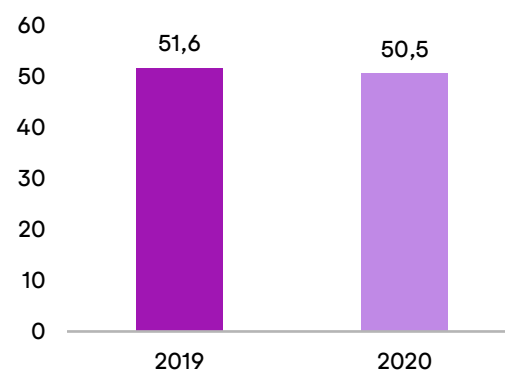
Rental Space -liiketoiminta-alueella Adapteo tarjoaa muunneltavia rakennuksia erilaisille asiakkaille, pääasiassa julkisen sektorin asiakkaille, kuten kunnille, alueille ja julkisyhteisöille, sekä yksityissektorin asiakkaille, kuten teollisuusyrityksille ja yksityisille yrityksille. Adapteo tarjoaa siirtokelpoisia tilaratkaisuja pääasiassa sosiaalisen

infrastruktuurin alueella kuten kouluille, päiväkodeille ja sosiaali- ja terveyspalveluille, sekä toimistokäyttöön, näytelytiloiksi ja muihin väliaikaisiin tarpeisiin. Valtaosa Rental Space -liiketoiminta-alueen asiakkaista toimii julkisella sektorilla.

Vertailukelpoinen käyttökate, tammi–kesäkuu, milj. EUR



Vertailukelpoinen käyttökatemarginaali, tammi–kesäkuu, %



milj. euroa, ellei toisin ilmoitettu	4-6/2020	4-6/2019	1-6/2020	1-6/2019	1-12/2019
Vuokratuotot	32,2	32,5	63,3	65,7	129,2
Asennus ja muut palvelut	14,2	11,9	23,0	22,6	55,8
Uusien rakennusten myynti	0,0	0,3	1,4	2,1	1,0
Ulkoisen liikevaihto	46,5	44,7	87,7	90,4	186,0
Liiketoiminta-alueiden välinen myynti	-	-	0,0	-	-
Liikevaihto	46,5	44,7	87,8	90,4	186,0
Vertailukelpoinen käyttökate	23,0	24,1	44,3	46,7	92,3
Käyttökate	22,9	24,1	44,2	45,8	91,2
Vertailukelpoinen käyttökatemarginaali, %	49,6	53,9	50,5	51,6	49,7
Käyttökatemarginaali, %	49,2	53,9	50,3	50,6	49,0

Tulos huhti–kesäkuu

Rental Space liiketoiminta-alueen liikevaihto kasvoi 4 % 46,5 (44,7) miljoonaan euroon. Vuokratuotot laskivat 1 %, kun taas asennus- ja muut palvelut kasvoivat 19 %. Vertailukelpoinen käyttökate laski 5 % 23,0 (24,1) miljoonaan euroon ilman -0,2 (0,0) miljoonan euron vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä.

Ruotsissa uusia tilauksia tuli odotettua hitaammin, mutta joitakin suuria tilauksia toimitettiin. Tämän seurauksena tiloja toimitettiin enemmän kuin niitä palautui ja asennuspalveluiden liikevaihto oli korkealla tasolla. Kilpailu on terävöitynyt, eikä vähiten covid-19-pandemian aikaisen ylikapasiteetin vuoksi. Vuokrahintoihin kohdistui suuria hintapaineita ja asennuspalvelujen marginaalit

olivat hyvin pieniä. Yksityisen sektorin kysyntä oli vähäistä, kun taas julkisen sektorin kysyntä ei laskenut merkittävästi. Suomessa tiloja palautui enemmän kuin toimitettiin, ja purkupalvelujen tarve kasvoi viime vuoden ensimmäiseen neljännekseen verrattuna. Yksityisen sektorin kysyntää ei ollut, kun taas julkisen sektorin prosessit viivästivät. Tanskassa palautuvat tilat ylittivät toimitukset ja ylikapasiteetin myötä toimialalla on hintapaineita. Huomattava tässä oli työntekijämajoituksen liikevaihdon lasku. Myös Norjan markkinoilla hintapaine kasvoi alan ylikapasiteetin vuoksi. Saksassa Adapteen vuokratuotot kasvoivat vakaasti julkisen sektorin hyvän markkinakysynnän vuoksi, kun taas kaikki tapahtumat ja muu yksityisen sektorin liiketoiminta olivat pysähdyksissä.

Liiketoiminta-alue Permanent Space

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

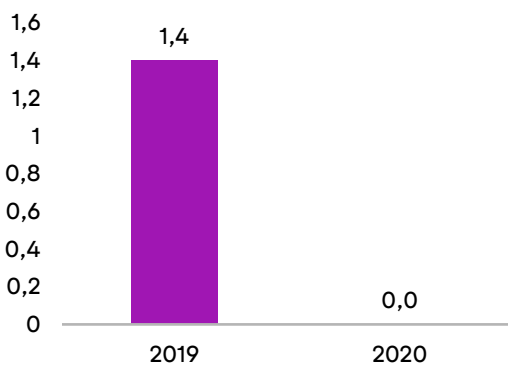
Tulos tammi-kesäkuu

Liikevaihto laski 3 % ja oli 87,8 (90,4) miljoonaa euroa. Vuokratuotot laskivat 4 %, kun taas Asennus- ja muut palvelut kasvoivat 2 %. Vertailukelpoinen käyttökate laski 5 % 44,3 (46,7) miljoonaan euroon ilman -0,2 (-0,9) miljoonan euron vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä.

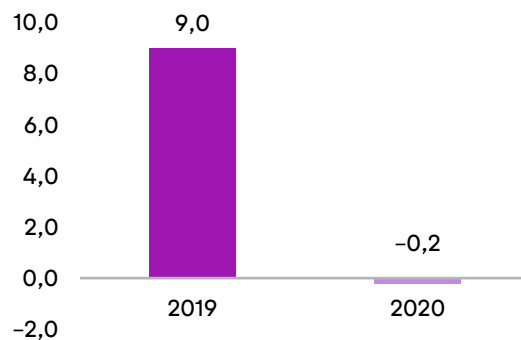
Ruotsissa ensimmäisellä neljänneksellä ja vuosipuoliskolla tiloja palautui enemmän kuin toimitettiin, Q2:lla tilanne oli päinvastoin. Hintapaine on jatkunut koko vuosipuoliskon ajan. Myös Suomessa hintapaine on kasvanut, myös keskimäärin suuremmissa projekteissa, joissa on pidempi vuokra-aika. Tanskassa ja Norjassa hintapaine on kasvanut huomattavasti alan yleisen ylikapasiteetin vuoksi. Saksassa Adapteo kasvattaa vuokramyyntiään neljännesvuosittain julkisen sektorin hyvän kysynnän vuoksi.

sisäympäristössä lyhyellä toimitusajalla. Tämän liiketoiminta-alueen muunneltavat rakennukset vastaavat ominaisuuksiltaan paikan päällä rakennettuja rakennuksia, ja ne täyttävät pysyvään rakennukseen kohdistuvat vaatimukset.

Vertailukelpoinen käyttökate, tammi-kesäkuu, milj. EUR



Vertailukelpoinen käyttökatemarginaali, tammi-kesäkuu, %



milj. euroa, ellei toisin ilmoitettu	4-6/2020	4-6/2019	1-6/2020	1-6/2019	1-12/2019
Vuokratuotot	0,6	0,0	1,0	0,1	3,5
Asennus ja muut palvelut	0,0	-	0,3	0,0	-
Uusien rakennusten myynti	10,6	9,0	17,7	16,0	26,7
Ulkoinen liikevaihto	11,3	9,0	19,1	16,1	30,3
Liiketoiminta-alueiden välinen myynti	1,9	2,1	5,6	7,6	22,2
Vertailukelpoinen käyttökate	-0,2	0,3	0,0	1,4	1,4
Käyttökate	-0,3	0,3	-0,1	0,8	0,8
Vertailukelpoinen käyttökatemarginaali, % ¹	-1,8	3,7	-0,2	9,0	4,7
Käyttökatemarginaali, % ¹	-2,4	3,5	-0,5	5,1	2,6

¹ Ulkoinen liikevaihto

Tulos huhti-kesäkuu

Permanent Space liiketoiminta-alueen ulkoinen liikevaihto kasvoi 26 % 11,3 (9,0) miljoonaan euroon. Vuoden toisella neljänneksellä vertailukelpoinen käyttökate laski vuoden 2019 0,3 miljoonasta eurosta -0,2 miljoonaan

euroon ilman -0,1 (0,0) miljoonan euron vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä.

Ruotsissa sekä toimitettujen neliömetrien määrä että liikevaihto kasvoivat, varsinkin kun monet neljänneksen

hankkeet vaativat parempia teknisiä ratkaisuja ja räätälöintiä. Myyntiponnistelut keskittyivät projekteihin, jotka sopivat paremmin juuri Annebergin tuotantolaitokselle. Ulkoinen tilauskanta oli hyvällä tasolla vuosineljänneksen lopussa. Toiminnan tehostaminen on johtanut kustannusten alenemiseen. Työvoiman poissaolo oli merkittävää covid-19-pandemian alussa, mutta se vakiintui toisella neljänneksellä. Suunnitelmat Adapteon Gråbon tehtaan rakennusyksiköiden tuotannon sulkemiseksi etenevät ja tehdas suljetaan vuoden 2020 jälkipuoliskolla. Suomessa on merkkejä uusista tulokkaista markkinoilla, mutta Adapteo on kerännyt mainetta ja sitä pyydetään nyt tekemään tarjouksia aiempaa suuremmista hankkeista. Markkinoiden kysyntä on hidastunut covid-19:n vuoksi, mutta vuosineljänneksen aikana on voitettu uusia hankkeita. Kustannuslylytysten kasvu vaikutti kannattavuuteen negatiivisesti.

Henkilöstö

Adapteo-konsernin työntekijöitä oli vuoden lopussa 407, kun heitä oli 31.3.2020 396 ja vuoden 2019 lopussa 376.

Merkittävät tapahtumat katsauskauden jälkeen

- Osloin kunta on myöntänyt Adapteolle yhdessä kolmen muun yrityksen kanssa puitesopimuksen uusien muunneltavien koulurakennusten toimittajana Osloin

alueella. Uusi sopimus on kaksivuotinen, ja sitä voidaan jatkaa kahdella vuodella. Sopimuskausi alkaa elokuussa 2020.

Hallinnointi

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

Osakkeenomistajat osallistuvat yhtiön hallintoon yhtiökokouksessa annettujen päätöslauselmien kautta. Yhtiökokous kutsutaan koolle hallituksen ilmoituksella. Viimeisin varsinainen yhtiökokous pidettiin 23.4.2020. Lisäksi yhtiökokous pidetään yhtiön tilintarkastajan

kirjallisesta pyynnöstä tai vähintään kymmenesosaa kaikista osakkeista edustavien osakkaiden kirjallisesta pyynnöstä, jotta tietyistä asiasta voidaan keskustella.

Adapteon hallituksen jäsenten määrä on tällä hetkellä seitsemän (7) ja he ovat: puheenjohtaja Peter Nilsson sekä hallituksen jäsenet Carina Edblad, Outi Henriksson, Sophia Mattsson-Linnala, Andreas Philipson, Joakim Rubin ja Ulf Wretskog, jotka kaikki valittiin 23.4.2020 varsinaisessa yhtiökokouksessa.

Käytössä olevat kannustinjärjestelmät

Adapteo Oyj:n hallitus ilmoitti 26.5.2020, 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 % 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 % osakkeista ja äänistä.

Lisäksi toisen vuosineljänneksen aikana yksi Cramon osakepalkkiojärjestelmästä päätettiin. Palkkiot maksettiin sekä Adapteon osakkeina että rahana. Osallistujilla oli oikeus saada bruttomäärä osakkeita, mutta osa osakkeista kuitenkin pidettiin 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.

COVID-19 –pandemian vaikutukset ja muut riskit ja epävarmuustekijät

Vuoden 2020 toinen neljännes on ensimmäinen täysi neljännes, jolloin covid-19 vaikutti Adapteon asiakkaisiin. Yleinen päätelmä on, että kaikki Adapteon liiketoimintayksiköt ovat kokeneet kielteisiä vaikutuksia, mutta niiden vaikutus myyntiin ja tulokseen ei ole ollut kovin merkittävä. Tämä heijastaa Adapteon liiketoimintamallin vahvuutta pitkäaikaisine vuokrasopimuksineen sekä muunneltavien rakennusten kysyntää erityisesti julkisella sektorilla.

Rental Space -liiketoiminta-alueen kaikilla viidellä maantieteellisellä markkina-alueella yksityisen sektorin kysyntä on ollut hyvin vähäistä. Tapahtumaliiketoiminta pysähtyi maaliskuun puolivälissä, eikä siinä ole sen jälkeen ilmennyt kysyntää. Työntekijöiden majoitus- ja toimistotilojen kysyntä on ollut hyvin vähäistä, koska monia hankkeita on lykätty tai peruutettu. Julkisen sektorin kysyntä on ollut edellisvuosien toista neljänneistä alhaisempi. Syynä on se, että kuntien ja valtion prioriteetit ovat muuttuneet sekä yleinen varovaisuus.

Adapteo on saanut vuokratilojen tilauksia sairaaloilta ja hoitopalvelujen tarjoajilta covid-19-tilanteen vuoksi. Tällaisilla tilauksilla ei ole ollut merkittävää vaikutusta konsernin taloudelliseen tulokseen toisella neljänneksellä.

Permanent Space liiketoiminta-alueella julkisen sektorin kysyntä on ollut odotettua vähäisempää, sillä monet

asiakkaat ovat lykänneet aiemmin päätettyjä hankkeita. Ruotsissa Adapteon ja Ruotsin kuntien ja alueiden kanssa solmittu puitesopimus on vaikuttanut myönteisesti.

Adapteo seuraa tiiviisti Pohjois-Euroopassa maaliskuussa 2020 puhjennun covid-19 pandemian vaikutusta markkinoihin, työntekijöihin ja liiketoimintaprosesseihin. Jatkuvuussuunnitelmia tarkistetaan jatkuvasti, prosesseja optimoidaan ja jokaista toimenpidettä arvioidaan kustannus- ja riskinäkökulmasta, jotta voidaan lieventää covid-19-epidemiaan liittyviä kielteisiä taloudellisia vaikutuksia parhaalla mahdollisella tavalla.

Adapteo tekee taloudelliset ennusteet kuukausittain kaikille rahavirtaa tuottaville yksiköilleen. Nämä ennusteet eivät ole johtaneet omaisuusarvon alentumisiin. Konsernin kassavirtaennusteet eivät myöskään ole antaneet aihetta epäillä konsernin kykyä täyttää tulevat mak-suvelvoitteensa.

Adapteo on johdonmukainen yritysrisikien hallinnassa riskien tunnistamisen, riskien arvioinnin, riskienhallinnan, riskien seurannan ja riskiraportoinnin kanssa. Vuoden 2019 vuosikertomuksessa esitellään konsernin riskienhallintaa sivuilla 51-53. Covid-19 vaikutus tulevaisuudessa on uusi riski, joka on tunnistettu vuosikertomuksen julkaisun jälkeen.

Tulevaisuuden näkymät vuodelle 2020

Adapteolle vuoden 2020 toisen vuosipuoliskon lähtökohdiana on ylikapasiteetin vaivaama toimiala, yleisesti alhaisempi hintataso kuin vuoden alussa sekä merkittävä paikallinen hintakilpailu. Vaikuttavia tekijöitä ovat julkisen ja

yksityisen sektorin talousarviot, päätöksenteossa tehtävät painotukset ja markkina-aktiiviteetti yleisesti.

Kausivaihtelut

Yhtiön liikevaihdon ja tuloksen kausivaihtelut eivät ole suuria, koska suuri osa molemmista saadaan vuokratuotoista pitkillä sopimuskausilla. Asennuspalveluiden liikevaihto on suurimmillaan koulujen ja päiväkotien lomavaihteluna kesällä ja vuodenvaihteessa. Uusien rakennusten myynti noudattaa yleensä samaa kaavaa. Asennuspalvelujen alhaisen marginaalin vuoksi tämä kausivaihtelu näkyy selvemmin liikevaihdossa kuin tuloksessa.

Kassavirta vaihtelee enemmän vuosineljänneksittäin, ja vaihtelut johtuvat pääasiassa kasvuinvestointien ajoituksesta. Uusien rakennusten toimitusten ja vastaavien kasvuinvestointien huippu ajoittuu yleensä toiselle neljännekselle valmisteluna asennuspalveluiden huippukaudelle kolmannella neljänneksellä. Kasvuinvestoinnit ovat alimmillaan neljännellä vuosineljänneksellä.

Tilintarkastajien tarkastus

Yhtiön tilintarkastajat ovat tehneet yleisluonteisen tarkastuksen tämän puolivuosisikatsauksen sisältämille lyhennetyille puolivuosisittaisille taloudellisille tiedoille. Tiedot ovat tilintarkastamattomia.

Taloudellinen kalenteri

- Johdon osavuosiselvitys tammi-syyskuu 2020: 18.11.

H1-esitys 7.8.

7.8.2020 klo 9.00 CET järjestetään konferenssipuhelu, johon sisältyy esitys sijoittajille, analyytikoille ja medialle. Lisätietoja on osoitteessa <https://www.adapteogroup.com/fi/sijoittajat/taloudelliset-raportit/>

Tukholma 7.8.2020

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 kestävän 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 ja Saksassa. Vuonna 2019 Adapteen liikevaihto oli 216 miljoonaa euroa.

www.adapteogroup.com/fi

TALOUDELLISET TIEDOT

Lyhennetyt puolivuosit- taiset taloudelliset tiedot

Konsernin tuloslaskelma

tuhatta euroa	Liitetieto	4-6/2020	4-6/2019	1-6/2020	1-6/2019	1-12/2019
Liikevaihto	4	57 778	53 685	106 859	106 530	216 213
Liiketoiminnan muut tuotot		400	1 723	1 287	2 691	5 395
Materiaalit ja palvelut		-24 400	-19 882	-41 390	-37 066	-78 901
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut		-7 854	-8 363	-14 935	-17 476	-33 089
Liiketoiminnan muut kulut		-4 932	-9 448	-10 566	-19 626	-33 538
Poistot ja arvonalentumiset		-10 243	-10 657	-21 030	-21 043	-53 954
Osuus yhteisyritysten tuloksesta		-	7	-9	14	16
Liikevoitto (EBIT)		10 748	7 065	20 217	14 023	22 142
Rahoitustuotot		934	39	3 570	68	3 037
Rahoituskulut		-2 971	-1 512	-9 197	-3 457	-10 787
Rahoituskulut, netto		-2 036	-1 473	-5 628	-3 389	-7 750
Voitto ennen veroja		8 712	5 592	14 589	10 634	14 392
Tuloverot		-2 039	-1 246	-4 772	-2 254	-6 001
Tilikauden tulos		6 673	4 346	9 817	8 380	8 392
Adapteon omistajille kuuluva oma pääoma		6 673	4 346	9 817	8 380	8 392
Osakekohtainen tulos, EUR ¹		0,15	0,10	0,22	0,19	0,19
Osakekohtainen tulos, laimennettu, EUR ¹		0,15	0,10	0,22	0,19	0,19

¹ Laskettu jakautumisvastikkeena liikkeeseen laskettujen Adapteon osakkeiden lukumäärällä 44 682 697 kpl kaikille esitettävillä kausilla ennen jakautumisen toteutumista.

Konsernin laaja tuloslaskelma

tuhatta euroa	4-6/2020	4-6/2019	1-6/2020	1-6/2019	1-12/2019
Tilikauden tulos	6 673	4 346	9 817	8 380	8 392
Muut laajan tuloksen erät					
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvai- kutteisiksi:					
Muuntoerot	15 612	-3 923	-1 621	-6 022	-3 814
Muut laajan tuloksen erät yhteensä, verojen jälkeen	15 612	-3 923	-1 621	-6 022	-3 814
Tilikauden laaja tulos	22 286	423	8 195	2 358	4 578
Jakautuminen Adapteon omistajille	22 286	423	8 195	2 358	4 578

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

Konsernitase

tuhatta euroa	Liitetieto	30.6.2020	30.6.2019	31.12.2019
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	5	460 953	446 270	451 057
Liikearvo		170 321	169 329	171 019
Muut aineettomat hyödykkeet		24 197	26 159	24 858
Investoinnit yhteisyrityksiin		1 223	1 222	1 239
Laskennalliset verosaamiset		2 784	3 728	7 414
Rahoitusleasingsaamiset	6	2 915	4 625	3 919
Lainasaamiset	6	148	218	220
Muut saamiset		746	393	746
Pitkäaikaiset varat yhteensä		663 286	651 945	660 471
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus		4 352	6 776	4 372
Rahoitusleasingsaamiset	6	4 585	5 380	4 314
Myyntisaamiset ja muut saamiset		57 956	56 351	70 707
Kauden tuloverosaamiset		3 413	4 757	3 181
Johdannaissopimukset		53	-	201
Rahavarat	6	42 536	79	3 760
Lyhytaikaiset varat yhteensä		112 895	73 344	86 537
VARAT YHTEENSÄ		776 181	725 289	747 008
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Oma pääoma yhteensä		197 923	187 431¹	190 186
Pitkäaikaiset velat				
Lainat	6	411 019	380 998	410 488
Laskennalliset verovelat		42 421	42 927	48 025
Johdannaissopimukset		290	-	-
Varaukset		262	92	263
Muut velat		406	-	406
Pitkäaikaiset velat yhteensä		454 397	424 016	459 182
Lyhytaikaiset velat				
Lainat	6	36 378	25 615	1 564
Ostovelat ja muut velat		79 489	84 973 ¹	91 828
Kauden tuloverovelat		7 661	2 952	3 530
Johdannaissopimukset		332	-	718
Varaukset		-	301	-
Lyhytaikaiset velat yhteensä		123 860	113 841	97 639
Velat yhteensä		578 258	537 858	556 822
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		776 181	725 289	747 008

¹ Oman pääoman ja muiden velkojen määrää 30.6.2019 on oikaistu 662 tuhannella eurolla verrattuna Puolivuosisikatsauksessa 1-6/2019 esitettyyn tietoon, johtuen kaudella Q4/2019 tehdyistä korjauksista jakautumispäivän 30.6.2019 taseeseen.

Edellä esitettyä konsernitasetta tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

Adapteon omistajille kuuluva oma pääoma

tuhatta euroa	Sijoitetun vapaan oman pääoman							Oma pääoma yhteensä
	Sijoitettu pääoma	Osakepääoma	Omat osakkeet	pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Muuntoerot		
1.1.2019	214 487	-	-	-	-	140	214 627	
IFRS 16 siirtymän vaikutus	-	-	-	-	-	-	-	
1.1.2019 oikaistu	214 487	-	-	-	-	140	214 627	
Tilikauden tulos	8 380	-	-	-	-	-	8 380	
Muut laajan tuloksen erät								
Muuntoerot	-	-	-	-	-	-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 ¹	115 513 ¹	-	-48 497	
30.6.2019	-	10 000	-	67 799	115 513	-5 881	187 431^{1,2,3}	
Jakautumisen jälkeiset muutokset (1.7.-31.12.2019)								
Tilikauden tulos	-	-	-	-	11	-	11	
Muut laajan tuloksen erät								
Muuntoerot	-	-	-	-	-	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	
Tilikauden tulos	-	-	-	-	9 817	-	9 817	
Muut laajan tuloksen erät								
Muuntoerot	-	-	-	-	-	-1 621	-1 621	
Laaja tulos yhteensä	-	-	-	-	9 817	-1 621	8 195	
Osakeperusteiset maksut	-	-	-	-	-83	-	-83	
Omien osakkeiden hankinta	-	-	-376 ⁴	-	-	-	-376	
30.6.2020	-	10 000	-376	67 799	125 795	-5 295	197 923	

¹Jakautumisen yhteydessä muodostunutta sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoa ja omaa pääomaa yhteensä on lisätty sekä vastaavasti muita velkoja on vähennetty 836 tuhannen euron korjauksella. Lisäksi 30.6.2019 kertyneitä voittovaroja ja omaa pääomaa yhteensä on vähennetty 173 tuhannella euron korjauksella.

²Oma pääoma yhteensä on pienentynyt 30.6.2019 johtuen pääosin Adapteolle jakautumissuunnitelman mukaisesti siirretystä Cramon ulkoisen yleisvelan osuudesta sekä ennen jakautumista tehdystä allokoidun carve-out lainan lyhennyksestä. Näiden erien nettovaikutuksena lainojen määrä kasvoi ja oma pääoma yhteensä pieneni.

³Oman pääoman ja muiden velkojen määrää 30.6.2019 on oikaistu 662 tuhannella eurolla verrattuna Puolivuosisikatsauksessa 1-6/2019 esitettyyn tietoon, johtuen kaudella Q4/2019 tehdyistä korjauksista jakautumispäivän 30.6.2019 taseeseen.

⁴Adapteo on hankkinut vuoden 2020 toisen vuosineljänneksen aikana omia osakkeita, joita aiotaan käyttää yhtiön osakeperusteisten kannustinjärjestelmien toteuttamiseen. Osakkeet on hankittu Nasdaq Tukholman järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä hankintahetken markkinahintaan.

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

Konsernin rahavirtalaskelma

tuhatta euroa	1-6/2020	1-6/2019	1-12/2019
Liiketoiminnan rahavirta			
Voitto ennen veroja	14 589	10 634	14 392
Oikaisut			
Poistot ja arvonalentumiset	21 030	21 043	53 953
Osuus yhteisyritysten tuloksesta	9	-14	-16
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa	643	-641	-669
Nettovoitto aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myynnistä	-715	-903	-3 267
Osakeperusteiset maksut	-83	136	342
Rahoituskulut, netto	5 628	3 389	7 750
Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	41 101	33 645	72 486
Käyttöpääoman muutos			
Vaihto-omaisuuden muutos	-3	-1 886	2 342
Myynti- ja muiden saamisten muutos	16 092	-239	-16 083
Osto- ja muiden velkojen muutos	-11 417	18 091 ¹	30 973
Käyttöpääoman muutos	4 673	15 966	17 232
Rahoitusleasingsaamisten muutos	671	501	2 271
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	46 445	50 112	91 989
Maksetut korot	-4 441	-2 936	-6 677
Saadut korot	53	17	411
Muut rahoituserät, netto	-131	972	-2 983
Maksetut verot	-1 704	-2 053	-2 614
Liiketoiminnasta kertynyt nettorahavirta	40 222	46 112	80 126
Investointien rahavirta			
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden hankinta	-35 570	-39 504	-76 604
Aineettomien hyödykkeiden hankinta	-935	-345	-424
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myyntitulot	2 551	4 907	12 392
Lainasaamisen takaisinmaksu yhteistyrykseltä	70	-	-
Tytäryhtiöiden ja liiketoimintojen hankinta, väh. hankitut rahavarat	-	-751	-751
Investointien nettorahavirta	-33 884	-35 693	-65 386
Rahoituksen rahavirta			
Omien osakkeiden hankinta	-376	-	-
Jakautumiseen liittyvien velkojen takaisinmaksut Cramo Oyj:lle	-	-	-28 514
Pankkilainojen nostot	-	53 000	453 000
Pankkilainojen lyhennykset	-	-71 832	-439 832
Lyhytaikaisten lainojen muutos	35 000	-2 769	-5 012
Cramo-konsernilainojen nostot / takaisinmaksut (-), netto	-	-12 248	-12 248
Vuokramaksut	-2 180	-2 608	-3 817
Oman pääoman ehtoinen nettorahoitus Cramo-konsernin kanssa	-	23 798 ¹	23 136
Rahoituksen nettorahavirta	32 444	-12 659	-13 287
Rahavarojen muutos	38 782	-2 240	1 453
Rahavarat tilikauden alussa	3 760	2 377	2 377
Kurssierot	-6	-58	-70
Rahavarat tilikauden lopussa	42 536	79	3 760

¹ Oman pääoman ja muiden velkojen määrää 30.6.2019 on oikaistu 662 tuhannella eurolla verrattuna Puolivuosikatsauksessa 1-6/2019 esitettyyn tietoon, johtuen kaudella Q4/2019 tehdyistä korjauksista jakautumispäivän 30.6.2019 taseeseen.

Edellä esitettyä konsernin rahavirtalaskelmaa tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

Lyhennettyjen puolivuositraaisten 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. Adapteo ei ole muodostanut erillistä juridista yhtiötä ennen 30.6.2019.

Taloudelliset tiedot tammi-kesäkuulta 2020 perustuvat konsernin toteutuneisiin lukuihin. Vertailuluvut tammi-kesäkuulta 2019 on laadittu yhdistelemällä (carve-out) Cramon osavuositilinpäätöksiin sisältyneet Adapteo-liiketoimintaan kuuluvat historialliset tuotot ja kulut, varat ja velat sekä rahavirrat. Konsernin taloudelliset tiedot 31.12.2019 päättyneeltä vuodelta on yhdistelmä Adapteo Oyj:n ja sen tytäryhtiöiden toteutuneita konsernilukuja jakautumispäivästä 30.6.2019 lähtien, ja carve-out lukuja ennen jakautumispäivää.

2. Laatimisperusta

Nämä lyhennetyt puolivuositraaiset taloudelliset tiedot 1.1.-30.6.2020 on laadittu IAS 34 Osavuositraasaukset -standardin mukaisesti soveltaen samoja laadintaperiaatteita kuin tilintarkastetussa konsernitilinpäätöksessä 31.12.2019 päättyneeltä tilikaudelta on käytetty.

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

Nämä lyhennetyt puolivuositraaiset taloudelliset tiedot ovat yhtiön tilintarkastajien yleisluonteisesti tarkastamat, eivät tilintarkastetut. Adapteon hallitus on hyväksynyt nämä taloudelliset tiedot julkistettavaksi 7.8.2020.

3. COVID-19 viruksen vaikutukset raportointiin ja muut riskit ja epävarmuustekijät

Vuoden 2020 toinen neljännes on ensimmäinen täysi neljännes, jolloin covid-19 vaikutti Adapteon asiakkaisiin. Yleinen päätelmä on, että kaikki Adapteon liiketoimintayksiköt ovat kokeneet kielteisiä vaikutuksia, mutta niiden vaikutus myyntiin ja tulokseen ei ole ollut kovin merkittävä.

Adapteo seuraa tiiviisti Pohjois-Euroopassa maaliskuussa 2020 puhjennun covid-19 pandemian vaikutusta

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

Adapteo tekee taloudelliset ennusteet kuukausittain kaikille rahavirtaa tuottaville yksiköilleen. Nämä ennusteet eivät ole johtaneet omaisuusarvon alentumisiin. Konsernin kassavirtaennusteet eivät myöskään ole antaneet aiheita epäillä konsernin kykyä täyttää tulevat maksovelvoitteensa.

Adapteo on johdonmukainen yritysrisikien hallinnassa riskien tunnistamisen, riskien arvioinnin, riskienhallinnan, riskien seurannan ja riskiraportoinnin kanssa. Vuoden 2019 vuosikertomuksessa esitellään konsernin riskienhallintaa sivuilla 51-53. Covid-19 vaikutus tulevaisuudessa on uusi riski, joka on tunnistettu vuosikertomuksen julkaisun jälkeen.

4. Segmenttiedot

Adapteo tarjoaa korkealuokkaisten mukautettavien rakennusten vuokrausta ja vuokraukseen liittyviä palveluja ja myy uusia mukautettavia rakennuksia. Adapteon liiketoiminta ja kannattavuus raportoidaan kahtena toimintasegmenttinä, jotka ovat Rental Space ja Permanent Space -liiketoiminta-alueet. 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 toimintasegmenttejään.

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 leasing.

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

tuhatta euroa	Rental Space	Permanent Space	Konserni- toiminnot	Eliminoinnit	Konserni yhteensä
4-6/2020					
Liikevaihto liiketoiminta-alueittain					
Vuokratuotot	32 225	615	-	-	32 840
Asennus ja muut palvelut	14 231	21	-	-	14 252
Uusien rakennusten myynti	43	10 642	-	-	10 685
Ulkoinen liikevaihto yhteensä	46 500	11 277	-	-	57 778
Liiketoiminta-alueiden välinen myynti	-	1 872	-	-1 872	-
Liikevaihto	46 500	13 149	-	-1 872	57 778
Vertailukelpoinen käyttökate	23 050	-203	-919	-151	21 777
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	-159	-67	-559	-	-785
Käyttökate	22 891	-270	-1 478	-151	20 992
Poistot ja arvonalentumiset					-10 243
Liikevoitto					10 748

tuhatta euroa	Rental Space	Permanent Space	Konserni- toiminnot	Eliminoinnit	Konserni yhteensä
1-6/2020					
Liikevaihto liiketoiminta-alueittain					
Vuokratuotot	63 306	1 044	-	-	64 350
Asennus ja muut palvelut	23 004	331	-	-	23 335
Uusien rakennusten myynti	1 435	17 739	-	-	19 174
Ulkoinen liikevaihto yhteensä	87 745	19 114	-	-	106 859
Liiketoiminta-alueiden välinen myynti	21	5 618	-	-5 639	-
Liikevaihto	87 767	24 732	-	-5 639	106 859
Vertailukelpoinen käyttökate	44 335	-37	-1 831	-281	42 186
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	-159	-67	-713	-	-939
Käyttökate	44 176	-104	-2 544	-281	41 247
Poistot ja arvonalentumiset					-21 030
Liikevoitto					20 217

tuhatta euroa	Rental Space	Permanent Space	Konserni-toiminnot	Eliminoinnit	Konserni yhteensä
4-6/2019					
Liikevaihto liiketoiminta-alueittain					
Vuokratuotot	32 513	40	-	-	32 553
Asennus ja muut palvelut	11 898	-	-	-	11 898
Uusien rakennusten myynti	275	8 959	-	-	9 234
Ulkoisen liikevaihto yhteensä	44 686	9 000	-	-	53 685
Liiketoiminta-alueiden välinen myynti	-	2 079	-	-2 079	-
Liikevaihto	44 686	11 079	-	-2 079	53 685
Vertailukelpoinen käyttökate¹	24 101	332	-2 053	-	22 380
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät ¹	-	-15	-4 642	-	-4 657
EBITDA	24 101	317	-6 695	-	17 723
Poistot ja arvonalentumiset					-10 657
Liikevoitto					7 065

¹ Vertailukelpoisuuteen vaikuttavien erien määrää kausilta 4-6/2019 ja 1-6/2019 on oikaistu kaudella Q3/2019, lisätietoja liitteessä 1.

tuhatta euroa	Rental Space	Permanent Space	Konserni-toiminnot	Eliminoinnit	Konserni yhteensä
1-6/2019					
Liikevaihto liiketoiminta-alueittain					
Vuokratuotot	65 700	65	-	-	65 765
Asennus ja muut palvelut	22 626	-	-	-	22 627
Uusien rakennusten myynti	2 116	16 022	-	-	18 138
Ulkoisen liikevaihto yhteensä	90 442	16 089	-	-	106 530
Liiketoiminta-alueiden välinen myynti	-	7 630	-	-7 630	-
Liikevaihto	90 442	23 719	-	-7 630	106 530
Vertailukelpoinen käyttökate¹	46 663	1 443	-3 290	-	44 816
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät ¹	-902	-615	-8 232	-	-9 749
EBITDA	45 761	828	-11 522	-	35 067
Poistot ja arvonalentumiset					-21 043
Liikevoitto					14 023

¹ Vertailukelpoisuuteen vaikuttavien erien määrää kausilta 4-6/2019 ja 1-6/2019 on oikaistu kaudella Q3/2019, lisätietoja liitteessä 1.

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
EBITDA	91 163	799	-15 866	-	76 096
Poistot ja arvonalentumiset					-53 954
Liikevoitto					22 142

Liikevaihto maittain¹

tuhatta euroa	1-6/2020	1-6/2019	1-12/2019
Suomi	26 825	24 697	55 275
Ruotsi	59 882	60 653	114 499
Norja	2 977	3 852	9 448
Tanska	9 815	10 087	21 510
Saksa	7 360	7 242	15 481
Yhteensä	106 859	106 530	216 213

¹ Liikevaihto on esitetty asiakkaiden sijainnin mukaan.

Varat maittain¹

tuhatta euroa	30.6.2020	31.12.2019
Suomi	126 880	116 459
Ruotsi	424 817	429 004
Norja	18 871	17 904
Tanska	50 536	51 362
Saksa	39 252	38 109
Yhteensä	660 356	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	1-6/2020	1-6/2019	1-12/2019
Vuokratuotot	64 350	65 765	132 728
Asennus ja muut palvelut	23 335	22 627	55 774
Uusien rakennusten myynti	19 174	18 138	27 711
Yhteensä	106 859	106 530	216 213

IFRS 15:n myyntituottojen kirjaamisen ajoitus:

tuhatta euroa	1-6/2020	1-6/2019	1-12/2019
Tiettyinä ajankohtana luovutetut tavarat ja tuotetut palvelut	19 446	19 071	29 253
Ajan kuluessa tuotettavat palvelut	23 063	21 694	54 232
Yhteensä	42 509	40 765	83 485

Vuokratuotot (IFRS 16)

Valtaosa Adapteen myyntituotoista koostuu tilapäisten 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 kerryttävään palveluihin kuuluu korjaus- ja huoltopalveluja.

Uusien rakennusten myynti (IFRS 15)

Uusien rakennusten myynti koostuu uusien 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. Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden muutokset

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

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

tuhatta euroa	Vuokrattavat mukautuvat tilat	Muut käyttöomaisuushyödykkeet	Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet yhteensä
Kirjanpitoarvo 1.1.2020	425,537	25,521	451,057
Lisäykset	30 959	6 504	37 464
Vähennykset	-1 836	-52	-1 888
Poistot	-17 138	-2 409	-19 547
Uudelleenluokittelut	-2 177	-1 257	-3 434
Kurssierot	-2 618	-79	-2 697
Kirjanpitoarvo 30.6.2019	432 727	28 227	460 953

6. Nettovelka

Adapteon lainojen ja nettovelan kirjanpitoarvot:

tuhatta euroa	30.6.2020	31.12.2019
Pitkäaikaiset		
Pankkilainat	398 599	398 171
Vakuudellinen laina	422	405
Vuokrasopimusvelat	11 998	11 912
Pitkäaikaiset lainat yhteensä	411 019	410 488
Lyhytaikaiset		
Pankkilainat	35 000	-
Vakuudellinen laina	45	45
Vuokrasopimusvelat	1 333	1 519
Lyhytaikaiset lainat yhteensä	36 378	1 564
Lainat yhteensä	447 397	412 052
Vähennetään:		
Lainasaamiset	-148	-220
Rahoitusleasingsaamiset	-7 500	-8 233
Rahavarat	-42 536	-3 760
Nettovelka	397 214	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.

Adapteolla on 500 miljoonan euron lainasopimus, joka koostuu 400 miljoonan euron määräaikaisesta lainasta ja 100 miljoonan euron rahoituslimiitistä, josta 65 miljoonaa euroa on nostamatta. Lainasopimus sisältää rahoituskovenanteja. 400 miljoonan määräaikaislaina nostettiin 1.7.2019 ja käytettiin Adapteolle jakautumisessa

siirtyneiden lainojen uudelleenrahoitukseen ja yleisiin rahoitustarpeisiin.

Adapteolla on 100 miljoonan euron rahoituslimiitti, joka erääntyy vuonna 2022 mutta lainanantajien suostumuksella erääntymistä voidaan jatkaa 12 kuukaudella. Adapteon maksuvalmius ja rahoitusasema säilyvät hyvällä tasolla. Rahavarat olivat 42,5 miljoonaa euroa (31.12.2019 3,8 miljoonaa euroa). Lisäksi Adapteolla on 20 miljoonan euron toistaiseksi voimassa oleva limiittisopimus, joka oli käyttämättä 30.6.2020.

7. Sitoumukset ja ehdolliset velat

Adapteolla oli seuraavia taseen ulkopuolisia sitoumuksia:

tuhatta euroa	30.6.2020	31.12.2019
Konserniyhtiöiden puolesta annetut takaukset ja sitoumukset	1 486	1 254
Investoinnit	16 320	12 260
Velat, vakuudelliset		
Vakuudellinen laina	467	450
Annetut vakuudet		
Pantit, vakuudellinen laina	482	482

8. Lähipiiritapahtumat

Jakautumispäivästä 30.6.2019 lähtien Adapteon lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö Adapteo Oyj ja 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 Adapteo-

yhtiöt. 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	1-6/2020	1-6/2019	1-12/2019
Liikevaihto (Cramo-konserniin kuuluvat yhtiöt)	-	100	100
Ostot (Cramo-konserniin kuuluvat yhtiöt)	-	333	333
Korkokulut (Cramo-konserniin kuuluvat yhtiöt)	-	-865	-865

tuhatta euroa	30.6.2020	31.12.2019
Lainasaamiset yhteisyritykseltä	148	220

9. Osakeperusteiset kannustinjärjestelmät

Adapteo Oyj:n hallitus ilmoitti 26.5.2020, 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 % 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 % 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 osallistujille nopeutetussa aikataulussa.

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

10. Raportointipäivän jälkeiset tapahtumat

Adapteo ilmoitti 27.3.2020, että hallitus on päättänyt Adapteon osakkeiden kaksoislistauksesta Nasdaq Helsingissä vuoden 2020 jälkipuoliskolla. Johdon tavoitteena on, että tämä tapahtuu viimeistään lokakuun puolivälissä.

Liite 1 – Eräiden tunnuslukujen täsmäyttäminen

Adapteo on oikaissut Q3/2019 aikana vertailukelpoisuuteen vaikuttavien erien määrää 5,1 miljoonasta eurosta 4,7 miljoonaan euroon huhti-kesäkuulle 2019 ja 10,2 miljoonasta eurosta 9,7 miljoonaan euroon tammi-kesäkuulle 2019 eräiden vertailukelpoisuuteen vaikuttaviksi eriksi luokiteltujen uudelleenjärjestelykustannusten virheellisen esittämisen vuoksi. Tämän johdosta kaikki ”vertailukelpoiset” tunnusluvut on oikaistu näille kausille kuvaamaan tätä korjausta.

Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	4-6/2020	4-6/2019	1-6/2020	1-6/2019	1-12/2019
tuhatta euroa					
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät					
Listautumiseen liittyvät kulut	45	3 756	169	6 735	8 078
Yrityshankintoihin ja integraatioon liittyvät kulut	510	901	510	1 357	2 278
Uudelleenjärjestelyyn liittyvät kulut	230	-	260	1 657	2 079
Liikevoiton vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	785	4 657	939	9 749	12 435
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	785	4 657	939	9 749	12 435

Vertailukelpoisen liikevoiton täsmäyttäminen	4-6/2020	4-6/2019	1-6/2020	1-6/2019	1-12/2019
tuhatta euroa					
Liikevoitto (EBIT)	10 748	7 065	20 217	14 023	22 142
Liikevoiton vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	785	4 657	939	9 749	12 435
Vertailukelpoinen liikevoitto	11 534	11 722	21 156	23 772	34 577

Vertailukelpoisen EBITAn täsmäyttäminen	4-6/2020	4-6/2019	1-6/2020	1-6/2019	1-12/2019
tuhatta euroa					
Liikevoitto (EBIT)	10 748	7 065	20 217	14 023	22 142
Yrityshankinnoista aiheutuvien aineettomien hyödykkeiden poistot	701	658	1 369	1 328	2 639
EBITA	11 449	7 724	21 586	15 351	24 781
Liikevoiton vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	785	4 657	939	9 749	12 435
Vertailukelpoinen EBITA	12 235	12 381	22 525	25 100	37 216

Vertailukelpoisen käyttökateen täsmäyttäminen	4-6/2020	4-6/2019	1-6/2020	1-6/2019	1-12/2019
tuhatta euroa					
Liikevoitto (EBIT)	10 748	7 065	20 217	14 023	22 142
Poistot ja arvonalentumiset	10 243	10 657	21 030	21 043	53 954
Käyttökate	20 992	17 723	41 247	35 066	76 096
Liikevoiton vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	785	4 657	939	9 749	12 435
Vertailukelpoinen käyttökate	21 777	22 380	42 186	44 816	88 531

Operatiivisen kassavirran ennen kasvuinvestointeja täsmäyttäminen	4-6/2020	4-6/2019	1-6/2020	1-6/2019	1-12/2019
tuhatta euroa					
Vertailukelpoinen käyttökate	21 777	22 380	42 186	44 816	88 531
Käyttöpääoman muutos ¹	10 171	7 867	4 673	15 966	17 232
Ylläpitoinvestoinnit	-4 518	-4 364	-10 718	-5 926	-30 256
Kaluston ulkopuoliset investoinnit	-1 346	-4 237	-2 189	-8 660	-9 854
Operatiivinen kassavirta ennen kasvuinvestointeja	26 084	21 645	33 951	46 196	65 653

¹ Oman pääoman ja muiden velkojen määrää 30.6.2019 on oikaistu 662 tuhannella eurolla verrattuna Puolivuosisikatsauksessa 1-6/2019 esitettyyn tietoon, johtuen kaudella Q4/2019 tehdyistä korjauksista jakautumispäivän 30.6.2019 taseeseen.

Osakekohtaisen tuloksen laskeminen	4-6/2020	4-6/2019	1-6/2020	1-6/2019	1-12/2019
Tilikauden tulos, tuhatta euroa	6 673	4 346	9 817	8 380	8 392
Osakkeiden keskimääräinen lukumäärä, kpl ¹	44 665 545	44 682 697	44 674 121	44 682 697	44 682 697
Osakekohtainen tulos, euroa	0,15	0,10	0,22	0,19	0,19

¹ Jakautumisvastikkeena liikkeeseen laskettujen Adapteon osakkeiden lukumäärää 44 682 697 kpl on käytetty kaikille jakautumista edeltävillä kausilla. Osakkeiden keskimääräiseen lukumäärään ei oteta mukaan kaudella Q2/2020 hankittuja omia osakkeita.

Vertailukelpoisen osakekohtaisen tuloksen täsmäyttäminen

	4-6/2020	4-6/2019	1-6/2020	1-6/2019	1-12/2019
tuhatta euroa, ellei toisin ilmoitettu					
Tilikauden tulos	6 673	4 346	9 817	8 380	8 392
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	785	4 657	939	9 749	12 435
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden arvonalentumistappiot	-	-	-	-	8 691
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavien erien verovaikutus	-161	-1 033	-192	-2 075	-2 514
Vertailukelpoinen tilikauden tulos	7 298	7 970	10 564	16 055	27 004
Osakkeiden keskimääräinen lukumäärä, kpl ¹	44 665 545	44 682 697	44 674 121	44 682 697	44 682 697
Vertailukelpoinen osakekohtainen tulos, euroa	0,16	0,18	0,24	0,36	0,60

¹ Jakautumisvastikkeena liikkeeseen laskettujen Adapteon osakkeiden lukumäärää 44 682 697 kpl on käytetty kaikille jakautumista edeltävillä kausilla. Osakkeiden keskimääräiseen lukumäärään ei oteta mukaan kaudella Q2/2020 hankittuja omia osakkeita.

Operatiivisen ROCE:n täsmäyttäminen

	1-6/2020	1-6/2019	1-12/2019
milj. euroa, ellei toisin ilmoitettu			
Nettokäyttöpääoma	-17,1	-21,8 ¹	-16,7
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	461,0	446,3	451,1
Investoinnit yhteisyrityksiin	1,2	1,2	1,2
Operatiivinen sijoitettu pääoma yhteensä	445,1	425,6	435,6
Vertailukelpoinen EBITA (annualisoitu)	34,7	50,2	37,2
Operatiivinen ROCE, %	7,8	11,8	8,5

¹ Oman pääoman ja muiden velkojen määrää 30.6.2019 on oikaistu 662 tuhannella eurolla verrattuna Puolivuosikatsauksessa 1-6/2019 esitettyyn tietoon, johtuen kaudella Q4/2019 tehdyistä korjauksista jakautumispäivän 30.6.2019 taseeseen.

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 ¹	Liikevoitto + poistot ja arvonalentumiset	Käyttökate on Adapteon tuloksellisuutta osoittava mittari. Käyttökate kuvaa välillisesti operatiivisia rahavirtoja.
Vertailukelpoinen liikevoitto ¹	Liikevoitto + vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	Vertailukelpoinen liikevoitto, vertailukelpoinen EBITA ja vertailukelpoinen käyttökate esitetään liikevoiton, EBITAn ja käyttökateen lisäksi, tarkoituksena tuoda esiin taustalla oleva liiketoiminnan tulos ja parantaa eri kausien keskinäistä vertailukelpoisuutta.
Vertailukelpoinen EBITA ¹	Liikevoitto + yrityshankinnoista aiheutuneiden aineettomien hyödykkeiden poistot ja arvonalentumiset + vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	Adapteo katsoo, että nämä vertailukelpoiset tunnusluvut antavat merkityksellistä lisätietoa, sillä niiden ulkopuolelle jätetään olennaisia tavanomaisesta liiketoiminnasta poikkeavia eriä, jotka heikentävät eri kausien keskinäistä vertailukelpoisuutta. Lisäksi vertailukelpoisen käyttökateen kasvu on yksi Adapteon pitkän aikavälin taloudellisista tavoitteista.
Vertailukelpoinen käyttökate ¹	Käyttökate + vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	Olennaiset 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	
Nettoinvestoinnit	Lisäykset aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin + lisäykset muihin aineettomiin hyödykkeisiin – vuokrattavien mukautuvien tilojen ja vuokrattavien lisätarvikkeiden vähennysten kirjanpitoarvo	Nettoinvestoinnit esittävät tehtyjen investointien nettosummaa.
Nettokalustoinvestoinnit	Lisäykset vuokrattaviin mukautuviin tiloihin + vuokrattaviin lisätarvikkeisiin – vuokrattavien mukautuvien tilojen ja vuokrattavien lisätarvikkeiden vähennysten kirjanpitoarvo	Nettokalustoinvestoinnit osoittavat uusiin rakennuksiin tehtyjen investointien vähennykset huomioiden.
Kasvuinvestoinnit	Lisäykset vuokrattaviin mukautuviin tiloihin + lisäykset vuokrattaviin lisätarvikkeisiin – korvausinvestoinnit – investoinnit rakennusten päivitykseen	Kasvuinvestoinnit erottelevat vuokrattavien mukautuvien tilojen kasvuun kohdistetut investoinnit. Ylläpitoinvestoinnit erottelevat nettoinvestointien kalustoon kohdistuvan osuuden, joka vaaditaan ylläpitämään kaluston määrää huomioiden vähennykset sekä ylläpitämään teknistä laadua vastaamaan säännösten ja asiakkaiden vaatimuksia.
Ylläpitoinvestoinnit	Korvausinvestoinnit + investoinnit rakennusten päivitykseen – vuokrattavien mukautuvien tilojen ja vuokrattavien lisätarvikkeiden vähennysten kirjanpitoarvo	Kaluston ulkopuoliset investoinnit erottelevat liiketoimintaa tukevat investoinnit.
Kaluston ulkopuoliset investoinnit	Lisäykset maa-alueisiin, rakennuksiin, muihin koneisiin ja kalustoon ja keskeneräisiin hankintoihin + lisäykset muihin aineettomiin hyödykkeisiin	Investointien erittely lisää läpinäkyvyyttä ja mahdollistaa paremman yhtiön rahavirtojen ja tuloksen arvioinnin.
Korvausinvestoinnit	Myytyjen rakennusten pinta-ala neliömetreinä kerrottuna kauden aikana hankittujen rakennusten keskimääräisellä neliöhinnalla	

Tunnusluku	Määritelmä	Miksi käytetään
Operatiivinen kassavirta ennen kasvuinvestointeja	Vertailukelpoinen käyttökate +/- rahavirtalaskelman nettokäyttöpääoman muutos – ylläpitoinvestoinnit – kaluston ulkopuoliset investoinnit	Operatiivinen kassavirta ennen kasvuinvestointeja esittää arvoa luoviin investointeihin, kuten kaluston kasvattamiseen käytettävissä olevan operatiivisen rahavirran määrän.
Kassavirtasuhde ennen kasvuinvestointeja	Operatiivinen kassavirta ennen kasvuinvestointeja / vertailukelpoinen käyttökate	Kassavirtasuhde ennen kasvuinvestointeja 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 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 + nettokäyttöpääoma taseen päivämääränä) Nettokäyttöpääoma = pitkäaikaiset muut saamiset + vaihto-omaisuus + myyntisaamiset ja muut saamiset – pitkäaikaiset muut velat – pitkä- ja lyhytaikaiset varaukset – osovelat 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.
Keskimääräinen vuokra per neliö	Vuokratuotot viimeisten 12 kuukauden aikana / vuokralla olevat neliöt keskimäärin	Keskimääräinen vuokra per neliö antaa läpinäkyvyyttä yhtiön tulonmuodostukseen.
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.