

VUOSIKERTOMUS, HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

2020

Adapteo on johtava pohjoiseurooppalainen joustava kiinteistöyhtiö. Rakennamme, vuokraamme ja myymme rakennuksia kouluiksi, päiväkodeiksi, toimistoiksi, vanhustenhoitoon ja tapahtumiin sekä väliaikaisiin että pysyviin tarpeisiin. Kaikki rakennuksemme perustuvat modulaariseen ja kestävään rakennuskonseptiin, ja niitä voidaan mukauttaa käyttäjän tarpeiden mukaan.

Adapteo.

SISÄLTÖ

YRITYKSEN ESITTELY

ADAPTEO YHDELLÄ SILMÄYKSELLÄ	4
2020 LYHYESTI	5
TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS	8
MIKSI OLEMME OLEMASSA	10
KUINKA TOIMIMME	11
MITÄ TARJOAMME	13
STRATEGIA JA TAVOITTEET	20
MARKKINAT	23

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS	28
VASTUULLISUUS	32
HALLINNOINTI- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄ	53
OSAKE JA OMISTAJAT	62
RISKIENHALLINTA	64
HALLITUS	67
JOHTORYHMÄ	69
TUNNUSLUVUT	70

KONSERNITILINPÄÄTÖS	73
Konsernin tuloslaskelma	73
Konsernin laaja tuloslaskelma	73
Konsernitase	74
Konsernin oman pääoman muutoslaskelma	75
Konsernin rahavirtalaskelma	76
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	77
EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS, FAS	113
Emoyhtiön tuloslaskelma	113
Emoyhtiön tase	114
Emoyhtiön rahavirtalaskelma	115
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot	116
ALLEKIRJOITUKSET	120
TILINTARKASTUSKERTOMUS	121
TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT	126
GRI-INDEKSI	129

Taloudellinen kalenteri

Varsinainen yhtiökokous 2021	19.4.
Johdon osavuosiselvitys, tammi-maaliskuu 2021	4.5.
Puolivuosikatsaus tammi-kesäkuu 2021	3.8.
Johdon osavuosiselvitys, tammi-syyskuu 2021	9.11.

Varsinainen yhtiökokous 2021

Adapteo Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään 19.4.2021 klo 13.00 (paikallista aikaa, EET) Adapteo Oyj:n pääkonttorilla osoitteessa Äyritie 12 B, Vantaa. Kokoustoimintaa koskevien rajoitusten vuoksi valtakirjaedustusta ja online-osallistumista koskevat ohjeet sekä kokouksen esityslista ja yhtiökokoukselle toimitetut ehdotetut päätökset ja muut asiakirjat ovat saatavilla Adapteen verkkosivuilla vähintään kolme viikkoa ennen kokousta.

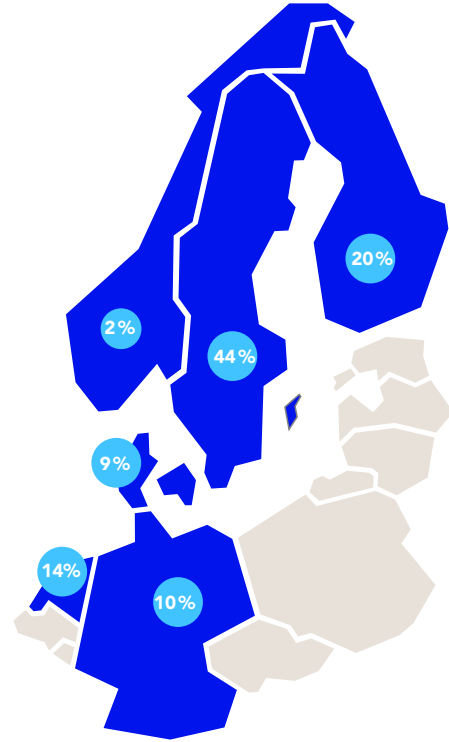


Joustava kiinteistöyhtiö

Adapteo on johtava pohjoiseurooppalainen joustava kiinteistöyhtiö. Rakennamme, vuokraamme ja myymme muunneltavia 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 muuntautuvia yhteiskuntia.

Adapteo on listattu Nasdaq Tukholmassa ja se toimii Ruotsissa, Suomessa, Norjassa, Tanskassa, Saksassa ja Alankomaissa. Vuonna 2020 Adapteon liikevaihto oli 231 miljoonaa euroa ja vuoden lopussa työntekijöitä oli 505. Pääkonttorimme sijaitsee Vantaalla. Adapteo on jaettu kahteen liiketoiminta-alueeseen: Rental Space ja Permanent Space. Rental Space -liiketoiminta-alueeseen kuuluu muunneltavien rakennusten vuokraus sekä vuokraukseen liittyvien palvelujen tarjoaminen. Permanent Space -liiketoiminta-alueeseen kuuluu muunneltavien rakennusten myynti ja pitkäaikainen vuokraus/leasing.

Liikevaihto maittain 2020, pro forma



Adapteon strategia

Miksi olemme olemassa	MUKAUTUVIEN YHTEISKUNTIEN RAKENTAMINEN		
Kuinka toimimme	ENNAKOIVA • YHTEISTYÖKYKYINEN • SITOUTUNUT		
Mitä tarjoamme	MUUNNELTAVAT RAKENNUKSET		
Strategiset pilarit	Kasvun laajentuminen	Kaupallinen erinomaisuus	Operatiivinen tehokkuus
Taloudelliset tavoitteet	Kaksinumeroinen vertailukelpoinen käyttökateen kasvu	Operatiivinen ROCE > 10 %	Nettovelka/Vertailukelpoinen käyttökate 3,5–4,5x
Toiminnan mahdollistajat	Sitoutuneet kollegat	Innovaatioyhteistyö	Kestävän kehityksen johtaminen

Tunnusluvut

231,4

Liikevaihto
milj. euroa

88,3

Vertailukelpoinen käyttökate
milj. euroa

63,9

Operatiivinen kassavirta ennen kasvuinvestointeja
milj. euroa

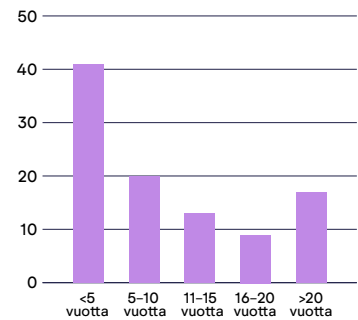
78,7

Portfolion käyttöaste
prosenttia

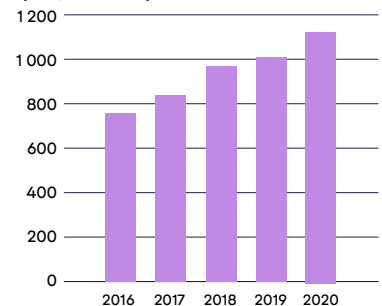
1 132 320

Portfolion kokonaisneliömäärä
m²

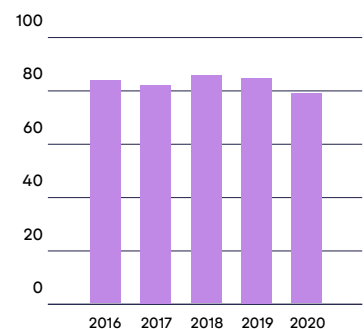
Portfolion ikä, vuosia
(% koko kalustosta)



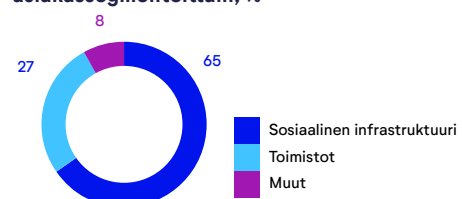
Adaptee portfolion koko
(m² yhteensä)



Käyttöaste, %



Vuokratuotot asiakassegmenteittäin, %



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

Merkittävät tapahtumat 2020

Q1



- Adapteo sai Ingka Services AB:ltä tilauksen toimistiloista, jotka sijoitetaan maailmanlaajuisen tukitoimintotoimiston Hubhultin ja IKEAn Malmön -myymälän välille.
- Laholmin kunnan kanssa allekirjoitettiin sopimus vanhustenhoitoratkaisusta. Ratkaisu kehitettiin yhdessä asiakkaan kanssa käyttämällä Rymd-valikoimaa innovatiivisesti.
- Aluesairaaloille ja hoivapalvelujen tarjoajille toimitettiin useita tilapäisiä muunneltavia rakennusratkaisuja. Rakennuksia käytetään covid-19-testauspaikkoina, hallintorakennuksina ja hoitohenkilökunnan majoitustiloina.

Liikevaihto **49,1 miljoonaa euroa**
Vertailukelpoinen käyttökate **20,4 miljoonaa euroa**

Q2

- Ilmoitus aikeista keskittää muunneltavien rakennusten oma tuotanto tuotantolaitokseen Annebergissa, Ruotsissa. Gråbon tuotantolaitos suljettiin vuoden 2020 jälkipuoliskolla.
- Väliaikainen talousjohtaja Erik Skånsberg nimitettiin pysyväksi talousjohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi.

Liikevaihto **57,8 miljoonaa euroa**
Vertailukelpoinen käyttökate **21,0 miljoonaa euroa**

Q3

- Oslon kunta myösi Adapteolle yhdessä kolmen muun yrityksen kanssa puitesopimuksen uusien muunneltavien koulurakennusten toimittajana eri puolilla Osloon aluetta. Uusi sopimus on kaksivuotinen, ja siihen kuuluu optio kahden vuoden jatkosopimukselle. Sopimuskausi alkoi elokuussa 2020.

Liikevaihto **59,1 miljoonaa euroa**
Vertailukelpoinen käyttökate **21,9 miljoonaa euroa**

Q4

- Dutch Cabin Groupin hankinta. DCG on Alankomaiden johtava muunneltavien rakennusten toimittaja ja toimii myös Saksassa.
- Adapteo lanseerasi uuden kestävän kehityksen strategian, joka keskittyy ilmastoystävällisiin rakennuksiin, kestävän kehityksen innovaatioihin ja osallistaviin yhteiskuntiin. Strategiassa linjataan tuleva toiminta pyrkiessämme liikkeellepanevaksi voimaksi kiertotalouteen ja kestävään rakennus- ja kiinteistöteollisuuteen siirryttäessä.
- Adapteo liittyi maailman suurimpaan yritysten vastuullisuusaloitteeseen, YK:n Global Compact -aloitteeseen. Sen sisältö on tiivistetty kymmeneen periaatteeseen, jotka koskevat ihmisoikeuksia, työtä, ympäristöä ja korruption torjuntaa.
- Ilmoitus tilauksesta Saksassa, mukaan lukien kumppanuus koulujen Tannenbergschule ja Carlo-Mierendorff-Schule kanssa Darmstadt-Dieburgin alueella, jonka puitteissa Adapteo tarjoaa kaksi uutta koulurakennusta ja integroidun ruokalan. Tilaus sisältää noin 5 600 neliometriä. Vuokra-aika on 24 kuukautta ja arvioitu aloitus-aika on kesäkuu 2021.
- 386 miljoonan Ruotsin kruunun osakeanti, joka edusti 10 prosenttia Adapteon liikkeeseen laskemista osakkeista ennen uusien osakkeiden rekisteröintiä, toteutettiin suunnattuna antina institutionaalisille ja muille kokeneille sijoittajille. Merkintähinta oli 89 Ruotsin kruunua.
- Sopimus norjalaisen muunneltavia rakennuksia tarjoavan Stord Innkvartering AS:n hankkimisesta allekirjoitettiin.
- Marraskuussa Adapteo uudelleenrahoitti lainasopimuksensa. Uudelleenrahoituksen jälkeen yhtiöllä on käytettävissään 530 miljoonan euron pitkäaikainen, 36 kuukauden lainasopimus ja 100 miljoonan euron valmiusluotto.

Liikevaihto **65,3 miljoonaa euroa**
Vertailukelpoinen käyttökate **24,2 miljoonaa euroa**

Yrityshankinnat

Dutch Cabin Group

Lokakuussa 2020 Adapteo toteutti Dutch Cabin Groupin yritysoston. DCG on Alankomaiden johtava muunneltavien rakennusten toimittaja ja toimii myös Saksassa. Dutch Cabin Group valmistaa, vuokraa ja myy sekä väliaikaisia että pysyviä rakennuksia valtion, koulutuksen, teollisuuden ja terveydenhuollon asiakkaille. Hankinta lisää Adapteon maantieteellistä hajautumista ja vähentää riippuvuutta Pohjoismaiden markkinoista. Dutch Cabin Groupilla on noin 146 työntekijää, sen pääkonttori sijaitsee Klundertissa Alankomaissa ja sillä on kaksi omaa tuotantopaikkaa Alankomaissa. Tilikaudella 2019 Dutch Cabin Groupin liikevaihto oli 50,7 miljoonaa euroa, käyttökate 10,4 miljoonaa euroa ja liikevoitto 7,7 miljoonaa euroa pro forma -perusteisesti laskettuna.

Yrityskauppa tehtiin 72 miljoonan euron yritysarvolla, mahdollista lisävastiketta voi tulla maksettavaksi tulevasta taloudellisesta tuloksesta riippuen. Noin 63 miljoonan euron kauppahinta maksettiin rahavaroina ja hankinta rahoitettiin olemassa olevilla luottojärjestelyillä. Myyjä on sopinut sijoittavansa Adapteon osakkeisiin 5 miljoonaa euroa avoimilla markkinoilla kuuden kuukauden aikana kaupasta. Myyjä on George Holding B.V., yksityisomistuksessa oleva yritys.

Hankinta saatiin päätökseen 29.10.2020. Ajanjaksolla 29.10.-31.12.2020 Dutch Cabin Groupin vaikutus Adapteon liikevaihtoon oli 9,6 miljoonaa euroa ja liikevoittoon 1,4 miljoonaa euroa.

Alla olevassa taulukossa esitetyt pro forma -tunnusluvut havainnollistavat DCG:n taloudellista vaikutusta Adapteon koko vuoden 2020 liiketoiminnan tulokseen jos transaktio olisi toteutettu 1.1.2020. Havainnollistavat pro forma -luvut on laadittu Adapteon ja DCG:n historiallisten lukujen perusteella IFRS:n mukaisesti. Adapteon 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.

Tunnusluvut, pro forma

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

Stord Innkvartering

Adapteo teki joulukuussa 2020 sopimuksen Stord Innkvartering AS:n hankkimisesta. Stord Innkvartering toimii eri puolilla Norjaa muunneltavien rakennusten alalla tarjoten muun muassa majoitusyksiköitä, toimistoja ja ruokaloita. Sen markkinaosuus Norjan muunneltavien rakennusten markkinoilla on arviolta 10–15 prosenttia. Suurin osa Stordin asiakkaista on infrastruktuurialalla ja julkisella sektorilla. Yhtiöllä on johtava asema työntekijöiden majoitussegmentissä. Yritysoston odotetaan mahdollistavan laajentumisen uusille asiakassegmenteille Norjassa.

Stordin rakennusportfolio koostuu noin 4 000 yksiköstä, joiden kokonaispinta-ala on noin 110 000 neliometriä. Tilikaudella 2019 Stordin liikevaihto oli 189 miljoonaa Norjan kruunua, käyttökate 114 miljoonaa Norjan kruunua (ilman vuokratuloja) ja liikevoitto 37 miljoonaa Norjan kruunua pro forma -perusteisesti laskettuna. Yrityskauppa saatiin päätökseen tammikuussa 2021.

Yrityskauppa tehtiin noin 97 miljoonan euron yritysarvolla. Hankinnan toteutuessa maksettiin noin 64 miljoonan euron kauppahinta, ja mahdollista lisävastiketta voi tulevaisuudessa tulla maksettavaksi Stordin taloudellisesta tuloksesta riippuen. Kauppahinta maksettiin käteisellä.



Korkea aktiivisuus ja kasvu



Toimitusjohtaja Philip Isell Lind af Hageby

Adapteo edistyi vuonna 2020 huomattavasti erittäin haastavissa ja epätavallisissa markkinaolosuhteissa. Olen iloinen nähdessäni, että myyntimme ja tuloksemme pysyivät vakaina erittäin haastavissa markkinaolosuhteissa. Työskentelimme kovemmin kuin koskaan erilaisen aloitteiden parissa ja edistimme aktiivisesti kasvua uusilla maantieteellisillä alueilla ja asiakassegmenteillä. Kaiken kaikkiaan Adapteo oli vuoden lopussa vahvempi ja suurempi yritys kuin alussa. Koska kilpailukykyämme on terävöitynyt ja markkinoiden tarpeet pysyvät samoina, olemme paremmassa asemassa kuin koskaan palveluksemme asiakkaittamme.

Erytynen painopistealueemme tämän vuoden aikana oli kestävä kehitys. Kiertotaloudellinen liiketoimintamallimme on osa DNA:tämme ja olemme terävöittäneet kestävänsä kehityksen strategiaamme ja sitoutuneet korruption torjuntaan sekä huolehtimaan ympäristöstä, ihmisoikeuksista ja työoloista. Tämän työn konkreettisena tuloksena Morgan Stanley Capital International (MSCI) päivitti joulukuussa Adapteon AA-asemaan luokittaen meidät johtavaksi toimialallamme ympäristö-, yhteiskunta- ja hallintoaloilla.

Vuoden alussa näimme merkkejä siitä, että Ruotsin vuoden 2019 alhaisempi markkinakysyntä olisi palautumassa ja saamassa takaisin vauhtiaan. Kysyntä kuitenkin pysähtyi käytännössä kaikkialla maaliskuun alussa covid-19-pandemian puhkeamisen myötä. Ensimmäisiä vaikutuksia olivat kaikkien yksityisten markkinasegmenttien sulkeminen, julkisen segmentin asiakkaiden huomattavasti vähäisempi aktiivisuus sekä päätöksentekoprosessin viivästyminen. Tällä oli meille merkittävä haitallinen vaikutus, koska helmi-toukokuu on julkisen sektorin toiminnan huippusesonki, jolloin me varmistamme tilauksia kouluille kesän jälkeen. Julkinen sektori palasi muutamassa kuukaudessa normaalimpaan tilaan,

“Olen varma siitä, että meillä on hyvä vauhti ja vankka perusta, jolta kohdata uusi vuosi ja saavuttaa tavoitteemme rakentaa resurssitehokkaita ja mukautuvia yhteiskuntia”

mutta silti menetimme tänä vuonna huippusesonkimme. Yksityisen sektorin segmentit olivat heikkoja läpi vuoden, kun työnantajilla ei ollut tarvetta ylimääräisiin toimiin, infrastruktuurihankkeiden työntekijät lähetettiin kotiin ja messut ja näyttelyt peruttiin.

Operatiivinen tehokkuus

Siitä lähtien, kun yrityksestämme tuli itsenäinen vajaa kaksi vuotta sitten, olemme järjestelmällisesti kehittäneet työskentelyämme ja toimintatapojamme tehokkaammiksi. Näitä toimia vauhditti pandemian puhkeaminen vuoden 2020 alussa, kun kaikki tulevaisuuden ennusteet olivat erityisen epävarmoja. Tehostimme omaa tuotantotalon jälkeämme keskittämällä tuotannon Annebergin tehtaalle ja sulkemalla Gråbon tehtaan. Vahvistimme myös jakelukeskus- ja varastoverkostoamme. Kaikissa maissa organisaatioihin ja henkilöstöön kehitettiin parempia työskentelytapoja, ja havaitsimme joitakin tehtäviä tarpeettomiksi. Vuoden 2020 lopussa välillisiä kustannuksia oli vähemmän kuin vuoden alussa.

Kaupallinen erinomaisuus

Haastavat markkinaolosuhteet ovat olleet hyvä hiomakivi toiminnallemme ja uusille aloitteillemme kaupallisen erinomaisuuden saavuttamiseksi. Kaupallinen henki on parantunut koulutuksen, työkalujen ja organisatoristen lisäysten ansiosta. Markkinointia on suunnattu uudelleen myynnin tueksi, ja laskenta- ja hinnoittelutyökalut ovat parantuneet. Syksyllä lanseerasimme Adapteo Sales Academyn vahvistaaksemme myyntiprosesseja kaikissa maissa ja parantaaksemme ennakoivuuttamme ymmärtämällä paremmin asiakkaiden tarpeita.

Kasvun laajentuminen

Adapteo on pyrkinyt toteuttamaan kasvustrategiaansa. Vuoden 2020 viimeisellä neljänneksellä julkistimme Dutch Cabin Groupin (DCG) ja Stord Innkvarteringin (Stord) yritysostot. DCG:n tultua osaksi Adapteoa 29.10.2020 olemme luoneet johtavan aseman Alankomaissa, vahvistaneet asemaamme Saksan markkinoilla ja toivottaneet pätevän ja dynaamisen johtotiimin tervetulleeksi joukkoomme. DCG on siten kulmakivi tavoitteessamme Manner-Euroopan tulevasta kasvusta.

Stordin kanssa harppasimme eteenpäin tärkeällä työntekijöiden majoitussegmentillä hankittuamme huomattavan rakennusportfolion ja uutta johtamisosaamista infrastruktuurialalla, jolle on tunnusomaista pitkät ja vakaat asiakassopimukset. Kun tähän lisätään aiempi toimintamme Norjassa, olemme saavuttaneet vahvan markkina-aseman tässä maassa.

Saimme myös lisää kokemusta ja asiantuntemusta työntekijöiden majoittamisen segmentistä, joka vastaa suurten infrastruktuurihankkeiden parissa työskentelevien miehistöjen asuintilarpeisiin tyypillisesti syrjäseuduilla. Toinen laajentumissegmentti, jolle toimimme uusia ratkaisuja ja koimme suurempaa myyntimenestystä, oli vanhusten hoito. Voitimme Ruotsissa ja Suomessa tämän alan projekteja, jotka näyttävät tietä tulevaisuuteen.

Saksassa Hybrid-ratkaisumme, sen johtava energiatehokas profiili ja premium-tason erittelyt, loi vahvan maineen markkinoiden ylemmässä päässä. DCG:n yritysoston myötä olemme luoneet alustan tuleville kaupallisille ja teknisille synergioille.

Keskipisteessä kestävä kehitys

Lokakuussa lanseerasimme uuden kestävä kehityksen strategian, joka keskittyy ilmastoystävällisiin rakennuksiin, kestävä kehityksen innovaatioihin ja osallistaviin yhteiskuntiin. Strategiassa linjataan tuleva toiminta pyrkiesämme liikkeellepaneavaksi voimaksi siirryttäessä kiertotalouteen ja kestävään rakennus- ja kiinteistöteollisuuteen. Vastuullisuusstrategia on lähtöisin YK:n kestävä kehityksen tavoitteista. Adapteo mittaa ja raportoi kestävä kehitystään vuosittaisessa vastuullisuusraportissa kolmen strategisen pilarin pohjalta. Nämä strategiset pilarit ovat ilmastoystävälliset rakennukset, vastuullisuusinnovaatiot ja osallistavat yhteiskunnat.

Marraskuussa Adapteo hyväksyttiin maailman suurimpaan yritysten vastuullisuusaloitteeseen, YK:n Global Compactiin. 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

Vuoden 2020 viimeisellä neljänneksellä uudelleenrahoitimme konsernia. Pitkäaikaiset luottolimiitit ovat nyt 530 miljoonaa euroa, ja tämän lisäksi meillä on 100 miljoonan euron käyttämätön kommitoitu rahoituslimiitti. Käytimme myös edellisen yhtiökokouksen valtuutusta toteuttaa osakeanti, joka tuotti noin 38 miljoonaa euroa rahavaroihin ja omaan pääomaan. Tämä lisää rahoitusvaukauttamme ja tarjoaa perustan tuleville kasvualoiteille.

Valmiina kannattavaan kasvuun

Olen hyvin ylpeä siitä, että olen mukana tiimissä, joka on saavuttanut niin paljon viimeisen vuoden 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
Adapteo Group

Mukautuvien yhteiskuntien rakentaminen

Adapteen pyrkimyksenä on tehdä enemmän kuin vain tarjota rakennuksia. Adapteo rakentaa muuntautuvia yhteiskuntia. Tiedämme, että yhteiskuntamme muuttuu valtavasti tulevina vuosina. Tarpeet ja vastuullisuusvaatimukset kehittyvät jatkuvasti ja rakennusten on muunauduttava vastaavasti. Tarjoamalla rakennuksia, jotka voivat sopeutua ihmisten ja ympäristön tarpeisiin, Adapteo mahdollistaa yhteiskuntien vastustuskykyisyyden ja kestävyuden. Adapteen rakennuksia voidaan muuttaa, käyttää uudelleen, laajentaa ja pienentää ja jopa siirtää muutamassa viikossa, ja näin ne vastaavat aina ihanteellisesti sen hetkisiin tarpeisiin. Näin Adapteo rakentaa muuntautuvia yhteiskuntia.

Uusi joustava tapa rakentaa sosiaalista infrastruktuuria

On löydettävä uusia tapoja rakentaa yhteiskuntia, tapoja, jotka ovat entistä tehokkaampia ja kestävämpiä, ja ennen kaikkea joustavampia. Yhteiskunnalla ei ole varaa jatkaa staattista ja perinteistä rakentamista maailmassa, jossa tarpeet voivat muuttua nopeasti. Siksi Adapteo tarjoaa uuden ja joustavamman tavan rakentaa sosiaalista infrastruktuuria. Perinteisin menetelmin rakennetun

pysyvän rakennuksen sijaan yritys tarjoaa joustavia rakennuksia, jotka voidaan helposti muuttaa tai ottaa uuteen käyttöön muuttuvien tarpeiden mukaisesti. Tämä tarjoaa Adapteen asiakkaille mahdollisuuden saada aina oikea määrä tilaa ja kyvyn sopeutua muutoksiin nopeasti. Rakennukset on suunniteltu vastaamaan käyttäjien tarpeita, ja ne täyttävät aina voimassa olevat määräykset ja standardit. Modulaarinen ja kiertotaloudellinen rakennuskonsepti turvaa kestävän ratkaisun.

Kestävän kiinteistöteollisuuden edistäjä

Kiertotaloudellisella liiketoimintamallilla ja kunnianhimoisella kestävän kehityksen strategialla Adapteo pyrkii edistämään kestävästä kehitystä rakennus- ja kiinteistöalalla. Yhtiö käyttää ilmastoystävällisiä raaka-aineita, resurssitehokasta tuotantoa, innovaatiota ja osallistavaa lähestymistapaa voidakseen tarjota ratkaisuja, jotka auttavat asiakkaita kehittymään vastuullisemmiksi. Rakentamalla sopeutumiskykyisiä yhteiskuntia, jotka ovat valmiita muutokseen, muunautuvat rakennukset ja kiertoratkaisut voivat olla tärkeässä roolissa vastaa-
massa kasvavaan kysyntään mahdollisimman pienin ympäristövaikutuksin.



Muunneltavien rakennusten hyödyt

- Joustava käyttö ja käyttöaika tarpeen mukaan
- Mahdollisuus valita rakennuksen lyhyt- tai pitkäaikainen vuokraus tai omistus taloudellisesta tilanteesta riippuen
- Nopea toimitus
- Voidaan siirtää, käyttää uudelleen ja käyttää useisiin eri tarkoituksiin kiertotaloudellisen elinkaaren aikana
- Ilmastoystävällinen rakentaminen ja tuotanto

Kolme toimintatapaa erottaa meidät muista

Adapteon ratkaisut kattavat ihmisten tarpeet koko elinkaaren ajan – päiväkodin lapsista ja uransa keskellä oleviin aikuisiin ja vanhuksiin saakka. Parhaat rakennukset syntyvät, kun suunnittelun, rakentamisen, asiakkaan ja loppukäyttäjän näkökulmat yhdistetään ihanteellisen ratkaisun löytämiseksi. Yritys pyrkii olemaan kumppanina asiakkaan etsiessä tapaa ratkaista rakennustarpeensa ja ohjaa asiakasta tässä prosessissa suunnittelusta rakentamiseen saakka, mukaan lukien tietoisuus ilmasto-vaikutuksista ja sosiaalisista vastuista.

Adapteo on vakiintunut markkinoillaan ja on samalla säilyttänyt yrittäjähenkisyytensä ja innovaatiokeskisyytensä. Joustavuus on liiketoimintamallin, tuotteiden, toiminnan ja työympäristön perusta.

Kolme ydinarvoa näkyy kaikessa, mitä yritys tekee. Tapaamisessa Adapteon kanssa voit aina odottaa proaktiivisuutta, sitoutumista ja yhteistyöhön perustuvaa lähestymistapaa. Näiden kolmen keskeisen toimintatavan vuoksi Adapteo erottuu muusta toimialasta.

Ennakoiva



Lähestymme kaikkea asiakkaan ja loppukäyttäjän näkökulmasta. Ylitämme odotukset aloitteellisuudella ja asiantuntemuksella. Pyrimme olemaan asiakkaidemme ensimmäinen valinta joustavien kiinteistöjen markkinoilla.

Yhteistyökykyinen



Saamme itsestämme parhaan irti jakamalla osaamistamme ja vahvistamalla sisäisiä työskentelytapojamme, jolloin toiminnastamme tulee entistä vaikuttavampaa ja tehokkaampaa. Pyrimme luomaan ratkaisuja, jotka on tehty monia varten, aina ihmiset ja ympäristö mielessä.

Sitoutunut



Rakennamme luottamusta kertomalla avoimesti, millainen tuotteemme on ja miten sen toimitamme. Ja pidämme siitä kiinni, joka kerta. Olemme vastuullisia ja toimimme läpinäkyvästi sekä sisäisesti että asiakkaiden kanssa, joten yllätyksiä ei tule.



Adapteen muunneltavat rakennukset mahdollistavat Coop Swedenille uuden ostoskonseptin

Uusi konsepti Coop Mini on kassaton myymälä, jonka Adapteen muunneltavat ja innovatiiviset ratkaisut mahdollistavat. Yhteistyö lisää osaltaan saatavuutta harvaan asutuilla alueilla tai alueilla, joilla on paljon kävijöitä tiettyinä vuodenaikoina Ruotsissa.

Coop, yksi Ruotsin suurimmista vähittäiskaupan yrityksistä, lanseerasi uuden myymäläkonseptinsa Coop Mini tammikuussa 2021. Se on päivittäistavaran kassaton myymäläkonsepti ja toimii myös verkkokaupan noutopaikkana. Myymälä asetti rakennukselle monia erityisiä vaatimuksia ja vaati useita uusia ominaisuuksia, jotka kaikki voitiin ratkaista Adapteen joustavien ratkaisujen ansiosta.

– Innovaatioiden eturintamassa oleminen ja asiakkaidemme auttaminen visioiden toteuttamisessa on yksi suurimmista vahvuuksistamme. Ratkaisumme pystyi vastaamaan kaikkiin Coopin vaatimuksiin ja olemme ylpeitä voidessamme olla mukana muokkaamassa vähittäiskaupan tulevaisuutta yhdessä Coopin kanssa tässä jännittävässä uudessa

projektissa. Miehittämättömät myymälät edistävät maaseudun kehittämistä lisäämällä palveluita.

**Ruotsin Adapteen toimitusjohtaja
Camilla Hensäter.**

Kassaton myymälä -konseptin suosio kasvaa kansainvälisesti. Vuoden 2020 alkuun mennessä Yhdysvalloissa oli avattu 27 tätä mallia käyttävää Amazon Go -myymälää. Kassaton myymälä on uudenlainen vähittäismyyntitila, joka on aina avoinna ja jossa asiakkaat kirjautuvat sisään ja ulos ja käsittelevät kaikki maksut sovelluksen kautta. Koska henkilökuntaa ei tarvita, kassaton myymälä voi olla kannattava myös haja-asutusalueilla.

Ensimmäinen kahdesta uudesta myymälästä avattiin vuoden 2021 alussa Ruotsin Gävleen ja kehitettiin Adapteen mukautettavien rakennusratkaisujen avulla. Projekti tarjosi Adapteolle ainutlaatuisia haasteita myymälärakennuksen suunnittelussa. Coop oli pyytänyt rakennusta, joka noudattaa sen muiden ruokakauppojen suunnittelua, ja samalla rakennuksen oli täytettävä erityisiä turvallisuus- ja teknologiavaatimuksia. Voidakseen avata

myymälän nopeasti, syrjäisissä paikoissa tai lyhyiksi ajoiksi Coop Mini tarvitsi joustavia rakennuksia, jotka on ovat helposti kuljetettavissa.

Adapteen mukautuvat ratkaisut pystyivät vastaamaan kaikkiin näihin vaatimuksiin. Ne ovat myös erittäin kestävä vaihtoehto, jota voidaan käyttää uudelleen eri paikoissa eri asiakkaille.

– Olemme tyytyväisiä yhteistyöhön Adapteen kanssa. Yhdessä me kehitimme jännittävän ja joustavan konseptin, mikä voi parantaa saavutettavuutta monissa paikoissa Ruotsissa. Työ on sujunut hyvin, ja olemme pystyneet löytämään ratkaisuja kaikkiin ainutlaatuisiin vaatimuksiin. Nyt odotamme innolla pilotin arviointia ja seuraavaa yhteistä askelta.

**Coopin tarjous- ja formaattipäällikkö
Stina Thorgerzon.**

Kassaton, automatisoitu ruokakauppa on jännittävä esimerkki erittäin innovatiivisesta konseptista, joka muokkaa vähittäiskaupan tulevaisuutta ja voi parantaa saatavuutta ja palveluja monille ihmisille.



Coop Mini omatoimikauppa Gävlessä, Ruotsissa

Kyky sopeutua muutokseen

Adapteo tarjoaa valikoiman muunneltavia rakennuksia edullisista perusratkaisuista huippuluokan premium-ratkaisuihin erinomaisilla teknisillä ominaisuuksilla, jotka kattavat sekä lyhyen että pitkän aikavälin tarpeet. Tarjonta on tällä hetkellä jaettu kahteen alueeseen, joilla on valikoima eri brändejä.

Kaikki Adapteon rakennukset perustuvat modulaariseen ja kestävään rakennuskonsepttiin, ja niitä voidaan mukauttaa käyttäjän muuttuvien tarpeiden mukaan. Muunneltavia rakennuksia voidaan muuttaa, käyttää uudelleen, skaalata ylös ja alas ja jopa siirtää muutamassa viikossa. Näin Adapteo varmistaa, että rakennukset on aina optimoitu asiakkaiden tarpeisiin. Pyrimme tarjoamaan energiatehokkaita ratkaisuja, jotka on mukautettu ihmisten tarpeisiin rajallisia luonnonvaroja riistämättä tai

ympäristöä saastuttamatta. Rakennuksen ympäristövaiikutukset johtuvat suurelta osin materiaalien käytöstä. Teollisen rakennuskonseptin käyttö mahdollistaa uusiutuvien luonnonvarojen valinnan ja minimoi jätteiden määrän.

Joustava rahoitusjärjestely

Adapteon monipuolinen tarjonta koostuu muunneltavista rakennuksista, joissa on erilaisia laatuominaisuuksia erilaisiin tarpeisiin. Se mahdollistaa myös useita taloudellisesti joustavia liiketoimintamalleja. Ihanteellinen rahoitusjärjestely vaihtelee asiakkaan mukaan. Adapteo tarjoaa taloudellista joustavuutta tarjoamalla asiakkaalleen muunneltavia rakennuksia niin vuokralle kuin omistukseenkin.

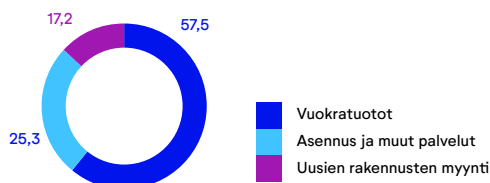
Joustava kiinteistöyhtiö



Suurin osa vuokratuottoa

Adapteon rakennusratkaisut toimitetaan asiakkaille käyttövalmiina. Lisäksi yhtiö tarjoaa asennus- ja muita palveluita sekä vuokra- että myyntiasiakkailleen. Vuonna 2020 vuokratuotot oli 57,5 % liikevaihdosta, uusien rakennusyksiköiden myynti 17,2 % ja asennus ja muut palvelut noin 25,3 % liikevaihdosta. Tyypillisen vuokraprojektin aikana kertynyt liikevaihto muodostuu noin 80-prosenttisesti vuokratuloista ja 20-prosenttisesti asennuksen ja muiden palveluiden tuotoista.

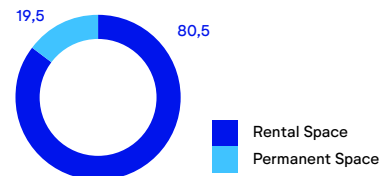
Liikevaihdon jakautuminen, %



Kaksi liiketoiminta-alueetta

Adapteo on jaettu kahteen liiketoiminta-alueeseen: Rental Space ja Permanent Space. Liiketoiminta-alueeseen Rental Space kuuluu muunneltavien rakennusten vuokraus sekä asennuksen ja muiden palvelujen tarjoaminen. Permanent Space -liiketoiminta-alueeseen kuuluu muunneltavien rakennusten myynti ja pitkäaikainen vuokraus/leasing. Vuonna 2020 liiketoiminta-alueen Rental Space osuus ulkoisesta liikevaihdosta oli noin 80,5 prosenttia ja liiketoiminta-alueen Permanent Space vastasi lopusta noin 19,5 prosentista.

Liikevaihto liiketoiminta-alueittain, %



Rental Space

milj. euroa, ellei toisin ilmoitettu	1-12/ 2020	1-12/ 2019
Vuokratuotot	130,3	129,2
Asennus ja muut palvelut	54,3	55,8
Uusien rakennusten myynti	1,7	1,0
Ulkoinen liikevaihto	186,3	186,0
Liiketoiminta-alueiden välinen myynti	0,1	-
Liikevaihto	186,4	186,0
Vertailukelpoinen käyttökate	91,3	92,3
Käyttökate	90,9	91,2
Vertailukelpoinen käyttökate-marginaali, %	49,0	49,7
Käyttökatemarginaali, %	48,8	49,0

Liiketoiminta-alueella Rental Space Adapteo tarjoaa vuokrattavia muunneltavia rakennuksia eri väliaikaisiin tarkoituksiin. Adapteo on yksi Pohjois-Euroopan johtavista muunneltavien rakennusten tarjoajista. Muunneltava rakennus tarjoaa asiakkaalle tilaa paljon nopeammin kuin pysyvä rakennus, sisältää hyvin vähän investointeja, ei sisällä rakennuksen kunnossapittoa ja tarjoaa joustavuutta vuokra-aikana. Vuok-

raporttfolio koostuu modulaariseen rakennustekniikkaan perustuvista ratkaisuista, joita voidaan käyttää useisiin tarkoituksiin, sekä rakennuksista, jotka on erityisesti suunniteltu tiettyyn käyttöön. Adapteon rakennusten laatu ja tekniset ominaisuudet vastaavat paikan päällä rakennettuja ratkaisuja ja täyttävät kiinteitä rakennuksia koskevat lakisääteiset vaatimukset.

Kehitys 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.

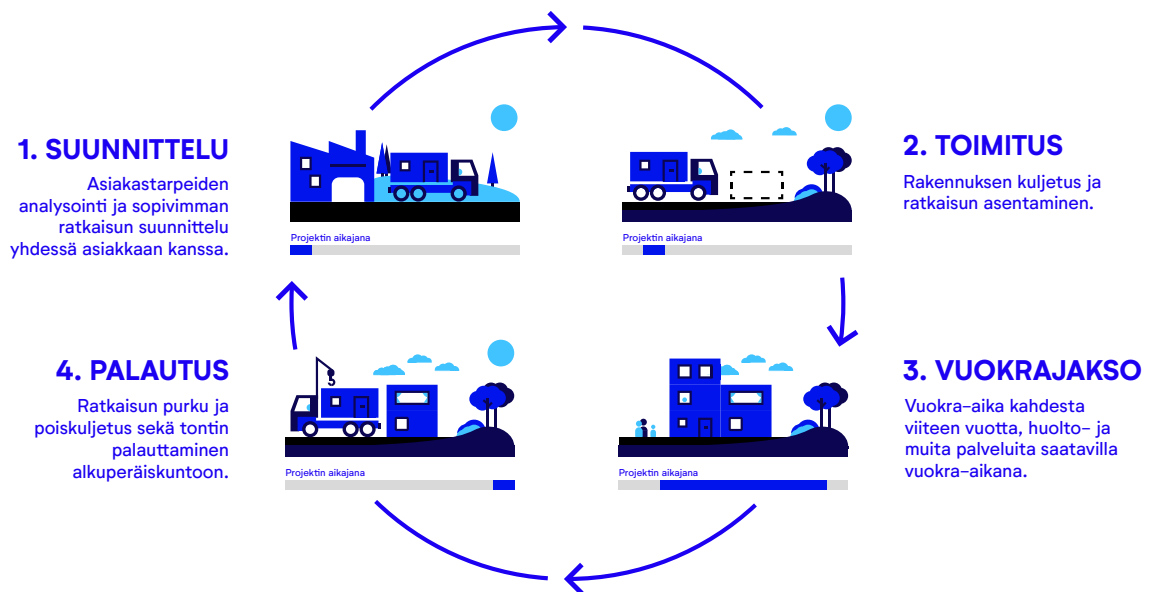
Pääasiassa Suomi ja Saksa, jossain määrin myös Ruotsi, vaikuttivat suurempiin vuokratuottoihin kuin tammi-joulukuussa 2019. Saksassa uusien projektien määrä kasvoi tasaisesti koko vuoden ajan, ja kasvua johti markkinoiden erittäin myönteinen vastaanotto uuteen Hybrid-malliin. Suomessa myönteinen vaikutus 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.



Vuokratulouden arvoketju

Vuokrauksen arvoketju rakentuu asiakkaiden tarpeiden sovittamisesta nykyiseen vuokraportfolioon ja rakennuksen räätälöinnistä paikallisissa jakelukeskuksissa. Tehokas myyntitoiminta perustuu kykyyn löytää sekä ihanteellisia ratkaisuja asiakkaiden tarpeisiin saatavilla olevien yksiköiden joukosta että sopivia asiakkaita saatavilla olevaan varastoon.

Uuden vuokrasopimuksen tyypillinen kesto on kolme vuotta, mutta 70-80 prosenttia kaikista uusista sopimuksista jatketaan yhden tai useita kertoja ja keskimääräinen kokonaisvuokra-aika, mukaan lukien jatkosopimukset, on perinteisesti ollut noin viisi vuotta.



1. Suunnittelu

Julkisen ja yksityisen sektorin vuokraushankkeiden arvoketju ja elinkaari eroavat pääasiassa siinä, miten hanke alkaa. Lähes kaikki julkisen sektorin asiakkaiden uudet hankkeet alkavat julkisella tarjouskilpailulla, kun taas yksityisellä sektorilla hanke alkaa tyypillisesti suunnitteluvaiheesta, jossa analysoidaan asiakkaan tarpeet ja suunnitellaan ihanteellinen ratkaisu.

2. Toimitus

Projektin toinen vaihe on rakennusten hankinta, räätälöinti ja toimitus asiakkaan työmaalle. Ennen asiakkaalle toimittamista yksiköitä usein muokataan asiakkaan erittelyjen mukaan. Työmaavalmistelut ja perustustyöt, kuten vesi-, sähkö- ja viemäriverkostot, tehdään ennen kuin muunneltava rakennus asennetaan ja luovutetaan asiakkaalle.

3. Vuokra-aika

Hankkeen kolmas vaihe on varsinainen vuokra-aika, jonka aikana Adapteo tarjoaa asiakkailleen myös ylläpitoa ja muita tarvittavia palveluja sekä lisäpalveluja, kuten tilojen hallintaa.

4. Palautus

Vuokraprojektin viimeisessä vaiheessa muunneltava rakennus puretaan ja rakennusyksiköt palautetaan Adapteolle tai joissain tapauksissa kuljetetaan suoraan muille asiakkaille. Tämän jälkeen yksiköt kunnostetaan ja palautetaan oletustilaansa ennen uuden vuokraprojektin alkua.

Adapteon muunneltavissa rakennuksissa näkyy monipuolisuus – Nekalan kirjasto Suomessa

Tampereen Nekalaan avattiin vuonna 2020 uusi omatoimikirjasto. Kirjasto on rakennettu Adapteon joustavilla rakennusyksiköillä ja se on todellinen värien purkaus ja täynnä elämää sekä sisältä että ulkoa.

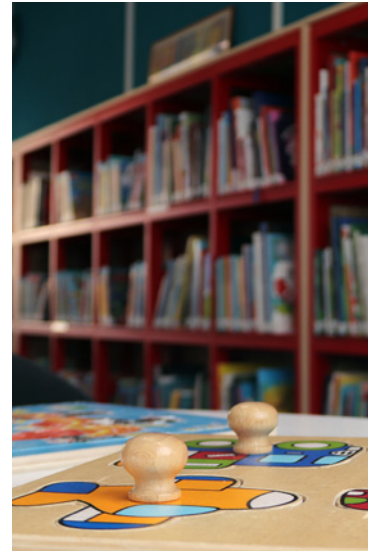
Tampereen Nekalan kirjasto sijaitsi aiemmin Nekalan koulun tiloissa, kunnes koko koulu kirjastoiheen jouduttiin valitettavasti sulkemaan vuonna 2017 sisäilmaongelmien vuoksi. Tampereen kirjasto- ja kansalaisopistoyksikön johtaja Pirkko Lindberg oli aiemmin kuullut muunneltavista rakennuksista, joita oli käytetty kirjastoina muissa maissa, ja vuoden 2018 lopussa hän ehdotti tällaista vaihtoehtoa Tampereen Tilapalveluille, joka on Tampereen kaupungin kiinteistöhoitoyhtiö. He alkoivat heti tutkia ideaa tarkemmin ja lopulta valitsivat Adapteon tarjoaman ratkaisun. Kun päätös oli tehty, ja Adapteo valittu tilojen kumppaniksi ja toimittajaksi, toimitus oli nopea. Nekalan kirjaston tilat ovat kooltaan 110 m² ja vuokra-aika on viisi vuotta. Kun rakennustyyppistä oli päätetty yhdessä hankkeeseen kuuluvan arkkitehdin kanssa oli aika alkaa katsoa, miten tästä rakennuksesta voitaisiin tehdä viihtyisä kirjasto kaikille. Tärkeä idea projektin alkuvaiheessa oli luoda kirjasto, joka tuntuisi kävijöiden omalta olohuoneesta – tämä tehtiin esimerkiksi tuomalla isoja nojatuoleja ja mattoja tunnelman

pehmentämiseksi. Ainutlaatuinen ja värikäs sisustus syntyi kilpailuna yhdessä paikallisten arkkitehtuuriopiskelijoiden kanssa. Myös pöllömaalauksen seinällä on kilpailun tulos.

– Kirjasto on kansan olohuone. Näin sanottiin jo 1990-luvun alussa. Mutta miksi ne sitten usein näyttävät toimistoilta? Kotona en haluaisi astua harmaalle muovilattialle ja istua epä mukavassa vakioituolissa valkoisen pöydän ääressä. Haluan kotona olevan elämää, ja kirjastossa hieman kotia.

Pirkko Lindberg, Tampereen kirjaston ja kansalaisopistonjohtaja

Uusi kirjasto on pystytetty samaan paikkaan kuin edellinen koulu. Syksyllä 2020 avattu kirjasto on niin sanottu omatoimikirjasto. Tämä tarkoittaa, että siellä ei ole kokopäiväistä henkilökuntaa, ja vierailijat pääsevät sisään kirjastokortillaan ja PIN-koodilla. Adapteon muunneltavat rakennukset tunnetaan kouluista ja päiväkodeista, ja Nekalan kirjasto on ensimmäinen näin rakennettu kirjasto Suomessa. Alueen asukkaat ovat suhtautuneet uuteen kirjastoon erittäin myönteisesti. Siitä on tullut heidän oma monitoimitilansa: kouluryhmät käyvät kirjastossa, koululaiset tulevat



kirjastoon koulun jälkeen tekemään läksyjä, ihmiset tulevat lukemaan lehtiä siellä päivittäin. Se on tärkeä osa yhteisön ihmisten arkea ja siitä on tullut ylimääräinen olohuone alueen asukkaille. Adapteon muunneltavan rakennuksen ansiosta Tampereen kaupunki pystyi pitämään kirjaston alueella ja se voi jatkossakin olla tärkeä kasvatus- ja kulttuuriosa yhteisössä.



Nekalan omatoimikirjasto Tampereella, Suomessa

Permanent Space

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

1 Ulkoinen liikevaihto

Liiketoiminta-alueella Permanent Space Adapteo tarjoaa pääasiassa räätälöityjä, valmiiksi valmistettuja käyttövalmiita ratkaisuja vaihtoehtoina perinteisten rakennusurakoitsijoiden rakentamille rakennuksille. Pysyviin ratkaisuihin muunneltavat rakennukset voidaan jakaa standardoituihin avaimen käteen -ratkaisuihin ja räätälöityihin muunneltavissa oleviin ratkaisuihin. Räätälöidyt muunneltavat rakennukset suunnitellaan asiakkaiden tarpeiden mukaan. Tehdasvalmisteiset

pysyvät rakennukset voidaan rakentaa nopeammin kuin perinteisiä rakennusmenetelmiä käytettäessä, koska elementtirakennukset rakennetaan valvotussa sisäympäristössä, jossa on vähän keskeytyksiä, ja kootaan sitten työmaalla. Rakennusaika paikan päällä on hyvin lyhyt, mikä pitää toimintahäiriöt mahdollisimman pieninä. Adapteon avaimet käteen -ratkaisut täyttävät pysyvien rakennusten vaatimukset ja ominaisuudet.

Kehitys 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.

Myyntin arvoketju ja projektin elinkaari

Myyntin arvoketju muistuttaa normaalia rakentamisen arvoketjua lukuun ottamatta sitä, että hankinta ja rakentaminen valmistuu ennen kuljetusta. Myyntiprojekti alkaa suunnittelu- ja desing-vaiheesta asiakkaan tarpeiden mukaan. Toimitusaika vaihtelee neljästä yhdeksään kuukauteen tilauksesta toimitukseen asiakkaalle omasta tuotantolaitoksista. Kun projekti on saatu päätökseen, asiakas omistaa rakennuksen, lukuun ottamatta pitkäaikaista vuokrausta, jossa Adapteo omistaa rakennuksen.

Pitkäaikainen vuokraus/leasing

Uusien tilojen rakentamiseen voi liittyä suuri taloudellinen riski. Vaihtoehtona ostolle tarjoamme mahdollisuuden rakennusten leasing-vuokraukseen, johon yleensä sisältyy asiakkaalle mahdollisuus ostaa rakennus sopimuksen umpeutuessa. Suurin osa tätä mahdollisuutta käyttävistä asiakkaista on ruotsalaisia kuntia, jotka käyttävät rakennuksia kouluina tai päiväkotina. Sopimuskausi on yleensä neljästä viiteen vuotta, ja sitä voidaan jatkaa. Jos asiakas ei osta rakennusta sopimuksen päätyttyä, rakennus palautetaan Adapteolle, joka voi joko myydä tai vuokrata sen muille asiakkaille.



Fullerö Hagen päiväkotiki Uppsalassa, Ruotsissa

Joustava avaimet käteen –ratkaisu päiväkodille Ruotsin Sundbybergissä

Ruotsin opetusministeri Anna Ekström vihki elokuun alussa Ruotsin Sundbybergissä käyttöön uuden päiväkodin, joka oli Adapteon Permanent Space -liiketoiminta-alueen toimittama. Backen-päiväkodissa on kuusi osastoa, joissa on tilaa 130:lle 1–5-vuotiaalle lapselle.

Uusi päiväkoti on ympäristösertifioitu ja siinä on sekä viherkatto että aurinkokennot. Viherkatto yrtteineen ja elävine kasveineen tuo mukanaan useita etuja. Sen lisäksi, että katto tarjoaa luonnollisen eristyksen ympäri vuoden, se vähentää melua ja voi imeä ja sitoa ilman epäpuhtauksia.

Adapteon liiketoiminta-alue Permanent Space on koko rakennusprosessin ajan keskittynyt vahvasti rakennuksen ilmastoalan jäljen minimointiin. Rakennuksen koko elinkaaren ajan vastuullisuushuoliin puututaan jo alusta alkaen. Materiaalivalinnasta ja valmistusprosessista sen varmistamiseen, että rakennus

voidaan kierrättää, kun se on täyttännyt tarkoituksensa.

Backen-päiväkoti on rakennettu myös helposti mukautettavaksi muihin toimintoihin, jos kunnan tarpeet muuttuvat jossain vaiheessa tulevaisuudessa.

– Haluamme olla joustavia. Miksi olla staattinen? Yhteiskunta ei ole sitä.

**Backenin päiväkodin johtaja
Karin Ljunggren.**

Joustavuus on myös leimannut päiväkotiratkaisun suunnittelua, ja luonut joitakin erityispiirteitä, jotka sopivat sekä lapsille että työntekijöille. Ikkunoita on muun muassa sijoitettu horisontaalisesti lähelle lattiaa, jotta nuorimmatkin lapset näkevät, mitä ulkona tapahtuu. Toinen yksityiskohta, josta lapset pitävät, on koko rakennusta ympäröivä suuri terassi, jossa lapset ja opettajat suunnittelevat jo kevään viljelyhankkeita.



Karin Ljunggren, Backenin päiväkodin johtaja.



Backenin päiväkoti Sundbybergissä, Ruotsissa

Hyvässä asemassa pitkien suhteiden ansiosta

Adapteon suuri portfolio ja vahva toimittajakapasiteetti mahdollistavat nopean toimituksen asiakkaille, ja yritys on rakentanut pitkään luotettuja suhteita paikallisten myynti- ja projektihallintaominaisuuksien avulla. Suhteidensa kautta yritys on hyvässä asemassa tarjouskilpailuissa ja se kutsutaan usein kuultavaksi ennen tarjouskilpailujen aloittamista. Kustannustehokas verkosto kaikilla maantieteellisillä alueilla mahdollistaa rakennusten nopean toimittamisen ja sen laaja ja hyvällä paikalla sijaitseva jakelukeskusverkosto mahdollistaa myös rakennusyksiköiden tehokkaan kunnostuksen ja räätälöinnin.



Käyttöasteen optimointi

Yksi Adapteon keskeisistä tavoitteista on optimoida käyttöaste. Vuonna 2020 vuokratuotannon keskimääräinen käyttöaste oli noin 79 prosenttia.

Vuokrasopimus sisältää yleensä säännöksen, jonka mukaan asiakkaan on ilmoitettava Adapteolle 3–6 kuukautta ennen vuokra-ajan päättymistä sen mahdollisesta jatkamisesta. Adapteo on siis yleensä tietoinen uudelleenvuokraukseen saataville tulevien moduulien vapautumisen määräajasta, lukumäärästä ja sijainnista ja pystyy tarjoamaan niitä uusille asiakkaille ennen sen hetkisen vuokra-ajan loppua, mikä parantaa kaluston käyttöä.

Käyttöaste voi parantua myös tehokkaan kuljetuksen ja tehokkaan asennuksen kautta. Tyypillinen asennusvaihe on yksi kuukausi standardoiduille rakennuksille ja kaksi kuukautta pidemmälle räätälöidyille rakennuksille. Kunnostukseen tarvittavan ajan lyhentäminen ja rakennusten kunnossapidon parantaminen vuokra-aikana lyhentää palautusvaihetta. Palautusvaihe kestää yleensä kahdesta kolmeen kuukautta, mukaan lukien purkaminen, kunnostus ja kuljetus uudelle asiakkaalle tai varastoon. Reittioptimoinnin ja parempien ajotapojen avulla Adapteo pyrkii vähentämään kuljetusten määrää ja pituutta ja siten myös vähentämään päästöjä.

Lyhyen aikavälin ennusteisiin perustuva tuotanto

Uudet rakennusyksiköt valmistetaan johdon lähiajan kysyntäennusteen perusteella tai tietyn asiakastarpeen vuoksi. Tämä antaa meille mahdollisuuden joustaa pääomamenoissa lisäämällä tai vähentämällä uutta tuotantoa, jos kysyntänäkymissä tapahtuu muutoksia, mikä rajoittaa riskejämme ja auttaa säilyttämään nykyisen vuokratuotannon korkean käyttöasteen. Rakennusyksiköiden käyttöikä on jopa 30 vuotta, mutta Adapteo myy ne usein ennen elinkaaren loppua.

Adapteolla on yhdistelmä omaa valmistusta ja ulkopuolisia toimittajia. Osittain talonsisäinen tuotanto tukee myynti- ja pitkäaikaisvuokraustoimintaa, mikä edellyttää räätälöintikykyä ja joustavuutta, lisäksi se varmistaa rakennusmääräysten noudattamisen. Yhtiö pyrkii jatkuvasti lieventämään ilmastovaikutuksiaan ja vähentämään päästöjä arvioimalla järjestelmällisesti ja huolellisesti tuotannossaan käytettäviä resursseja sekä pyrkii lisäämään materiaalitehokkuutta, vähentämään jätettä ja lisäämään kierrätettävän jätteen osuutta. Adapteo sisällyttää ympäristönäkökohdat myös hankintapäätöksiin ja toimittajien valintaan.

Vuoden 2020 aikana Adapteo keskitti ruotsalaisen oman tuotantonsa yhteen tehtaaseen, Annebergiin. Anneberg on moderni ja tehokas tehdas, ja keskittyminen lisää tehokkuutta, korottaa kapasiteetin käyttöastetta ja vähentää huolto- ja investointitarpeita. Annebergissa on myös yhtiön tekninen osasto ja useita muita keskeisiä toimintoja. Kaksi yrityskauppaa Alankomaissa ja Norjassa lisäävät yhtiöön kaksi tehdasta.

Aseman vahvistaminen Pohjois-Euroopassa

Adapteon strategia vuoteen 2023 mennessä perustuu kolmeen strategiseen pilariin: kasvun laajentamiseen, kaupalliseen erinomaisuuteen ja operatiiviseen tehokkuuteen. Ne kiteyttävät sen, mitä yhtiön toimet aseman vahvistamiseksi Pohjois-Euroopassa ja omistaja-arvon lisäämiseksi laajentamalla arvolutausta, parantamalla kaupallista ja operatiivista toteutusta ja laskemalla kustannuksia. Adapteo pyrkii johtavaksi kestävästä kehityksestä alalla ja

näkee sen merkittäväksi mahdollistajana ja olennaisena osana liiketoimintastrategiaa. Yhtiöllä on kestävästä kehityksestä strategia, joka koostuu kolmesta pilarista: ilmastoystävällisistä rakennuksista, kestävästä kehityksen innovaatioista ja osallistavasta yhteiskunnasta. ja liike-elämän etiikan, sidosryhmäyhteistyön ja YK:n kestävästä kehityksestä tavoitteiden perusta.



Kasvun laajentuminen

Kasvun laajentumiseksi Adapteo tunnistaa ja edistää kasvua uusilla hankkeilla ja uusilla markkinoilla sekä organisaation kautta epäärganisoiduista



Kaupallinen erinomaisuus

Kaupallisen erinomaisuuden saavuttamiseksi Adapteo edistää kasvua ja kannattavuutta parantamalla nykyisiä ehdotuksiaan ja kaupallista toimintaansa.



Operatiivinen tehokkuus

Operatiivinen tehokkuus keskittyy löytämään tapoja parantaa kustannustehokkuutta korkealla laatuasteella säilyttäen. Adapteon toimintamallit muodostavat perustan painopistealueille, jotka yleisellä tasolla liittyvät tehokkaiden ja laadukkaiden hankinta- ja projektitoimitusprosessien saavuttamiseen.



Kestävästä kehityksestä strategia

Kiertotaloudellisella rakennuskonseptilla Adapteo tarjoaa rakennuksia, jotka voivat mukautua sekä ihmisten että ympäristön tarpeisiin. Käytämme ilmastoystävällisiä raaka-aineita, resurssitehokasta tuotantoa, innovaatioita ja osallistavaa lähestymistapaa.

Taloudelliset tavoitteet

Hallitus on asettanut Adapteolle seuraavat pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet:

Tavoite	Vertailukelpoisen käyttökattteen kaksinumeroisen kasvu	Operatiivinen sijoitetun pääoman tuotto (ROCE) yli 10 prosenttia	Nettovelan suhde vertailukelpoiseen käyttökattteeseen 3,5–4,5	Tavoitteena jakaa osinkoa yli 20% nettotuloksesta ³
Tulos 2020	11,0% ²	10,5% ²	4,4x ²	0,12 euroa osakkeelta =24 %

² Tammi-joulukuulta 2020, pro forma -perusteisesti Dutch Cabin Group mukaan lukien

³ Konsernin tilikauden tulos ilman vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä

Kasvun laajentuminen

Keskeisiä tavoitteita ovat:

- **Vahvistaa ja laajentaa edelleen asemaa Manner-Euroopassa**

Adapteolla on hyvä asema jatkaa kasvuaan Manner-Euroopassa. Esimerkiksi Saksan vuokramarkkinat ovat suuret ja tarjoavat merkittäviä mahdollisuuksia. Adapteon paikallinen läsnäolo voi toimia pohjana laajentumiselle jatkossa.

- **Kasvattaa uusia segmenttejä ja sovelluksia kehittämällä asiakastarjontaa ja markkinoille menevää kykyä**

Tällä hetkellä Adapteo jatkaa vahvan asemansa kasvatamista koulujen ja päiväkotien asiakassegmenteissä ja pyrkii lisäksi kaappaamaan kasvupotentiaalia myös terveydenhuollossa, sosiaalialalla sekä toimistoissa. Toimistoasiakassegmentti painottaa enemmän muotoilua, erilaisia laatuominaisuuksia ja palveluja, ja modernin

laadukkaan portfolionsa ansiosta Adapteo on hyvässä asemassa kasvaakseen tämän segmentin sisällä.

- **Kasvattaa oheistuote- ja palvelutarjontaa**

Adapteo käyttää hyvin sijoitettua toiminta-alustaansa, suurta asiakaskuntaansa ja laajaa markkinatuntemustaan laajentaakseen nykyistä tarjontaa oheistuotteilla ja -palveluilla. Adapteo pyrkii kehittämään uusia tuote- ja palveluratkaisuja, kuten tilojen hallintapalveluita, turvallisuus- ja vakuutuspalveluita sekä sisä- ja ulkotilojen lisätuotteita.

- **Ohittaa organiset kasvun kehityspolut turvalla uusia kykyä yritysostojen ja yhteistyön kautta**

Yritysostot ovat keskeinen osa Adapteon strategiaa ja yhtiö jatkaa yritysostoja kasvun vauhdittamiseksi nykyisillä ydinmarkkina-alueilla Pohjoismaissa ja Manner-Euroopassa.

Kaupallinen erinomaisuus

Keskeisiä tavoitteita ovat:

- **Kehittää kaupallista asemaa ja tavoitteita jatkuvasti kohdennetun toteutuksen varmistamiseksi markkinoinnissa, hinnoittelussa ja myynnissä**

Adapteon markkinat ovat pääosin paikalliset, mutta koordinoimalla strategioita ja keskittämällä resursseja konsernin laajuisesti yritys voi hyötyä merkittävästi huomattavasta koostaan. Adapteo voi myös kehittää ylivoimaisia valmiuksia markkinointiin, tuotekehitykseen ja myyntiin.

- **Tarkentaa kaupallista toimintamallia ja vahvistaa organisatorisia valmiuksia**

Adapteo kehittää työntekijöidensä osaamista jatkuvasti, sovittaa kaupallisen toimintamallin parhaisiin

käytäntöihin ja varmistaa tarkoituksenmukaisen datan ja työkalut. Tämä lisää kykyä toteuttaa strategioitaan, kasvaa nopeammin ja kannattavammin sekä parantaa tehokkuutta.

- **Hyödyntää digitalisaatiota arvon lisäämiseksi asiakkaille ja kaupallisen toiminnan tehostamiseksi**

Sekä sisäisen toiminnan että pidemmällä aikavälillä asiakasrajapintojen digitalisointi ovat tärkeä tekijä myynti- ja markkinointivalmiuksien vahvistamisessa. Digitaaliset työkalut voivat auttaa parantamaan myyntiä ja tukea Adapteoa vuoropuhelussa asiakkaiden kanssa ja auttaa löytämään parhaat ratkaisut asiakkaille. Yhtiö panostaa myös dataan ja analytiikkaan myynti- ja hinnoitteluominaisuuksien parantamiseksi.

Operatiivinen tehokkuus

Keskeisiä tavoitteita ovat:

- **Parantaa kustannustehokkuutta hyödyntämällä laajuuden tuomia etuja, esimerkiksi hankinnassa, keskitettyillä konsernitoiminnoilla sekä jakelukusten ja tehtaiden tehokkuudessa**

Hyödyntämällä toiminnan laajuutta Adapteo pystyy parantamaan neuvotteluasemaansa ja hankintatehokkuuttaan. Yhtiö pyrkii myös vähentämään välillisiä kustannuksia keskittämällä konsernitoiminnot. Keskittyminen kokoonpano- ja purkamiskustannuksiin sekä alihankinnan hankintaan parantaa hankintatehokkuutta.

- **Saavuttaa logistiset tehokkuusedus ja mahdollistaa rakennusten saumaton toimittaminen**

Adapteo keskittyy tehdas- ja jakelukeskusverkostonsa optimointiin logistisen tehokkuuden saavuttamiseksi ja rakennusten saumattoman toimittamisen mahdollistamiseksi. Tuotannon suunnittelun tehostaminen, saumaton yhteistyö koko arvoketjussa ja organisaatiossa ovat keskeisiä osa-alueita.

- **Yhtenäistää portfolio ja tarjonta keskittyen laadukkaampiin ja monipuolisempiin rakennusyksiköihin**

Adapteo hyödyntää asiakaslähtöisyyden tuntemustaan portfolion ja tarjonnan yhdenmukaistamisessa. Investointien painopiste on laadukkaammissa ja monipuolisemmissa tuotesarjoissa, jotka ovat taloudellisesti houkuttelevia.

- **Säännöllinen huolto, kunnostus ja parannukset rakennusyksiköiden tehokkaan uudelleenkäytön ja käyttöiän maksimoinnin varmistamiseksi**

Säännöllisellä huollolla, kunnostuksella ja parannuksilla Adapteo varmistaa rakennusyksiköiden tehokkaan uudelleenkäytön ja käyttöiän maksimoinnin. Toisinaan vanhoja yksiköitä myydään ja korvataan uusilla ja nykyaikaisemilla. Adapteo parantaa vanhojen yksiköiden valvontaa ja ihanteellisen myynti- ja korvausajankohdan tunnistamista.

Kestävän kehityksen strategia

Kestävän kehityksen strategia keskittyy kolmeen pilariin ja muodostaa perustan, joka on kaiken vastuullisuustyömme ytimessä.

- **Ilmastoystävälliset rakennukset**
 - Rakennetaan energiatehokkaita, muunneltavia rakennuksia ilmastoystävällisistä raaka-aineista
 - Keskitytään tehokkaaseen resurssien hallintaan tuotannossa ja toiminnassa
- **Kestävän kehityksen innovaatiot**
 - Edistetään kiertotaloudellista rakennus- ja kiinteistöalaa
 - Suunnitellaan ja innovoidaan kestäviä rakennuksia tulevaisuutta varten ja autetaan asiakkaita tekemään kestäviä valintoja

- **Osallistavat yhteiskunnat**
 - Tarjotaan osallistavaa työtä ja pyritään työvoiman monimuotoisuuteen
 - Tarjotaan kasvavalle väestölle rakennuksia, jotka ovat mukautuvia ihmisten ja yhteiskunnan tarpeisiin
- **Strategian perusta**
 - Vastuullinen liiketoiminta
 - Sidosryhmien yhteistyö
 - YK:n kestävä kehityksen tavoitteiden edistäminen.

Lue lisää kestävästä kehityksestä sivuilta 32–51.

Toimintaedellytykset

Adapteo on tunnistanut kolme mahdollistajaa, joita tarvitaan tavoitteiden saavuttamiseksi:

Sitoutuneet kollegat

Adapteon tärkein voimavara tavoitteiden saavuttamisessa on sen henkilöstö. Yhtiön osaava ja innovatiivinen henkilöstö on välttämätön ratkaisujen toimittamiseksi asiakkaillemme ja liiketoimintamme kehittämiseksi tulevaisuudessa. Tavoitteena on tarjota kannustava ympäristö ammatilliselle henkilökohtaiselle kehitykselle, henkilöstön terveys ja turvallisuus on etusijalla. Lue lisää Adapteon henkilöstöstä sivuilta 42–43.

Innovaatioyhteistyö

Adapteolle innovaatiossa on kyse asiakkaan tarpeiden ja liiketoiminnan ymmärtämisestä sekä uusien tai parannettujen tuotteiden suunnittelusta, jotta voimme tarjota asiakkaalle kestäviä ja konkreettisia etuja. Tuotteita, joita voidaan myös tuottaa tehokkaasti.

Innovaatioon kuuluvat siis myös paremmat prosessit resurssien ja tiedon kulun ja hyödyntämisen parantamiseksi.

Tehokkain tapa menestyä innovoinnissa on yhteistyö. Kun kaikki tuovat pöytään ainutlaatuisen tietonsa ja osaamisensa, innovaatiot kipinöivät. Yhteistyö ja eri taitojen sisällyttäminen synnyttävät uusia ideoita näkökulmien yhdistyessä. Adapteo voi tuoda arvoa asiakkaille solmimalla vahvoja ja yhteistyökykyisiä suhteita asiakkaisiin, kumppaneihin, toimittajiin ja muihin sidosryhmiin. Yhtiö haluaa jatkuvasti parantaa ja laajentaa nykyistä tuote- ja palvelutarjontaansa. Lue lisää sivulla 12.

Vastuullisuusjohtaminen

Adapteo pyrkii edistämään vastuullista rakennus- ja kiinteistöalaa. Tätä varten yhtiö on asettanut tavoitteet ja tavoitteet korkealle. Lue lisää kestävä kehityksen strategiasta ja raportista sivuilta 35–36.

Julkinen sektori edistää markkinoiden vakautta

Muunneltavat rakennukset ovat tehdasvalmisteisia modulaarisia rakennuksia, joiden toimivuus ja laatu vastaa paikan päällä rakennettuja rakennuksia ja joita voidaan käyttää sekä lyhyen ja pitkän aikavälin väliaikaisiin ja pysyviin tarpeisiin. Suuri osa muunneltavissa olevien rakennusten markkinoista koostuu sosiaaliseen infrastruktuuriin liittyvistä asiakkaista. Tämän vuoksi Adapteon tärkein asiakassegmentti on julkinen sektori, johon kuuluu esimerkiksi kuntia, alueita ja muita julkisyhteisöjä. Julkisen sektorin asiakkailla on useimmiten lakisää-

teinen velvollisuus toimittaa tilaa vaihteleviin tarpeisiin, ja siihen vaikuttavat taustalla olevat kysynnän ajurit, kuten alueellinen väestökehitys ja kunnostustarpeet, kun taas yksityinen sektori on riippuvaisempi yleisestä taloudellisesta tilanteesta. Julkisen sektorin asiakkaiden suuri osuus lisää markkinoiden vakautta ajan mittaan ja tarkoittaa, että Adapteo on riippuvaisempi valtion budjettipäätöksistä ja vähemmän riippuvainen yleisistä taloudellisista olosuhteista.

Adapteo toimii tällä hetkellä Ruotsin, Suomen, Norjan, Tanskan, Saksan ja Hollannin markkinoilla.

Markkina-ajurit ja trendit

Pitkän aikavälin ajurit ja trendit tukevat muunneltavien rakennusten kysyntää.

Rakenteellinen suuntaus

Väestönkasvu ja kaupungistuminen

Vaikutus Adapteoon

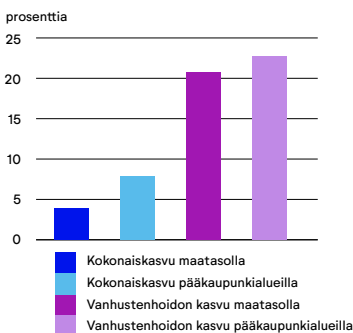
Väestönkasvu ja kaupungistuminen luovat mahdollisuuksia sekä vuokrattaville että pysyville muunneltaville rakennuksille. Suurissa kaupungeissa, joissa tilaa voi olla vaikea hankkia, muunneltavia rakennuksia voidaan käyttää vastattaessa äkilliseen ja kiireelliseen kysynnän kasvuun. Kaupungistumisen vaikutukset koskevat erityisesti päiväkotij- ja koulukiinteistöjen tarjoajia, sillä kaupunkiin muuttavat ovat usein nuoria tai perheitä. Vaihtoehtoisesti muunneltavia rakennuksia voidaan käyttää "ajan ostamiseen" pysyviä pitkän aikavälin ratkaisuja koskevissa monimutkaisissa päätöksentekoprosesseissa.

Toisaalta joustavat ratkaisut ovat hyödyllinen vaihtoehto nettotappioalueilla, mikä luo lisämahdollisuuksia sekä vuokrattaville että pysyville muunneltaville rakennuksille. Koska kuntien voi olla vaikea sitoutua paikan päällä rakennettuihin ratkaisuihin pitkäaikaisilla velvoitteilla, vuokratratkaisut tarjoavat joustavuutta ja rajalliset taloudelliset vastuut.

Pysyvään tehdasvalmisteiseen avaimet käteen -ratkaisuun investoimista voidaan myös pitää toteuttamiskelpoisena vaihtoehtona paikan päällä rakennetuille rakennuksille, koska muunneltavia rakennuksia voidaan käyttää uudelleen ja uudelleen.

Väestökehitys luo tarpeen muunneltaville rakennuksille

Väestönkasvu, kaupungistuminen ja väestörakenteen muutos 2020–2030⁴



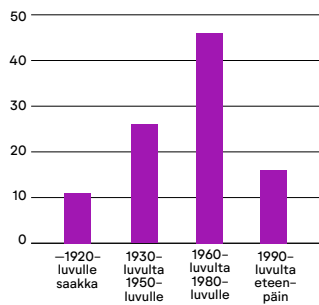
Lasten määrän kasvu ja nopeasti ikääntyvä väestö luovat merkittäviä mahdollisuuksia Adapteon muunneltaville rakennuksille. Pohjoismaissa lasten määrän odotetaan kasvavan tulevaisuudessa, pääasiassa Ruotsissa ja Tanskassa. Kunnilla ja muilla julkisyhteisöillä on lakisääteinen velvollisuus tarjota tilaa päiväkodeille ja kouluille. Tämä yhdessä kaupungistumisen kanssa luo kiireellistä tarvetta lisäkapasiteetille, mikä suosii muunneltavia rakennusratkaisuja nopeilla ja ennustettavilla toimituksilla. Euroopan väestön ikääntyminen johtaa tilakysynnän pysyvään ja jokseenkin ennustettavaan kasvuun, mikä tarjoaa mahdollisuuksia vanhusten hoidon markkinasegmentille.

⁴ Johdon arviot, jotka perustuvat julkisiin lähteisiin, sisältäen Ruotsin, Suomen, Tanskan ja Norjan.

Rakenteellinen suuntaus

Vanheneva rakennuskanta, jolla on kasvava korjaustarve

Pohjoismaisten koulurakennusten prosentiosuudet iän mukaan⁵
prosenttia



Yksityisen sektorin kasvu ja teollinen toiminta

Vaikutus Adapteoon

Rakennuskanta vanhenee Pohjoismaissa ja Manner-Euroopassa, mikä lisää sekä remonttien että uudisrakentamisen tarvetta, mikä puolestaan lisää tilapäisten ja pysyvien rakennusratkaisujen tarvetta.

Ikääntyvän rakennuskannan odotetaan vaikuttavan erityisesti päivähoito-, terveydenhuolto- ja koulukiinteistömarkkinoihin. Noin puolet pohjoismaisesta koulutusrakennuskannasta rakennettiin 1960-luvun ja 1980-luvun välillä. Tämä osa rakennuskannasta on siinä iässä, kun korjausrakentamisen tarve kasvaa. Väliaikaisia tiloja tarvitaan myös, jos käytettävissä olevat tilat evakuoidaan äkillisesti esimerkiksi home- tai ilmanlaatuongelmien tai tulipalojen vuoksi.

Vanheneva rakennuskanta kasvattaa myös uudisrakentamisvolyymiä. Uudisrakentaminen lisää kysyntää korkealaatuisten muunneltavien rakennusratkaisujen, jotka voidaan tarjota joustavampana ja tehokkaampana vaihtoehtona paikan päällä rakennetuille rakennuksille.

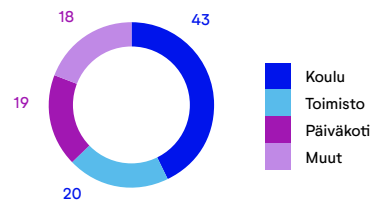
Viime vuosina useat kiinteistöyhtiöt ovat pyrkineet sosiaalisten infrastruktuurikiinteistöjen markkinoille. Kiinteistöyhtiöt ajavat edelleen rakennuskannan peruskorjauskysyntää.

Yksityisen sektorin kasvu ja teollinen toiminta lisäävät sekä tilapäisten että pysyvien tilojen kysyntää. Se voi sisältää esimerkiksi ensisijaisesti toimistorakennuksia, mutta myös tilapäismajoitusta rakennusliikkeiden työntekijöille ja tapahtumatiloja. Modulaaristen rakennustekniikoiden lisääntynyt hyväksyntä sekä joustavuuden ja nopean toimituksen arvostus yksityisellä sektorilla tukevat myös muunneltavien rakennusmarkkinoiden laajentumista.

Monipuolinen asiakaskanta pääasiassa julkisella sektorilla

Adapteen asiakkaita ovat pääasiassa kunnat, maakunnat ja muut julkisyhteisöt. Yksityisen sektorin asiakkaat ovat esimerkiksi rakennusliikkeitä ja alihankkijoita, jotka vuokraavat yksiköitä työntekijöiden majoittamiseksi lyhyeksi ajaksi, sekä yrityksiä, jotka tarvitsevat tilapäisiä toimitiloja tai näyttelytiloja jne. Sosiaalisen infrastruktuurin asiakkaat muodostavat noin kolme neljäsosaa vuokratuotoista. Koulu on Adapteen ylivoimaisesti suurin asiakassegmentti, jonka osuus vuokratuotoista on hieman alle 43 prosenttia Adapteen asiakaskunta on monipuolinen. Kymmenen suurimman asiakkaan osuus vuokratuotoista oli noin 14 prosenttia.

Asiakassegmentit, osuus liikevaihdosta, %



⁵ sisältää Ruotsin, Suomen, Tanskan, Norjan.

Kilpailuympäristö

Pohjoismaiden vuokrausmarkkinoilla on kourallinen suuria muunneltavien rakennusten tarjoajia. Pohjoismaisilla vuokrausmarkkinoilla Adapteo on suurin toimija, jolla on yli neljäsosa markkinoista. Isoimmat kilpailijat ovat Expandia Ruotsissa, Parmaco Suomessa ja Algeco Norjassa. Lisäksi Pohjoismaissa on kourallinen paikallisesti vakiintuneita pienempiä yrityksiä. Saksan vuokrausmarkkinoilla Adapteolla on muutaman prosentin markkinaosuus, ja se on siellä yksi markkinoiden kymmenestä suurimmasta toimijasta. Saksan vuokrausmarkkinoiden suurimmat toimijat ovat Kleusberg ja FAGSI. Useat manner-eurooppalaiset kilpailijat sekä myyvät että vuokraavat muunneltavia rakennuksiaan.

Myyntimarkkinoilla Adapteo on läsnä pääosin Ruotsin ja Suomen markkinoilla. Kilpailuympäristö vaihtelee jonkin verran maantieteellisen alueen mukaan, mutta yleinen piirre on se, että markkinat ovat vakiintuneet. Ruotsissa Adapteolla on noin viidennes markkinoista.

Pohjoismaiden markkinoiden lähimmät kilpailijat ovat Moelven ja perinteiset rakennusalan rakentajat ja paikalliset rakennusyrietykset.

Pohjoismaissa sääntelyvaatimukset ovat tiukemmat ja vaativat mukautettavilta rakennuksilta parempaa laatua verrattuna Manner-Eurooppaan. Pohjoismaissa tämä

suosii paikallisia vakiintuneita yrityksiä, koska keskieu-rooppalaisten yritysten rakennusten laatu ei välttämättä täytä tiukempia pohjoismaisia vaatimuksia.

Kilpailuedut

Adapteen suuri vuokratilasto ja paikallinen läsnäolo mahdollistavat nopean toimituksen ja valmiuden asiakkaiden tarpeiden toteuttamiseen. Tarjonta koostuu muunneltavista rakennuksista, joille on valittavana monipuolisia laatuominaisuuksia erilaisiin tarpeisiin sekä joustavia rahoitusvaihtoehtoja. Lisäksi Adapteo tarjoaa niin edullisia perusratkaisuja kuin huippuluokan premium-ratkaisuja erinomaisilla teknisillä ominaisuuksilla, ja kattaa näin sekä lyhyen että pitkän aikavälin tarpeet kaikilla keskeisillä asiakassegmenteillä.

Pohjoismaissa sääntelyvaatimukset ovat tiukemmat ja vaativat mukautettavilta rakennuksilta parempaa laatua verrattuna Manner-Eurooppaan. Pohjoismaissa tämä suosii paikallisia vakiintuneita yrityksiä, koska keskieu-rooppalaisten yritysten rakennusten laatu ei välttämättä täytä tiukempia pohjoismaisia vaatimuksia.





HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

Merkittävät tapahtumat vuonna 2020

Maaliskuun alussa Adapteo arvioi tulevaisuuden näkymiään covid-19-epidemian aiheuttaman äkillisen epävarmuuden kanssa. Vaihtoehtoisia skenaarioita muotoiltiin ja aloitettiin tuloksen ja maksuvalmiuden turvaamistoimet.

Adapteo piti 23.4.2020 ensimmäisen yhtiökokouksensa itsenäisenä yhtiönä. Covid-19-rajoitusten vuoksi kaikki äänet rekisteröitiin etukäteen valtuutetuille edustajille ja kokousta voitiin seurata webcastin kautta. Hallitukseen valittiin kaksi uutta jäsentä, Sophia Mattsson-Linnala ja Ulf Wretskog.

Adapteo osti lokakuussa Dutch Cabin Groupin kasvattaen näin jalanjälkeään Manner-Euroopassa ja lisäten osaamista ja johtamistaitoja tulevaa kasvua varten.

Marraskuussa ydinpankkiryhmän kanssa allekirjoitettiin uudelleenrahoitussopimus, jonka ansiosta Adapteo pystyi jatkamaan kasvuohjelmaansa ja lisäämään rahoitusvakautta ja joustavuutta pidentämällä lainojen erääntymisaikoja. Uudelleenrahoituksen jälkeen Adapteon käytössä on kolmen vuoden 530 miljoonan euron määräaikainen laina ja 100 miljoonan euron valmiusluotto.

Adapteo julkisti joulukuussa aikeensa ostaa norjalainen Stord Innkvartering. Stordilla on merkittävä rakennusportfolio erityisesti työntekijöiden majoitussegmentissä.

Joulukuussa suunnattu osakeanti kasvatti Adapteon rahavaroja ja omaa pääomaa yli 37 miljoonalla eurolla. Liikkeelle laskettiin 4,4 miljoonaa osaketta.

Adapteo lanseerasi uuden kestävän kehityksen strategian, joka keskittyy ilmastoystävällisiin rakennuksiin, kestävän kehityksen innovaatioihin ja osallistaviin yhteiskuntiin. Adapteo liittyi maailman suurimpaan yritysten vastuullisuusaloitteeseen, YK:n Global Compact -aloitteeseen. Sen sisältö on tiivistetty kymmeneen periaatteeseen, jotka koskevat ihmisoikeuksia, työtä, ympäristöä ja korruption torjuntaa.

Taloudellisten tietojen esittäminen

Tämän hallituksen toimintakertomuksen taloudelliset tiedot on esitetty toteutuneiden lukujen mukaan ellei muuta ole ilmoitettu.

Toiminnot

Adapteo on johtava pohjoiseurooppalainen mukautettavia rakennuksia valmistava yritys. Konsernilla on kaksi ensisijaista liiketoiminta-alueetta: liiketoiminta-alue Rental Space ja liiketoiminta-alue Permanent Space. Se toimii kuudella maantieteellisellä alueella: Ruotsi, Suomi, Norja, Tanska, Saksa ja Alankomaat.

Liiketoiminta-alue Rental Space sisältää muunneltavissa olevien tilaratkaisujen vuokrauksen, mukaan lukien asennuksen, purkamisen ja muiden lisäarvotuotteiden ja -palveluiden tarjoamisen.

Permanent Space -liiketoiminta-alueeseen kuuluu mukautettavien rakennusten myynti ja pitkäaikainen vuokraus/leasing.

Adapteo on uusi brändi, jolla on yli 30 vuoden kokemus ja joka syntyi Nordic Modular Groupin yritystoston sekä Cramon jakautumisen kautta. Yhtiö toimittaa ensiluokkaisia mukautettavia tilaratkaisuja kouluille, päiväkodeille, vanhusten hoitoon, työntekijöiden majoitukseen, toimistoille ja tapahtumille niin väliaikaisiin kuin pysyviin tarpeisiin. Vuonna 2020 Adapteon liikevaihto oli 231 miljoonaa euroa.

Adapteo on listattu Nasdaq Tukholmassa tunnuksella ADAPT 1.7.2019 alkaen.

Työntekijät ja rekrytointi

Vuoden 2020 lopussa henkilöstömäärä oli 505 (372). Adapteon työntekijöiden maantieteellinen jakautuminen oli: Ruotsi 44 %, Alankomaat 29 %, Suomi 12 %, Saksa 9 %, Tanska 4 % ja Norja 2 %.

Adapteon menestys riippuu sitoutuneesta henkilöstöstä, jolla on oikeat taidot ja joka jakaa konsernin arvot:

- Toimimme proaktiivisesti kaikessa, mitä teemme ja pyrimme ylittämään asiakkaidemme odotukset.
- Teemme yhteistyötä jakamalla asiantuntemusta ja vahvistamalla sisäisiä työtapojamme, mikä tekee meistä tehokkaampia.
- Olemme sitoutuneet Adapteon tavoitteeseen rakentaa mukautuvia yhteiskuntia ja ottamaan vastuu henkilökohtaisesta roolistamme siinä.

Kykyjen houkuttelevuus, kehittäminen ja sitouttaminen on keskeinen menestystekijä Adapteolle, koska yritys toimii markkinoilla, joissa kilpailu ammattitaitoisesta henkilöstöstä on kovaa, ja joilla houkuttelevan työnantajabrändin ja työntekijätarjonnan merkitys on suuri.

Adapteo toteutti vuonna 2020 toisen vuosittaisen työntekijöiden sitouttamiskyselynsä. Kysely mittaa työntekijöiden sitoutumista ja net promoter -pistemäärää. Sitoutuminen mitataan sitoutumisindeksillä (Engagement Index, EI). Konsernin kokonaispistemäärä on 76, kun vertailuarvo on 78.

Liikevaihto ja liiketoiminnan tulos

Adapteen liikevaihto kasvoi 231,4 (216,2) miljoonaan euroon. Liikevaihto kasvoi 7 % kiinteillä valuuttakursseilla mitattuna. Vuokratuotot olivat 133,1 (132,7) miljoonaa euroa. Kiinteillä valuuttakursseilla mitattuna vuokratuotot olivat muuttumattomat. 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.

Liiketoiminta-alueella Rental Space Dutch Cabin Group, Suomi ja Saksa vaikuttivat suurempiin vuokratuottoihin kuin tammi-joulukuussa 2019. Saksassa toimitettiin tasaisesti uusia hankkeita koko vuoden ajan, kun taas Suomessa suurin vaikutus tuli useiden suurten hankkeiden jatkamisesta. Vuokratuotot kasvoivat merkittävästi Alankomaiden liiketoiminnassa vuosi vuodelta. Tanskan ja Norjan kehitys oli laskusuunnassa koko vuoden ajan, ja hankkeita palautettiin nopeammin kuin uusia hankkeita voitiin aloittaa tiukoissa markkinaolosuhteissa.

Liiketoiminta-alueen Permanent Space myynti kasvoi merkittävästi, kun Dutch Cabin Groupin marras-joulukuun myynti sisällytettiin. Koko vuoden ulkoinen liikevaihto kasvoi myös sekä Ruotsissa että Suomessa, vaikka hinnoittelu oli edelleen haastavaa. Alankomaiden markkinoilla covid-19-pandemialla ei ollut merkittävää vaikutusta.

Rakennusportfolio kasvoi yhteensä 1 132 (1 010) tuhanteen neliometriin. Koko portfolion käyttöaste oli 79 % (84 %).

Adapteen vuoden vertailukelpoinen käyttökate pysyi muuttumattomana 88,3 (88,5) miljoonassa eurossa. Vertailukelpoinen käyttökatemarginaali (EBITDA) 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. Konsernitoimintojen alhaisemmat kustannukset vaikuttivat myönteisesti.

Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden ja aineettomien hyödykkeiden poistot ja arvonalentumiset olivat tänä vuonna 46,6 (54,0) miljoonaa euroa. DCG:n mukaantulolla ja kasvaneella rakennusportfoliolla oli kasvattava vaikutus vuonna 2020, mutta myös vuoden 2019 viimeisellä neljänneksellä vanhojen moduulien alakirjaukset vaikuttivat merkittävästi.

Liikevoitto (EBIT) oli 36,8 (22,1) miljoonaa euroa. Liikevoitto (EBIT) 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.

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 euroa (0,19).

Liiketoiminta-alue Rental Space

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 (EBITDA) laski 1 % 91,3 (92,3) miljoonaan euroon ilman -0,4 (-1,2) miljoonan euron vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä.

Liiketoiminta-alue Permanent Space

Liiketoiminta-alueen Permanent Space ulkoinen liikevaihto nousi merkittävästi 45,1 (30,3) miljoonaan euroon. Vertailukelpoinen käyttökate (EBITDA) laski 0,9 (1,4) miljoonaan euroon ilman -0,9 (-0,9) miljoonan euron vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä.

Tuotekehitys

Adapteo suunnittelee, rakentaa ja kehittää mukautettavia rakennuksiaan jatkuvasti ennakoitakseen asiakkaiden tulevia tarpeita sekä lainsäädäntöön, asetuksiin, rakennuslupiin ja paikallisiin määräyksiin tehtäviä muutoksia. Kiertotalous on keskeinen tekijä suunnittelusamme ja tuotekehitystyössämme, mikä tarkoittaa, että parannamme ja kehitämme prosessejamme jatkuvasti, jotta voimme maksimoida arvon ja minimoida ympäristövaikutukset.

T&K -kohokohtia vuonna 2020:

- yhtiö kehitti työntekijöiden majoitustilaratkaisun Ruotisiin, Norjaan ja Tanskaan,
- yhtiö kehitti uuden päiväkotikonseptin, Lekistan ja Pilabo, SKR:n (Ruotsin kuntien ja alueiden keskusorganisaation) kysynnän perusteella,
- yhtiö kehitti vanhustenhoitokonsepti Grönhagan,
- yhtiöllä on nyt vesikiertoinen lattialämmityskonsepti,
- yhtiö päivitti F50-mallit Saksassa vastaamaan uusia energiantarpeita, ja
- yhtiö päivitti C80-mallit Suomessa vesikiertoiseen lämmitysjärjestelmään.
- Tutkimus- ja tuotekehityskulut käsitellään liiketoiminnan kuluina eikä niitä aktivoida.

Kausiluonteisuus

Vuokratuotot jakautuvat hyvin tasaisesti vuoden vuosineljänneksille ja siten myös konsernin kokonaisliikevaihtoon. Asennus ja muut palvelut oli suurimmillaan kolmannella vuosineljänneksellä, kun taas uusien mukautettavien rakennusten myynti oli suurimmillaan toisella vuosineljänneksellä.

Investoinnit

Adapteon 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. Kasvuinvestoinnit kasvoivat Saksan korkean markkina-aktiivisuuden ja ennen covid-19-pandemian puhkeamista tehtyjen Suomen ja Ruotsin tilausten vuoksi. Kaluston laajentamisen lisäksi tehtiin päivityksiä ja uudelleeninvestointeja moduulien nostamiseksi korkeammalle tasolle tiettyjen tilausten osalta ja raportointikaudella poistettavien moduulien korvaamiseksi.

Rahavirta ja taloudellinen asema

Vuonna 2020 liiketoiminnasta kertynyt nettorahavirta laski 77,9 (80,1) miljoonaan euroon, mikä johtui pääasiansa 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. Nettovelka oli 434,8 miljoonaa euroa. Nettovelan suhde vertailukelpoiseen käyttökatteeseen oli 4,9.

Adapteo allekirjoitti marraskuussa 2020 uudelleenrahoitussopimuksen 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.

Joulukuussa 2020 hallitus käytti vuoden 2020 yhtiökokouksen valtuutusta toteuttaa osakeanti. Adapteo laski liikkeelle yhteensä 4,4 miljoonaa osaketta merkintähinnaltaan 89 Ruotsin kruunua osakkeelta, mikä lisäsi Adapteon rahavaroja ja omaa pääomaa noin 37 miljoonalla eurolla.

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

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet olivat 528,6 miljoonaa euroa. Varat olivat yhteensä 928,2 miljoonaa euroa.

Operatiivinen sijoitetun pääoman tuotto (ROCE) oli 9,1 % vuonna 2020, 8,5 % vuonna 2019. Pro forma -perusteisesti Dutch Cabin Group mukaan lukien, operatiivinen sijoitetun pääoman tuotto oli 10,5 %.

Emoyhtiö

Vuonna 2020 emoyhtiön liikevaihto oli 9,0 miljoonaa euroa ja tilikauden tulos 14,0 miljoonaa euroa. Emoyhtiöllä oli vuoden lopussa 24 työntekijää ja sen rahavarat olivat 46,9 miljoonaa euroa.

Hallituksen ehdotus jakokelpoisten varojen käytöstä

Adapteo Oyj:n jakokelpoiset varat ovat 118 254 tuhatta euroa, josta tilikauden voitto on 13 982 tuhatta euroa. Hallitus ehdottaa 19.4.2021 pidettävälle varsinaiselle yhtiökokoukselle, että tilikauden voitosta jaetaan osinkoa 0,12 euroa osakkeelle, eli yhteensä 5 889 tuhatta euroa ja loput tilikauden voitosta lisätään kertyneiden voittovarojen tilille.

Emoyhtiön jakokelpoiset varat 31.12.2020 (tuhatta euroa):

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	106 347
Kertyneet voittovarot	-2 075
Tilikauden tulos	13 982
Jakokelpoinen pääoma	118 254

Merkittäviä tapahtumia tilikauden päättymisen jälkeen

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.

Tammikuussa 2021 ilmoitettiin, että Morgan Stanley Capital Internationalin (MSCI) uusimpien ESG-luokitusten mukaan Adapteo on nostettu 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 siis ottanut merkittävän harppauksen aiemmasta BBB-luokituksestaan.



Tärkeä vuosi vastuullisuusmatkalla

Adapteon tavoitteena on olla yksi rakennus- ja kiinteistöalan vastuullisimmista yrityksistä, ja työskentelemme joka päivä tämän tavoitteen saavuttamiseksi. Vuosi 2020 oli tärkeä vuosi vastuullisuusmatkamme kannalta. Olemme lanseeranneet kunnianhimoisen kestävä kehityksen strategian, jonka avulla Adapteo johtaa siirtymistä kestäväan rakennus- ja kiinteistöteollisuuteen. Keskitymme edistämään siirtymistä ilmastoystävällisiin rakennuksiin, innovoimaan kiertotalousratkaisuja ja edistämään osallistavia yhteiskuntia. Olemme myös määrittäneet kestävä kehityksen tavoitteet, jotka tarjoavat läpinäkyvän tavan yhtiön edistymisen seurantaan ja raportointiin. Tavoitteista tiedotetaan vuoden 2021 alkupuoliskolla.

Vuoden 2020 aikana liiketoimintamme vastuullisuusperustuksia vahvistettiin. Vahvistimme sitoutumistamme eettisiin liiketoimintastandardeihin liittymällä YK:n Global Compact -aloitteeseen ja syvensimme olennaisuusanalyysiämme ja riskienhallintaamme. Me Adapteolla näemme tulevaisuuden, jossa muunneltavilla rakennuksilla on merkittävä rooli ilmastoystävällisissä, joustavissa ja osallistavissa yhteiskunnissa. Odotan innolla vastuullisuusmatkamme seuraavia vaiheita yhdessä lahjakkaiden ja sitoutuneiden Adapteo-kollegoiden, liikekumppaneiden ja asiakkaiden kanssa.



“Vuosi 2020 oli tärkeä vuosi vastuullisuusmatkamme kannalta. Olemme lanseeranneet kunnianhimoisen kestävä kehityksen strategian, jonka avulla Adapteo johtaa siirtymistä kestäväan rakennus- ja kiinteistöteollisuuteen.”

Hanna Wennberg,
Markkinointi-, viestintä- ja kestävä kehityksen johtaja, Adapteo

Vastuullisuusraportoinnin soveltamisala

Adapteo osti Dutch Cabin Groupin 29.10.2020. Tämä organisaatio ei sisälly vuoden 2020 vastuullisuusraportin soveltamisalaan. (sivut 32–51)

Adapteen keskeiset vastuullisuuden virstanpylväät vuonna 2020

Adapteo toteutti vuoden 2020 aikana merkittäviä toimenpiteitä kehittääkseen lähestymistapaansa kestäväen kehityksen saralla. Yhtiö on:

- laatinut Adapteen pitkän aikavälin tavoitteet ja vastuullisuusstrategian, sekä aloittanut vuoden 2021 alkupuoliskolla lanseerattavien tavoitteiden määrittämisen.
- allekirjoittanut YK:n Global Compact (UNGP) -yritysvastuualoitteen, joka on johtava yritysten ympäristö- ja yhteiskuntavastuukäytäntöjä ohjaava aloite.
- syventänyt sidosryhmien kanssa käytyä vuoropuhelua, sekä olennaisuusanalyysiä ja vastuullisuusriskien arviointia.
- vahvistanut kestäväen kehityksen hallintorakennetta selkeän vastuunjaon avulla ja osallistamalla kaikki organisaation tasot strategian kehittämiseen ja seurantaan.
- saanut AA-luokituksen Morgan Stanley Capital Internationalin (MSCI) ESG-arvioinnissa.



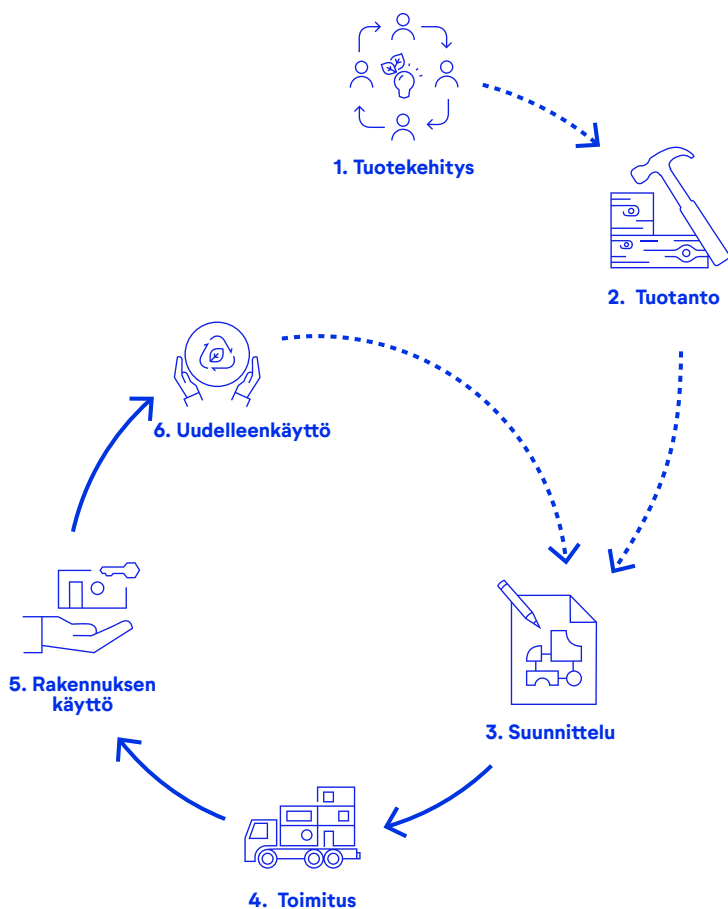
Vuonna 2020 Adapteo toimitti yhteensä 156 koulua ja päiväkotia. Arviomme mukaan vuonna 2020 noin 140 000 lasta, oppilasta ja opettajaa vietti työpäivänsä Adapteen toimittamassa koulurakennuksessa. Tämä sisältää kaikki aktiiviset vuokrasopimukset sekä liiketoiminta-alueen Permanent Space viimeisen 10 vuoden aikana toimittamat rakennukset.

Liiketoimintamme arvoketju

Adapteo hallitsee vastuullisuusriskejä ja luo arvoa asiakkaille ja yhteiskunnalle yhteistyössä arvoketjun kumppaneiden, asiakkaiden ja muiden sidosryhmien kanssa. Liiketoiminta-alueen Rental Space arvoketjussa on kuusi vaihetta.

1. Tuotekehitys

Yksi olennaisimmista vastuullisuusnäkökohdista on käyttää kestäviä materiaaleja ja suunnitella tuotteet käytön aikaisten hiilipäästöjen minimoimiseksi ja kiertotaloudellisten tuotevirtojen varmistamiseksi. Adapteon tuotteet on suunniteltu vastaamaan asiakkaiden ja yhteiskunnan tarpeita.



2. Tuotanto

Adapteon toiminta perustuu oman ja ulkoistetun tuotannon yhdistelmään. Teollinen tuotantoteknologia lisää tuottavuutta, parantaa rakentamisen aikaista kosteudenhallintaa ja vähentää ylijäämämateriaaleja. Osittaisen oman tuotannon avulla yhtiö voi tarjota mukautettuja rakennusyksiköitä, vastata joustavasti asiakkaiden tarpeisiin ja varmistaa ympäristöstandardien noudattamisen. Adapteolla on korkeat vaatimukset rakennusyksiköiden spesifikaatioille ja materiaalihankinnoille, esimerkiksi Forest Stewardship Council (FSC)-sertifioidun puun suhteen.

3. Suunnittelu

Adapteo analysoi asiakkaan tarpeet ja suunnittelee optimaalisen ratkaisun yhdessä asiakkaan kanssa. Lähes kaikki julkisen sektorin uudet hankkeet käynnistyvät julkisella tarjouskilpailulla, kun taas yksityisen sektorin asiakkaiden kanssa projektit käynnistyvät suoraan suunnitteluvaiheella. Yhteistyö on avainasemassa, sillä asiakkaat painottavat erilaisia kriteerejä, kuten suunnittelua, erilaisia laatuominaisuuksia, ympäristötehokkuutta, palveluita ja tukipalveluita.

4. Toimitus

Adapteo mukauttaa ja toimittaa rakennuksen asiakkaan työmaalle. Alihankkijat tarjoavat palveluita, kuten kuljetuksia, jotka ovat yksi olennaisimmista vastuullisuusnäkökohdistamme. Rakennusyksiköt on mitoitettu perävaunun mittojen mukaisesti kuljetusten optimoimiseksi ja jokaisen kuljetuksen tehostamiseksi. Tässä vaiheessa tehdään työmaavalmisteluja, kuten vesi-, sähkö- ja perustustöitä.

5. Rakennuksen käyttö

Asiakkaat voivat vuokrata tai omistaa Adapteo-rakennuksen. Adapteon paikallisten myynti- ja projektinhallintatoimintojen luotettavat suhteet asiakkaisiin ovat keskeisessä asemassa. Adapteo tarjoaa myös huolto-, kiinteistönhallinta- ja muita palveluita. Rakennukset toteutetaan käytön aikaisen energiatehokkuuden varmistamiseksi, ja Adapteo tarjoaa myös vähähiilisiä teknologioita ja lisäpalveluita energiatehokkuuden parantamiseksi.

6. Uudelleenkäyttö

Projektin viimeisessä vaiheessa muunneltava rakennus puretaan ja yksiköt palautetaan Adapteolle. Sen jälkeen ne kunnostetaan ja päivitetään uudelleenkäyttöä varten. Säännöllisellä huollolla, kunnostuksella ja parannuksilla Adapteo varmistaa rakennusyksiköiden tehokkaan uudelleenkäytön ja käyttöiän maksimoinnin. Adapteo päivittää rakennusportfoliotaan jatkuvasti vastaamaan viimeisimpiä energiatehokkuusvaatimuksia ja -standardeja. Kun rakennus on tullut elinkaarensa päähän eikä sitä voida kunnostaa ja vuokrata uudelleen, se myydään muihin tarkoituksiin.

Permanent Space liiketoiminta-alueen arvoketju eroaa hieman Rental Space liiketoiminta-alueen arvoketjuun verrattaessa.

1. Myynti 2. Suunnittelu 3. Hankinta 4. Tuotanto
5. Perustukset 6. Toimitus 7. Rakennuksen käyttö

Adapteen kestävän kehityksen strategia

Adapteen perustamisesta (2019) lähtien yrityksen tavoitteena on ollut toimia keskeisenä vaikuttajana muutoksessa kohti vastuullista, kiertotaloudellista ja joustavaa rakennus- ja kiinteistöalaa. Adaptee näkee vastuullisuusjohtajuuden menestyksen mahdollistajana ja olennaisena osana yrityksen liiketoimintastrategiaa. Adapteen tavoitteena on rakentaa muuntautuvia yhteiskuntia, ja tätä tavoitetta tukee vuonna 2020 lanseeraama kestävän kehityksen strategia. Se koostuu kolmesta

pilarista: ilmastoystävällisistä rakennuksista, kestävän kehityksen innovaatioista ja osallistavasta yhteiskunnasta. Strategian perustana ovat vastuulliset liiketoimintakäytännöt, sidosryhmäyhteistyö, YK:n kestävän kehityksen tavoitteiden edistäminen ja ihmisoikeuksien kunnioittaminen. Nämä painopistealueet perustuvat näkökohtiin, joilla on suurin merkitys sisäisille ja ulkoisille sidosryhmillemme, sekä niihin alueisiin, joilla Adapteen toiminnalla on suurin vaikutus.

Adapteen kestävän kehityksen strategian rakentaminen



Tavoitteenamme on olla yksi vastuullisimmista yrityksistä rakennus- ja kiinteistöalalla, ja työskentelemme joka päivä saavuttaaksemme tämän tavoitteen.

Philip Isell Lind af Hageby,
Adapteen toimitusjohtaja

Toiminnan mittaus ja raportointi

Adapteo pyrkii edistämään vastuullista rakennus- ja kiinteistöalaa. Siksi Adapteo on asettanut erittäin kunnianhimoisia tavoitteita, jotka auttavat ohjaamaan vastuullisuusstrategiassa määrittämiä ponnisteluja.

Adapteo pyrkii asettamaan kullekin painopistealueelle tavoitteita, jotka ohjaavat vielä pidemmälle ja joita seurataan vuosittain. Tavoitteista tiedotetaan vuoden 2021 alkupuoliskolla.

Ilmastoystävälliset rakennukset

- Rakennamme energiatehokkaita, muunneltavia rakennuksia ilmastoystävällisistä raaka-aineista
- Keskitymme tehokkaaseen resurssien hallintaan tuotannossa ja toiminnassa

Vastuullisuusinnovaatiot

- Visiomme on kiertotaloudellinen rakennus- ja kiinteistöala
- Suunnittelemme ja innovoimme kestäviä rakennuksia tulevaisuutta varten ja autamme asiakkaitamme tekemään kestäviä valintoja

Osallistavat yhteiskunnat

- Tarjoamme osallistavan työpaikan ja pyrimme työvoiman monimuotoisuuteen
- Tarjoamme kasvavalle väestölle rakennuksia, jotka mukautuvat ihmisten ja yhteiskunnan tarpeisiin

Perusta

- Vastuulliset liiketoimintatavat ovat juurtuneet toimintaamme. Kaikki työntekijämme ja yhteistyö- ja liikekumppanimme toimivat avoimesti ja eettisesti sekä ihmisoikeuksia että ympäristöä kunnioittaen

Sen lisäksi, että Adapteo raportoi olennaisista näkökohdista maailmanlaajuisten raportointialoitteiden (GRI) mukaisesti, se myös keskittyy seuraaviin kestävä kehityksen tavoitteisiin (KPI):

Ympäristö

- FSC-sertifoidun puun osuus
- Energiankäytön vähentäminen omassa toiminnassamme

Sosiaalinen

- Työntekijöiden sitouttamistaso
- Naisten osuus operatiivisesta johdossa

Hallinnointi

- Adapteon työntekijöiden vuosittainen koulutus: Eettiset toimintaperiaatteet, väärinkäytöksistä ilmoittamisen käytäntö ja petostentorjuntaopas
- Terveys- ja turvallisuus-ISO-standardien mukaisesti sertifoitujen yritysten osuus konsernissa
- Työtapaturmat (LTIR)



Ilmastoystävälliset rakennukset

Ilmastonmuutos on aikamme ratkaiseva kysymys, ja se muokkaa väistämättä tulevaisuuttamme. Tänä päivänä rakennus- ja kiinteistöteollisuuden osuus Euroopan CO₂-päästöistä on 36 %⁶. Adapteo kehittää ilmastoystävällisiä rakennuksia tulevaisuutta varten ilmastoystävällisten raaka-aineiden ja resurssitehokkaan tuotannon avulla.

Kestävät rakennukset

Adapteen tavoitteena on rakentaa muunneltavia rakennuksia, joiden ympäristövaikutukset ovat vähäiset. Siksi tuotannossa käytetään ilmastoystävällisiä raaka-aineita, kuten puuta, joka on ensisijainen materiaalimme. Adapteo pyrkii yhdessä toimittajien kanssa lisäämään tuotannossa käytettävän uusiutuvan, kierrätettävän ja kierrätetyn materiaalin määrää.

Vastuullinen puunhankinta

Adapteo on jo pitkään hankkinut puuta sertifioiduilta tehtailta. Ruotsissa tapahtuvan tuotannon osalta on vuodesta 2020 lähtien varmistettu, että kaikki hankittu puu on sertifioitu Forestry Stewardship Council (FSC) -ympäristömerkin mukaisesti. Ruotsissa tuotannossa käytetty rakennuspuu on jo 100-prosenttisesti FSC-sertifioitua, ja suunnitelma on laajentaa tätä jopa liimalaminoituun puutavaraan. Adapteen tavoitteena on myös edellyttää, että valmistuskumppanit hankkivat FSC-sertifioitua puuta.

Rakennusten ympäristösertifikaatit

Adapteen ensisijainen tavoite on varmistaa rakennusten energia- ja ympäristötehokkuus niiden koko elinkaaren aikana. Yhä useammalle asiakkaalle on tärkeää, että rakennukset ovat ympäristösertifioituja. Osa rakennuksista ylittää vaatimukset ja täyttää ympäristösertifiointien, kuten Ruotsin Green Building Councilin Miljöbyggnad Silver -sertifioinnin, vaatimukset.

Kestävät materiaalit

Adapteo pyrkii lisäämään kolmannen osapuolen organisaatioiden arvioimien materiaalien osuutta rakennuksissa. Esimerkkejä näistä organisaatioista ovat SundaHus ja Byggsvarubedömningen, jotka ovat rakennusmateriaalien terveys- ja ympäristöarviointien johtavia asiantuntijoita. Adapteo käy myös vuoropuhelua toimittajien kanssa ja kannustaa heitä arvioimaan materiaalejaan näiden asiantuntijaorganisaatioiden kanssa.

Resurssitehokas tuotanto

Adapteo keskittyy varmistamaan tehokkaan resurssienhallinnan tuotannossaan ja toiminnassaan. Adapteen rakennukset on tuotettu teollisesti, joten yritys voi järjestelmällisesti tarkastella resurssien käyttöä ja vähentää jätteitä. Adapteo hyödyntää Lean-prosessia ja vähentää jätteen määrää tilaamalla vain tarvitsemansa materiaalit. Adapteo panostaa resurssitehokkaaseen tuotantoon ja pyrkii sen avulla lisäämään materiaali- ja energiatehokkuutta sekä vähentämään jätettä entisestään.

Energia

Adapteo tukee Pariisin sopimusta ja pyrkii minimoimaan toimintansa ja tuotantonsa ilmastovaikutukset. Adapteen liiketoiminta Ruotsissa ja Suomessa, mukaan lukien tuotantolaitokset, toimii jo nyt 100-prosenttisesti uusiutuvalla energialla, ja yritys laajentaa tämän toimintatavan myös muihin maihin. Adapteo jatkaa työtä hiilijalanjälkensä minimoimiseksi koko arvoketjussa.

Ympäristö- ja laatustandardit

Adapteo pyrkii sisällyttämään vastuullisuusnäkökulman kaikkeen yrityksen toimintaan. Vuonna 2020 Adapteo otti käyttöön ISO 9001 -laadunhallintastandardin ja ISO 14001 ympäristönhallintastandardin Suomessa, Ruotsissa, Saksassa ja Norjassa.

Jätteiden vähentäminen

Adapteo pyrkii jatkuvasti vähentämään tuotannossa käytettävien materiaalien ja syntyvien jätteiden määrää. Yksi esimerkki on se, miten Adapteen C90-tuotesarjan julkisivupanelointi uudistettiin materiaali-jätteen vähentämiseksi. Uudistuksen seurauksena säästimme arviolta 474 neliometriä julkisivupanelointia vuodessa. Adapteo tekee myös yhteistyötä erilaisia jätelajeja keräävien ja kierrättävien kierrätysyritysten kanssa. Esimerkiksi vuoden 2020 aikana yritys teki yhteistyötä jätehuoltoyhteistyökumppaneiden kanssa vahvistaakseen tiettyjen jätevirtojen lajitteluprosessia.

⁶ Euroopan komissio, Uudet säännöt vihreämmille ja älykkäämmille rakennuksille, 15.4.2019



Liiketoiminta-alueen Permanent Space vuonna 2020 toimittama Backenin päiväkotit Ruotsin Sundbybergissä on Sweden Green Building Councilin sertifioima Miljöbyggnad Silver -standardien täyttävä rakennus.

Ympäristö: Resurssitehokas tuotanto

Energiankulutus, MWh (soveltamisala 1 ja 2)	2020	2019
Soveltamisala 1, yrityksen ajoneuvot ja kiinteiden polttoaineiden poltto	3 712,5	4 240,5
Uusiutuvien energialähteiden osuus	27 %	-
Soveltamisala 2, ulkoisesta lähteestä käytetty sähkö	3 258,3	4 541,1
Uusiutuvien energialähteiden osuus	92 %	-
Kasvihuonekaasupäästöt, tCO₂e (soveltamisala 1 ja 2)	2020	2019
Soveltamisala 1, yrityksen ajoneuvot ja kiinteiden polttoaineiden poltto	626,3	865,7
Soveltamisala 2, ulkoisesta lähteestä käytetty sähkö	146,4	231,8
Soveltamisala 1 ja 2 yhteensä	772,7	1 097,5
Liikevaihto, miljoonaa euroa	221,8	216
Energiaintensiteetti; soveltamisala 1 ja 2, tCO ₂ e / liikevaihto miljoonaa euroa	3,5	5,1
Kasvihuonekaasupäästöt, tCO₂e (soveltamisala 3)	2020	2019
Jätteiden hallinta	79,4	440,2
Liikematkustus	89,4	-
Kuljetukset	1 181,7	-
Jäte, kg	2020	2019
Paperijäte, kierrätetty	96 220	-
Metallijäte, kierrätetty	96 590	-
Muovijäte, kierrätetty	32 380	-
Elektroniikkajäte, kierrätetty	10 190	-
Puujäte, kierrätetty	533 700	-
Puujäte, poltettu	152 650	-
Vaarallinen jäte, kierrätetty	20 330	-
Vaarallinen jäte, kaatopaikka	7 030	-
Mineraalijäte, kierrätetty	29 200	-
Mineraalijäte, kaatopaikka	74 830	-
Kipsilevyjäte, kierrätetty	190 660	-
Teollisuusjäte, kierrätetty	755 970	-
Teollisuusjäte, kaatopaikka	85 000	-
Yhteensä, kg	2 084 750	1 602 100

Tietolähteitä ja vertailtavuutta koskevia huomautuksia

- Adapteen energiankulutuksen ja kasvihuonepäästöjen soveltamisalojen 1, 2 ja 3 laskelmat tehtiin yhteistyössä Cemасыsin kanssa.
- Vuosien 2019 ja 2020 energiankulutustiedot eivät ole täysin vertailukelpoisia. Vuosi 2019 oli Adapteen ensimmäinen raportointivuosi, ja energiankulutus perustui osittain arvioihin. Adaptee paransi energiankulutusmittauksiaan vuoden 2020 aikana, ja tämä on aiheuttanut muutamia eroavaisuuksia vuosien 2019 ja 2020 tietojen välillä.
- Kuljetusten kasvihuonekaasupäästötietojen kerääminen on kehitteillä eivätkä tiedot ole perusteellisia. Vuoden 2020 tiedot sisältävät rakennusyksiköiden kuljetukset Ruotsissa, Norjassa, Saksassa ja liiketoiminta-alueella Permanent Space Suomessa sekä materiaalikuljetukset Ruotsissa.
- Liikematkustukseen sisältyvät Adapteen matkatoimistokumppanin kautta varatut juna- ja lentomatkat ja hotelli-majoitukset.

Asiakas voi edistää ilmasto- ja ilmanlaatuavoitteitaan rakennustyömaan fossiilivapaiden koneiden avulla

Tänä päivänä asiakkaat arvostavat muunneltavien tilaratkaisujen kustannustehokkuuden, laadun, toiminnallisuuden ja nopeuden lisäksi myös ympäristöhyötyjä.

Oslon kaupunki on kestävä kehityksen edelläkävijä. Kun kaupungin koulurakennuksia hallinnoiva kuntayhtiö tarvitsi uusia tiloja, he valitsivat erittäin innovatiivisen lähestymistavan.

Ilmastotavoitteet ja ilmanlaatu ovat Oslon kaupungille tärkeitä tavoitteita, ja siksi he valitsivat toimittajan ja määrittivät hinnan työmaakoneiden ympäristötehokkuuden perusteella.

Adapteo tarjosi yhteistyössä toimittajansa kanssa fossiilivapaat koneet, mikä yhdistettynä laatuun ratkaisi tarjouskilpailun Adapteon eduksi. Tarjouskilpailun ratkettua Adapteo suunnitteli koulurakennuksen yhteistyössä asiakkaan kanssa, jotta oppilaille voitiin tarjota paras mahdollinen oppimis- ja leikkikokemus oppilaiden tarpeisiin suunniteltujen muunneltavien tilojen avulla.

– Teemme erittäin mielellämme yhteistyötä sellaisten asiakkaiden kanssa, jotka arvostavat vastuullisuutta hankinnoissaan. Fossiilivapaat koneet ovat vain yksi esimerkki tarjoamastamme lisäarvosta. Lisäksi voimme vähentää rakennuksen energiankulutusta innovatiivisten digitaalisten ratkaisujen avulla. Toivomme, että julkinen sektori arvostaa yhä enemmän tuotannon resurssitehokkuutta ja kiertotalousajattelua suunnitellessaan laadukkaiden tilatarpeiden hallintaa.



Frode Medhus, Adapteo
Norjan projektijohtaja

Frode Medhus



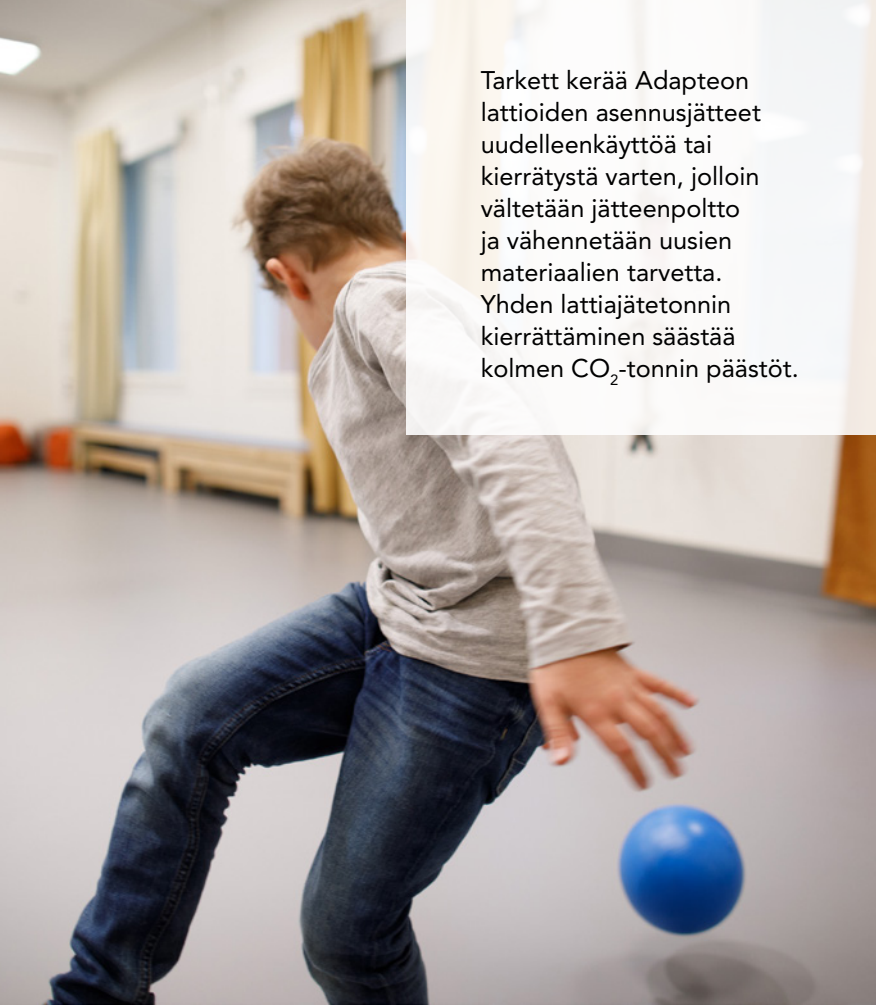
Oslon kaupunki

Vastuullisuusinnovaatiot

Jotta ihmisten tarpeet voidaan täyttää ylittämättä planeettamme kestävyysrajoja, tarvitaan uusia tapoja vastata globaaleihin haasteisiin. Kestävä tulevaisuus vaatii innovaatioita ja luovuutta. Adapteo innovoi kestävä kehitys huomioon ottaen koko arvoketjussa: yritys suunnittelee vastuullisia ratkaisuja ja kehittää kiertotalousvirtoja.

Kiertotilaustratkaisujen kehittäminen

Adapteon kiertotaloudellinen liiketoimintamalli näyttää mallia rakennus- ja kiinteistöalan tulevaisuudelle. Adapteo voi rakentaa, muuntaa, käyttää uudelleen, pienentää ja laajentaa rakennuksia muutamassa viikossa varmistuen, että rakennuksia voidaan käyttää useita kertoja ja eri tarkoituksiin asiakkaiden tarpeista riippuen.



Tarkett kerää Adapteen lattioiden asennusjätteet uudelleenkäyttöä tai kierrätystä varten, jolloin vältetään jätteenpoltto ja vähennetään uusien materiaalien tarvetta. Yhden lattiajätetonnin kierrättäminen säästää kolmen CO₂-tonnin päästöt.

Vastuullisuuden varmistaminen rakennuksen koko elinkaaren ajan on erittäin tärkeää Adapteolle. Osa ensimmäisistä vuokrattavista rakennuksista on edelleen käytössä 30 vuoden jälkeen. Kun rakennus on tullut elinkaarensa päähän eikä sitä voida kunnostaa ja vuokrata uudelleen, se myydään muihin tarkoituksiin.

Lattiajätteen kierrätys

Yhteistyö Adapteen toimittajien kanssa on avainasemassa yrityksen edistäessä asiakkaille lisäarvoa luovia kiertotalousinnovaatioita. Tuotantojäte on tehokkain kierrätettävä materiaali, sillä materiaalin komponentit ovat ennestään tuttuja Adapteen toimittajille. Vuonna 2020 Adapteo yhdisti voimansa toimittajansa Tarketin kanssa rakennusten lattioiden asennuksesta jääneiden materiaalien kierrättämiseksi.

Kertakäyttömuovien vähentäminen

Adapteo käyttää muovisuoja rakennusyksiköiden kuljetuksen ja varastoinnin aikana. Vuoden 2020 aikana Adapteo teki yhteistyötä toimittajansa Loopingin kanssa korvataksaan kertakäyttömuovit uudelleen käytettävillä suojilla, lopettaakseen PVC:n käytön ja lisätäkseen kierrätysmuovin käyttöä. Adapteo ostaa 70 tonnia muovisuoja vuodessa, ja heillä on mahdollisuus vähentää määrää 25 prosentilla vuoden 2021 aikana. Uudet suojat hyödyttävät myös työympäristöä, sillä ne ovat vanhoja suojia kevyempiä. Muovien käytön vähentäminen on yksi Adapteen painopistealueista ja yritys tekee ensisijaisesti yhteistyötä Loopingin kaltaisten innovatiivisten toimittajien kanssa.

Vastuullinen suunnittelu

Kestävä tuotesuunnittelu on erityisen tärkeää, sillä siinä määritetään materiaalit ja teknologiat, joita käytetään Adapteen tuotteissa jotka ovat markkinoilla useiden vuosien ajan yrityksen kiertotaloudellisen liiketoimintamallin ansiosta. Adapteo kehittää jatkuvasti tapaa suunnitella rakennuksiaan, mahdollistaakseen niiden kestävyden parantamisen.

Tuotantovaiheessa yksi tärkeimmistä tavoitteista on varmistaa rakennusten maksimaalinen energiatehokkuus, esimerkiksi minimoimalla ilmavuodot rakennuksen käytön aikana. Adapteo kehittää myös lisäpalveluita energiatehokkuuden lisäämiseksi ja tarjoaa vähähiilisiä teknologioita. Yksi esimerkki on C90-rakennus, joka on suosituin vuokratuotesarja. Adapteo tarjoaa asiakkailleen vaihtoehtoja tehokkaaseen ja vähähiiliseen energiaan, kuten vesikiertoisen lämmityksen kaukolämmön, pellettien tai ilma- ja vesilämpöpumppujen avulla.

Uuden lainsäädännön seurauksena Adapteo investoi rakennusyksiköidensä kehittämiseen korvaamalla sähkölämmityksen vesikiertoisella lämmityksellä Ruotsissa ja Suomessa. Tämä tarjoaa mahdollisuuksia käyttää puhtaan teknologian ratkaisuja, kuten lämpöpumppuja ja aurinkoenergiaa, ja vähentää asiakkaiden sähkökustannuksia.

Innovaatioita paikallisesti hankitun puun ja uusiutuvan energian avulla Suomessa

Adapteon asiakkaalla Kaskisten kaupungilla on suuret odotukset kestävästä kehityksestä. Kaskisten kaupungissa on vanhoja puurakennuksia, ja kunta oli kiinnostunut käyttämään puuta myös uusissa rakennuksissa. Adapteo suunnitteli yhteistyössä kaupungin kanssa uuden puurakennuksen, jossa

käytetään Lunawoodin paikallisesti toimittamaa lämpöpuuta. Lämpöpuu on kestävä puumateriaali, jonka valmistusprosessissa käytetään vain luonnollisia menetelmiä, kuten lämpöä ja vesihöyryä. Katolle asennettujen aurinkopaneelien avulla Adapteo varmisti rakennuksen pääkeittiön energian saannin. Tämä on

esimerkki asiakkaiden kasvavasta kiinnostuksesta kestäviin ratkaisuihin energiatehokkaasta ja uusiutuvasta teknologiasta puun käyttöön rakennusmateriaalina. Adapteon ja asiakkaan välinen kumppanuus on ollut avainasemassa tämän projektin onnistumisen kannalta.



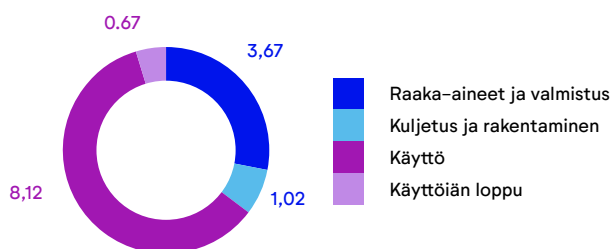
Kaskisten palvelukeskus

Hiilijalanjäljen arviointi

Adapteo osallistuu Suomen ympäristöministeriön kunnianhimoiseen yhteishankkeeseen, jossa keskitytään rakennusten hiilijalanjäljen mittaamiseen. Osana tätä yhteistyötä tehtiin elinkaariarvioiteja joidenkin Adapteon tyyppisten vuokrattavien rakennuksien koko elinkaaren ajalta. Elinkaariarviointi auttaa tunnistamaan, miten rakennusten kestävyttä voidaan parantaa, ja se sisältää myös positiivisen ympäristövaikutuksen. Tyyppillisen mukautuvan ja vuokrattavan rakennuksen hiilikädenjälki on keskiarvoltaan 3,93 CO₂e/m²/a, mikä on Adapteon kiertotaloudellisen toimintamallin ja puun käytön rakennuksessa ansiota.

Suomen ympäristöministeriön arvioinnin keskiarvoiset tulokset tyyppiselle Adapteo-vuokrarakennukselle:

Hiilijalanjälki (kg CO₂e/m² vuodessa)



13,48

Hiilijalanjälki
(kg CO₂e/m² vuodessa)

Monimuotoinen ja osallistava työpaikka

Adapteon tavoitteena on luoda terveellinen ja osallistava työpaikka. Kolme ohjaavaa periaatetta ovat olla ennakoiva, yhteistyökykyinen ja sitoutunut. Adapteo uskoo vakaasti yhtäläisiin työllistymis- ja urakehitysmahdollisuuksiin. Yritys sisällyttää monimuotoisuuden ja osallisuuden kaikkiin prosesseihin ja pyrkii sukupuoli- ja ikätasapainoon. Perinteisesti miesvaltaisella toimialalla toimimassa on tärkeää, että sukupuolten tasaarvoa sekä liiketoiminnassa että johdossa edistetään aktiivisesti.

Monimuotoisuuden edistämisen työkaluna vuodesta 2020 lähtien Adapteo AB:n ja Adapteo Services AB:n työntekijät ovat voineet hyödyntää täyttä vanhempainrahaa Adapteolta ensimmäisen työskentelyvuoden jälkeen, mikä on parannus verrattuna siihen mitä vaaditaan työehtosopimuksessa.

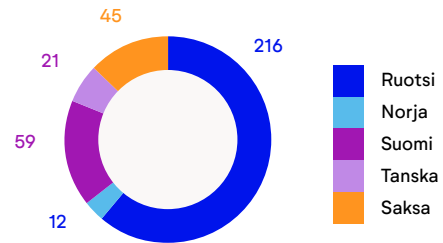
Turvallinen työympäristö

Adapteo asettaa työntekijöiden terveyden ja turvallisuuden etusijalle. Yhtiön tavoitteena on olla nollatapaturmatyöpaikka. Adapteo toteuttaa OHSAS 18001 -työterveys- ja työturvallisuusjohtamisjärjestelmää ja vastaavia standardeja kaikilla markkinoilla, ja yritys pyrkii ulkoiseen sertifiointiin koko konsernissa. Kaikki työperäiset vammat vakavia työtapaturmia. Vuonna 2020 ei raportoitu kuolemaan johtavia työtapaturmia. Adapteo tarjoaa terveyttä ja turvallisuutta koskevan koulutuksen asiaankuuluville työntekijöille. Kaikilla Adapteon työntekijöillä on työehtosopimukset tai vastaavat sopimukset niissä maissa, joissa työehtosopimukset ovat paikallinen käytäntö. 98 prosentilla Adapteon työntekijöistä on vakituinen työsopimus, mutta yrityksessä on myös joitakin väliaikaisia työsopimuksia pääasiassa tuotannossa ja varastoissa.

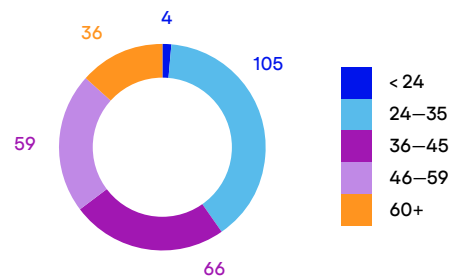
Liikekumppanien eettisiin toimintaperiaatteisiin sisältyy työterveyttä ja -turvallisuutta koskevia vaatimuksia. Adapteo tekee yhteistyötä alihankkijoidensa kanssa työterveys- ja -turvallisuusasioissa ja tarjoaa siihen liittyvää koulutusta.

Adapteo on toteuttanut lisätoimia tiimin jäsenten terveyden ja turvallisuuden varmistamiseksi Covid-19-pandemian aikana. Tällaisia toimenpiteitä ovat muun muassa ylimääräiset hyvinvointiin ja terveyteen liittyvät henkilöstökyselyt sekä tilojen henkilöstömäärän rajoittaminen.

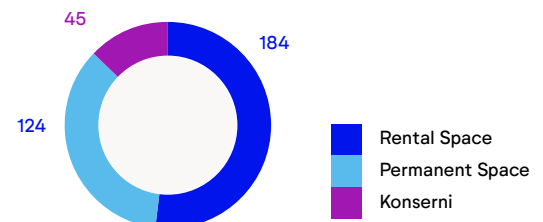
Työntekijät maittain



Työntekijät ikäryhmittäin



Työntekijät liiketoiminta-alueittain



28 %⁷

Työntekijöiden vaihtuvuus

21 %

Uusia työntekijöitä

0 %

Vakavat työtapaturmat

7 Mukaan lukien työntekijät, jotka ovat lähteneet yrityksestä organisaation rakenteellisten muutosten, esimerkiksi Ruotsissa Gråbon tuotantolaitoksen sulkemisen, vuoksi.

Taitojen kehittäminen ja sitoutunut henkilöstö

Vuonna 2020 100 % työntekijöistä Pohjoismaissa ja 62 % Saksassa osallistui säännöllisiin suoritus- ja urakehitys-arviointeihin. Jatkossa tavoitteena on saavuttaa 100 % kaikissa maissa.

Adapteo toteutti lisätoimia vuoden 2020 aikana kehittääkseen osaamista meneillään olevasta pandemiasta

huolimatta. Esimiehet ovat osallistuneet ylimääräisiin, ulkopuolisten kouluttajien tarjoamiin johtamiskoulutuksiin ja oppineet uusia taitoja etäjohtamisessa, aktiivisessa kuuntelussa ja hyvän työympäristön varmistamisessa tiimeilleen. Koulutus on nyt kaikkien työntekijöidemme saatavilla.

Sukupuolitasapaino Adapteossa

	Kaikki Adapteon työntekijät	Hallitus	Johtoryhmä	Liiketoimintayksiköiden johto
Naiset	20 %	43 %	17 %	27 %
Miehet	80 %	57 %	83 %	73 %



Adapteo seuraa säännöllisesti työntekijöiden sitoutumista ja pyytää palautetta työntekijöiltä sisäisten kyselyjen avulla. Vuoden 2020 kyselyssä sitoutumisindeksi oli 75. Vuosi 2020 oli haastava vuosi pandemian takia, mutta henkilöstökyselyn mukaan Adapteon johtaminen, työympäristö ja tehokkaat työskentelytavat kehittyivät positiivisesti.

Ratkaisuja parempaan yhteiskuntaan

Väestörakenteen muutosten ja lisääntyneen liikkuvuuden myötä mukautuvien ja osallistavien ratkaisujen kysyntä kasvaa. Adapteo tarjoaa ihmisten muuttuviin tarpeisiin sopivia tiloja toimittamalla mukautuvia ratkaisuja osallistavaa yhteiskuntaa varten. Yritys arvostaa osallistavuutta ja monimuotoisuutta myös omalla työpaikallaan.

Julkisen sektorin trendejä asiantuntijoilta

Adapteo on innostunut tulevaisuudesta, jossa muunneltavilla rakennuksilla on merkittävä rooli joustavissa ja osallistavissa yhteiskunnissa.

Adapteo keskusteli viiden kiinteistöalan ja julkisen sektorin johtavan toimijan kanssa tunnistaaksemme tärkeimmät trendit, jotka muokkaavat toimialaamme. Kävi ilmi, että muunneltavat rakennukset voivat tarjota yhteiskunnalle monenlaista lisäarvoa.

Asiantuntijat, joiden kanssa keskustelimme, toivat esille kuusi tärkeää trendiä. Nämä trendit vaikuttavat siihen, miten julkinen sektori hallinnoi kiinteistöjään vastatakseen yhteiskunnan muuttuviin tarpeisiin.

1. Vanha rakennuskanta peruskorjauksen tarpeessa



Julkisten kiinteistöjen peruskorjausvelka on valtava. 73 %⁹ Pohjoismaiden koulurakennuksista on rakennettu 40 vuotta sitten tai sitä ennen, ja merkittävä osuus näistä rakennuksista on laajan peruskorjauksen tarpeessa. Peruskorjausvelka on este osallistavalle ja laadukkaalle koulutukselle. Se on jo johtanut julkisen sektorin perinteisen kiinteistöhoitajan roolin uudelleentarkasteluun.

2. Kasvava kaupungistuminen



Kaupungistuminen vaikuttaa suurten kaupunkien lisäksi myös maaseutualueisiin, joilta ihmiset muuttavat yhä enemmän kasvukeskuksiin. Tämä luo muuttuvia vaatimuksia tärkeimmille sosiaalisille infrastruktuureille, kuten koulutukselle ja vanhus-ten hoidolle.

– Kaupungistuminen on vahva trendi. Kaupungistuminen vaikuttaa suurten kaupunkien lisäksi myös maaseutualueisiin, joilta ihmiset muuttavat yhä enemmän kasvukeskuksiin. Tämän suuntauksen seurauksena ja kustannustehokkuuden parantamiseksi meillä on nyt suurempia hoivakoteja ja kouluja kaupunkien keskustoissa.

*Ruotsin kunta- ja alueliiton
pääekonomisti Annika Wallenskog*

3. Epävakaat demografiset muutokset



Viime vuosina väestökehitys on ollut erityisen epävakaata. Esimerkiksi Ruotsissa ja Saksassa koettiin vuonna 2015 merkittävä maahanmuuttovirta, joka on nyt lähes kokonaan tyrehtynyt. Milleniaalit puolestaan perustavat perheitä, mikä lisää päiväkotien ja koulujen kysyntää.

– Nämä tekijät vaikeuttavat tarkkojen väestöennusteiden tekemistä. Lisäksi ikääntynyt väestö kasvaa merkittävästi. Ruotsiin on rakennettava noin 500 hoivokotia vuoteen 2026 mennessä, ja tällä hetkellä meillä on rakenteilla vain noin 150.

Annika Wallenskog

⁹ Backlog Renovation report, PWC Strategy&, 2018

4. Julkisen sektorin vaikea taloustilanne paikallistasolla samalla kun tarpeet kasvavat



Viimeaikaiset finanssikriisit ovat koetelleet kuntia ankarasti, ja tämän seurauksena kiinteistöjen ylläpitoa ja peruskorjausta on laiminlyöty. Vaikka talous on ollut vahvemmalla pohjalla viimeisen kymmenen vuoden aikana, Covid-19 heikentää julkisen sektorin talousnäkyviä. Tilanne koskee useita kuntia, ja peruskorjausvelka on jo niin suuri, että monet kunnat etsivät uusia ratkaisuja.

– Kunnossapitoa laiminlyödään, ja kunnissa on yhä enemmän tarvetta nopeille väistötiloille, jotka edellyttävät muunneltavia rakennuksia.

Hanna Hellquist, Ruotsin Norrtäljen kunnan apulaiskunnanjohtaja

– Julkisella sektorilla on alettu ymmärtää, että tarpeet muuttuvat ajan myötä. Muunneltavien rakennusten rakentajat oppivat nopeasti jokaisesta projektista ja voivat jatkuvasti mukauttaa ja parantaa koulujen, päiväkotien ja vanhusten hoidon tiloja.

Antti Peltokorpi, rakentamisen tuotantotalouden apulaisprofessori Aalto-yliopiston rakennustekniikan laitokselta

5. Ilmastonmuutos



Rakennukset muodostavat 38 % kaikista CO₂-päästöistä maailmanlaajuisesti¹⁰. Rakennus- ja kiinteistöala ja sen asiakkaat ovat energiatehokkuuden lisäksi entistä kiinnostuneempia rakennusten ympäristöjalanjäljestä. Siksi kestävä suunnittelu, kiertotalouden ja materiaalien valinnan näkökohdat ovat entistä tärkeämpiä. Myös lainsäädäntö lisääntyy.

– Uusi lainsäädäntö, kuten EU:n taksonomia, CO₂-päästöjen kasvava kustannus ja talussektorin kasvava tietoisuus ilmastoriskeistä lisäävät kiinnostusta ilmastomyönteisiin rakennuksiin tulevina vuosina.

Jürgen Utz, Saksan kestävä rakentamisen neuvoston DGNB-akatemia johtaja.

6. Pandemia on lisännyt joustavien ratkaisujen kysyntää



Covid-19 on muuttanut elämäämme monella eri tavalla. Se on myös johtanut uusiin tapoihin käyttää rakennuksia ja kiinteistöjä. Olemme nähneet monia esimerkkejä joustavista ja mukautettavista tiloista, jotka lisäävät yhteiskunnan joustavuutta ja pitävät ihmiset turvassa – tartunnan saaneiden eristämisestä vanhusten hoidossa uusien sairaalaosastojen luomiseen. Vaikutus voi jatkua Covid-19:n jälkeenkin.

– Tulevaisuudessa näemme entistä enemmän uudelleensijoitettavia rakennuksia, mikä voi olla erityisen tärkeää harvaan asutuilla alueilla, kuten Pohjoismaissa. Terveydenhuollon lisäksi Covid-19 on myös pakottanut koulut digitalisoitumaan yhdessä yössä. Perinteisen luokkaopetuksen ja digitaalisten ratkaisujen yhdistelmä tarjoaa uusia mahdollisuuksia sellaisten mukautettujen tilojen suunnitteluun, jotka parhaiten edistävät osallistavaa, laadukasta opetusta.

Annika Wallenskog

– Pandemia on nopeuttanut digitalisaatiota, mukaan lukien verkko-opetusta. Tällä voi olla valtavia vaikutuksia siihen, miten koulurakennuksia on tulevaisuudessa suunniteltava.

Jürgen Utz

Kestävän kehityksen johtaminen

Adapteon kestävän kehityksen strategian perustana ovat vastuulliset liiketoimintakäytännöt, sidosryhmäyhteistyö, YK:n kestävän kehityksen tavoitteiden edistäminen ja ihmisoikeuksien kunnioittaminen. Yrityksen kestävän kehityksen hallintorakenne varmistaa, että vastuullisuus on osa Adapteon liiketoimintamallia organisaation kaikilla tasoilla. Osallistamalla organisaation kaikki tasot vastuullisuustyöme kehittämiseen yritys voi varmistaa, että kestävän kehityksen strategia on jalkautettu koko yritykseen osaksi päivittäistä työtä ja että sitä voidaan seurata tarkasti.

Hallitus päättää liiketoimintastrategiasta ja hyväksyy linjaukset, kuten eettiset toimintaperiaatteet ja vastuullisuuspolitiikan. Adapteon-konsernin johtoryhmä vastaa yleisestä vastuullisuustyöstä ja päättää strategiasta, tavoitteista ja seurannasta. Tätä työtä johtaa Adapteon-konsernin johtoryhmään kuuluva markkinointi-, viestintä- ja kestävän kehityksen johtaja.

Keskeisiä toimintoja edustava kestävän kehityksen neuvosto valmistelee ja seuraa suunniteltuja vastuullisuustoimia, joiden toteuttamisesta liiketoimintayksiköt ja konsernitoiminnot vastaavat.



Vastuullinen liiketoiminta

Adapteon tavoitteena on olla vastuullinen ja eettinen yritys. Sitoutumisensa vahvistamiseksi Adapteon allekirjoitti vuonna 2020 YK:n Global Compact -aloitteen.

Adapteon ydinarvot, tarkoitus ja eettiset toimintaperiaatteet muodostavat yrityksen liiketoiminnan perustan. Yhdessä ne ohjaavat sekä työntekijöitä että liiketoimintakumppaneita. Yrityksen arvojen lisäksi eettiset toimintaperiaatteet perustuvat OECD:n monikansallisten yritysten ohjeistuksiin ja YK:n Global Compact -aloitteen ihmisoikeuksia, työoikeuksia, ympäristövastuuta ja korruption torjuntaa koskeviin tärkeisiin periaatteisiin.

Eettisistä toimintaperiaatteista tiedotetaan järjestelmällisesti ja ne jalkautetaan koko organisaatioon. Kaikki työntekijät osallistuvat arvoja ja yrityskulttuuria käsittelevään koulutukseen. Dutch Cabin Groupin johtoryhmälle

järjestettiin yrityskaupan toteutuessa koulutus eettisistä toimintaperiaatteista, mukaan lukien ihmisoikeuksista. Adapteon eettisiä toimintaperiaatteita koskevat tiedot ovat saatavilla intranetissä yrityksen johtamisjärjestelmässä, ja ne ovat myös osa uuden työntekijän perehdyttämistä. Suunnitelma on kouluttaa kaikki Adapteon työntekijät päivitettyihin toimintaperiaatteisiin vuoden 2021 aikana.

Väärinkäytösten ilmoituskanava tarjoaa kaikille Adapteon työntekijöille, liikekumppaneille, toimittajille ja muille ulkoisille osapuolille mahdollisuuden ilmoittaa epäilyistä väärinkäytöksistä. Adapteon tiedottaa väärinkäytösten ilmoitusjärjestelmästä eettisissä toimintaperiaatteissaan, intranetissään ja ulkoisilla verkkosivustoillaan. Väärinkäytösten ilmoituspalvelua hallinnoi kolmas osapuoli anonyymiteetin varmistamiseksi. Ilmoituskanava on salattu ja salasanasuojattu.

Toimitusketju

Adapteo edistää kestävästä kehitystä yhteistyössä toimittajien ja muiden sidosryhmien kanssa. Adapteolle on erittäin tärkeää, että korruption torjunta, ihmisoikeuksien kunnioittaminen, syrjinnän ehkäiseminen ja korkeat ympäristönormit varmistetaan oman toiminnan lisäksi koko toimitusketjussa. Adapteon liikekumppanien eettiset toimintaperiaatteet määrittelevät selkeästi odotuksemme näillä alueilla. Yritys tarkistaa vuosittain, että toimittajat noudattavat liikekumppanien eettisiä toimintaperiaatteita.

Adapteolla on noin 100 suurta toimittajaa. Suuriksi toimittajiksi määritellään ne, joiden liiketoiminta Adapteon kanssa on yli 100 000 euroa vuodessa. Monet Adapteon toimittajista työskentelevät jo aktiivisesti kestävästä kehityksen puolesta.

Adapteo huomioi vastuullisuusnäkökohdat toimittajien valinnassa, valvonnassa ja yhteistyön aikana.

Toimittajien valinta: Adapteo edellyttää liikekumppanien eettisten toimintaperiaatteiden noudattamista kaikissa uusissa toimittajasopimuksissa.

Toimittajien valvonta: Adapteo arvioi toimittajansa vuosittain. Arviointi sisältää vastuullisuusnäkökohtia, kuten laatu-, ympäristö-, terveys- ja turvallisuusjohtamisjärjestelmät. Arvioinnit koskevat myös rakennusyrittäjiä. Esimerkiksi Ruotsissa arvioidaan yrittäjiä vuosittain, myös ympäristö-, terveys- ja turvallisuusnäkökohtien osalta.

Toimittajayhteistyö: Adapteo tekee toimittajien kanssa kestävästä kehityksestä liittyvää yhteistyötä vuosittaisen arviointien avulla. Yritys käy myös vuoropuhelua toimittajien kanssa ja kannustamme heitä arvioimaan materiaalejaan kolmannen osapuolen organisaatioiden, kuten SundaHusin, kanssa.

Vuoden 2021 aikana Adapteo vahvistaa edelleen toimittaja-arviointien prosesseja ja sitoutumistaan kestävästä kehityksestä. Suunnitelma sisältää muun muassa seuraavia toimia:

- Toimitusketjun riskiarvioinnin tarkasteleminen, jotta sisäiset resurssit voidaan paremmin keskittää niille alueille, joissa Adapteo voi vaikuttaa eniten.
- Toimittaja-arviointien seurantaprosessien vahvistaminen riskiperusteisen lähestymistavan avulla.
- Vastuullisuusnäkökohtien vahvistaminen Adapteon ostopolitiikassa.
- Osallistuminen toimittaja-auditointeihin.
- Toimittajien kouluttaminen vastuullisuusasioissa, esimerkiksi kutsumalla toimittajia virtuaalokokoukseen, jossa Adapteo tarkentaa yhtiön vastuullisuuteen liittyviä odotuksia ja jakaa parhaita käytäntöjä.
- Sisäisen yhteistyön parantaminen niiden toimittajien osalta, joilla on liiketoimintaa Adapteon eri yksiköiden kanssa. Tavoitteena on lisätä avoimuutta ja sitoutumista näiden toimittajien kanssa.

Adapteon näkökulmasta ne ensisijaiset osa-alueet, joilla toimittajat voivat sitoutua luomaan kestävästä arvosta asiakkaille, ovat vähäpäästöiset kuljetukset ja kestävä materiaalit.





Sidosryhmävuoropuhelu

Adapteon keskeisiä sidosryhmiä ovat asiakkaat ja heidän vuokralaisensa, työntekijät ja johto, sijoittajat ja toimittajat. Vuoden 2020 aikana ja tätä raporttia valmisteltaessa Adapteo kävi kestävään kehitykseen liittyvää sidosryhmävuoropuhelua kaikkien avainryhmien – asiakkaiden, sijoittajien, yrityksen työntekijöiden ja toimittajien – kanssa. Vuoropuhelu sisälsi kuusi asiakas- ja

” Meille tärkeitä näkökohtia ovat kestävät materiaalit sekä uudelleenkäyttö ja kierrätys. Kestävän kehityksen mukaisten kuorma-autojen ja polttoaineiden käyttö rakennusyksiköiden kuljetuksissa sekä hyvän työympäristön varmistaminen tiloissamme ovat niin ikään painopistealueita.



Erica Lindström,
ympäristöinsinööri,
ESS

sijoittajahaastattelua, kolme ylimmän johdon edustajan haastattelua, neljä haastattelua Adapteon tiimin jäsenen kanssa tuotannossa, hankinnassa ja myynnissä sekä yhden toimittajahaastattelun. Yritys toteutti myös kaksi sisäistä kyselyä, yhden kestävän kehityksen neuvoston jäsenille ja toisen kaikille Adapteon työntekijöille. Yhteistyö muiden sidosryhmien kanssa tapahtuu osana päivittäistä toimintaa.

Osana sidosryhmävuoropuhelua ESS:n kaltaiset asiakkaat korostivat, että Adapteon vastuullisuuteen liittyvä viestintä on tärkeää luottamuksen rakentamiseksi. Sijoittajat toivat esille, että on tärkeää asettaa tieteeseen perustuvia tavoitteita ja keskittyä esimerkiksi korruption torjuntaan ja työntekijöiden koulutukseen liittyviin näkökohtiin. He korostivat myös Adapteon positiivista vaikutusta yrityksen tarjotessa laadukkaita tiloja yhteiskunnan keskeisille toimintoille, kuten päivähoitoon, koulutukseen ja vanhusten hoitoon. Johto ja työntekijät toivat esiin, että vastuullisuus on kilpailijoista erottava tekijä ja että liiketoimintastrategiaan on tärkeää sisällyttää kokonaisvaltainen lähestymistapa, jossa huomioidaan sekä ympäristö- että sosiaaliset näkökohdat.



Adapteolle kestävä kehitys on mahdollisuus edistää positiivista vaikutusta – ei pelkästään vähentää riskiä. Adapteo tarjoaa tärkeää sosiaalista infrastruktuuria, kuten päiväkotia. Toiminnalla on positiivisia yhteiskuntavaikutuksia, joiden merkitys on laajempi kuin rakennusten ilmastovaikutuksen vähentämisellä.



Gert Steens,
Sterling Strategic
Value

Olennaiset näkökohdat

Vuonna 2020 Adapteo päivitti olennaisuusanalyysinsä ympäristö-, sosiaalisten ja hallintonäkökohtien osalta. Vuoropuhelu sisäisten ja ulkoisten sidosryhmien, kuten työntekijöiden, asiakkaiden, sijoittajien ja toimittajien kanssa, ohjasi meitä tässä arvioinnissa.

Osana tätä analyysia kartoitettiin ne olennaiset alueet, jotka ovat tärkeimpiä sisäisille ja ulkoisille sidosryhmille ja joihin Adapteo voi eniten vaikuttaa. Nämä olennaiset näkökohdat vaikuttavat kestävä kehityksen strategiaan ja auttavat asettamaan tavoitteita ja suorituskykyindikaattoreita, joiden avulla voidaan mitata edistymistä ja raportoida siitä.

- Inhimillinen pääoma
- Liiketoimintaetiikka ja korruption torjunta
- Toimitusketjun hallinta
- Kestävä tuotesuunnittelu ja materiaali
- Ilmastovaikutus
- Monimuotoisuus ja osallisuus
- Työntekijöiden terveys ja turvallisuus
- Taloudellinen tulos
- Resurssitehokkuus ja jätteet
- Kiertotalous
- Asiakkaiden hyvinvointi
- Tiloja osallistavalle ja kestäväälle yhteiskunnalle

**Erittäin tärkeä
prioriteetti**

Prioriteetti

- Ympäristö
- Sosiaalinen
- Hallinnointi



Olennaiset näkökohdat ja Adapteon kestäväen kehityksen strategian osa-alueet

Olennainen näkökohta	Kuvaus	Kestäväen kehityksen strategian osa-alue
YMPÄRISTÖ		
Kestävä tuotesuunnittelu ja materiaalit	Tarjoamme ilmastoystävällisiä rakennuksia, joilla on pieni ympäristövaikutus. Uusiutuvien, kierrätettyjen ja kierrätettävien materiaalien käyttö Adapteon tuotteissa	<ul style="list-style-type: none"> ■ Vastuullinen suunnittelu ■ Kestävät rakennukset
Ilmastovaikutukset	Tuotannon ja toiminnan päästöt, energiatehokas tuotanto GRI: Energiankulutus, Hiilipäästöt	<ul style="list-style-type: none"> ■ Kestävät rakennukset ■ Resurssitehokas tuotanto
Resurssitehokkuus ja jätteet	Resurssien tehokas käyttö ja Adapteon tuotannosta syntyvän jätteen vähentäminen GRI: Ympäristösertifikaatit	<ul style="list-style-type: none"> ■ Resurssitehokas tuotanto
Kiertotalous	Kiertotaloudellinen liiketoimintamalli, jossa muunnamme ja vaihdamme Adapteon rakennusten käyttötarkoitusta asiakkaan tarpeiden mukaan	<ul style="list-style-type: none"> ■ Kiertotalousratkaisut
SOSIAALINEN		
Inhimillinen pääoma	Työntekijöiden koulutus ja urakehitys, työntekijöiden vaihtuvuus GRI: Urakehityksen arviointi, Työehtosopimus	<ul style="list-style-type: none"> ■ Monimuotoinen ja osallistava työpaikka
Monimuotoisuus ja osallisuus	Adapteo monipuolisena ja osallistavana työpaikkana ilman syrjintää GRI: Monimuotoisuus, Syrjintä	<ul style="list-style-type: none"> ■ Monimuotoinen ja osallistava työpaikka
Työntekijöiden terveys ja turvallisuus	Tuotannossa, rakentamisessa ja muissa toiminnoissa työskentelevien Adapteon työntekijöiden terveys ja turvallisuus GRI: Terveys ja turvallisuus	<ul style="list-style-type: none"> ■ Perusta
Asiakkaiden hyvinvointi	Loppukäyttäjien terveyden ja turvallisuuden varmistaminen sekä asiakastyytyväisyys	<ul style="list-style-type: none"> ■ Ratkaisuja parempaa yhteiskuntaa varten
Tiloja osallistavalle ja kestäväälle yhteiskunnalle	Yhteistyö kumppaneiden kanssa, jotta voidaan vaikuttaa myönteisesti paikallisyhteisöihin ja tarjota tiloja esimerkiksi kouluille ja vanhusten hoidolle	<ul style="list-style-type: none"> ■ Ratkaisuja parempaa yhteiskuntaa varten
HALLINNOINTI		
Liiketoimintaetiikka ja korruption torjunta	Korkeat eettiset standardit ja korruption torjunta GRI: Eettisten toimintaperiaatteiden koulutus, Korruption torjunta	<ul style="list-style-type: none"> ■ Perusta
Toimitusketjun hallinta	Ympäristönormit, terveys ja turvallisuus sekä ihmisoikeudet toimitusketjussa • GRI: Toimittajien eettiset toimintaperiaatteet	<ul style="list-style-type: none"> ■ Perusta
Taloudellinen tulos	Adapteon taloudellinen tulos ja liiketoiminnan menestys	<ul style="list-style-type: none"> ■ Perusta

Vastuullisuusriskien hallinta

Vastuullisuus on osa Adapteon yritysrisikien hallintaa, ja tavoitteena on tiedottaa entistä laajemmin vastuullisuusriskien hallinnasta. Vuoden 2020 aikana Adapteon eri toiminnot tekivät yhteistyötä vastuullisuusriskien hallinnan kehittämiseksi. Adapteo arvioi säännöllisesti, miten yritys voi hallinnoida vastuullisuusasioita ja minimoida vastuullisuusriskit. Vankan olennaisuusarvioinnin avulla Adapteo sisällyttää nämä riskit olennaisuusaiheisiin ja hallinnoi niitä osana yrityksen kestäväen kehityksen strategiaa.

Vastuullisuusriskien hallinta – tunnistetut keskeiset riskit:

- Jätteiden ja vaarallisten aineiden käsittely
- CO₂-päästöt
- Toimitusketjun hallinta
- Liiketoimintaetiikka ja korruption torjunta
- Työntekijöiden sitouttaminen
- Monimuotoisuus ja osallisuus
- Tuoteturvallisuus

Kestävän kehityksen tavoitteiden edistäminen

YK:n kestävän kehityksen tavoitteet ovat olleet Adapteon vastuullisuusstrategian ja -tavoitteiden kehittämisen tärkeä kulmakivi. Joustavana kiinteistöyhtiönä Adapteolla on aktiivinen rooli muuntautuvien yhteiskuntien rakentamisessa, ja tukee täysin Agenda 2030:tä ja sen tehokasta toteuttamista. Adapteo on valinnut kuusi

kestävän kehityksen tavoitetta, joihin he voivat vaikuttaa positiivisesti. Nämä kestävän kehityksen tavoitteet liittyvät Adapteon vastuullisuusstrategiaan ja auttavat toteuttamaan sitoutumista kestäväan kehitykseen koko liiketoiminnassa.



Tavoite: Varmistetaan osallistava ja tasapuolinen laadukas koulutus ja edistetään kaikkien mahdollisuuksia elinikäiseen oppimiseen

Virstanpylväs: 4.A: Luodaan osallistavia ja turvallisia koulutusympäristöjä



Tavoite: Edistetään jatkuvaa, osallistavaa ja kestävää talouskasvua, täyttä ja tuottavaa työllisyyttä sekä ihmisarvoista työtä kaikille

Virstanpylväs: 8.5 Ihmisarvoinen työ ja sama palkka samanarvoisesta työstä

Virstanpylväs: 8.8 Suojataan työntekijöiden oikeuksia ja taataan turvallinen työympäristö



Tavoite: Rakennetaan kestävä infrastruktuuri, edistetään osallistavaa ja kestävää teollistumista ja edistetään innovointia

Virstanpylväs: 9.4 Kehitetään koko toimialaa ja kaikkia infrastruktuureja vastuullisuuden lisäämiseksi



Tavoite: Tehdään kaupungeista ja asutuskeskuksista osallistavia, turvallisia ja vastuullisia

Virstanpylväs: 11.1 Turvallista asumista kohtuulliseen hintaan



Tavoite: Varmistetaan kestävät kulutus- ja tuotantotavat

Virstanpylväs: 12.2 Vastuullinen johtaminen ja luonnonvarojen käyttö

Virstanpylväs: 12.5 Jätteen määrän merkittävä vähentäminen



Tavoite: Ryhdytään kiireellisiin toimiin ilmastonmuutoksen ja sen vaikutusten torjumiseksi

Virstanpylväs: 13.3 Lisätään tietämystä ilmastonmuutoksesta ja valmiutta käsitellä sitä





Hallinnointi- ja ohjausjärjestelmä

Adapteon hallinnointi- ja ohjausjärjestelmä on suunniteltu tukemaan konsernin pitkän aikavälin strategioita, markkinaosuutta ja kilpailukykyä. Samalla se vahvistaa sidosryhmien, kuten osakkeenomistajien, asiakkaiden, toimittajien, pääomamarkkinoiden, yhteiskunnan ja työntekijöiden luottamusta.

Hallinnointi- ja ohjausjärjestelmä liittyy päätöksen- tekorakenteisiin, joilla osakkeenomistajat suoraan tai välillisesti hallitsevat konsernia. Adapteo Oyj:n hallitus (hallitus) on hyväksynyt hallinnointi- ja ohjausjärjestelmän periaatteet. Ne täydentävät Suomen osakeyhtiö- lakia, Suomen arvopaperimarkkinalakia, Suomen kirjanpitolakia, Nasdaq Tukholman sääntöjä ja suosituksia sekä yhtiön yhtiöjärjestystä. Yhtiö soveltaa – noudattaen tai selittäen – Ruotsin hallinnointikoodia, jonka on julkaissut Ruotsin Corporate Governance -valiokunta (Kollegiet för svensk bolagsstyrning). Adapteo poikkeaa Ruotsin hallinnointikoodista tilikaudella 2019 ainoastaan tilapäisesti säännön 9.7 osalta, joka koskee vuoden 2020 osakepalkkio-ohjelman sitouttamisjakson kestoa. Lisätietoja poikkeamasta ja vuoden 2019 osakepalkkio-ohjelmasta on sivuilla 58–59. Nasdaqin kurinpitovaliokunta tai Ruotsin arvopaperineuvosto ei ole raportoinut Adapteosta sovellettavien pörssisääntöjen tai arvopaperimarkkinoiden hyvien käytäntöjen rikkomista vuoden 2020 aikana. Ruotsin hallinnointikoodi on saatavilla osoitteessa <http://www.corporategovernanceboard.se>.

Yhtiökokous, hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat yhtiön johtamisesta, ja heidän tehtävänsä määräytyvät ensisijaisesti Suomen osakeyhtiölain mukaisesti.

Hallitus varmistaa, että Adapteo noudattaa hyvän hallintotavan periaatteita.

Tätä kertomusta koskeva tilintarkastajan lausunto on sivuilla 121–125.

Lisätietoja Adapteon hallinnointi- ja ohjausjärjestelmästä on saatavilla osoitteessa www.adapteogroup.com.

Hallinnointi- ja ohjausjärjestelmän rakenne

Seuraavissa kappaleissa kuvataan Adapteon hallintorakennetta ja sitä, miten hallinnointi- ja ohjausjärjestelmä luo puitteet säännöille ja määräyksille, vastuualueille ja prosesseille sekä rutiineille, jotka tosiasiallisesti turvaavat osakkeenomistajien edut minimoimalla riskit ja luomalla hyvät olosuhteet Adapteon liiketoiminnan vakaalle laajentamiselle.

Adapteo on suomalainen osakeyhtiö, jonka osakkeet on listattu Nasdaq Tukholmassa. Adapteo käyttää yksitasoista hallintomallia, joka yhtiökokouksen lisäksi koostuu hallituksesta ja toimitusjohtajasta. Konsernin johtoryhmä avustaa toimitusjohtajaa yhtiön operatiivisessa johtamisessa.

1. Osakkeenomistajat

Adapteolla oli vuoden 2020 lopussa yhteensä 8 897 osakkeenomistajaa. Ulkomaisen omistuksen osuus oli 60 % Adapteon osakkeista ja äänimäärästä. Yhden omistajan osuus yhtiön kaikkien osakkeiden äänimäärästä oli vähintään 10 prosenttia. EQT Public Value Investments S.à r.l. edusti 8 295 358 osaketta, mikä vastaa 16,9 % osakkeiden ja äänien kokonaismäärästä.

Lisätietoja yhtiön osakkeista ja osakkeenomistajista on luvussa "Osake ja omistajat", ks. sivut 62–63 ja osoitteessa <https://www.adapteogroup.com/fi/sijoittajat/osakkeenomistajat/suurimmat-osakkeenomistajat/>.

2. Yhtiökokous

Yhtiökokous on yhtiön korkein päätöksentekolin. Hallitus kutsuu varsinaisen yhtiökokouksen koolle vuosittain kuuden kuukauden kuluessa edellisen tilikauden päättymisestä. Ylimääräinen yhtiökokous voidaan kutsua koolle, jos hallitus katsoo sen tarpeelliseksi tai jos sellainen on laillisesti vaadittu.

Varsinainen yhtiökokous päättää voitonjaosta, hyväksyy tilinpäätöksen ja vapauttaa hallituksen jäsenet sekä toimitusjohtajan vastuusta. Se valitsee hallituksen jäsenet sekä päättää heidän palkkioistaan. Varsinainen yhtiökokous valitsee myös yhtiön tilintarkastajan. Lisäksi osakkeenomistaja voi pyytää, että hänen ehdotuksensa käsitellään seuraavassa yhtiökokouksessa.

Yhtiökokoukset kutsutaan koolle julkaisemalla yhtiökokoukset yhtiön internetsivuilla aikaisintaan kolme kuukautta ja viimeistään kolme viikkoa ennen yhtiökokousta. Lisäksi Adapteo julkaisee kutsun kokoukseen lehdistötiedotteella välittömästi sen jälkeen, kun hallitus on päättänyt kutsua koolle yhtiökokouksen. Jokaisella osakkeella on yksi ääni yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksen esityslista sekä ehdotetut päätökset ja muut asiakirjat ovat nähtävillä yhtiön internetsivuilla vähintään kolme viikkoa ennen yhtiökokousta.

Yhtiökokouksen päätökset julkaistaan lehdistötiedotteella välittömästi yhtiökokouksen jälkeen. Yhtiökokouksen pöytäkirja julkaistaan Adapteon internetsivuilla kahden viikon kuluessa kyseisestä kokouksesta.

23.4.2020 pidetty yhtiökokous päätti Adapteon hallituksen kokoonpanosta ja palkkioista, valitsi Adapteon tilintarkastajan ja päätti Adapteon osakkeenomistajien nimitysvaliokunnan kokoonpanosta.

Varsinainen yhtiökokous 2021 pidetään 19.4.2021 klo 13.00, Vantaa.

3. Nimitysvaliokunta

Osakkeenomistajien nimitysvaliokunta (nimitysvaliokunta), joka koostuu yhtiön suurimmista osakkeenomistajista (tai näiden osakkeenomistajien nimeämistä henkilöistä), valmistelee ehdotuksia hallituksen jäsenten ja hallituksen puheenjohtajan valinnasta ja palkitsemisesta seuraavalle varsinaiselle yhtiökokoukselle. Nimitysvaliokuntaan kuuluu neljä jäsentä, joista yksi on hallituksen puheenjohtaja ja kolme edustaa yhtiön kolmea suurinta osakkeenomistajaa, joilla on seuraavaa varsinaista yhtiö-

kokousta edeltävän syyskuun viimeisenä pankkipäivänä suurin osa yhtiön kaikista osakkeista lasketusta äänimäärästä. Nimitysvaliokunnan puheenjohtajana toimii jäsen, jonka suurin osakkeenomistaja on nimittänyt, jollei nimitysvaliokunta toisin päättä. Nimitysvaliokunnan jäsenten toimikausi päättyy seuraavan nimitysvaliokunnan nimittämiseen.

Nimitysvaliokunta hoitaa tehtävänsä Ruotsin hallinnointikoodin mukaisesti. Nimitysvaliokunnan päätarkoituksena on varmistaa, että hallituksella ja sen jäsenillä on yhtiön tarpeisiin nähden riittävästi osaamista, asiantuntemusta, tietoa ja kokemusta, ja että heillä on mahdollisuus käyttää riittävästi aikaa hallitustyöskentelyyn. Nimitysvaliokunta kiinnittää huomiota tasapainoiseen sukupuolijakaumaan ja monimuotoisuuden tasapainoon hallituksessa ottaen huomioon koko hallituksen toimivalta. Nimitysvaliokunta noudattaa työssään yhtiön monimuotoisuutta koskevia periaatteita. Valmistellessaan ehdotustaan hallituksesta nimitysvaliokunta on soveltanut monimuotoisuuspolitiikkanaan hallinnointikoodin kohtaa 4.1. Kun otetaan huomioon yhtiön toiminta, kehitysvaihe ja yleiset olosuhteet, hallituksen on oltava koostumukseltaan asianmukainen ja edustettava monipuolista ja laajaa osaamista, kokemusta ja taustaa.

Ehdotukset ja nimitysvaliokunnan selvitys julkaistaan vuosittain viimeistään 31. tammikuuta. Lisätietoja nimitysvaliokunnasta on valiokunnan peruskirjassa osoitteessa www.adapteogroup.com.

Hallinnointi- ja ohjausjärjestelmän rakenne



Adapteon verkkosivuilla olevien ohjeiden mukaisesti osakkeenomistajat voivat esittää valiokunnalle ehdotuksia ja lausuntoja.

Osakkeenomistajat, jotka haluavat tehdä ehdotuksia nimitysvaliokunnalle, voivat lähettää ne sähköpostitse osoitteeseen investor.relations@adapteo.com tai postitse osoitteeseen Adapteo Oyj, Nomination Committee, Attn: Caroline Lind, Box 4080, 169 04 Solna, Ruotsi.

Adapteon vuoden 2021 varsinaisen yhtiökokouksen nimitysvaliokunnan jäsenet ovat:

Fredrik Åtting, EQT Fund Management S.à r.l.:n nimitämä

Tri Giulia Nobili, Sterling Strategic Value Fund S.A.:n, SICAV-RAIF:n nimitämä

Marie C. Karlsson, Nordea Funds:n nimitämä

Peter Nilsson, Adapteon hallituksen puheenjohtaja

4. Hallitus

Adapteon yhtiöjärjestyksen mukaan hallitukseen kuuluu vähintään viisi ja enintään kahdeksan jäsentä. Hallitus vastaa Adapteon hallinnosta ja sen toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitus on Adapteon ylin päätöksentekoeelin yhtiökokouksen alapuolella. Hallitus vastaa konsernin organisaatiosta ja konsernin asioiden johtamisesta. Hallituksen tehtäviin kuuluu strategioiden, liiketoimintasuunnitelmien, osavuositaksusten, tilinpäätöksen, vuosikertomuksen ja tiettyjen ohjeiden, käytäntöjen ja ohjeistojen hyväksyminen. Hallituksen on myös seurattava taloudellista kehitystä ja varmistettava taloudellisen raportoinnin ja sisäisen valvonnan laatu sekä arvioitava toimintoja hallituksen asettamien tavoitteiden ja suuntaviivojen perusteella. Muita tavoitteita ovat konsernin merkittävien investointien, yritysostojen ja -myyntien päättäminen sekä muut organisaation ja toiminnan muutokset.

Hallitus nimittää ja erottaa toimitusjohtajan, valvoo hänen toimiaan ja päättää hänen palkkiostaan ja muista palvelusehdoistaan.

Hallitus laatii ohjeet hallituksen valiokunnille ja toimitusjohtajalle sekä ohjeet taloudellista raportointia varten. Hallituksen työ noudattaa kirjallista työjärjestystä sen varmistamiseksi, että hallitus saa tietoa kaikista asioista ja että se käsittelee kaikkia konsernin hallituksen toimintaan liittyviä näkökohtia.

Kokoonpano

Hallituksen jäsenet nimittää vuosittain varsinainen yhtiökokous, joka myös nimittää hallituksen puheenjohtajan seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka. Konsernin yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiökokouksen valitsemassa hallituksessa on vähintään viisi jäsentä ja enintään kahdeksan jäsentä. Yksikään hallituksen jäsenistä ei ole konsernin palveluksessa.

Varsinainen yhtiökokous 23.4.2020 päätti, että Adapteon hallituksen jäsenten määrä on seitsemän, ja päätti valita puheenjohtajaksi Peter Nilssonin ja Adapteon hallituksen jäseniksi Carina Edbladin, Outi Henrikssonin, Sophia Mattsson-Linnalan, Andreas Philipsonin ja Joakim Rubinin ja Ulf Wretskogin. Adapteon hallituksen jäsenten toimikausi päättyy Adapteon vuoden 2021 yhtiökokouksen päättyessä. Riippumattomuusarvioinnin perusteella hallituksen jäsenten katsotaan olevan Adapteosta riippumattomia. Hallituksen jäsenet ovat riippumattomia Adapteon pääosakkeenomistajista, lukuun ottamatta Joakim Rubinia, joka ei ole riippumaton Adapteon suurimmasta osakkeenomistajasta.

Puheenjohtaja johtaa työtä ja vastaa siitä, että hallituksen työ suoritetaan tehokkaasti ja että hallitus täyttää velvollisuutensa sovellettavien lakien ja määräysten mukaisesti. Puheenjohtaja seuraa hallituksen toimintaa sekä valmistelee ja johtaa kokouksia. Puheenjohtaja vastaa myös siitä, että hallitus arvioi työtään vuosittain ja saa aina työnsä tehokkaaseen suorittamiseen tarvittavat tiedot. Puheenjohtaja edustaa hallituksen jäseniä Adapteon osakkeenomistajiin nähden.

Hallituksen kokouksiin osallistuminen 2020

Hallituksen jäsen	Läsnäolo / Kokousten määrä
Peter Nilsson (Puheenjohtaja)	21/21
Carina Edblad	19/21
Outi Henriksson	20/21
Sophia Mattsson-Linnala	18/18
Andreas Philipson	20/21
Joakim Rubin	19/21 ¹
Ulf Wretskog	18/18

¹ Joakim Rubin ei osallistunut kahteen kokoukseen joulukuussa 2020, jolloin päätettiin osakeannin käynnistämisestä.

Hallituksen työskentely

Tehtäviensä täyttämiseksi hallituksen työ seuraa vuosittaista sykliä. Vuoden alussa hallitus tarkastelee yhtiökoukokselle toimitettavaa tilinpäätös- ja vuosikertomusta sekä yhtiökoukokselle esitettäviä asioita. Hallitus tarkistaa vuosittain konsernin strategisen suunnan sekä seuraavan vuoden liiketoimintasuunnitelman ja tavoitteet. Lisäksi esitetään konsernin päätilintarkastajan vuosittainen tarkastuskertomus.

Hallitus arvioi neljännesvuosittain konsernin tulosta ja osavuositarkastuksia. Hallituksen ensimmäinen kokous pidetään yhtiökoukoksen yhteydessä, jossa hallituksen valiokuntien jäsenet nimitetään, ja siinä päätetään muun muassa toimintajärjestyksen ja toimintaperiaatteiden noudattamista vuoden aikana. Hallitus piti vuonna 2020 21 kokousta, joista 18 pidettiin vuoden 2020 yhtiökoukoksen jälkeen, mukaan lukien avajaiskokous. Kolme näistä kokouksista pidettiin per capsulam.

Hallituksen arviointi

Hallituksen, mukaan lukien hallituksen valiokuntien, työn vuosittainen arviointi toteutettiin nimitysvaliokunnan ohjeiden mukaisesti. Kukin hallituksen jäsen vastasi vuoden 2020 arviointiin. Lisäksi nimitysvaliokunnan puheenjohtaja tapasi kunkin hallituksen jäsenen erikseen keskustellakseen arvioinnista ja esitteli arvioinnin tulokset nimitysvaliokunnalle. Arviointi käsitteli työmenettelyjä, hallituksen pätevyyttä ja kokoonpanoa sekä hallituksen jäsenten kokemusta ja monimuotoisuutta.

Hallituksen palkitseminen

Adapteon yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiökoukous määrittää hallituksen jäsenille maksettavan palkkion. 23.4.2020 pidetyssä yhtiökoukoksessa päätettiin, että yhtiökoukoksen valitseman hallituksen jäsenten palkkiot Adapteen vuoden 2021 varsinaiseen yhtiökoukukseen päättyvälle kaudelle olisivat seuraavat. Katso myös liitetieto 27.

- Hallituksen puheenjohtaja 92 500 euroa.
- Muut hallituksen jäsenet kukin 37 500 euroa.
- Tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi valitulle hallituksen jäsenelle maksetaan 15 000 euron lisäkorvaus.

Jokainen muu tarkastusvaliokunnan jäsen saa 7 500 euron lisäkorvauksen.

Palkitsemisvaliokunnan puheenjohtajaksi valitulle hallituksen jäsenelle maksetaan 10 000 euron lisäkorvaus.

Jokainen muu tarkastusvaliokunnan jäsen saa 5 000 euron lisäkorvauksen.

Valtuutus osakkeiden liikkeeseenlaskuun ja Adapteen omien osakkeiden oston

23.4.2020 pidetty yhtiökoukous päätti valtuuttaa Adapteen hallituksen päättämään osakkeiden ja erityisten optio-oikeuksien antamisesta enintään 4 500 000 osakkeeseen asti, mikä vastaa noin 10 prosenttia Adapteen osakkeista. Yhtiökoukous valtuutti Adapteen hallituksen päättämään enintään 100 000 Adapteen osakkeen hankinnasta. Molemmat valtuutukset ovat voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökoukoksen päättymiseen, kuitenkin enintään 30.6.2021, saakka.

5. Tarkastusvaliokunta

Hallitus on nimittänyt tarkastusvaliokunnan ja hyväksynyt tarkastusvaliokunnalle kirjallisen peruskirjan, jossa määritellään valiokunnan tarkoitukset, kokoonpano, toiminta ja tehtävät sekä valiokuntajäsenyyden vaatimukset.

Tarkastusvaliokunnassa on oltava vähintään kaksi jäsentä. He eivät saa olla yhtiön tai konsernin palveluksessa. Toimintajohdaja tai muu yhtiön johtoon kuuluva henkilö ei saa olla valiokunnan jäsen. Tarkastusvaliokunta voi tarvittaessa kutsua kokouksiinsa asiantuntijoita yhtiön edustajien ja ulkopuolisten tilintarkastajien lisäksi.

Valiokunnalla on oltava tarvittava asiantuntemus ja kokemus, joita valiokunnan tehtävien ja velvollisuuksien hoitaminen edellyttää. Valiokunnan jäsenten pätevyysvaatimukseen sisältyy kirjanpitoikäntöjen ja taloudellisen raportoinnin ymmärtäminen, muita sovellettavia vaatimuksia rajoittamatta. Vähintään yhdellä valiokunnan jäsenellä on oltava erityisasiantuntemusta kirjanpidosta tai tilintarkastuksesta, ja koko valiokunnalla on oltava riittävä asiantuntemus ja kokemus yhtiön toimintaympäristöstä.

Tarkastusvaliokunta avustaa hallitusta yhtiön taloudellisen raportointiprosessin valvontavelvollisuuksien täyttämässä sekä yhtiön tilinpäätöksen ja konsernitilinpäätöksen lakisääteisen tilintarkastuksen seurannassa. Tarkastusvaliokunta avustaa hallitusta talousraportointiin, sisäiseen valvontaan, sisäiseen tarkastukseen ja riskienhallintaan liittyvien asioiden valvonnassa sekä tekemällä hallitukselle ehdotuksia näistä asioista. Lisäksi tarkastusvaliokunta tarkistaa taloudellisen raportoinnin prosessiin liittyvien sisäisen valvonnan ja riskienhallintajärjestelmien pääpiirteet ja seuraa sisäisen valvonnan ja riskienhallintajärjestelmän sekä tarkastusprosessin tehokkuutta.

Lisäksi tarkastusvaliokunnan tehtäviin kuuluu tilintarkastajan valintaa koskevan päätöksen valmistelu, tilintarkastajan riippumattomuuden arviointi, erityisesti siihen liittyvien palvelujen tarjoaminen yhtiölle ja muiden hallituksen antamien tehtävien suoritus. Tarkastusvaliokunnalla ei ole riippumatonta päätöksentekovaltaa hallituksen toimivaltaan kuuluvissa asioissa, mutta se avustaa hallitusta sellaisten asioiden valmistelussa, joista hallitus tekee yhdessä päätökset.

Hallitus valitsee jäsentensä keskuudesta tarkastusvaliokunnan jäsenet ja puheenjohtajan. Jäsenet nimitetään yhdeksi vuoden kaudeksi, joka päättyy vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökoukoksen päättyessä. Tarkastusvaliokunta koostuu huhtikuusta 2020 alkaen Outi Henrikssonista (puheenjohtaja), Joakim Rubinista ja Ulf Wretskogista. Vuoden 2020 aikana tarkastusvaliokunta piti kahdeksan kokousta, joihin kaikki jäsenet osallistivat.

6. Palkitsemisvaliokunta

Hallitus on nimittänyt palkitsemisvaliokunnan ja hyväksynyt palkitsemisvaliokunnalle kirjallisen peruskirjan, jossa määritellään valiokunnan tarkoitukset, kokoonpano, toiminta ja tehtävät sekä valiokuntajäsenyyden vaatimukset. Palkitsemisvaliokunnassa on oltava vähintään kolme jäsentä. Hallitus valitsee jäsentensä joukosta jäsenet palkitsemisvaliokuntaan. Palkitsemisvaliokunnan jäsenten on oltava riippumattomia yhtiöstä ja sen toimeenpanevasta johdosta. Toimitusjohtaja tai muu yhtiön johtoon kuuluva henkilö ei saa olla valiokunnan jäsen. Valiokunnan jäsenten lisäksi kokouksiin osallistuvat pääsääntöisesti yhtiön toimitusjohtaja ja henkilöstöjohtaja. Valiokunta voi tarvittaessa kutsua kuultavaksi myös muita johdon jäseniä, ulkopuolisia tilintarkastajia ja asiantuntijoita.

Palkitsemisvaliokunta avustaa johtokuntaa tarkastelemalla ja valmistelemalla yhtiön palkitsemisperiaatteisiin, konsernin johtoryhmän ja henkilöstön suorituksiin ja palkitsemiseen sekä johdon nimityksiin liittyviä asioita, tarkastelemalla asianmukaista johdon perimyssuunnittelua johdolle, tekemällä tällaisia asioita koskevia ehdotuksia hallitukselle sekä käsittelemällä Ruotsin hallinnointikoodissa ja muissa julkisesti noteerattuja yhtiöitä koskevilla säännöillä palkitsemisvaliokunnalle annetut tehtävät.

Palkitsemisvaliokuntaan kuuluvat huhtikuusta 2020 alkaen Peter Nilsson (puheenjohtaja) sekä Carina Edblad ja Andreas Philipson. Vuoden 2020 aikana palkitsemisvaliokunta piti neljä kokousta, joihin kaikki jäsenet osallistuivat.

Toimitusjohtajan ja johtoryhmän palkitseminen

Adapteon ylimmän johdon palkitseminen muodostuu peruspalkasta, lyhytaikaisesta muuttuvasta rahapalkkiosta, pitkäaikaisesta muuttuvasta palkkiosta, eläkemaksuista ja lisäetuksista. Peruspalkan on vastattava asemaa, pätevyyttä ja yksilöllistä suoritusta, ja muuttuvan korvauksen on oltava riippuvainen siitä, missä määrin ennalta määrätty määrälliset ja laadulliset tavoitteet saavutetaan.

Lyhyen aikavälin muuttuva rahapalkitseminen on sidoksissa ennalta määriteltyihin ja mitattavissa oleviin kriteereihin, joilla on vahva yhteys yhtiön ennalta määriteltyihin taloudellisiin tavoitteisiin. Toimitusjohtajalle maksettava lyhytaikainen muuttuva rahapalkkio voi olla enintään 70 prosenttia kiinteästä vuosipalkasta ja muille johtoryhmän jäsenille 50 prosenttia kiinteästä vuosipalkasta palkitsemispolitiikan mukaisesti. Hallitus on tästä lähtien päättänyt, että toimitusjohtajalle maksettava lyhytaikainen muuttuva rahapalkkio vastaa enintään 50 prosenttia kiinteästä vuosipalkasta ja johtoryhmän muiden jäsenten lyhytaikainen muuttuva rahapalkkio 40 prosenttia vuotuisesta kiinteästä palkasta. Jos konserni irtisanoo ylempään johtajan työsuhteen, korvaus ilman

irtisanomisaikaa voi olla enintään kuuden kuukauden peruspalkka. Katso liitetieto 27 koskien vuoden 2020 palkkioita.

Tulosperusteiset kannustinohjelmat

Hallituksen näkemyksen mukaan on osakkeenomistajien edun mukaista, että Adapteon avainhenkilöillä on pitkäaikainen intressi konsernin osakkeiden hyvään arvonkehitykseen. Tämä koskee erityisesti avainhenkilöiden ryhmää, joka koostuu ylimmästä johdosta, liiketoimintayksiköiden johtajista ja valituista Adapteon avaintyöntekijöistä. Hallituksen arvion mukaan kilpailuhenkinen pitkän aikavälin kannustinohjelma lisää Adapteon houkuttelevuutta globaaleilla markkinoilla ja parantaa mahdollisuuksia rekrytoida ja sitouttaa konsernin avainhenkilöitä.

LTI-ohjelma 2020–2022

Adapteon hallitus päätti vuoden 2020 aikana 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 ansaintajakson aikana. Järjestelmän kohderyhmään kuuluu noin 20 avainhenkilöä. Tulosta arvioidaan Adapteon osakekohtaisen tuloksen (EPS) perusteella suhteessa nykyiseen suorituskykyyn minimitasosta maksimitasoon. LTI-ohjelma koostuu kolmesta arviointijaksosta, ja osallistujilla on mahdollisuus ansaita vuotuisia käteispalkkioita kunkin arviointijakson jälkeen.

Hallitus on ilmaissut odotuksensa siitä, että osallistujien tulee sijoittaa mahdollinen nettopalkkio Adapteon osakkeisiin voidakseen osallistua jatkuvasti LTI-ohjelmiin tulevaisuudessa. Suunnitelmassa maksetuilla nettorahapalkkioilla ostettujen osakkeiden tulee olla osallistujien hallussa seuraavasti:

- kolmen vuoden ajan osakeostosta on omistettava 100 % osakkeista
- kolmesta viiteen vuoteen osakeostosta on omistettava 75 % osakkeista
- viiden vuoden kuluttua osakeostosta on omistettava 50 % osakkeista

Yllä kuvatun lisäksi johtoryhmän jäsenen on omistettava 100 prosenttia järjestelmän perusteella ostetuista netto-osakkeista, kunnes johtoryhmän jäsenen osakkeistus vastaa hänen vuosipalkkaansa.

Adapteon palkitsemisvaliokunta valvoo ohjelman nettotulojen sijoituksia.

Osakeperusteinen palkitseminen***Käynnissä olevat osake- ja osakepalkkio-ohjelmat***

Adapteolla oli vuoden 2020 aikana käynnissä osakepohjaisia kannustinohjelmia, joihin toimitusjohtaja ja muut avainhenkilöt osallistuivat. Cramo Oyj:n hallitus päätti ennen Cramo Oyj:n jakautumista perustaa Adapteo-konsernin työntekijöille uusia osakeperusteisia kannustinohjelmia. Tavoitteena oli yhdenmukaistaa osakkeenomistajien ja työntekijöiden tavoitteet, säilyttää Adapteon työntekijät ja tarjota jatkuvuutta Cramo-osakeperusteisille kannustinohjelmille jakautumisen jälkeen.

Koska Boel on ostanut kaikki Cramo Oyj:n osakkeet, Adapteon hallitus on päättänyt esittää Cramolta peräisin oleviin osakepalkkio-ohjelmiin tiettyjä muutoksia. Hallitus on päättänyt, että kaikki asianomaisten ohjelmien mukaiset Adapteon osakkeet ovat edelleen koskemattomia alkuperäisen aikataulun ja ehtojen mukaisesti. Hallitus päättää Cramon osakkeiden tai osake-arvon käsittelystä kunkin kauden aikana. Hallitus päätti, että Cramon osakepalkkio-ohjelmien mukaisesti Cramon osakkeina maksettava osa palkkioista maksettiin One Cramo -osakesäästöohjelman osallistujille käteisellä 13,75 euron osakekohtaisen tarjoushinnan mukaisesti nopeutetussa aikataulussa. Lisäksi hallitus päätti, että vuosien 2017, 2018 ja 2019 H1 Cramon osakkeina maksetut tulospalkkiot maksetaan osallistujille käteisenä kunkin kauden alkuperäisessä aikataulussa 13,75 euron osakekohtaisen tarjoushinnan mukaisesti. Lisäksi hallitus päätti tarjota osallistujille mahdollisuuden käyttää kunkin osakepalkkio-ohjelman Cramo-osuuden rahapalkkiota Adapteon osakepalkkioista aiheutuvien verojen maksamiseksi ja näin mahdollistaa mahdollisimman suuren Adapteon osakkeiden omistuksen suunnitelmien mukaisesti ja näin nopeuttaa omistusosuutta johdon ja avainhenkilöiden keskuudessa.

Osakepalkkio-ohjelma 2019 (PSP 2019)

Ohjelmassa osallistujilla on mahdollisuus ansaita Adapteon osakkeita hallituksen asettamien ansaintakriteerien perusteella. Järjestelmässä on kolme ansaintajaksoa, 1.7.–31.12.2019 ja kalenterivuodet 2020 ja 2021. Jokaista ansaintajaksoa seuraa kahden vuoden sitouttamisjakso. Hallitus päättää jokaisesta ansaintajaksosta.

PSP 2019 -ohjelmaan osallistuminen edellyttää sitä, että henkilö osallistuu Adapteo Oyj:n henkilöstön osakesäästöohjelmaan "Piece of Adapteo 2019". Kaikki palkkiot maksetaan sitouttamisjakson jälkeen Adapteon osakkeina. Osallistujilla on oikeus saada bruttomäärä osakkeita, jos kaikki ansaintaedellytykset täyttyvät. Osa osakkeista kuitenkin pidätetään palkkioista aiheutuvien verojen maksamiseksi ja osallistujille maksetaan nettomäärä osakkeita.

Ohjelma muodostaa väliaikaisen poikkeuksen Ruotsin hallinnointikoodin 2016 vaatimuksesta, jonka mukaan osakkeiden ansaintajakson ja maksupäivän välisen sitouttamisjakson on oltava vähintään kolme vuotta. Liiketoiminnallisista, jatkuvuuteen ja ohjelman raken-

teeseen liittyvistä syistä, osakepalkkio-ohjelman 2019 ansaintajaksot ja sitouttamisjaksot on määritelty vastamaan Adapteon tilikautta, joka on kalenterivuosi. Koska jakautumisen täytäntöönpano rekisteröitiin 30.6.2019, jakautuminen tapahtui kalenterivuoden aikana. Ensimmäinen ansaintajakso alkoi siten 1.7.2019, mistä johtuen ensimmäinen ansaintajakso ja sitouttamisjakso olisivat yhteensä noin kaksi ja puoli vuotta. On arvioitu, että kolmen ja puolen vuoden pituisen ansaintajakson ja sitouttamisjakson soveltaminen olisi haitallista järjestelmän kannustintarkoituksen kannalta. Toinen ja kolmas ansaintajakso yhdessä sitouttamisjaksonsa kanssa olisivat kummatkin yhteensä kolme vuotta.

Järjestelmän kohderyhmään kuuluu noin 20 avainhenkilöä. Järjestelmän palkkio ansaintajaksolta 2019 perustuu konsernin osakekohtaiseen tulokseen (EPS) ja operatiiviseen sijoitetun pääoman tuottoon (ROCE). Tämänhetkisen arvion mukaan ansaintajakson 2019 perusteella maksettavat palkkiot ovat yhteensä enintään noin 0,9 miljoonaa euroa. Enimmäispalkkiot muunnettiin Adapteon osakkeiksi sen jälkeen, kun kaupankäynti Adapteon osakkeilla alkoi.

Johtoryhmän jäsenen on pidettävä 50 prosenttia ohjelmalla ansaituista osakkeista, kunnes hänen osakeomistuksensa vastaa hänen vuosipalkkaansa.

On huomattava, että Adapteo Oyj:n hallitus on päättänyt olla käynnistämättä uutta ansaintajaksoa vuodelle 2020 vuoden 2019 osakepalkkio-ohjelman mukaisesti. Sen sijaan hallitus päätti käynnistää vaihtoehtoisen käteispohjaisen pitkän aikavälin kannustinohjelman (LTI 2020-2022), kuten edellä kohdassa "Tulosperusteiset kannustinohjelmat" todetaan.

Henkilöstön osakesäästöohjelma "Piece of Adapteo 2019"

Henkilöstön osakesäästöohjelmaa tarjotaan kaikille Adapteo-konsernin työntekijöille. Ohjelmassa työntekijöille tarjotaan mahdollisuus säästää vapaaehtoisesti osa säännöllisestä palkastaan käytettäväksi Adapteon osakkeiden ostamiseen.

Ensimmäinen säästökausi on 1.7.–31.12.2019. Säästökaudella osallistujien palkoista vähennetään säästöt kuukausittain. Osallistujan vähimmäissäästö määrä kuukaudessa on 2 prosenttia bruttopalkasta ja enimmäismäärä on 5 prosenttia. Kaikkien säästöjen kokonaismäärä voi olla enintään 0,8 miljoonaa euroa. Ohjelmaan osallistuva henkilö saa maksutta yhden lisäosakkeen kutakin kahta ostettua säästöosaketta kohden 15.5.2022 päättyvän sitouttamisjakson jälkeen sillä edellytyksellä, että osakeomistuksen ja työsuhteen ehdot ovat täyttyneet. On huomattava, että Adapteo Oyj:n hallitus on päättänyt olla käynnistämättä uutta osakesäästöohjelmaa vuodelle 2020 tai 2021. Nykyisen vuoden 2019 henkilöstön osakesäästöohjelman mukaisesti ansaitut osakkeet ovat edelleen voimassa suunnitelman ehtojen mukaisesti ja maksetaan osallistujille alkuperäisen aikataulun mukaan toukokuussa 2022.

Cramon osakeperusteiset kannustinohjelmat

Cramosta jakautumisen jälkeen Cramon hallitus päätti tietyistä Cramon perustamien osakepalkkiojärjestelmien mukautuksista, joista on yhteenveto jäljempänä:

Osakepalkkio-ohjelmat 2017, 2018 ja 2019

Kaikki palkkiot maksetaan Adapteon osakkeina ja käteisenä, jotka vastaavat avoimia Cramo-osuuksia (PSP 2017:n palkkiot maksettiin osallistujille vuoden 2020 aikana), alkuperäisessä aikataulussa sitouttamisjakson jälkeen. Osallistujilla on oikeus saada bruttomäärä Adapteon osakkeita ja käteistä Cramon osuuden mukaisesti, jos kaikki edellytykset täyttyvät. Osa Adapteon osakkeista kuitenkin pidätetään palkkioista aiheutuvien verojen maksamiseksi ja osallistujille maksetaan nettomäärä osakkeita. Suunnitelmiin osallistuville annetaan mahdollisuus käyttää Cramo-osuuden korvaavaa rahapalkkiota Adapteon osakepalkkioista aiheutuvien verojen maksamiseksi ja näin mahdollistaa mahdollisimman suuren Adapteon osakkeiden omistuksen suunnitelmien mukaisesti.

Maksamattomat vahvistetut palkkiot ansaintajaksolta 2018 maksetaan osallistujille alkuperäisessä aikataulussa sitouttamisjakson jälkeen, eli toukokuussa 2021.

Adapteon osallistujille vuoden 2019 ansaintajakso päättyi jo 30.6.2019. Palkkiot, jotka ovat kertyneet 30.6.2019 mennessä, maksetaan osallistujille alkuperäisessä aikataulussa sitouttamisjakson jälkeen toukokuussa 2022.

One Cramo -osakesäästöohjelma

Jakautumispäivän jälkeen One Cramo -osakesäästöohjelmaa vastaavat osakkeet maksetaan alkuperäisen aikataulun mukaan osallistujille sitouttamisjakson jälkeen toukokuussa 2020 (maksettu), 2021 ja 2022. Kaikki palkkiot maksetaan sekä Cramon että Adapteon osakkeina siten, että kutakin ansaittua Cramon osaketta kohden osallistujat saavat yhden ylimääräisen Adapteon osakkeen. Vuoden 2020 toisella neljänneksellä päätettiin, että Cramon osakkeina maksettava osa palkkioista maksettiin One Cramo -osakesäästöohjelman osallistujille käteisellä 13,75 euron osakekohtaisen tarjoushinnan mukaisesti nopeutetussa aikataulussa. Osallistujilla on oikeus saada bruttomäärä Adapteon osakkeita jokaisen asianmukaisen sitouttamisjakson jälkeen, jos kaikki edellytykset täyttyvät. Osa osakkeista kuitenkin pidätetään palkkioista aiheutuvien verojen maksamiseksi ja osallistujille maksetaan nettomäärä osakkeita.

Adapteon osallistujien osalta säästäminen One Cramo -osakesäästöohjelmassa päättyi 30.6.2019. Säästöt, joita ei ole käytetty osakkeiden ostamiseen ennen jakautumista, käytetään Adapteon osakkeiden ostamiseen Adapteon osallistujille jakautumisen jälkeen. Lisäosakkeet määräytyvät vastaavasti.

7. Toimitusjohtaja, konsernin johtoryhmä

Yhtiön hallitus nimittää ja erottaa toimitusjohtajan. Hallitus päättää toimitusjohtajan työsuhteen ehdoista. Toimitusjohtajan työsuhteen ehdot sekä taloudelliset etuudet määritellään kirjallisessa palvelusopimuksessa. Toimitusjohtaja vastaa yhtiön liiketoiminnan johtamisesta, valvonnasta ja hallinnasta.

Toimitusjohtaja vastaa yhtiön päivittäisestä johtamisesta hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Lisäksi toimitusjohtaja varmistaa, että Adapteon kirjanpitoikäytännöt ovat Suomen lainsäädännön mukaisia ja että sen taloudelliset tiedot on järjestetty luotettavasti. Toimitusjohtajan tehtävät esitetään myös Adapteon hallituksen hyväksymässä toimitusjohtajan ohjeessa. Toimitusjohtaja toimittaa hallitukselle ja sen jäsenille tiedot, jotka ovat tarpeen hallituksen tehtävien hoitamiseksi.

Toimitusjohtaja valmistelee asioita hallituksen päätettäväksi, kehittää yhtiötä hallituksen hyväksymien tavoitteiden mukaisesti ja varmistaa hallituksen päätösten asianmukaisen täytäntöönpanon. Toimitusjohtaja vastaa myös sen varmistamisesta, että yhtiötä johdetaan sovellettavien lakien ja määräysten mukaisesti. Toimitusjohtaja ei ole hallituksen jäsen, mutta hän voi osallistua hallituksen kokouksiin ja hänellä on oikeus puhua kokouksissa.

Yhtiön hallitus päättää johtoryhmän jäsenten nimitämisestä toimitusjohtajan ehdotuksen perusteella. Konsernin johtoryhmän puheenjohtajana toimii toimitusjohtaja, ja siihen kuuluu muu hallituksen nimittämä ylin johto. Konsernin johtoryhmä kokoontuu säännöllisesti käsittelemään koko konsernia koskevia asioita. Konsernin johtoryhmä ei ole yhtiön päätöksentekolin. Se avustaa toimitusjohtajaa konsernin strategian täytäntöönpanossa ja operatiivisessa johtamisessa. Konsernin johtoryhmä vastaa koko yhtiön ydinliiketoiminnan johtamisesta, mikä edellyttää erilaisten kehitysprosessien, konsernin periaatteiden ja konsernikäytäntöjen suunnittelua sekä talousasioiden ja konsernin liiketoimintasuunnitelmien kehityksen seuranta. Konsernin johtoryhmä kokoontuu kuukausittain ja kaikista kokouksista pidetään pöytäkirjaa.

Toimitusjohtaja Philip Isell Lind af Hagebyn lisäksi konsernin johtoryhmään kuuluvat Teemu Saarela, kehitysjohtaja, Erik Skånsberg, talousjohtaja, Magnus Tinglöf, Permanent Space -liiketoiminta-alueen johtaja, Hanna Wennberg, Markkinointi-, viestintä- ja kestävä kehityksen johtaja, sekä Simon Persson, henkilöstöjohtaja. Lisätietoja konsernin johtoryhmän jäsenistä on sivulla 69.

8. Tilintarkastaja

Ulkopuolisen tilintarkastajan tehtävänä on tarkastaa konsernin vuosikertomus ja tilinpäätös, konsernitilinpäätös ja merkittävät tytäryhtiöt sekä hallituksen ja toimitusjohtajan johtaminen. Tilintarkastajan on toimitettava tilintarkastuskertomus varsinaiselle yhtiökokoukselle kunkin tilikauden jälkeen. Päättilintarkastaja osallistuu valittuihin kokouksiin tarkastusvaliokunnan kanssa ja esittää vuotuisen tilintarkastuksen hallitukselle, jolloin hallitus myös tapaa tilintarkastajan ilman johdon läsnäoloa.

Adapteon yhtiökokouksessa 23.4.2020 KPMG Oy Ab Finland valittiin ulkopuoliseksi tilintarkastusyhteisöksi vuoden 2021 varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka nimitysvaliokunnan ehdotuksen mukaisesti. Päättilintarkastajana toimii KHT Toni Aaltonen.

Tilikaudella 2020 KPMG:n veloittamat tilintarkastuspalkkiot konserniyhtiöiltä olivat 535 tuhatta euroa, veroneuvonnan palkkiot 72 tuhatta euroa ja muut palvelut 122 tuhatta euroa. Emoyhtiön osuus tilintarkastuspalkkiosta oli 199 tuhatta euroa.

Sisäinen valvonta ja riskienhallinta taloudellista raportointia varten

Adapteo soveltaa COSO:n Internal Control – Integrated Framework -viitekehityksessä määritettyjä periaatteita, joka auttavat organisaatioita suunnittelemaan ja toteuttamaan sisäistä valvontaa. Adapteon sisäisen valvonnan viitekehitys on suunniteltu tunnistamaan, arvioimaan ja hallitsemaan riskejä tehokkaalla sisäisellä valvonnalla, jotta taloudelliset raportit voidaan laatia oikea-aikaisesti ja luotettavasti, ja sen varmistamiseksi, että asianmukaisia kirjanpitoperiaatteita ja muita julkisesti noteeratulle yhtiölle asetettuja vaatimuksia sovelletaan johdonmukaisesti. Lisäksi sisäisen valvonnan viitekehitys auttaa Adaptea liiketoiminnan tehostamisessa ja sovellettavien lakien ja asetusten noudattamisessa.

Valvontaympäristö

Adapteossa hallitus vastaa sisäisen valvonnan riittävyyttä ja tehokkuutta koskevien tavoitteiden asettamisesta ja seurannasta. Tarkastusvaliokunta arvioi hallituksen ja tarkastusvaliokunnan peruskirjan mukaisesti yhtiön taloudellisen raportointiprosessin ja sisäisen valvontajärjestelmän asianmukaisuuden ja tarkistaa sisäisen valvonnan raportit. Hallituksen ja tarkastusvaliokunnan tehtävät esitetään tarkemmin hallinnointi- ja ohjausjärjestelmää käsittelevässä osiossa.

Toimitusjohtaja vastaa sisäisiin tarkastuksiin liittyvien käytännön toimien toteuttamisesta ja sellaisen organisaatorakenteen ylläpitämisestä, jossa vastuu, toimivalta ja raportointisuhteet määritellään selkeästi ja kattavasti. Käytössä on toimivaltamatriisi, jossa kunkin organisaatioon toimivallan jako määritellään hyväksyntärajojen avulla. Adapteo on määritellyt sisäisen valvonnan toimintaperiaatteet, jotka auttavat henkilöstöä, johtoa ja hallitusta niiden sisäiseen valvontaan liittyvissä rooleissa ja tehtävissä.

Adapteon eettiset periaatteet ja liiketoimintanormit on määritelty Adapteon eettisissä toimintaperiaateissa. Periaatteiden noudattamista edistetään sisäisellä viestinnällä ja koulutuksella. Adapteo pyrkii varmistamaan, että sen keskeiset liikekumppanit noudattavat myös samoja tai samankaltaisia periaatteita kuin yhtiön liikekumppanien eettisissä toimintaperiaateissa on linjattu. Konsernin henkilöstö ja liikekumppanit voivat ilmoittaa Adapteon eettisten toimintaperiaatteiden epäilyistä rikkomuksista Adapteon verkkosivuilla.

Riskiarviointi

Adapteon taloudellisen raportoinnin sisäiset tarkastukset on suunniteltu prosessitason ja tilinpäätösriivitason taloudellisen raportoinnin riskien arvioinnin perusteella. Riskiarviointi päivitetään vuosittain, ja se on perusta sisäisen valvonnan vuotuiselle itsearviointisyklille.

Valvontatoimet

Adapteon kirjanpito- ja raportointikäsi kirjat määrittävät tilinpäätösraportoinnin standardit, prosessit ja vastuut. Nämä käsikirjat helpottavat Adapteon taloudellisen raportoinnin luotettavuutta koskevien tavoitteiden saavuttamista. Adapteo on määritellyt riskiperusteiset sisäiset valvontapisteet ydinprosesseilleen, kuten myynnille, projektinhallinnalle, kalustonhallinnalle, hankinnoille ja taloudelliselle raportoinnille. Näihin valvontapisteisiin kuuluvat esimerkiksi hyväksynät, alakirjanpidon ja tilien yhteensovittaminen, analyttiset arvioinnit, käyttöoikeuksien rajoitukset ja tehtävien eriyttäminen. Määritellyt valvontapisteet on suunniteltu estämään, havaitsemaan ja korjaamaan olennaiset virheet ja poikkeamat taloudellisessa raportoinnissa.

Tiedotus ja viestintä

Adapteo tiedottaa sisäiseen valvontaan liittyvistä asioista henkilöstökokousten, intranetin ja työntekijöiden kohdennettujen koulutusten avulla. Kaikki keskeiset käytännöt ovat nähtävillä Adapteon intranetissä. Hallintoon ja sisäiseen valvontaan liittyviin asioihin on keskitytty vuoden 2020 aikana.

Seurantatoimet

Sisäisen valvonnan tehokkuuden seurantaan sisältyy sekä jatkuvia että erillisiä arviointia ja sisäisiä tarkastuksia. Taloudellisen raportoinnin valvonnan itsearviointiprosessi toteutetaan neljännesvuosittain vuosisuunnitelman perusteella. Itsearviointiprosessi otettiin käyttöön vuonna 2019, ja sen toteuttavat arvioitavana olevasta liiketoiminta- ja rahoitusprosessista riippumattomat henkilöt. Kaikille itsearvioinneissa havaituille valvontavirheille on suunniteltu korjaavia toimenpiteitä.

Adaptee on perustanut sisäisen tarkastustoiminnon. Määritellyn peruskirjan mukaan sisäisen tarkastustoiminnon tehtäviin kuuluvat riippumattomat ja objektiiviset

tilintarkastustoimet sekä toimintaa parantavat lisäarvoa tuottavat konsultointitoimet. Sisäinen tarkastus edistää yhtiön tavoitteiden saavuttamista arvioimalla ja kehittämällä järjestelmällisesti yhtiön riskienhallintaa, sisäistä valvontaa ja hallinnointi- ja ohjausprosesseja. Sisäinen tarkastustoiminto raportoi suoraan hallituksen tarkastusvaliokunnalle ja hallinnollisesti talousjohtajalle. Sisäiset tarkastusmenettelyt tilataan ulkopuoliselta palveluntarjoajalta. Vuonna 2020 sisäisissä tarkastusmenettelyissä on keskitytty liiketoiminnan ydinprosesseihin.

Keskeiset taloudelliseen raportointiin liittyvät riskit	Valvontatoimet
Konsernin kirjanpitoperiaatteita ei sovelleta johdonmukaisesti (esim. IFRS)	<ul style="list-style-type: none"> ■ Konsernin laskentamanuaali ja raportointiohjeistus on määritelty ja viestitty talousyhteisölle
Raportointiprosesseja ja -menettelyjä ei ole dokumentoitu, niitä ei ole pidetty ajan tasalla tai niitä ei noudateta	<ul style="list-style-type: none"> ■ Menettelyt ja ohjeet määritellään ja viestitään ■ Tehtävälista on käytössä kuukausittain tehtävässä tilinpäätöksessä ■ Tilinpäätösprosessin kontrollit määritellään ja niitä seurataan
Vuokratuottoja, asennuksen tai muun myynnin tuottoja ei kirjata asianmukaisella tilikaudella	<ul style="list-style-type: none"> ■ Konserninlaajuinen ERP-järjestelmä tarjoaa rakenteen tuottojen kirjaamiseen ■ Business Controlling tarkistaa tuottojen kirjaamisen kuukausittain
Vuokrattavia rakennuksia ei arvosteta asianmukaisesti tilinpäätöksessä	<ul style="list-style-type: none"> ■ Vuokrattavien rakennusten kunto arvioidaan vuokra-aikana ja sen jälkeen ■ Vuokrattavien rakennusten arvonalentumisen järjestelmällinen arviointiprosessi toteutetaan
Luottotappiovarausta ei lasketa konsernin ohjeistuksen mukaisesti	<ul style="list-style-type: none"> ■ Luottopolitiikassa määritetään luotonhallinnan periaatteet ■ Erääntyneet saamiset arvioidaan kuukausittain ja luottotappiovarausta lasketaan konsernipolitiikan mukaisesti

Osake ja omistajat

Adapteon osake on listattu Nasdaq Tukholman Mid Cap -listalla 1.7.2019 alkaen. Osakkeiden kokonaismäärä 31.12.2020 oli 49 124 722.

Osakekurssin kehitys

Adapteon osakkeen päätöskurssi vuoden lopussa oli 95,30 Ruotsin kruunua. Vuonna 2020 Adapteon osakkeen hinta laski 16,8 %. Samaan aikaan OMX Stockholm PI -indeksi nousi 12,9 %. Korkein Adapteon osakkeesta vuoden aikana maksettu hinta oli 119,94 Ruotsin kruunua 21.1.2020. Alin maksettu hinta oli 57,10 Ruotsin kruunua 14.5.2020.

Osakkeiden vaihto ja kaupankäynti

Vuoden 2020 aikana Adapteon osakkeita Tukholman pörssissä vaihdettiin noin 13,2 miljoonaa, joiden arvo vastaa noin 1 151 miljoonaa Ruotsin kruunua. Adapteon osakkeita vaihdettiin Nasdaq Tukholmassa päivittäin keskimäärin 52 300 kappaletta, joiden arvo vastaa noin 4,6 miljoonaa Ruotsin kruunua. Vaihtuvuus oli 55 prosenttia.

Osakeanti

Adapteo laski liikkeeseen joulukuussa 2020 yhteensä 4 442 025 osaketta ja sai noin 386 miljoonan Ruotsin kruunun nettotulot suunnatussa osakeannissa institu-

tionaalisille ja muille kokeneille sijoittajille. Osakkeet edustavat noin 10 prosenttia Adapteon liikkeeseen laskemista osakkeista ennen osakeantia.

Osakkeiden merkintähinta oli 89 Ruotsin kruunua osakkeelta. Nettotuotto käytetään Stord Innkvartering AS:n yritysostoon sekä yleisiin liiketoiminnan tarpeisiin. Adapteon liikkeeseen lasketut osakkeet ovat osakeannin jälkeen yhteensä 49 124 722 osaketta.

Osinkopolitiikka

Adapteon tavoitteena on jakaa osinkoa vähintään 20 prosenttia konsernin nettotuloksesta (ilman vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä). Hallitus ehdottaa vuoden 2021 varsinaiselle yhtiökokoukselle, että vuonna 2021 osinkoa maksetaan 0,12 euroa osakkeelta yhdessä erässä.

Tiivistelmä

- **Markkinapaikka:** Nasdaq Stockholm Mid Cap
- **Segmentti/sektori:** Kiinteistö
- **Osakkeiden lukumäärä:** 49 124 722
- **Markkina-arvo 31.12.2020:** 4 682 miljoonaa Ruotsin kruunua
- **ISIN-koodi:** FI4000383898
- **Osaketunnus Nasdaq:** ADAPT



10 suurinta osakkeenomistajaa 31.12.2020

Osakkeenomistaja	Osakkeiden lukumäärä	% äänistä ja pääomasta
EQT Public Value Investments S.à r.l	8 295 358	16,89
Sterling Strategic Value Fund	2 804 005	5,71
Construction Managers Group ¹	2 604 615	5,30
Nordea Funds ²	2 277 217	4,64
Säästöpankki Funds ³	1 854 824	3,78
Dimensional Fund Advisors	1 628 216	3,31
Norges Bank	1 568 363	3,19
Fourth Swedish National Pension Fund	1 147 182	2,34
Nordea Funds (Lux)	1 144 765	2,33
Vanguard	1 084 931	2,21
Muut	24 715 246	50,30
Yhteensä	49 124 722	100,00

31.12.2020 Adapteo Oyj:llä oli hallussaan 50 337 omaa osaketta, jotka on hankittu käytettäväksi yhtiön osakeperusteisten kannustinjärjestelmien toteuttamiseen.

Lähde: Euroclear Suomi

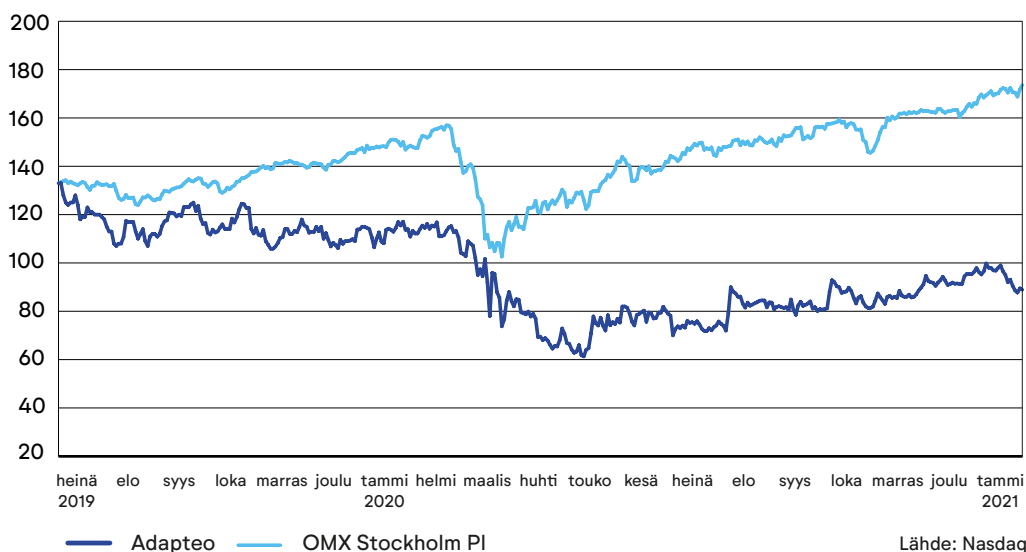
1 Sisältää seuraavat osakkeet: Rakennusmestarien Säätiö SR, Rakennusmestarit ja -insinöörit AMK RKL ry, Helsingin Rakennusmestarit ja -insinöörit AMK ry

2 Sisältää seuraavat osakkeet: Nordea Placeringsfond Nordiska Länder, Nordea Suomi, Nordea Invest Nordic Stars

3 Sisältää seuraavat osakkeet: Säästöpankki Kotimaa, Säästöpankki Pienyhtiöt, Säästöpankki Korko Plus, Säästöpankki Itämeri, Säästöpankki Kiinteistöosake Eurooppa

Osake

Ruotsin kruunua



Riskienhallinta

Kaikki liiketoiminnot altistuvat todennäköisyydeltään ja vaikuttavuudeltaan vaihteleville riskeille. Riskienhallinnan ensisijaisena tavoitteena Adapteo Groupissa on tukea yhtiön strategian toteuttamista, toiminnan jatkuvuutta ja liiketoiminnallisten tavoitteiden saavuttamista tunnistamalla konsernin toimintaan liittyviä riskejä ja hallitsemalla niitä ennakoivalla tavalla. Riskienhallinta korostaa yrityskulttuurin roolia ja on integroitu osa Adapteo Groupin toimintaa, suunnittelua ja päätöksentekoa.

Vastuut

Adapteo Groupin riskienhallinnan johtaminen perustuu kolmen puolustuslinjan malliin. Eri organisaatioelinten roolit ja vastuut on kuvattu asiaankuuluvissa Adapteon dokumenteissa kuten toimintaohjeissa ja työnkuvauksissa. Malli auttaa yhtiön hallitusta ja organisaation eri tasoilla olevaa johtoa käsittelemään yhtiön kohtaamia riskejä ja mahdollisuuksia asianmukaisella tavalla ja tätä kautta kasvattaa kyvykkyyksiä luoda, säilyttää ja lopulta realisoida arvoa. Riskienhallinnan vastuut on määritelty kolmeen puolustuslinjaan seuraavasti:

Hallitus on kokonaisvastuussa siitä, että Adapteo Groupin riskienhallinta on asianmukaisesti organisoitu. Hallitus määrittää jatkuvasti yhtiön hyväksyttävää riskinottohalukkuutta. Hallituksen tarkastusvaliokunta vastaa yrityksen riskienhallintaprosessin toiminnan tehokkuuden valvomisesta.

Liiketoimintayksiköt ja konsernitoiminnot vastaavat riskien tunnistamisesta, arvioinnista, hallinnasta ja riskien lieventämistoimenpiteiden suorittamisesta osana päivittäistä liiketoimintaa. Riskejä tunnistetaan ottaen huomioon paikalliset markkinaolosuhteet, liiketoimintaympäristö ja ympäröivät riskitekijät.

Konsernin Riskienhallintayksikkö kuuluu osaksi konsernin Treasurya ja on vastuussa riskienhallintapolitiikan ja toimintamallin ylläpidosta sekä riskienhallintatoimenpiteiden käytännön implementoinnin fasilitoinnista. Vuosikello määrittää viitekehyksen riskienhallintatoimenpiteille, mihin sisältyy myös konsernin johtoryhmän tukeminen vuosittain hallitukselle laadittavan riskiarvion laatimisessa. Konsernin Treasurylla on myös Adapteon hallituksen hyväksymään konsernin Treasury-politiikkaan perustuen operatiivinen vastuu taloudellisesta riskienhallinnasta.

Riskienhallinta ja pääriskit

Adapteo konsernin vuosittainen riskienhallintaprosessi koostuu riskien tunnistamisesta, riskien arvioinnista, riskien hallinnasta, riskien monitoroinnista ja riskien raportoinnista. Riskienhallintakehikko edistää riski- ja kontrollitietoisuutta halki organisaation ja tukee valistunutta päätöksentekoa. Jatkuva kommunikointi ja vuoropuhelu on välttämätöntä riskitietoisuuden edistämisessä läpi Adapteo Groupin ja sen varmistamisessa, että riskienhallinta on integroitu osa strategista suunnittelua, budjetointia, päivittäistä päätöksentekoa ja toimintoja.

Riskienhallintaprosessin tuloksena Adapteon keskeiset riskit on tunnistettu, lieventämissuunnitelmat ja -toimenpiteet määritelty, implementoitu ja edelleen monitoroitu läpi vuoden. Vuosikellon mukaisesti, konsernin johtoryhmän riskityöpaja on päättänyt konsernin pääriskeistä, jotka käydään läpi hallituksessa säännöllisesti. Yleiskatsaus Adapteo Groupin riskeistä, yhteenvedo pääriskeistä sekä niihin liittyvistä riskienhallintatoimenpiteistä on esitetty seuraavilla sivuilla.

Riskien yleiskatsaus

Riski	Riskin kuvaus
Globaali taloudellinen ja rahoituksellinen tilanne	<ul style="list-style-type: none"> Adapteen liiketoiminta altistuu yleisille taloudellisille olosuhteille. Taloudelliset suhdannevaihtelut voivat vaikuttaa kysyntään, tarjontaan ja toiminnan rahoittamiseen.
Covid-19 pandemian vaikutus	<ul style="list-style-type: none"> Covid-19 pandemian jatkumisella voi olla merkittäviä lyhytaikaisia välillisiä tai välittömiä vaikutuksia Adapteen toimintaan, markkinoihin ja työntekijöihin. Mahdolliset väliaikaiset rajoitukset tai henkilöstön saatavuuteen liittyvät ongelmat voivat aiheuttaa viivästyksiä projektien toimitukseen sekä valmistumiseen. Jatkuvat Covid-19 pandemian uhka voi vaikuttaa asiakkaiden tai sijoittajien ostopäätöksiin sekä ostopäätösten ajankohtaan.
Kilpailuympäristö	<ul style="list-style-type: none"> Adaptee toimii hyvin kilpaillussa markkinaympäristössä, jossa kilpailijoiden läsnäolo kasvaa. Markkinaposition ylläpitäminen edellyttää jatkuvaa kaupallista ja toiminnallista kehittämistä.
Henkilöstö	<ul style="list-style-type: none"> Strategian toteuttaminen on voimakkaasti riippuvaista henkilöstöresurssista. Paitsi avainhenkilöiden saatavuuden vähäisyys myös menettämisellä voi olla merkittäviä kielteisiä vaikutuksia strategian implementointiin.
Aloitteiden priorisointi	<ul style="list-style-type: none"> Viimeaikaiset yritysostot sekä kasvusuunnitelmat huomioon ottaen Adapteolla on käynnissä useita samanaikaisia kehitysprojekteja. Sisäisten hankkeiden riittämätön priorisointi ja resursointi voi vaikuttaa yrityksen ydinliiketoimintaan ja sitä kautta yrityksen tuloksetekokykyyn.
Lainsäädännölliset muutokset	<ul style="list-style-type: none"> Adapteen liiketoimintaan kohdistuu useita lainsäädännöllisiä vaatimuksia. Muutokset lainsäädännössä ja virallisissa säädöksissä saattavat hidastaa projektien toimituksia ja vaikuttaa yhtiön liiketoimintaan ja toimintoihin.
Suoritusjohtaminen	<ul style="list-style-type: none"> Epäonnistumiset suoritusjohtamisessa sekä sen yhteensovittamisessa strategisten ja operatiivisten tavoitteiden kanssa voivat vaikuttaa haitallisesti yhtiön kykyyn päästä sen tavoitteisiin.
Liiketoiminnan ja IT:n integrointi	<ul style="list-style-type: none"> Adapteen liiketoiminnot ovat riippuvaisia liiketoimintavaatimusten ja IT-valmiuksien integroinnista. Epäonnistumiset integroinnissa voivat vaikuttaa toimintojen tehokkuuteen sekä sisäisen ja ulkoisen taloudellisen raportoinnin oikeellisuuteen sekä mahdollisesti väärin päätöksiin tai toimintaan.
Projektien hinnoittelu ja kannattavuus	<ul style="list-style-type: none"> Kyvyttömyys implementoida yhtiötason hinnoittelustrategioita, niihin liittyviä prosesseja ja työkaluja voi kasvattaa kustannuslylysten ja katteen laskun riskiä. Kilpailun ja markkinadynamiikan huomiotta jättäminen hinnoitteluvaiheessa.
Projektien elinkaarihallinta	<ul style="list-style-type: none"> Suurin osa Adapteen liiketoiminnasta on projekti liiketoimintaa. Yrityksellä on standardoitu projektin myynti-, toimitus- ja johtamismalli, joka tähtää projektien elinkaarihallintaan liittyvien prosessien ja aktiviteettien yhdenmukaistamiseen. Epäonnistumiset elinkaarihallintaprosessin sovittamisessa ja seuraamisessa voivat aiheuttaa prosessien tehostomuutta ja katetappioita.
Brändin tunnettuus	<ul style="list-style-type: none"> Adapteen brändin tunnettuus on matala, sillä yritys on toiminut Adaptee brändin alla lyhyen aikaa. Tämä saattaa vaikuttaa Adapteen kykyyn houkuttaa uusia asiakkaita tai henkilöstöä.
Toimintamallin skaalautuvuus	<ul style="list-style-type: none"> Adapteen liiketoiminnan kasvu on riippuvaista yhtiön toimintamallin skaalautuvuudesta. Epäonnistumiset toimintamallin mukauttamisessa ja kehittämisessä saattavat vaikuttaa Adapteen kykyyn saavuttaa sen kasvutavoitteita sekä korkealaatuisia projektien toimitusta.
Terveys- ja turvallisuusriskit	<ul style="list-style-type: none"> Työterveyteen- ja turvallisuuteen liittyvien riskien hallinta on avainroolissa ottaen huomioon rakennustyömaalle luontaisesti liittyvät vaarat. Epäonnistumiset näiden riskien hallinnassa voivat johtaa loukkaantumisiin, vakaviin tai jopa hengenvaarallisiin onnettomuuksiin.
Integraatioprosessi	<ul style="list-style-type: none"> Adapteen strategia on kasvaa myös yritysostojen kautta, mikä tarkoittaa aika ajoin integraatioita. Yrityksen kannalta on tärkeää onnistua saavuttamaan yritysostojen odotetut synergiaedut ja hyödyt.
Compliance riskit	<ul style="list-style-type: none"> Adapteen compliance-, hallinto- ja riskienhallintaprosessit voivat epäonnistua sisäisten ja ulkoisten vaatimusten täyttämässä aiheuttaen mahdollisia säännöksiin perustuvia korvausveloitteita, maineeseen liittyvää vahinkoa tai muita taloudellisia menetyksiä.
Moduulikannan hallinta	<ul style="list-style-type: none"> Adapteen liiketoiminta on riippuvaista moduulikannan tehokkaasta hallinnasta. Tehottomuudet moduulikannan hallinnassa voivat vaikuttaa Adapteen kykyyn hyödyntää myynti- ja vuokrausmahdollisuuksia, aiheuttaa lisäkustannuksia, vahingoittaa brändin arvoa tai johtaa korvausveloitteisiin.
Yrityskulttuuri ja sisäinen viestintä	<ul style="list-style-type: none"> Adapteen yrityskulttuuri ja sisäisen viestinnän selkeys ovat avainajureita organisatoriselle menestykselle ja työtyytyväisyydelle. Epäonnistumiset Adapteen kulttuurin ylläpitämisessä, kehittämisessä ja kommunikoinnissa voivat johtaa matalaan työtyytyväisyyteen ja luoda organisatorisia siloja vaikuttaen Adapteen tulevaan menestykseen.

Avainriskit ja riskienhallintatoimenpiteet

Avainriskit	Riskin hallinta ja toimenpiteet
<p>Globaali taloudellinen ja rahoituksellinen tilanne Adapteon liiketoiminta altistuu yleisille taloudellisille olosuhteille. Taloudelliset suhdannevaihtelut ja hidas tai negatiivinen talouskasvu voivat vaikuttaa negatiivisesti Adapteon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan ja toiminnan tulokseen useilla eri tavoilla mukaan lukien heikentynyt kysyntä, kustannusten nousu, kuten myös toimittajien, alihankkijoiden tai Adapteon asiakkaiden kokemat haasteet täyttää niille asetetut sopimusvelvoitteet.</p>	<p>Adapteo monitoroi jatkuvasti taloudellista ja geopoliittista tilannetta ja mukauttaa aktiivisesti sen toimintaa ja strategioita globaalien taloudellisten ja rahoituksellisten riskien lieventämiseksi.</p>
<p>Kilpailuympäristö Adapteo toimii kilpaillussa markkinassa, jossa sekä uusia kilpailijoita on ilmaantunut että nykyiset kilpailijat ovat laajentaneet läsnäoloaan. Adapteon markkinapositio on riippuvainen palveluiden, tuotteiden, tuotantomenetelmien ja -prosessien sekä asiakassuhteiden jatkuvasta kehittämisestä.</p>	<p>Adapteo suorittaa jatkuvasti markkina- ja kilpailija-analyysyjä ymmärryksen saavuttamiseksi kilpailuympäristöstä, hinnoittelutekijöistä sekä uusista ratkaisuista. Jatkuvan palveluiden, moduulikannan ja prosessien kehittämisen kautta Adapteo pystyy tarjoamaan laajan kirjon erilaisia ratkaisuja asiakastarpeiden täyttämiseksi, nopean toimitusajan takaamiseksi sekä kysynnän ja tarjonnan yhteensovittamiseksi. Lisäksi Adapteo suorittaa asiakaskyselyitä moduulikannan spesifikaatioiden ja asiakastarpeiden välisen yhteyden optimoinnin varmistamiseksi.</p>
<p>Henkilöstö Adapteon menestys ja strategian toteuttaminen on riippuvaisista työntekijöistä rekrytoida, pitää ja kehittää erittäin päteviä, motivoituneita ja ammattitaitoisia henkilöitä. Avainhenkilöiden saatavuudella ja menettämisellä voi olla merkittäviä kielteisiä vaikutuksia Adapteon liiketoimintaan.</p>	<p>Adapteo kartoittaa aktiivisesti sen olemassa olevia kompetensseja suhteessa liiketoiminnan tarpeisiin. Rekrytointit suunnitellaan ja toteutetaan proaktiivisesti optimaalisen henkilöstörakenteen varmistamiseksi. Avainhenkilöille ylläpidetään seuraajasuunnitelmia mahdollisten työsuhteiden päättymiseen liittyvien riskien vähentämiseksi. Työehtoja arvioidaan aktiivisesti suhteessa markkinakäytäntöihin kilpailuedun takaamiseksi.</p>
<p>Lainsäädännölliset muutokset Adapteon liiketoimintaan kohdistuu useita lainsäädännöllisiä vaatimuksia koskien esimerkiksi rakennus-, kaavoitus-, ympäristö- ja turvallisuussäädöksiä. Muutokset yleisessä tai paikallisessa lainsäädännössä ja virallisissa säädöksissä voisivat vaikuttaa olennaisella tavalla Adapteon liiketoimintaan ja toiminnan tulokseen kasvaneiden kustannusten muodossa erityisesti moduulikannan merkittävien modifikaatioiden tai jopa romutusten aiheuttamien kustannusten kautta.</p>	<p>Adapteo kommunikoi aktiivisesti lainsäätäjien kanssa ja analysoi jatkuvasti lainsäädännöllistä ympäristöä mukaan lukien nykyisiä ja tulevia muutoksia yleisessä ja paikallisessa lainsäädännössä niissä maissa, joissa yritys toimii. Analyysin perusteella toteutetaan vaikuttavuusarviointi sekä laaditaan ja implementoidaan toimintasuunnitelmat toimintatapojen ja mahdollisten moduulikannan spesifikaatiomuutosten proaktiivisen mukauttamisen mahdollistamiseksi suhteessa lainsäädännöllisiin vaatimuksiin.</p>
<p>Moduulikannan hallinta Adapteon moduulikannan tehokas hallinta on välttämätöntä liiketoiminnan menetyksen kannalta. Epäonnistumiset moduulikannan suunnittelun, tuotannon, korjausten ja huollon johtamisessa voisivat vaikuttaa haitallisesti Adapteon kykyyn hyödyntää myynti- ja vuokrausmahdollisuuksia, aiheuttaa lisäpäivitys- ja lisäkunnostuskustannuksia tai jopa arvonalennustappioita moduuleille, jotka ovat taloudellisen korjauskarensa päässä, vahingoittaa brändin arvoa tai johtaa korvausvelvoitteisiin.</p>	<p>Adapteo analysoi aktiivisesti sen moduulikannan rakennetta suhteessa markkinakysyntään korkean käyttöasteen ja optimoitujen moduulispesifikaatioiden varmistamiseksi. Moduulikannan tarkastus-, huolto- ja inventointiprosessit ovat jatkuvan kehityksen alla moduulikannan korkean laadun takaamiseksi. Hitaasti kiertäviä moduuleja seurataan aktiivisesti ja romutetaan tarpeen mukaan. Poistosuunnitelmia arvioidaan jatkuvasti taloudellisen raportoinnin oikeellisuuden ja luotettavuuden varmistamiseksi.</p>
<p>Terveys- ja turvallisuusriskit Työterveyteen- ja turvallisuuteen liittyvien riskien hallinta on avainroolissa ottaen huomioon moduuliasennuspaikkoihin luonnostaan liittyvät vaarat. Epäonnistumiset näiden riskien hallinnassa voivat johtaa loukkaantumisiin, vakaviin tai jopa hengenvaarallisiin onnettomuuksiin.</p>	<p>Adapteo keskittyy onnettomuuksien ennaltaehkäisemiseen toteuttamalla asianmukaista ja säännöllistä työntekijöiden turvallisuuskoulutusta ja -kommunikointia yhtiön ohjeiden ja menettelytapojen mukaisesti. Adapteo pyrkii aktiivisesti valvomaan työturvallisuuteen liittyvien avainmittareiden kehitystä organisaation kaikilla tasoilla ja suorittaa juurisyyanalyysyjä terveys- ja turvallisuusriskeihin liittyvien varotoimien jatkuvaksi kehittämiseksi. Konserni on sitoutunut systemaattiseen työhön työterveys- ja turvallisuuskulttuurin vahvistamiseksi.</p>

Hallitus



PETER NILSSON

Hallituksen puheenjohtaja 2019-

Syntynyt 1962. Ruotsin kansalainen. Riippumaton yhtiöstä ja sen merkittävästä osakkeenomistajasta

Koulutus Käynyt Tukholman kauppakorkeakoulua

Keskeinen työkokemus Toimitusjohtaja, Sanitec Oyj 2010–2015. Toimitusjohtaja, Duni AB 2004–2007. Ylimmän johdon tehtäviä, Swedish Match Group 1987–2003.

Nykyiset luottamustehtävät Hallituksen puheenjohtaja: Lindab International AB, Unilode Aviation Solutions International AG ja Poleved Industrial Performance AB. Hallituksen jäsen: Cramo Oyj, Team Tråd & Galler Holding AB, J.H. Tidbeck AB, Lindab LTIP17-19 AB, Signtronic Produktion AB, Kylpanel i Nassjö AB, Sandur ehf. ja Dagar ehf..

Osakeomistus 31.12.2020 päivätyn Adapteon osakasluettelon mukaan: 1 916 osaketta.

Peter Nilsson omistaa lisäksi määräysvalta-yhtiönsä Poleved Industrial Performance AB:n kautta 90 658 Adapteon osaketta.



CARINA EDBLAD

Hallituksen jäsen 2019-

Syntynyt 1963. Ruotsin kansalainen. Riippumaton yhtiöstä ja sen merkittävästä osakkeenomistajasta

Koulutus Diplomi-insinööri, suorittanut Ruter Damin johtajakoulutuksen.

Keskeinen työkokemus Toimitusjohtaja, Thomas Betong AB ja Sollebrunn Betongelement AB. Ylimmän johdon tehtäviä, Skanska 1986-2011.

Nykyiset luottamustehtävät Hallituksen jäsen: Thomas Betong, Sollebrunn Betongelement ja Instalco AB.

Osakeomistus 31.12.2020 päivätyn Adapteon osakasluettelon mukaan: 0 osaketta.



OUTI HENRIKSSON

Hallituksen jäsen 2019-

Tarkastusvaliokunnan puheenjohtaja 2019-

Syntynyt 1969. Suomen kansalainen. Riippumaton yhtiöstä ja sen merkittävästä osakkeenomistajasta.

Koulutus KTM

Keskeinen työkokemus Talousjohtaja ja johtoryhmän jäsen, Aktia Bank Oyj. Talousjohtaja ja konsernin johtoryhmän jäsen, VR-Yhtymä Oy 2012–2017.

Nykyiset luottamustehtävät Hallituksen jäsen: Veikkaus Oy ja Aktia Henkivakuutus Oy

Osakeomistus 31.12.2020 päivätyn Adapteon osakasluettelon mukaan: 0 osaketta.



ANDREAS PHILIPSON

Hallituksen jäsen 2019-

Syntynyt 1958. Ruotsin kansalainen. Riippumaton yhtiöstä ja sen merkittävästä osakkeenomistajasta.

Koulutus Diplomi-insinööri, suorittanut Harvard Business School Executive Program of Service Profit Chain -ohjelman ja ABB International Business Unit Program -ohjelman

Keskeinen työkokemus Toimitusjohtaja ja perustaja, T.A.M. Group AB. Toimitusjohtaja, Catena AB 2011-2013

Nykyiset luottamustehtävät Hallituksen puheenjohtaja: Useissa T.A.M. Group AB:n tytäryhtiöissä. Hallituksen jäsen: Stendörren Fastigheter AB ja Besqab AB (publ).

Osakeomistus 31.12.2020 päivätyn Adapteon osakasluettelon mukaan: 5 000 osaketta.

Hallitus



JOAKIM RUBIN

Hallituksen jäsen 2019-

Tarkastusvaliokunnan jäsen 2019-

Syntynyt 1960. Ruotsin kansalainen. Riippumaton yhtiöstä ja riippuvainen sen merkittävästä osakkeenomistajasta.

Koulutus Diplomi-insinööri

Keskeinen työkokemus Osakas Public Value Advisory Team EQT Partners AB. Perustajajäsen, Zeres Capital Partners AB 2013–2018. Senior Partner ja Head of Public Market Fund, CapMan Oyj 2008–2015. Useita tehtäviä mm. Head of Corporate Finance ja Head of Debt Capital Markets, Handelsbanken Capital Market 1995–2008.

Nykyiset luottamustehtävät Hallituksen puheenjohtaja: Hoist Finance AB (publ), HOIST Kredit AB ja ÅF Pöry AB (publ).

Osakeomistus 31.12.2020 päivätyn Adapteen osakasluettelon mukaan: 1 916 osaketta.



SOPHIA MATTSSON-LINNALA

Hallituksen jäsen 2020-

Syntynyt 1966. Ruotsin kansalainen. Riippumaton yhtiöstä ja sen merkittävästä osakkeenomistajasta

Koulutus Kauppatieteiden kandidaatti

Keskeinen työkokemus Toimitusjohtaja, Rikshem AB 2016-2019. Toimitusjohtaja, Hüge Fastigheter AB 2014-2016.

Rahoitus- ja talousosaston johtaja, SABO (nyk. Public Housing Sweden) 2007-2014. Toimitusjohtaja, AB Sollentunahem 2004-2007. Toimitusjohtaja, AB Botkyrkabyggen 1999-2004.

Nykyiset luottamustehtävät Puheenjohtaja: Vuokraustoiminnan sijainti ja laatu -komissio. Hallituksen jäsen: Anders Bodin Fastigheter AB ja muut Anders Bodin konserniyhtiöt, KlaraBo AB ja SH Bygg AB.

Osakeomistus 31.12.2020 päivätyn Adapteen osakasluettelon mukaan: 2 500 osaketta.



ULF WRETSKOG

Hallituksen jäsen 2020-

Syntynyt 1967. Ruotsin kansalainen. Riippumaton yhtiöstä ja sen merkittävästä osakkeenomistajasta

Koulutus Yhdyskuntatekniikan diplomi Lundin yliopistosta

Keskeinen työkokemus Toimitusjohtaja, Sodexo Pohjoismaat ja Sodexo Pohjoismaiden yrityspalvelut 2019-. Toimitusjohtaja, Yanzi Networks 2016-2019. Toimitusjohtaja, Coor Service Management Sweden 2013-2016, Toimitusjohtaja, Coor Service Management Finland 2010 -2012 ja lisäksi muita tehtäviä Coor Service Managementilla. Region Manager, Skanska Facilities Management 2001-2003.

Nykyiset luottamustehtävät Hallituksen jäsen: Sodexo AB:ssa ja muissa Sodexo-konserniin kuuluvissa yhtiöissä.

Osakeomistus 31.12.2020 päivätyn Adapteen osakasluettelon mukaan: 3 358 osaketta.

Johtoryhmä



PHILIP ISELL LIND AF HAGEBY

Toimitusjohtaja ja Rental Space liiketoiminta-alueen johtaja

syntynyt 1984, kauppatieteiden maisteri

Aiemmat tehtävät Isell Lind af Hageby toimi Cramon Siirtokelpoiset tilat -liiketoiminnan johtajana ennen Cramon jakautumista vuonna 2019. Isell Lind af Hageby toimi aiemmin Inwido Norwayn toimitusjohtajana ja yhtiön Norjan liiketoiminta-alueen johtajana vuosina 2016–2017, ja hän on toiminut useissa eri tehtävissä SCAN COIN:lla vuosina 2012–2015.

Nykyiset luottamustehtävät –

Osakeomistus 31.12.2020 päivätyn Adapteen osakasluettelon mukaan: 4 886 osaketta.



ERIK SKÅNSBERG

Talousjohtaja

syntynyt 1964, kauppatieteiden maisteri

Aiemmat tehtävät Skånsbergillä on vahva tausta vaativista talousalan ja talousjohtajan tehtävistä listatuissa sekä yksityisomisteisissa yhtiöissä, mukaan lukien Addtech, Envirotainer ja Kinnarps

Osakeomistus 31.12.2020 päivätyn Adapteen osakasluettelon mukaan: 4 000 osaketta.



MAGNUS TINGLÖF

Permanent Space -liiketoiminta-alueen johtaja
syntynyt 1970, IB Diploma Business and Management Programme

Aiemmat tehtävät Ennen yhtiöön tuloaan 2019 Tinglöf toimi Elitfönster Industrin ja Etrifönster AB:n toimitusjohtajana. Hän on toiminut aiemmin Elitfönster På Plats AB:n toimitusjohtajana sekä useissa eri tehtävissä Telesteps AB:lla ja Cloetta AB:lla.

Osakeomistus 31.12.2020 päivätyn Adapteen osakasluettelon mukaan: 0 osaketta.



SIMON PERSSON

Henkilöstöjohtaja

syntynyt 1989, filosofian kandidaatti (henkilöstöhallinto)

Aiemmat tehtävät Persson toimi Cramon Siirtokelpoiset tilat -liiketoimintadivisioona Cramo Adapteen HR Business Partnerina ennen Cramon jakautumista vuonna 2019. Persson työskenteli aiemmin Knowit HRM AB:lla johdon konsulttina erikoisalanaan organisaatiot ja henkilöstöhallinto sekä HR Generalistina PricewaterhouseCoopers AB:lla.

Osakeomistus 31.12.2020 päivätyn Adapteen osakasluettelon mukaan: 525 osaketta.



TEEMU SAARELA

Kehitysjohtaja

syntynyt 1981, kauppatieteiden maisteri

Aiemmat tehtävät Saarela toimi Cramon Siirtokelpoiset tilat -liiketoimintadivisioona Cramo Adapteen kehitysjohtajana ennen Cramon jakautumista vuonna 2019. Saarela on toiminut useissa eri johtotehtävissä Cramon Siirtokelpoiset tilat -liiketoimintadivisioonassa sen jälkeen, kun hän aloitti yhtiössä vuonna 2013. Saarela toimi aiemmin taloushallinnon tehtävissä Rautaruukissa ja Thermo Fisher Scientificissa vuosina 2008–2013.

Osakeomistus 31.12.2020 päivätyn Adapteen osakasluettelon mukaan: 1 924 osaketta.



HANNA WENNBORG

Markkinointi-, viestintä- ja kestävän kehityksen johtaja

syntynyt 1986, opiskellut strategista viestintää ja retoriikkaa Örebro'n yliopistossa

Aiemmat tehtävät Wennberg toimi tekoöly- ja analytiikkayhtiö My Telescopen markkinointipääällikkönä vuosina 2018-2019. Wennberg on toiminut useissa eri markkinointi- ja viestintätehtävissä Atlas Copcolla ja Epirocilla sekä ollut Ruotsin mainostajien liiton (Sveriges Annonsörer) johtoryhmän jäsen.

Osakeomistus 31.12.2020 päivätyn Adapteen osakasluettelon mukaan: 274 osaketta.

Tunnusluvut

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

Osakekohtaiset tunnusluvut

	2020	2019
Osakekohtainen tulos, euroa	0,42	0,19
Vertailukelpoinen osakekohtainen tulos, euroa	0,51	0,60
Oma pääoma/osake, euroa	5,3	4,3
Osakekohtainen osinko, euroa	0,12 ¹	-
Osinko tuloksesta, %	23,5	-
Efektiiivinen osinkotuotto, %	1,3	-
Hinta/voittosuhde (P/E), %	18,6	18,3
Ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo tilikauden aikana (1 000 osaketta)	44 904	44 683
Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa (1 000 osaketta)	49 125	44 683
joista omia osakkeita (1 000 osaketta)	50	-

1 Ehdotus yhtiökokoukselle

Tunnuslukujen laskentakaavat on esitetty sivuilla 126–128.

Eräiden tunnuslukujen täsmäyttäminen

Tuhatta euroa, ellei toisin ilmoitettu	1-12/2020	1-12/2019
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät		
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät		
Listautumiseen liittyvät kulut	606	8 078
Yrityshankintoihin ja integraatioon liittyvät kulut	2 772	2 278
Uudelleenjärjestelyyn liittyvät kulut	1 500	2 079
Liikevoiton vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	4 878	12 435
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	4 878	12 435
Vertailukelpoisen käyttökatteen täsmäyttäminen		
Liikevoitto	36 780	22 142
Poistot ja arvonalentumiset	46 603	53 954
Käyttökate	83 383	76 096
Liikevoiton vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	4 878	12 435
Vertailukelpoinen käyttökate	88 262	88 531
Vertailukelpoisen EBITAn täsmäyttäminen		
Liikevoitto	36 780	22 142
Yrityshankinnoista aiheutuvien aineettomien hyödykkeiden poistot	2 708	2 639
EBITA	39 488	24 781
Liikevoiton vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	4 878	12 435
Vertailukelpoinen EBITA	44 366	37 216
Operatiivinen kassavirta ennen kasvuinvestointeja, täsmäyttäminen		
Vertailukelpoinen käyttökate	88 262	88 531
Käyttöpääoman muutos	5 212	17 232
Ylläpitoinvestoinnit	-27 137	-30 256
Kaluston ulkopuoliset investoinnit	-2 470	-9 854
Operatiivinen kassavirta ennen kasvuinvestointeja	63 867	65 653
Osakekohtaisen tuloksen laskeminen		
Tilikauden tulos, tuhatta euroa	18 925	8 392
Osakkeiden keskimääräinen lukumäärä, kpl	44 904 000	44 682 697
Osakekohtainen tulos, euroa	0,42	0,19

Eräiden tunnuslukujen täsmäyttäminen

Tuhatta euroa, ellei toisin ilmoitettu	2020	2019
Vertailukelpoisen osakekohtaisen tuloksen		
Tilikauden tulos	18 925	8 392
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	4 878	12 435
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden arvonalentumistappiot	-	8 691
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavien erien verovaikutus	-997	-2 514
Vertailukelpoinen tilikauden tulos	22 806	27 004
Osakkeiden keskimääräinen lukumäärä, kpl	44 904 000	44 682 697
Vertailukelpoinen osakekohtainen tulos, euroa	0,51	0,60
Nettovelka/Vertailukelpoinen käyttökate, täsmäyttäminen		
Nettovelka	434 758	399 839
Vertailukelpoinen käyttökate	88 262	88 531
Nettovelka/Vertailukelpoinen käyttökate	4,9	4,5
Operatiivisen ROCE:n täsmäyttäminen		
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

KONSERNITILINPÄÄTÖS

Konsernin tuloslaskelma

Tuhatta euroa	Liitetieto	1.1.–31.12.2020	1.1.–31.12.2019 ¹
Liikevaihto	2,3	231 351	216 213
Liiketoiminnan muut tuotot	4	3 521	5 395
Materiaalit ja palvelut	5	-97 225	-78 901
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	7	-28 821	-33 089
Liiketoiminnan muut kulut	6	-25 447	-33 538
Poistot ja arvonalentumiset	8	-46 603	-53 954
Osuus yhteisyritysten tuloksesta	14	5	16
Liikevoitto		36 780	22 142
Rahoitustuotot		6 829	3 037
Rahoituskulut		-16 983	-10 787
Rahoituskulut, netto	9	-10 154	-7 750
Voitto ennen veroja		26 626	14 392
Tuloverot	10	-7 701	-6 001
Tilikauden voitto		18 925	8 392
Jakautuminen emoyhtiön omistajille		18 925	8 392
Osakekohtainen tulos, EUR	29	0,42	0,19
Osakekohtainen tulos, laimennettu, EUR	29	0,42	0,19

Konsernin laaja tuloslaskelma

Tuhatta euroa	1.1.–31.12.2020	1.1.–31.12.2019 ¹
Tilikauden voitto	18 925	8 392
Muut laajan tuloksen erät		
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:		
Muuntoerot	11 632	-3 814
Muut laajan tuloksen erät yhteensä, verojen jälkeen	11 632	-3 814
Tilikauden laaja tulos	30 557	4 578
Jakautuminen emoyhtiön omistajille	30 557	4 578

¹ Konsernin tuloslaskelma, laaja tuloslaskelma ja rahavirtalaskelma 31.12.2019 päättyneeltä tilikaudelta ovat yhdistelmä toteutuneita konsolidoituja lukuja ajanjaksolta 1.7.–31.12.2019 ja carve-out taloudellisia tietoja ajanjaksolta 1.1.–30.6.2019.

Liitetiedot muodostavat olennaisen osan konsernitilinpäätöstä.

Konsernitase

Tuhatta euroa	Liitetieto	31.12.2020	31.12.2019
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	11	528 631	451 057
Liikearvo	13	230 210	171 019
Muut aineettomat hyödykkeet	13	29 550	24 858
Investoinnit yhteisyrityksiin	14	1 295	1 239
Laskennalliset verosaamiset	10	5 081	7 414
Rahoitusleasingsaamiset	21,23	3 725	3 919
Lainasaamiset	14,23	154	220
Muut saamiset	16	13 605	746
Pitkäaikaiset varat yhteensä		812 251	660 471
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	15	7 243	4 372
Rahoitusleasingsaamiset	21,23	2 698	4 314
Myyntisaamiset ja muut saamiset	16,23	49 820	70 707
Kauden tuloverosaamiset		585	3 181
Johdannaissopimukset	23,24	810	201
Rahavarat	20,23	54 804	3 760
Lyhytaikaiset varat yhteensä		115 960	86 537
VARAT YHTEENSÄ		928 211	747 008
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma		10 000	10 000
Omat osakkeet		-376	-
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		106 347	67 799
Muuntoerot		7 958	-3 674
Tilikauden tulos		18 925	8 392
Kertyneet voittovarot		115 215	107 669
Oma pääoma yhteensä	22	258 068	190 186
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	19,23	489 042	410 488
Laskennalliset verovelat	10	50 473	48 025
Johdannaissopimukset	23,24	474	-
Varaukset	18	1 258	263
Muut velat	17	15 964	406
Pitkäaikaiset velat yhteensä		557 212	459 182
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	19,23	7 097	1 564
Ostovelat ja muut velat	17,23	94 635	91 828
Kauden tuloverovelat		8 766	3 530
Johdannaissopimukset	23,24	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

Liitetiedot muodostavat olennaisen osan konsernitilinpäätöstä.

Konsernin oman pääoman muutoslaskelma

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma

Tuhatta euroa	Sijoitettu pääoma	Osake-pääoma	Omat osakkeet	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voitto-varat	Muuntoerot	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 vuonna 2020 omia osakkeita, joita käytettiin yhtiön osakeperusteisten kannustinjärjestelmien toteuttamiseen. Osakkeet hankittiin Nasdaq Tukholman järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä hankintahetken markkinahintaan.

2 Vuonna 2020 toteutettu suunnattu osakeanti kasvatti sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoa 38 547 tuhatta euroa ja osakeannin kulut verovaihtus huomioiden vähensivät kertyneitä voittovaroja 863 tuhatta euroa.

Liitetiedot muodostavat olennaisen osan konsernitilinpäätöstä.

Konsernin rahavirtalaskelma

Tuhatta euroa	Liitetieto	1.1.–31.12.2020	1.1.–31.12.2019 ¹
Liiketoiminnan rahavirta			
Voitto ennen veroja		26 626	14 392
Oikaisut:			
Poistot ja arvonalentumiset	8	46 603	53 954
Osuus yhteisyritysten tuloksesta	14	-5	-16
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa		62	-669
Nettovoitto aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myynnistä	4	-1 915	-3 267
Osakeperusteiset maksut	7	17	342
Rahoituskulut, netto	9	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
Rahoitusleasingosaamisten 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 käyttöomaisuushyödykkeiden myyntitulot		7 407	12 392
Lainasaamisen takaisinmaksu yhteisyritykseltä		72	-
Tytäryhtiöiden ja liiketoimintojen hankinta, hankituilla rahavaroilla vähennettynä	12	-56 427	-751
Investointien nettorahavirta		-120 422	-65 386
Rahoituksen rahavirta			
Osakeanti	22	37 469	-
Omien osakkeiden hankinta	22	-376	-
Pankkilainojen nostot	19	461 075	453 000
Pankkilainojen lyhennykset	19	-400 354	-439 832
Lyhytaikaisten lainojen muutos		-	-5 012
Vuokrasopimusvelkojen maksut	19	-4 238	-3 817
Jakautumiseen liittyvien velkojen takaisinmaksut Cramo Oyj:lle		-	-28 514
Cramo-konsernilainojen nostot / takaisinmaksut (-), netto	19	-	-12 248
Oman pääoman ehtoinen nettorahoitus Cramo-konsernin kanssa		-	23 136
Rahoituksen nettorahavirta		93 576	-13 287
Rahavarojen muutos			
Rahavarat tilikauden alussa	20	3 760	2 377
Kurssierot		-1	-70
Rahavarat tilikauden lopussa	20	54 804	3 760

¹ Konsernin tuloslaskelma, laaja tuloslaskelma ja rahavirtalaskelma 31.12.2019 päättyneeltä tilikaudelta ovat yhdistelmä toteutuneita konsolidoituja lukuja ajanjaksolta 1.7.–31.12.2019 ja carve-out taloudellisia tietoja ajanjaksolta 1.1.–30.6.2019. Liitetiedot muodostavat olennaisen osan konsernitilinpäätöstä.

Liitetiedot muodostavat olennaisen osan konsernitilinpäätöstä.

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

1 TAUSTA JA LAATIMISPERUSTA

1.1 Tausta

Adapteo Oyj ("emoyhtiö" tai "yhtiö") tytäryhtiöineen (yhdes- sä "Adapteo" tai "konserni") on johtava pohjoiseurooppalai- nen mukautettavia rakennuksia valmistava yritys.

Adapteo Oyj perustettiin Cramo Oyj:n osittaisjakautumi- ssa 30.6.2019, kun kaikki Cramon Siirtokelpoiset tilat -liike- toimintaan kuuluvat varat, velat ja vastuut siirtyivät Adapteo Oyj:lle. Yhtiön osakkeet on noteerattu Nasdaq Tukholman pörssin päälisellä 1.7.2019 alkaen.

Adapteo Oyj:n kotipaikka on Vantaa, ja sen rekisteröity osoite on Äyritie 12 B, 01510 Vantaa. Konsernitilinpäätös on saatavilla osoitteessa www.adapteogroup.com.

Hallitus on hyväksynyt konsernitilinpäätöksen sekä emoyhtiön tilinpäätöksen julkistettavaksi 19.3.2021.

1.2 Adapteon liiketoiminta

Adapteo rakentaa, vuokraa ja myy muunneltavia rakennus- ratkaisuja. Adapteon markkinat koostuvat mukautettavien rakennusten vuokrauksesta ja myynnistä Ruotsissa, Suomes- sa, Tanskassa, Norjassa, Saksassa ja Alankomaissa. Mukau- tettavat rakennukset ovat tehdasvalmisteisia modulaarisia rakennuksia, joiden toimivuus ja laatu vastaa paikan päällä rakennettuja rakennuksia. Niitä tarjotaan useille segmenteille, kuten kouluiksi, päiväkodeiksi, toimistoiksi, vanhustenhoitoon ja tapahtumiin sekä väliaikaisiin että pysyviin tarpeisiin. Suu- rin osa Adapteon asiakkaista toimii julkisella sektorilla.

1.3 Laatimisperusta

Adapteon konsernitilinpäätös on laadittu EU:ssa sovellet- tavien kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti, ja sitä laadittaessa on noudatettu 31.12.2020 voimassa olevia IAS- ja IFRS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Konsernitilin- päätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisten, IFRS-säännök- siä täydentävien kirjanpito- ja yhteisölaainsäädännön vaati- musten mukaiset.

Adapteo ei ole muodostanut erillistä juridista yhtiötä ennen 30.6.2019. Konsernin tuloslaskelma, laaja tuloslaskelma ja rahavirtalaskelma 31.12.2019 päättyneeltä tilikaudelta ovat yhdistelmä toteutuneita konsolidoituja lukuja ajanjaksolta 1.7.–31.12.2019 ja carve-out taloudellisia tietoja ajanjaksolta 1.1.–30.6.2019. Taseen luvut 31.12.2019 ovat toteutuneita konsolidoituja lukuja. IFRS ei sisällä ohjeistusta carve-out taloudellisten tietojen laatimisesta. Carve-out laadintaperi- aatteet, joita on sovellettu carve-out taloudellisten tietojen laadinnassa, on kuvattu konsernitilinpäätöksessä 31.12.2019 päättyneeltä tilikaudelta. Carve-out taloudelliset tiedot eivät välttämättä kuvaa sitä, millainen liiketoimintojen tulos ja taloudellinen asema olisivat olleet, jos Adapteo olisi ollut itsenäinen juridinen konserni ennen 30.6.2019.

Konsernitilinpäätös on laadittu perustuen toiminnan jatku- vuuteen ja alkuperäisiin hankintamenoihin, paitsi johdannai- sinstrumenttien ja osakeperusteisten maksujen osalta.

Konsernitilinpäätös esitetään tuhansina euroina, ellei muu- ta mainita. Kaikki esitetyt luvut on pyöristetty, mikä saattaa aiheuttaa pyöristyseroja, esim. yksittäisten lukujen summan poikkeamisen esitetystä kokonaissummasta.

1.4 Keskeiset kirjanpidolliset arviot ja harkintaan perustuvat ratkaisut

Taloudellisten tietojen laatiminen on edellyttänyt johdolta arvioita ja harkintaan perustuvia ratkaisuja, jotka vaikutta- vat tilinpäätöksessä ja liitetiedoissa esitettäviin lukuihin ja liitetietoihin. Nämä arviot ja harkintaan perustuvat ratkaisut, jotka perustuvat historialliseen evidenssiin ja todennäköisiin tulevaisuutta koskeviin skenaarioihin, on arvioitu kunakin tilinpäätöspäivänä. Toteutuvat tulokset voivat poiketa näistä arvioista ja harkintaan perustuvista ratkaisuista.

Seuraaviin alueisiin sisältyy erityisen paljon johdon teke- miä arvioita ja oletuksia:

Keskeiset harkintaan perustuvat ratkaisut ja arviot	Liite- tieto
Osakeperusteiset maksut	7
Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen kirjaa- minen	10
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden talou- delliset vaikutusajat ja arvostaminen	11
Yrityskauppojen ehdollisen kauppahinnan ja han- kittujen nettovarojen käyvät arvot	12
Arvon alentumistestauksessa käytetyt keskeiset oletukset	13
Vuokra-ajan määrittäminen	19, 21

TOIMINNAN TULOS

Tämä osio keskittyy Adapteon liiketoiminnan tulokseen. Tämän osion liitetiedot antavat tietoa Adapteon liiketoiminnan tuloksen eri osatekijöistä, työsuhde-etuuksista, liiketoiminnan muista kuluista, rahoitustuotoista ja -kuluista sekä veroista.

2 SEGMENTTIRAPORTOINTI

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 yhdistelty toimintasegmenttejään.

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

Adapteo toimii Ruotsissa, Suomessa, Norjassa, Tanskassa, Saksassa ja Alankomaissa.

Seuraavissa taulukoissa esitetään taloudellisia tietoja molemmista liiketoiminta-alueista:

2020

Tuhatta euroa	Rental Space	Permanent Space	Konserni-toiminnot	Eliminoinnit	Konserni yhteensä
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
Rahoituskulut, netto					-10 154
Voitto ennen veroja					26 626

2019

Tuhatta euroa	Rental Space	Permanent Space	Konserni-toiminnot	Eliminoinnit	Konserni yhteensä
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
Rahoituskulut, netto					-7 750
Voitto ennen veroja					14 392

Käyttökate = Liikevoitto + poistot ja arvonalentumiset.

Vertailukelpoinen käyttökate = Käyttökate + vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät.

Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät = Olennaiset tavanomaiseen liiketoimintaan kuulumattomat erät kuten listautumiseen liittyvät menot, liiketoimintojen hankintaan ja integraatioon liittyvät kulut, uudelleenjärjestelykulut, sisältäen irtisanomis-korvaukset.

Liikevaihto¹ maittain

Tuhatta euroa	2020	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	97	-
Yhteensä	231 351	216 213

Varat¹ maittain

Tuhatta euroa	2020	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 pois lukien laskennalliset verosaamiset ja lainasaamiset on esitetty varojen sijainnin mukaan.

¹ Liikevaihto on esitetty asiakkaan sijainnin mukaan.

3 MYYNTITUOTTOJEN LÄHTEET

Seuraavassa taulukossa esitetään yhteenveto liikevaihdon jakautumisesta:

Tuhatta euroa	2020	2019
Vuokratuotot	133 059	132 728
Asennus ja muut palvelut	58 578	55 774
Uusien rakennusten myynti	39 714	27 711
Liikevaihto yhteensä	231 351	216 213

Tuloutusajankohta:

Tuhatta euroa	2020	2019
Tiettyinä ajankohtana luovutetut tavarat ja tuotetut palvelut	40 312	29 253
Ajan kuluessa tuotetut palvelut	57 979	54 232
Yhteensä	98 291	83 485

Adapteo tarjoaa mukautuvia rakennusratkaisuja, joita joko annetaan vuokralle tai myydään julkisen sektorin asiakkaille kuten kunnille, ja yksityissektorin asiakkaille kuten teollisille ja yksityisille yrityksille. Liikevaihto sisältää tuotot mukautuvien rakennusten vuokrauksesta, asennuksesta ja muista palveluista sekä uusien rakennusten myynnistä. Vuokratuotot kirjataan IFRS 16:n mukaisesti, ja tuotot asennuksen ja muiden palveluiden myynnistä sekä uusien rakennusten myynnistä kirjataan IFRS 15:n mukaisesti.

Vuokratuotot

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

Asennus ja muut palvelut sisältävät lyhytaikaisia palveluja, jotka koskevat kuljetuksia sijaintipaikoille ja pois siltä, 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

Uusien rakennusten myynti koostuu uusien mukautettavien rakennusten myynnistä. 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 rahoitusleasingosopimuksen kriteerit täyttävien vuokrasopimusten yhteydessä kirjatun myynnin. Rahoitusleasingosopimuksiin liittyvät korkotuotot esitetään liiketoiminnan muissa tuotoissa, liitetiedossa 4.

Tilinpäätöksen laatimisperiaate Tulouttaminen

Vuokrasopimukset (IFRS 16)

Operatiivisista vuokrasopimuksista saatavat vuokratuotot kirjataan tasaerinä vuokra-ajan kuluessa.

Osa Adapteon liiketoiminnasta sisältää valmistaja/vuokralle antaja -järjestelyjä. Vuokrasopimukset, joiden mukaan omistamiseen liittyvät riskit ja edut siirtyvät kaikilta olennaisilta osin vuokralle ottajalle, luokitellaan rahoitusleasingosopimuksiksi. Valmistajan/vuokralle antajan tekemä rahoitusleasingosopimus kerryttää kahdentyyppisiä tuottoja: vuokra-aikana kertyvät rahoitustuotot (liitetieto 21) sekä vuokralle annetun omaisuuserän myyntiä vastaava voitto tai tappio. Myynti tuloutetaan, kun omaisuuserän omistamiseen liittyvät riskit ja edut ovat siirtyneet asiakkaalle. Kirjattava myyntituotto on omaisuuserän käypä arvo tai markkinanorkkoa käyttäen laskettu vähimmäisvuokrien nykyarvo sen mukaan, kumpi niistä on pienempi. Myyjä suoritteita vastaava kulu on vuokralle annetun omaisuuserän hankintameno (tai siitä poikkeava kirjanpitoarvo) vähennettynä mahdollisen takaamattoman jäännösarvon nykyarvolla. Rahoitusleasingosopimuksista saatavat rahoitustuotot kohdistetaan vuokra-ajan tilikausille siten, että omaisuuserän korkoprosentti on kullakin kaudella samansuuruinen, ja ne esitetään liiketoiminnan muina tuottoina.

Myyntituotot asiakassopimuksista (IFRS 15)

Adapteon asiakassopimuksiin sisältyy sekä vuokrasopimuskomponentteja että palvelukomponentteja. Vuokrasopimuskomponentit käsitellään IFRS 16:n mukaisina vuokratuottoina (kuten kuvattu yllä). Palvelutuotot käsitellään IFRS 15:n mukaisesti silloin kun ne määritellään erillisiksi suoritevelvoitteiksi. IFRS 15:n soveltamiseen liittyen tehtäviin harkintaan perustuviin ratkaisuihin kuuluu transaktiohinnan jaotteleminen vuokratuoton ja asennuksen ja muihin palveluihin liittyvän myynnin kesken suhteellisten erillishintojen perusteella.

Mukautettavien rakennusten tai muiden kohteiden kokoamisen ja siihen liittyvien kuljetusten katsotaan yleensä olevan asiakkaalle annettu yhdistetty lupaus, ts. yksi suoritevelvoite, samoin kuin purkaminen ja siihen liittyvät kuljetukset ovat yksi suoritevelvoite. Muut vuokraukseen liittyvät palvelut ovat erillisiä suoritevelvoitteita.

Transaktiohintaa on sen vastikkeen kokonaismäärä, johon yritys odottaa olevansa oikeutettu asiakkaalle luovutettuja tavaroita tai tuotettuja palveluja vastaan, lukuun ottamatta kolmansien osapuolten puolesta kerättäviä määriä (alv). Kokonaisvastikkeeseen saattaa sisältyä muuttuvaa vastiketta, esimerkiksi vuosialennuksia, jotka katsotaan osaksi kokonaisvastiketta vain siltä osin kuin on erittäin todennäköistä, ettei myyntituottoja peruuteta myöhemmin. Joissakin asiakassopimuksissa Adapteosta aiheutuvaan viiveeseen liittyy sanktiona rangaistusmaksu, joka muodostaa muuttuvan vastikkeen. Rangaistusmaksua ei kuitenkaan alun perin oteta transaktiohinnassa huomioon muuttuvana vastikkeena, koska viiveestä aiheutuva rangaistusmaksu on sopimuksen solmimisajan kohtana erittäin epätodennäköinen. Baked-in -tyyppisissä sopimuksissa transaktiohintaa oikaistaan myös rahoituskomponentilla, ts. maksujen ajoituksesta syntyy merkittävää rahoitushyötyä joko myyjäosapuolelle tai asiakkaalle ja sen katsotaan olevan merkittävä. Yleensä näiden rahoituskomponenttien katsotaan olevan ajan kuluessa epäolennaisia, eikä niitä kohdisteta transaktiohintaan. Tällaisissa sopimuksissa kokoaminen ja purkaminen laskutetaan osana kuukausivuokria sopimuksen koko kestoajana, ja ne erotetaan erillisiksi sopimuksen perustuviksi omaisuuseriksi ja veloiksi, koska ne liittyvät eri suoritevelvoitteisiin.

Transaktiohintaa kohdistetaan kullekin sopimusveloitteelle pääasiassa niiden havainnoitavissa olevien erillismyyntihintojen perusteella. Adapteon liiketoiminta perustuu yhdistettyyn hinnoitteluun ja toimituksiin, ja näin ollen alennus jaetaan tasan kaikkien erien kesken.

Tuotot asennuksesta ja muista palveluista kirjataan ajan kuluessa, kun Adapteo täyttää suoriteveloitteen tuottamalla palvelun asiakkaalle. Pääsääntöisesti Adapteo täyttää suoriteveloitteet ajan kuluessa sinä aikana, jolloin palveluja tuotetaan. Mukautettavia rakennuksia koskevien vuokrasopimusten kestoajan alussa ja lopussa tapahtuvista kokoamis- ja purkamispalveluista saatavat tuotot kirjataan ajan kuluessa. Suoriteveloitteen täyttymisaste määritetään vertaamalla toteutuneita menoja kokonaismenoihin. Muut lyhytaikaiset vuokraukseen liittyvät palvelut kirjataan, kun palvelu on tuotettu kokonaan, sillä aika, jonka kuluessa määräysvalta siirtyy asiakkaalle, on suhteellisen lyhyt.

Tuotot uusien rakennusten myynnistä kirjataan, kun tavaroita tai palveluita koskeva määräysvalta siirtyy asiakkaalle joko ajan kuluessa tai tiettyä ajankohtana. Uusien ja käytettyjen koneiden ja laitteiden myynti muodostaa yhden suoriteveloitteen, johon sisältyy joko yksi tai useampi komponentti, kuten suunnittelu- ja räätälöintitoimenpiteitä.

Sopimukseen perustuvat tase-erät

Asiakassopimukseen perustuvat omaisuuserät esitetään taseessa pitkäaikaisissa muissa saamisissa ja lyhytaikaisten myyntisaamisten ja muiden saamisten erässä. Asiakasso-

pimuksiin perustuvat velat esitetään pitkäaikaisissa muissa veloissa sekä lyhytaikaisten ostovelkojen ja muiden velkojen erässä. Seuraavassa taulukossa esitetään tietoja asiakassopimuksista aiheutuvista saamisista sekä sopimukseen perustuvista omaisuuseristä ja veloista. Sopimukseen perustuvat velat koostuvat asiakassopimuksista saaduista ennakkomaksuista, sillä laskutus tapahtuu usein etukäteen verrattuna sopimukseen sisältyvien suoriteveloitteiden täyttymiseen.

Tuhatta euroa	31.12.2020	31.12.2019
Myyntisaamiset	31 072	37 858
Asiakassopimukseen perustuvat omaisuuserät	29 791	25 046
Asiakassopimukseen perustuvat velat	43 911	45 595

Myyntisaamisiin sisältyy saamia IFRS 16:n ja IFRS 15:n mukaan kirjatuista myyntituotoista. Sopimukseen perustuvat velat sisältävät ennakkomaksuja IFRS 16:n ja IFRS 15:n mukaisesti käsitellyistä sopimuksista. Sopimukseen perustuvat omaisuuserät sisältävät kirjaamattomia tuottoja osittain suoritetuista kokoamiseen liittyvistä suoriteveloitteista ja osittain suoritetuista omaa valmistustoimintaa sisältävistä projekteista. Näistä eristä on lisätietoja liitetiedoissa 16 ja 17.

Saamisissa, sopimukseen perustuvissa omaisuuserissä ja sopimukseen perustuvissa veloissa tapahtuneet merkittävät muutokset tilikauden aikana ovat seuraavat:

Tuhatta euroa	Sopimukseen perustuvat omaisuuserät	Sopimukseen perustuvat velat
1.1.2020	25 046	45 596
Kirjatut myyntituotot, jotka kauden alussa sisältyivät sopimukseen perustuviin velkoihin	-	-11 543
Lisäykset, jotka johtuvat maksuaikataulujärjestelyjä sisältävistä uusista asiakassopimuksista, vähennettynä tilikaudella kirjatulla myyntituotoilla	12 888	4 102
Siirrot kauden alussa kirjatusta sopimukseen perustuvista omaisuuseristä myyntisaamisiin	-9 757	-
Yrityshankinnat	1 614	5 756
31.12.2020	29 791	43 911

Tuhatta euroa	Sopimukseen perustuvat omaisuuserät	Sopimukseen perustuvat velat
1.1.2019	14 280	24 429
Kirjatut myyntituotot, jotka kauden alussa sisältyivät sopimukseen perustuviin velkoihin	-	-16 414
Lisäykset, jotka johtuvat maksuaikataulujärjestelyjä sisältävistä uusista asiakassopimuksista, vähennettynä tilikaudella kirjatulla myyntituotoilla	17 282	37 581
Siirrot kauden alussa kirjatusta sopimukseen perustuvista omaisuuseristä myyntisaamisiin	-6 516	-
31.12.2019	25 046	45 596

Asiakasta laskutetaan tyypillisesti 14-60 päivän maksuajalla, kun palvelu on tuotettu tai tuote toimitettu. Osa kokoamis- ja purkamispalvelujen myyntituotoista laskutetaan etukäteen. Vuokrauspalvelut laskutetaan yleensä saman kuukauden aikana kuin suoritevelvoite täytetään tai yhden kuukauden verran etukäteen. Sopimukseen perustuvat omaisuuserät liittyvät pääasiassa asiakassopimuksista johtuviin osittain täytettyihin suoritevelvoitteisiin tai maksujärjestelyihin. Niiden mukaan asiakas saa maksaa toteutuneet kokoamis- ja purkajien kuluissa kuukausittaisina erinä. Sopimukseen perustuvat velat koostuvat asiakkailta saaduista ennakkomaksuista. Nettomäärä (esim. sopimukseen perustuva omaisuuserä

tai velka) kirjataan, kun toteutuneesta asennuspalvelusta johtuvasta täytetystä suoritevelvoitteesta sovittu maksuaika- taulu ja tulevasta purkamispalvelusta johtuva suoritevelvoite liittyvät samaan asiakassopimukseen.

Jäljellä oleville suoritevelvoitteille kohdistettu transaktiohint

Seuraava taulukko sisältää myyntituotot, jotka odotetaan kirjattavan tulevaisuudessa ja jotka liittyvät suoritevelvoitteisiin, jotka ovat tilinpäätöspäivänä täyttämättä kokonaan tai osittain, mukaan lukien IFRS 16:n mukaiset tuotot.

2020

Tuhatta euroa	2021	2022 & myöhemmin	Yhteensä
Vuokratuotot	98 949	69 660	168 609
Asennus ja muut palvelut	13 390	8 200	21 590
Yhteensä	112 339	77 860	190 199

Edellä esitetyt luvut sisältävät kaikki asiakassopimuksista saatavat vastikkeet, lukuun ottamatta IFRS 15:n kappaleen 121 mukaista käytännön apukeinoa. Sen vuoksi Adapteo ei esitä tietoja sellaisista jäljellä olevista suoritevelvoitteista, joiden alkuperäinen odotettavissa oleva voimassaoloaika on enintään yksi vuosi.

4 LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

Liiketoiminnan muut tuotot sisältävät pääosin käytettyjen mukautettavien rakennusten nettomyyntivoittoja ja korkotuottoja rahoitusleasingsaamisista.

Tuhatta euroa	2020	2019
Käytettyjen mukautettavien tilojen nettomyyntivoitot	1 915	3 293
Korkotuotot rahoitusleasingsaamisista	951	1 053
Vakuutuskorvaukset	564	359
Muut tuotot	391	690
Yhteensä	3 521	5 395

5 MATERIAALIT JA PALVELUT

Materiaalit ja palvelut sisältävät vuokrattaviin mukautettaviin rakennuksiin liittyviä kuluja kuten vuokrattuja kalusteita ja tarvikkeita, ylläpito- ja korjauskuluja sekä asennus- ja purkukustannuksia. Lisäksi materiaalit ja palvelut sisältävät myytyjä tavaroita vastaavia kustannuksia liittyen uusien mukautettavien rakennusten valmistukseen.

Tuhatta euroa	2020	2019
Jälleenvuokrauksen kustannukset	-1 037	-1 483
Tuotantoon liittyvät kustannukset ¹	-21 597	-5 152
Korjaus- ja ylläpitokustannukset	-14 527	-11 940
Ulkopuoliset palvelut ²	-60 064	-60 326
Yhteensä	-97 225	-78 901

1 Eivät sisällä työsuhde-etuuksista aiheutuvia kuluja.
2 Sisältävät pääasiassa asennus- ja purkukustannuksia.

6 LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

Tuhatta euroa	2020	2019
Toimitilakulut	-3 108	-3 129
Myynti ja markkinointi	-1 202	-1 525
Hallinnon kulut	-20 334	-28 411
Muut kulut	-804	-474
Yhteensä	-25 447	-33 538

Liiketoiminnan muihin kuluihin sisältyvät tilintarkastajan palkkiot on eritelty liitetiedossa 28. Olennaisia liiketoiminnan muita kuluja liittyen lyhytaikaisin ja arvoltaan vähäisiin vuokrasopimuksiin ei ole kirjattu.

7 TYÖSUHDE-ETUUKSISTA AIHEUTUVAT KULUT

Tuhatta euroa	2020	2019
Palkat ja palkkiot	-20 769	-23 687
Osakeperusteiset maksut	-343	-760
Sosiaaliturvasta aiheutuvat kulut	-4 810	-5 561
Eläkekulut – maksupohjaiset järjestelyt	-2 900	-3 081
Yhteensä	-28 821	-33 089

Työsuhde-etuudet koostuvat pääasiassa palkoista, sosiaaliturvakuluista, osakeperusteisista maksuista ja muista palkkioista, eläkekuluista ja luontoiseduista. Luontoisedut sisältävät henkilöstölle tarjotut työterveyspalvelut, auto- ja puhelin edut sekä muita luontoisetuja.

Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä 2020 oli 422 (2019: 375). Tiedot johdon työsuhde-etuuksista esitetään liitetiedossa 27.

Tilinpäätöksen laatimisperiaate –

Työsuhde-etuudet

Lyhytaikaiset etuudet

Lyhytaikaisia työsuhde-etuuksia ovat palkat, mukaan lukien luontoisedut sekä vuosiloma, joka odotetaan maksettavan 12 kuukauden kuluessa tilinpäätöspäivästä. Lyhytaikaiset etuudet esitetään muissa veloissa, ja ne kirjataan tilinpäätöspäivään mennessä toteutuneesta työsuorituksesta ja arvostetaan määrään, joka odotetaan maksettavan velvoitteita täytettäessä.

Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet

Adapteolla on toimintamaiden ehtojen ja käytäntöjen mukaisia eläkejärjestelyjä.

Eläkejärjestelyt luokitellaan etuus pohjaisiksi tai maksupohjaisiksi järjestelyiksi. Maksupohjaisissa järjestelyissä Adapteo suorittaa kiinteitä maksuja erilliselle yhteisölle. Adapteolla ei ole oikeudellista eikä tosiasiallista velvoitetta lisämaksujen suorittamiseen, mikäli maksujen saajataho ei pysty suorittamaan kyseisten eläke-etuuskien maksamisesta. Kaikki sellaiset järjestelyt, jotka eivät täytä näitä ehtoja, ovat etuus pohjaisia eläkejärjestelyjä. Kaikki Adapteon eläkejärjestelyt ovat maksupohjaisia järjestelyjä.

Osakeperusteiset maksut

Osakeperusteisten palkkioiden vaikutus tulokseen ja taloudelliseen asemaan:

Tuhatta euroa	2020	2019
Kulut, osakeperusteiset maksut	343	760
josta omana pääomana maksettavat osakeperusteiset maksut	148	342
osakeperusteisista maksuista aiheutuneet velat 31.12.	195	418

Olemassa olevien osakeperusteisten kannustinjärjestelyjen luonnetta ja laajuutta on kuvattu alla. Cramon käynnistämien kannustinjärjestelyjen, jotka jatkuivat jakautumisen jälkeen, kirjanpitokäsittely muuttui jakautumisen myötä. Ennen jakautumista kaikkia kannustinjärjestelyitä käsiteltiin kokonaisuudessaan omana pääomana maksettavina. Jakautumisen jälkeen kaikkien Cramon osakeperusteisten kannustinjärjestelyjen palkkiot maksetaan sekä Cramon että Adapteon osakkeina, ja siten kannustinjärjestelyitä käsitellään osittain omana pääomana maksettavina ja osittain rahana maksettavina. Osallistujat ovat oikeutettuja saamaan bruttomäärän osakkeita, mutta osa osakkeista pidetään kattamaan palkki-

oista aiheutuvat verovelvoitteet osallistujille. Verot maksetaan osallistujan puolesta ja työntekijät saavat nettomäärän osakkeita. Jakautumispäivänä se osa Cramon osakeperusteisista kannustinjärjestelyistä, joka tullaan maksamaan Cramon osakkeina luokiteltiin rahana maksettavaksi ja siihen liittyen kirjattiin taseeseen velka. Koska kannustinjärjestelyiden kirjanpitokäsittely muuttui jakautumisen myötä, alla esitetty informaatio kuvaa vain kannustinjärjestelyiden luonnetta, laajuutta sekä kirjanpitokäsittelyä jakautumisen jälkeen.

Osakeperusteiset maksut – osakepalkkiojärjestelmä

Adapteon avainhenkilöt ovat aiemmin osallistuneet Cramon osakeperusteisiin kannustinjärjestelmiin. Ohjelmissa määrättyillä työntekijöillä on mahdollisuus ansaita osakkeita ansaintakriteereille asetettujen tavoitteiden saavuttamisesta vuoden ansaintajakson aikana. Jokaista ansaintajaksoa seuraa kahden vuoden sitouttamisjakso, jonka jälkeen palkkiot maksetaan osallistuneille. Pääsääntönä on, että palkkiota ei makseta, jos työsuhde päättyy ennen palkkion maksua.

Kannustinjärjestelmien tarkoituksena on yhdistää omistajien ja työntekijöiden tavoitteet, sitouttaa työntekijät ja tarjota heille jatkuva Cramon nykyisiin osake pohjaisiin kannustinjärjestelmiin jakautumisen jälkeen. Kauden aikana käynnissä olleet ja jakautumisen jälkeen jatkuvat ohjelmat on käynnistänyt Cramon hallitus. Jakautumishetkellä maksettava olevat palkkiot tullaan maksamaan alkuperäisen aikataulun mukaisesti sekä Cramon että Adapteon osakkeina siten, että jokainen työntekijä saa jokaisen alun perin ansaitun Cramon osakkeen lisäksi yhden Adapteon osakkeen. Palkkioihin liittyvät veroja ja veroluonteisia maksuja, joten osakkeet maksetaan nettona, palkkiosta työntekijälle aiheutuvien sovellettavien verojen vähentämisen jälkeen.

Adapteo Oyj:n osakepalkkiojärjestelmä 2019 perustettiin Adapteo-konsernin työntekijöille. Järjestelmässä osallistujilla on mahdollisuus ansaita Adapteon osakkeita hallituksen asettamien ansaintakriteerien saavuttamisen perusteella. Järjestelmässä on kolme ansaintajaksoa, 1.7.–31.12.2019 ja kalenterivuodet 2020 ja 2021. Jokaista ansaintajaksoa seuraa kahden vuoden sitouttamisjakso. Hallitus päättää jokaisesta ansaintajaksosta. Järjestelmään osallistuvan henkilön osallistuminen järjestelmään edellyttää sitä, että hän osallistuu Adapteo Oyj:n henkilöstön osakesäästöohjelmaan. Kaikki palkkiot maksetaan sitouttamisjakson jälkeen Adapteon osakkeina. Osallistujilla on oikeus saada bruttomäärä osakkeita, jos kaikki ansaintaedellytykset täyttyvät. Osa osakkeista kuitenkin pidetään osallistujille palkkioista syntyvien verojen kattamiseksi ja osallistujille maksetaan nettomäärä osakkeita.

Keskeiset tiedot ja erien muutokset osakepalkkiojärjestelmässä kauden 2020 aikana on esitetty alla olevissa taulukoissa.

Ohjelma	Cramo Oyj:n osakepalkkio- järjestelmä 2015	Cramo Oyj:n osakepalkkio- järjestelmä 2018	Cramo Oyj:n osakepalkkio- järjestelmä 2019	Adapteo Oyj:n osakepalkkio- järjestelmä 2019
	Ansaintajakso 2017	Ansaintajakso 2018	Ansaintajakso H1 2019	Ansaintajakso H2 2019
Instrumentti				
Myöntämispäivä	19.5.2017	15.8.2018	25.4.2019	12.8.2019
Ansaintajakson alku	1.1.2017	1.1.2018	1.1.2019	1.7.2019
Ansaintajakson päättyminen	31.12.2017	31.12.2018	30.6.2019	31.12.2019
Rajoitusjakson päättyminen	15.4.2020	19.1.2021	18.2.2022	19.2.2022
Ansaintaehdot	EPS, ROE, palvelusaika	EPS, ROE, palvelusaika	EPS, ROE, palvelusaika	EPS, ROCE, palvelusaika
Sopimuksen mukainen voimassaoloaika enintään, vuotta	2,9	2,4	2,8	2,5
Jäljellä oleva sopimuksen mukainen voimassaoloaika, vuotta	0,0	0,1	1,1	1,1
Henkilöiden lukumäärä raportointikauden lopussa	0	7	11	18
Maksutapa	Oma pääoma ja raha	Oma pääoma ja raha	Oma pääoma ja raha	Oma pääoma ja raha

Ennen jakautumista käynnistetyt ohjelmat maksetaan sekä Adapteon että Cramon osakkeina siten, että jokaista alla olevassa taulukossa esitettyä Adapteon osaketta vastaan maksetaan vastaava määrä Cramon osakkeita. Erät on esitetty bruttomääräisinä, ennen palkkiosta työntekijälle aiheutuvien sovellettavien verojen vähentämistä.

	Ansaintajakso 2017 (Adapteon ja Cramon osakkeet)	Ansaintajakso 2018 (Adapteon ja Cramon osakkeet)	Ansaintajakso H1 2019 (Adapteon ja Cramon osakkeet)	Ansaintajakso H2 2019 (Adapteon osakkeet)
Muutokset kauden aikana				
1.1.2020				
Ulkona kauden alussa, kpl	11 268	21 301	24 877	50 781
Muutokset kauden aikana				
Myönnettyt	0	0	0	0
Menetettyt	0	1 102	14 394	37 278
Käytetyt	11 268	0	0	0
31.12.2020				
Ulkona kauden lopussa, kpl	0	20 199	10 483	13 503

Osakeperusteiset kannustinjärjestelmät – työntekijöiden osakesäästöohjelmat

Adapteon työntekijöille on aiemmin tarjottu mahdollisuus osallistua One Cramo -osakesäästöohjelmaan. Ohjelmaan osallistuvilla on tarjottu mahdollisuutta säästää 2–5 % bruttopalkastaan Cramon osakkeiden ostamiseen. Osakkeet hankitaan kertyneillä säästöillä markkinahintaan neljännesvuosittain. Jokainen ohjelmaan osallistuva henkilö saa maksutta yhden lisäosakkeen kutakin kahta ostettua säästöosaketta kohden, jos hän omistaa säästökaudelta hankitut säästöosakkeet määrätyn omistusjakson päättymiseen asti. Lisäosakkeet maksetaan noin kolmen vuoden omistusjakson jälkeen, mikäli osallistujat ovat yhä työsuhteessa.

Kauden aikana käynnissä olleet ja jakautumisen jälkeen jatkuvat ohjelmat on käynnistänyt Cramon hallitus. Ohjelman

mukaiset, jakautumisen aikana maksamatta olevat lisäosakkeet siirrettiin Cramolta Adapteolle siten, että Cramon osakkeina maksettavat lisäosakkeet maksetaan rahana, joka on määritetty Cramon osakkeiden tarjoushinnan perusteella ja ohjelmia jatketaan siten, että kahta Adapteon säästöosaketta kohden maksetaan yksi Adapteon lisäosake. Jakautumisen jälkeen hankituille säästöosakkeille maksetaan lisäosakkeet Adapteon osakkeina. Koska lisäosakkeisiin kohdistuu veroja ja veroluonteisia maksuja, maksetaan ne nettona, palkkiosta työntekijälle aiheutuvien sovellettavien verojen vähentämisen jälkeen.

Keskeiset tiedot ja muutokset kauden 2020 aikana One Cramo -osakesäästöohjelmissa sekä Adapteon henkilöstön osakesäästöohjelmassa kauden aikana on esitetty alla olevissa taulukoissa.

KONSERNITILINPÄÄTÖS

Instrumentti	One Cramo 2016-2017	One Cramo 2017-2018	One Cramo 2019	Adapteo-osa 2019
Alkuperäinen myöntämispäivä	21.02.2017	23.2.2018	16.5.2019	29.8.2019
Oikeuden syntymispäivä	15.5.2020	16.5.2021	16.5.2022	16.5.2022
Sopimuksen mukainen voimassaoloaika enintään, vuotta	3,2	3,2	3,0	2,7
Jäljellä oleva sopimuksen mukainen voimassaoloaika, vuotta	0,0	0,4	1,4	1,4
Henkilöiden lukumäärä raportointikauden lopussa	0	38	30	158
Maksutapa	Oma pääoma ja raha	Oma pääoma ja raha	Oma pääoma ja raha	Oma pääoma ja raha

Muutokset henkilöstön osakesäästöohjelman erissä on esitetty alla olevissa taulukoissa. Erät on esitetty bruttomääräisinä, ennen palkkiosta työntekijälle aiheutuvien sovellettavien verojen vähentämistä.

Muutokset kauden aikana	One Cramo 2016-2017 (Adapteen ja Cramon osakkeet)	One Cramo 2017-2018 (Adapteen ja Cramon osakkeet)	One Cramo 2019 (Adapteen ja Cramon osakkeet)	Adapteo-osa 2019 (Adapteen osakkeet)
1.1.2020				
Ulkona raportointikauden alussa, Cramo kpl	1 360	3 382	838	0
Ulkona raportointikauden alussa, Adapteo kpl	1 322	3 191	802	4 324
Muutokset kauden aikana				
Myönnetty	0	0	0	3 425
Menetetyt, Cramo kpl	0	0	0	0
Menetetyt, Adapteo kpl	0	27	0	426
Käytetyt, Cramo kpl	1 360	3 382	838	0
Käytetyt, Adapteo kpl	1 322	0	0	0
31.12.2020				
Ulkona raportointikauden lopussa, Cramo kpl	0	0	0	0
Ulkona raportointikauden lopussa, Adapteo kpl	0	3 165	802	7 323

Käyvän arvon määrittäminen

Osakeperusteisten kannustimien käypä arvo on määritetty myöntämispäivänä ja kirjataan kuluksi kolmessa vuodessa osakkeen hankintapäivän ja lisäosakkeen maksupäivän välille. Ohjelmaan tarvittavien säästöosakkeiden hankinta-ajankohta katsotaan osakkeiden myöntämispäiväksi. Palkkioiden käypä arvo perustuu yhtiön arvioon osakkeiden lukumäärästä, joihin oletetaan syntyvän oikeus.

Pitkän aikavälin kannustinjärjestelmä ansaintajaksolle 2020–2022

Pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän ansaintajaksolle 2020–2022 (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.

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 ansaintajaksosta 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.

Tilinpäättöksen laatimisperiaate

Adapteolla on käytössä osakeperusteisina kannustinjärjestelminä osakepalkkiojärjestelmiä ja osakesäästöohjelmia. Osakepalkkiojärjestelmissä osallistujilla on mahdollisuus ansaita yhtiön osakkeita palkkiona jokaiselle kalenterivuodelle asetettujen tavoitteiden saavuttamisen perusteella. Osallistujat ovat oikeutettuja saamaan bruttomäärän osakkeita, jos kaikki ansaintaehdot täyttyvät. Kuitenkin osa osakkeista pidätetään ja käytetään palkkiosta työntekijöille aiheutuviin veroihin ja veroluonteisiin maksuihin ja heille maksetaan nettomäärä osakkeita. Adapteon uusi osakepalkkiojärjestelmä 2019 käsitellään kirjanpidossa kokonaisuudessaan omana pääomana maksettavana. Cramolta siirretyt järjestelmät käsitellään osittain omana pääomana maksettavina ja osittain rahana maksettavina järjestelyinä, koska palkkiot maksetaan sekä Adapteon että Cramon osakkeina. Jakautumispäivänä Cramon osakeperusteisten kannustinjärjestelmien osa, joka maksetaan Cramon osakkeilla, luokiteltiin käteisvaroina maksettavaksi kannustinjärjestelmäksi ja velka kirjattiin taseeseen.

Osakesäästöohjelmissä henkilöstöllä on mahdollisuus säästää 12 kuukauden säästökauden aikana 2–5 % bruttokausipalkastaan ja säästetyllä määrällä ostetaan automaattisesti osallistujille yhtiön osakkeita markkinahintaan neljännesvuosittain tulosjulkistuksen jälkeen säästökauden aikana. Ohjelmaan osallistuva henkilö saa maksutta yhden lisäosakkeen kutakin kahta ostettua säästöosaketta kohden, jos hän omistaa säästökaudella hankitut säästöosakkeet määrätyn omistusjakson päättymiseen saakka. Lisäksi lisäosakkeiden saamisen edellytyksenä on osallistujan työsuhteen voimas-

saolo omistusjakson päättymiseen asti. Koska lisäosakkeisiin kohdistuu veroja ja veroluonteisia maksuja, maksetaan nettomäärä osakkeita, palkkioista työntekijälle aiheutuvien sovellettavien verojen vähentämisen jälkeen. Adapteon uusi osakepalkkiojärjestelmä (Adapteo-osa 2019) käsitellään kirjanpidossa kokonaisuudessaan omana pääomana maksettavana järjestelyinä. Cramolta siirretyt järjestelmät käsitellään osittain omana pääomana maksettavina ja osittain rahana maksettavina järjestelyinä, koska palkkiot maksetaan sekä Adapteon ja Cramon osakkeina. Cramon osakkeina maksettava osuus maksetaan Cramon osakkeille määritellyllä 13,75 euron arvolla ja osallistujille ei makseta Cramon osakkeita.

Osakepalkkio- ja osakesäästöohjelmat kirjataan kuluksi oikeuden syntymisajaksolle, myöntämispäivästä oikeuden syntymiseen saakka, eli kunnes ne maksetaan.

Omana pääomana maksettavien etuuskäypä arvo on määritetty myöntämispäivänä ja kirjataan kuluksi oikeuden syntymisajaksolle ja vastaavalla summalla hyvitetään omaa pääomaa. Omana pääomana maksettavien palkkioiden käypää arvoa ei uudelleenmääritetä. Ei-markkinaperusteisia ehtoja (EPS-, ROE-tavoite) ei huomioida määrittäessä etuuskäypä arvoa, vaan ne otetaan huomioon oikaisemalla niiden osakkeiden määrää, joihin oletetaan syntyvän oikeus, liiketoimea arvostettaessa. Siten, kirjattava kulu perustuu lopulta maksettavien osakkeiden määrään. Adapteo tarkastaa jokaisena raportointipäivänä sen arvion maksettavaksi tulevien osakkeiden lukumäärästä. Alkuperäisen arvion oikaisun vaikutus kirjataan tulokseen.

Rahana maksettavien etuuskäypä arvo kirjataan kuluksi oikeuden syntymisajaksolle ja vastaava summa kirjataan velaksi. Rahana maksettavat etuudet arvostetaan jokaisena raportointipäivänä ja suorittamispäivänä. Adapteo tarkastaa jokaisena raportointipäivänä sen arvion maksettavaksi tulevien osakkeiden lukumäärästä ja oikaisee kuluksi kirjattavaa summaa.

Keskeiset harkintaan perustuvat ratkaisut ja arviot – Osakeperusteiset maksut

Osakepalkkiojärjestelmässä palkkio-osakkeiden käypä arvo määritetään osakkeen myöntämispäivän kurssin perusteella eikä siihen kohdistu siten arvionvaraisuutta. Sen sijaan One Cramo -osakesäästöohjelman lisäosakkeiden käyvän arvon määrittämiseen sisältyy oletuksia muun muassa tuleviin osinkotuottoihin sekä oman ja vieraan pääoman kustannukseen liittyen, mikä aiheuttaa epävarmuutta niiden käyvän arvon arvioinnissa.

8 POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Aineettomat hyödykkeet sekä aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet esitetään taseessa vähennettyinä kertyneillä poistoilla ja arvonalentumisilla.

Tuhatta euroa	2020	2019
Poistot rakennuksista	-3 408	-2 952
Poistot vuokrattavista mukautettavista tiloista	-30 033	-30 028
Poistot vuokrattavista lisätarvikkeista	-7 980	-6 070
Poistot muista koneista ja kalustosta	-1 700	-1 676
Poistot aineellisista käyttöomaisuushyödykkeistä	-43 121	-40 726
Poistot ohjelmistoista ja muista aineettomista hyödykkeistä	-475	-185
Yrityshankinnoista aiheutuneiden aineettomien hyödykkeiden poistot	-2 708	-2 639
Poistot aineettomista hyödykkeistä	-3 182	-2 824
Poistot yhteensä	-46 304	-43 551
Arvonalentumiset aineellisista käyttöomaisuushyödykkeistä	-295	-10 150
Arvonalentumiset aineettomista hyödykkeistä	-4	-254
Arvonalentumiset yhteensä	-300	-10 404
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-46 603	-53 954

Arvonalentumistappiot liittyvät pääasiassa vanhojen mukautettavien rakennusten alaskirjauksiin.

Poistoajat on esitetty liitetiedoissa 11 ja 13. Käyttöoikeusomaisuuserien poistot, jotka sisältyvät aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden poistoihin olivat:

Tuhatta euroa	2020	2019
Rakennukset	-2 999	-2 667
Vuokrattavat mukautettavat tilat	-459	-573
Muut koneet ja kalusto	-940	-883
Yhteensä	-4 399	-4 123

9 RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Tuhatta euroa	2020	2019
Korkotuotot	40	411
Valuuttakurssivoitot	6 789	2 529
Muut rahoitustuotot	-	96
Rahoitustuotot	6 829	3 037
Korkokulut lainoista	-	-865
Cramo-konsernilta	-	-865
Korkokulut pankkilainoista	-10 481	-6 611
Korkokulut vuokrasopimuksista	-354	-357
Valuuttakurssitappiot	-6 077	-2 821
Muut rahoituskulut	-71	-133
Rahoituskulut	-16 983	-10 787
Rahoituskulut, netto	-10 154	-7 750

Tilinpäätöksen laatimisperiaate

Lainoihin liittyvät transaktiomenot kirjataan tulosvaikutteisesti kuluiksi efektiivisen koron menetelmää käyttäen. Efektiivinen korko on korkokanta, jota käyttäen lainan odotettavissa olevana juoksuaikana suoritettavaksi arvioidut maksut tulevat diskontatuiksi kyseisen rahoitusvelan nettokirjanpitoarvon suuruiseksi. Laskelma sisältää kaikki välittömästi järjestyyn liittyvät sopimusosapuolten maksamat palkkiot ja transaktiomenot. Korkotuotot kirjataan efektiivisen koron menetelmällä, paitsi jos korkojen saaminen on epävarmaa. Tällöin korkotuotot kirjataan maksuperusteisesti. Rahoitustoiminnoista syntyvät valuuttakurssivoitot ja -tappiot kirjataan rahoitustuottoihin tai -kuluihin. Konsernin sisäisen rahoituksen sekä taseen valuuttamääräisistä eristä syntyvää valuuttakurssiriskiä suojataan ensisijaisesti valuuttatermiineillä. Näihin johdannaisiin ei sovelleta suojauslaskentaa, vaan käyvän arvon muutos kirjataan tulosvaikutteisesti rahoituseriin.

10 VEROT

Tässä liitetiedossa selostetaan Adapteon tuloverokulut ja muut erät, jotka esitetään veroina tilinpäätöksessä. Laskennallisten verojen osuudessa esitetään tiedot odotetuista tulevista maksettavista veroista.

Konsernin tuloslaskelmassa esitetyt tuloverot sisältävät kauden verotettavaan tuloon perustuvat verot ja laskennallisten verojen muutokset, ja ne jakautuvat seuraavasti:

Tuhatta euroa	2020	2019
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-6 846	-4 653
Edellisten kausien verot	-1 056	10
Laskennallisten verojen muutos	201	-1 358
Yhteensä	-7 701	-6 001

Tuloslaskelman verokulun ja Suomen 20 %:n (kaikkina esitettyinä kausina) verokannalla laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma:

Tuhatta euroa	2020	2019
Voitto ennen veroja	26 626	14 392
Vero laskettuna kotimaan yhtiöverokannalla	-5 325	-2 879
Ulkomaisten tytäryhtiöiden poikkeavat verokannat	-559	-506
Edellisten tilikausien verot	-1 056	10
Verottomat tulot	247	-
Vähennyskelvottomat kulut	-319	-291
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	1 101	843
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden kirjaus	1 395	-
Tilikauden tappiot, joista ei ole kirjattu laskennallista verosaamista	-2 085	-2 954
Muut erät	-1 100	-223
Tuloverot tuloslaskelmassa	-7 707	-6 001
Konsernin efektiivinen verokanta, %	28,9	41,7

Laskennalliset verosaamiset ja verovelat konsernitaseessa:

Tuhatta euroa	31.12.2020	31.12.2019
Laskennalliset verosaamiset	5 081	7 414
Laskennalliset verovelat	50 473	48 025
Laskennalliset verovelat (netto)	45 392	40 611

Muutokset laskennallisissa verosaamisissa ja -veloissa tilikauden 2020 aikana:

Tuhatta euroa	1.1.2020	Kirjattu tulosvaikutteisesti	Yrityshankinnat	Kurssierot	31.12.2020
Laskennalliset verosaamiset					
Vahvistetut tappiot	2 175	1 395	-	-5	3 565
Aineelliset käyttöomaisuus-hyödykkeet	707	-44	-	3	666
Vuokrasopimukset	35	62	168	274	539
Sisäisen katteen eliminointi	4	35	-	1	40
Muut väliaikaiset erot	4 494	-4 830	-	608	272
Yhteensä	7 414	-3 382	168	881	5 081
Laskennalliset verovelat					
Poistoero	28 973	1 762	705	1 202	32 642
Vuokrasopimukset	1 804	-42	-	14	1 776
Varojen arvostaminen käypään arvoon hankituissa liiketoiminnoissa	11 694	-957	3 589	469	14 795
Muut väliaikaiset erot	5 554	-4 345	-	51	1 260
Yhteensä	48 025	-3 582	4 294	1 736	50 473
Laskennalliset verovelat, netto	40 611	-200	4 126	855	45 392

Muutokset laskennallisissa verosaamisissa ja -veloissa tilikauden 2019 aikana:

Tuhatta euroa	1.1.2019	Kirjattu tulos- vaikutteisesti	Kirjattu omaan pääomaan	Kurssierot	31.12.2019
Laskennalliset verosaamiset					
Vahvistetut tappiot	1 972	-543	542	203	2 175
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	638	-	-	69	707
Vuokrasopimukset	-	35	-	-	35
Sisäisen katteen eliminointi	433	-486	-	57	4
Muut väliaikaiset erot	66	3 348	1 073	7	4 494
Yhteensä	3 109	2 354	1 615	336	7 414
Laskennalliset verovelat					
Poistoero	29 241	-659	-	391	28 973
Vuokrasopimukset	1 303	29	455	17	1 804
Varojen arvostaminen käypään arvoon hankituissa liiketoiminnoissa	12 475	-948	-	167	11 694
Muut väliaikaiset erot	118	5 289	145	2	5 554
Yhteensä	43 138	3 711	600	577	48 025
Laskennalliset verovelat, netto	40 030	1 357	-1 015	241	40 611

Laskennallinen verosaaminen on kirjattu tytäryhtiöiden verotuksellisista tappioista siihen määrään asti kuin on todennäköistä, että niitä voidaan hyödyntää tulevia verotettavia tuloja vastaan. Verotuksellisista tappioista ei ole kirjattu 6,1 miljoonaa euroa laskennallista verosaamista vuonna 2020 (2019: 6,9 miljoonaa euroa). Verotuksellisista tappioista, joista Adapteo ei ole kirjannut verosaamista vuonna 2020, 2,9 miljoonaa euroa (2019: 2,7) eräänny seuraavien kymmenen vuoden aikana ja 3,2 miljoonaa euroa (2019: 4,2 miljoonaa euroa) on erääntymättömiä. Kirjaamattomat verotukselliset tappiot liittyvät Suomeen ja Tanskaan. Suomessa kirjaamattomien laskennallisten verosaamisten määrä on 2,9 miljoonaa euroa ja se liittyy siihen osaan vuosina 2020 ja 2019 syntyneestä verotappiosta, jonka verohyödyn toteutuminen ei ole todennäköistä.

Adapteen tanskalaisella tytäryhtiöllä Adapteo A/S:llä (entinen Cramo A/S) on käyttämättömiä verotuksellisia tappioita 3,2 miljoonaa euroa, jotka ovat syntyneet pääasiassa Tanskan kone- ja laitevuokraustoiminnoista ennen niiden myyntiä vuonna 2017. Muutokset Cramo A/S:n laskennallisissa verosaamisissa liittyen käyttämättömiin verotappioihin, jotka ovat syntyneet myydystä kone- ja laitevuokraus-liiketoiminnasta, on kirjattu sijoitettuun omaan pääomaan, koska niiden on katsottu olevan Cramo-konsernin tekemiä sijoituksia Adapteon. Muut väliaikaiset erot laskennallisista verovelosta ja -saamisista liittyvät pääosin käyttöomaisuuserien siirtoihin konserniyhtiöiden välillä 2019 aikana.

Tilinpäätöksen laatimisperiaate

Verokulu muodostuu kauden verotettavaan tuloon perustuvasta verokulusta ja laskennallisten verojen muutoksesta sekä edellisen kauden vero-oikaisuista. Verot kirjataan tulosaikutteisesti, paitsi kun ne liittyvät suoraan omaan pääomaan tai muihin laajan tuloslaskelmaan eriin kirjattuihin eriin. Tällöin myös vero kirjataan kyseisiin eriin. Kauden verotettavaan tuloon perustuva verokulu lasketaan kunkin maan verokannan perusteella. Verosaamiset ja -velat heijastavat mahdollista tuloveroihin liittyvää epävarmuutta.

Laskennalliset verot lasketaan väliaikaisista eroista kirjanpitoarvon ja verotuksellisen arvon välillä. Laskennallista verovelkaa ei kuitenkaan kirjata, jos se johtuu omaisuuserän

tai velan alkuperäisestä kirjaamisesta, kun kyseessä ei ole liiketoimintojen yhdistäminen, eikä liiketapahtuma toteutumisaikanaan vaikuta kirjanpidon tulokseen eikä verotettavaan tuloon. Tytäryrityksiin ja yhteisyrityksiin tehdyistä sijoituksista kirjataan laskennallinen vero, paitsi kun konserni pystyy määräämään väliaikaisen eron purkautumisajankohdan eikä väliaikainen ero todennäköisesti purkautu ennakoitavissa olevassa tulevaisuudessa.

Laskennalliset verot lasketaan käyttämällä verokantoja, jotka on säädetty tai käytännössä hyväksytty raportointikauden lopussa. Laskennallinen verosaaminen kirjataan siihen määrään asti, kun on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää.

Keskeiset harkintaan perustuvat ratkaisut ja arviot – Laskennallisten verosaamisten ja –velkojen kirjaaminen

Adapteo on verotuksen kohteena useissa maissa. Adapteen tuloveron määrittäminen vaatii merkittäviä arvioita ja harkintaa. Adapteo arvioi veroilmoitusten mukaista verotuksellista asemaa tilanteissa, joissa sovellettava verolainsäädäntö jättää tilaa tulkinnalle. Tarvittaessa kirjattuja määriä oikaistaan veronsaajille odotettavissa olevien maksujen mukaisesti.

Johdon harkintaa tarvitaan arvioimaan, kirjataanko tiettyjä laskennallisia verosaamia ja -velkoja taseeseen. Laskennallinen verosaaminen kirjataan vain, kun pidetään todennäköisenä, että ne tullaan hyödyntämään, mikä riippuu verotettavan tulon kerryttämisestä tulevaisuudessa. Oletukset verotettavan tulon kerryttämisestä ovat riippuvaisia johdon arvioista tulevista rahavirroista. Arviot tulevista rahavirroista perustuvat johdon arvioihin muun muassa liikevaihdosta, liiketoiminnan kuluista, rahoituskuluista ja veroista. Adapteen kyky kerryttää verotettavaa tuloa riippuu myös tekijöistä, joita se ei pysty ohjaamaan, kuten yleinen taloustilanne, rahoitus, kilpailu ja sääntely. Näihin arvioihin ja oletuksiin kohdistuu riskejä ja epävarmuutta, jonka vuoksi on mahdollista, että muutokset olosuhteissa muuttavat odotuksia, jotka voivat vaikuttaa laskennallisten verosaamisten ja -velkojen taseeseen kirjattuun määrään ja väliaikaisten erojen määrään.

AINEELLISET KÄYTTÖMAISUUSHYÖDYKKEET, YRITYSHANKINNAT, AINEETTOMAT HYÖDYKKEET JA OSUDET YHTEISYRITYKSISSÄ

Tämä osio antaa tietoja Adapteon aineellisista käyttöomaisuushyödykkeistä, yrityshankinnoista, aineettomista hyödykkeistä ja investoinneista yhteisyritykseen.

11 AINEELLISET KÄYTTÖMAISUUSHYÖDYKKEET

Adapteon aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet koostuvat pääosin vuokrattavista mukautettavista tiloista sisältäen rakennukset, joita käytetään rakennusten vuokraussopimuksissa sekä vuokrattavista lisätarvikkeista. Muut aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet koostuvat rakennuksista, kuten toimistoista ja tuotantolaitoksista, aktivoiduista vuokrattujen toimitilojen perusparannusmenoista, muista koneista ja lait-

teista sisältäen tuotantokoneet, toimistolaitteet ja vuokratut hyödykkeet sekä keskeneräisistä hankinnoista.

Vuokrasopimuksista kirjataan käyttöoikeusomaisuuserä ja vastaava vuokrasopimusvelka päivänä, jolloin kohdeomaisuuserä on Adapteon käytettävissä. Käyttöoikeusomaisuuserät sisältyvät alla olevien taulukoiden omaisuuseräluokkiin.

Tuhatta euroa	Maa-alueet	Rakennukset	Vuokratavat mukautettavat tilat	Vuokratavat lisätarvikkeet	Muut koneet ja kalusteet	Kesken-eräiset hankinnat	Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet yhteensä
Hankintameno							
1.1.2020	7 185	12 782	551 629	84 498	11 035	4 861	671 992
Kurssierot	190	307	11 531	2 255	121	34	14 438
Lisäykset	1 357	3 492	55 028	7 615	1 593	8 892	77 978
Yrityshankinnat	4 632	8 145	26 404	491	1 409	3 917	44 998
Vähennykset	-	-	-11 349	-	-121	-	-11 470
Käyttöoikeusomaisuuserien oikaisut	-684	-447	-45	-	-102	-	-1 277
Siirrot erien välillä	-	2 360	11 292	-6 433	474	-7 832	-139
31.12.2020	12 680	26 640	644 490	88 427	14 410	9 872	796 518
Kertyneet poistot ja arvonalentumistappiot							
1.1.2020	-1 317	-2 777	-163 619	-46 972	-5 883	-365	-220 933
Kurssierot	-21	-59	-3 731	-1 786	-126	-	-5 723
Vähennykset	-	-	5 372	-	7	-	5 379
Poistot	-1 409	-1 999	-30 033	-7 980	-1 700	-	-43 121
Arvonalentumistappiot	-	-	-262	-	-33	-	-295
Siirrot erien välillä	-80	-1 940	22	-	170	-1 365	-3 194
31.12.2020	-2 837	-6 776	-192 251	-56 738	-7 565	-1 730	-267 887
Kirjanpitoarvo 31.12.2020	9 853	19 864	452 239	31 689	6 845	8 141	528 631

Tuhatta euroa	Maa-alueet	Rakennukset	Vuokrat-tavat mukautettavat tilat	Vuokrat-tavat lisätarvikkeet	Muut koneet ja kalusteet	Kesken-eräiset hankinnat	Aineelliset käyttö-omaisuus-hyödykkeet yhteensä
Hankintameno							
1.1.2019	831	5 879	515 691	66 695	7 336	4 664	601 099
IFRS 16 siirtymän vaikutus	5 798	6 855	1 212	-	2 252	-	16 118
Oikaistu hankintameno 1.1.2019	6 629	12 734	516 903	66 695	9 588	4 664	617 217
Kurssierot	15	-106	-5 410	-943	97	-86	-6 433
Lisäykset	541	1 236	57 035	9 861	1 384	6 269	76 326
Vähennykset	-	-878	-12 583	-	-1 037	-618	-15 117
Siirrot erien välillä	-	-204	-4 316	8 885	1 003	-5 368	-
31.12.2019	7 185	12 782	551 629	84 498	11 035	4 861	671 992
Kertyneet poistot ja arvonalentumistappiot							
1.1.2019	-	-1 278	-132 505	-39 746	-4 235	-	-177 763
Kurssierot	-	3	1 234	652	22	-	1 912
Vähennykset	-	568	5 079	-	146	-	5 794
Poistot	-1 317	-1 634	-30 028	-6 070	-1 676	-	-40 726
Arvonalentumistappiot	-	-	-9 770	-	-14	-365	-10 150
Siirrot erien välillä	-	-436	2 370	-1 808	-126	-	-
31.12.2019	-1 317	-2 777	-163 619	-46 972	-5 883	-365	-220 933
Kirjanpitoarvo 31.12.2019	5 867	10 005	388 010	37 527	5 151	4 496	451 057

Aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin sisältyvien käyttö-oikeusomaisuuserien kirjanpitoarvot:

Tuhatta euroa	31.12.2020	31.12.2019
Maa-alueet	3 945	4 642
Rakennukset	7 622	6 363
Vuokrattavat mukautettavat tilat	386	711
Muut koneet ja kalusteet	1 711	1 768
Yhteensä	13 664	13 484

Lisäykset käyttöoikeusomaisuuseriin tilikauden 2020 aikana olivat 5,6 miljoonaa euroa (2019: 1,7 miljoonaa euroa). Tuloslaskelmaan kirjattujen käyttöoikeusomaisuuserien poistot, katso liitetieto 8.

Tilinpäätöksen laatimisperiaate

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet on arvostettu hankintameno vähennettynä kertyneillä poistoilla ja arvonalentumistappioilla. Hankintameno sisältää hankinnasta välittömästi aiheutuvat kustannukset. Liiketoimintojen hankinnan yhteydessä konsernin omistukseen siirtyneet aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet arvostetaan hankintahetken käypään arvoon. Myöhemmin syntyneet menot sisällytetään hyödykkeen kirjanpitoarvoon tai kirjataan erillisenä hyödykkeenä vain, kun on todennäköistä, että ne tuottavat vastaista taloudellista hyötyä ja niiden hankintameno on määritettävissä luotettavasti. Korjaus- ja ylläpitomenot kirjataan tulostulokuitteisesti sille kaudelle, jona ne ovat toteutuneet.

Poistojen kirjaaminen aloitetaan, kun omaisuuserä on valmis käytettäväksi tai vuokrattavaksi, toisin sanoen se on sellaisessa sijaintipaikassa ja kunnossa, että sitä pystytään käyttämään johdon tarkoittamalla tavalla. Omaisuuserien jäännösarvoja, poistomenetelmiä ja arvioituja taloudellisia vaikutusaikoja arvioidaan jokaisen raportointikauden lopussa ja tarvittaessa oikaistaan kuvastamaan taloudellisen hyödyn odotuksissa tapahtuneita muutoksia.

Aineellisista käyttöomaisuushyödykkeistä tehdään tasa-poistot seuraavien arvioitujen taloudellisten vaikutusaikojen kuluessa (vuotta):

Rakennukset	4–23
Rakennukset – käyttöoikeusomaisuuserä	1–10
Vuokrattavat mukautettavat tilat	20
Vuokrattavat mukautettavat tilat – käyttöoikeusomaisuuserä	1–5
Vuokrattavat lisätarvikkeet	5–10
Muu koneet ja kalusteet	3–10
Muu koneet ja kalusteet – käyttöoikeusomaisuuserä	1–5

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet kirjataan pois taseesta luovutuksen yhteydessä tai silloin kun tulevaa taloudellista hyötyä ei ole odotettavissa sen käytöstä. Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden luovutuksista syntyvät myyntivoitot ja -tappiot määritetään vertaamalla luovutetun omaisuuserän kirjanpitoarvoa luovutustuloon ja ne kirjataan liiketoiminnan muihin tuottoihin tai kuluihin konsernin tuloslaskelmassa silloin kun omaisuuserästä luovutaan.

Adapteen vuokraustoiminta ja sen kirjanpidollinen käsittely

Adaptee vuokraa koneita ja laitteita, ajoneuvoja ja tiloja. Vuokrasopimusten ehdot neuvotellaan tapauskohtaisesti, ja niihin sisältyy paljon erilaisia ehtoja. Vuokrasopimuksiin ei sisälly kovenantteja, mutta vuokralle otettuja omaisuuseriä ei saa käyttää lainojen vakuutena.

IFRS 16:n mukaan vuokrasopimuksista kirjataan käyttöoikeusomaisuuserä ja vastaava vuokrasopimusvelka päivänä, jolloin kohdeomaisuuserä on Adapteen käytettävissä. Maksusuoritukset jaetaan velan vähennykseen ja rahoituskuluun. Rahoituskulu kirjataan tulosvaikutteisesti vuokra-ajan kuluessa siten, että jäljellä olevalle velalle tulee kullakin kaudella samansuuruinen korkoprosentti. Käyttöoikeusomaisuuserästä tehdään tasapoistot omaisuuserän taloudellisen vaikutusajan tai vuokra-ajan kuluessa sen mukaan kumpi niistä on lyhyempi.

Vuokrasopimuksista aiheutuvat varat ja velat arvostetaan aluksi nykyarvoon perustuen. Vuokrat diskontataan käyttäen vuokrasopimuksen sisäistä korkoa. Jos sitä ei ole määritettävissä, käytetään konsernin lisälainan korkoa.

Käyttöoikeusomaisuuserät arvostetaan hankintamenoon, joka sisältää seuraavat erät: vuokrasopimusvelan alkuperäinen määrä, ennen sopimuksen alkamisajankohtaa maksetut vuokrat vähennettyinä mahdollisilla saaduilla kannustimilla, alkuvaiheen välittömät menot, ja menot alkuperäiseen tilaan palauttamisesta.

Lyhytaikaisiin ja arvoltaan vähäisiä omaisuuseriä koskeviin vuokrasopimuksiin liittyvät maksut kirjataan kuluksi tasaerinä. Lyhytaikaisiksi katsotaan vuokrasopimukset, joiden mukainen vuokra-aika on enintään 12 kuukautta. Arvoltaan vähäisiin omaisuuseriin kuuluu IT-laitteita ja pieniä toimistokalusteita.

Vuokrasopimusvelat esitetään liitetiedossa 19.

Omaisuuserien arvonalentuminen

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet ja muut aineettomat hyödykkeet (liitetieto 13) arvioidaan arvonalentumisen varalta, jos tapahtumat tai olosuhteet viittaavat siihen, ettei niiden kirjanpitoarvoa vastaava määrä mahdollisesti ole kerrytettävissä. Arvonalentumistappiona kirjataan määrä, jolla hyödykkeen kirjanpitoarvo ylittää kerrytettävissä olevan rahamäärän. Kerrytettävissä oleva rahamäärä on omaisuuserän käypä arvo vähennettynä myynnistä aiheutuville menoilla tai sitä suurempi käyttöarvo.

Omaisuuserät ryhmitellään arvonalentumisen arviointia varten alimmille tasoille, joilla rahavirrat ovat erikseen yksilöitävissä ja ovat pitkälti riippumattomia muiden omaisuuserien tai omaisuuseräryhmien kerryttämistä rahavirroista (rahavirtaa tuottavat yksiköt). Rahoitusvaroihin kuulumattomia varoja, liikearvoa lukuun ottamatta, joiden arvo on alentunut, tarkastellaan kunkin tilikauden lopussa sen varalta, olisiko arvonalentuminen mahdollisesti peruutettava.

Keskeiset harkintaan perustuvat ratkaisut ja arviot – Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden taloudelliset vaikutusajat ja arvostaminen

Poistot perustuvat johdon arvioihin hyödykkeiden jäännösarvosta, poistomenetelmistä ja hyödykkeiden taloudellisesta vaikutusajasta. Arviot saattavat muuttua teknologian kehittymisen, kilpailutilanteen muuttumisen, markkinaolosuhteiden muutoksen ja muiden tekijöiden vaikutuksesta, ja tästä voi aiheutua muutoksia taloudellisiin vaikutusaikoihin ja konsernituloslaskelmaan merkittävien poistojen määrään.

Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden taloudellisia vaikutusaikoja tarkastellaan säännöllisesti ottamalla huomioon edellä mainitut tekijät ja muut relevantit tekijät.

Vuokrattavien mukautettavien tilojen käyttöasteen optiointia ohjataan Adaptee-konsernin tasolla. Vuokrattavien mukautettavien tilojen arvon testaaminen perustuu käyttöarvolaskelmiin, joissa huomioidaan rakennusten siirtomahdollisuudet konsernin sisällä. Näiden laskelmien laadinta edellyttää arvioiden tekemistä.

12 YRITYSHANKINNAT

2020 Dutch Cabin Group

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

Hankinta mahdollistaa Adapteen kasvun 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 kaupantekohetkellä. Ehdollisen kauppahintakomponentin nykyarvo 14,0 miljoonaa euroa on kirjattu velaksi konsernitaseessa. Ehdollinen kauppahinta on sidonnainen 2021 ja 2022 toteutuvaan käyttökatteen (EBITDA) määrään. Ehdollinen kauppahinta voi johtaa maksumon nollan ja yhteensä 18,0 miljoonan euron välillä.

Kauppahinta:

Tuhatta euroa

Kaupantekohetkellä 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 kaupantekohetkellä	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. Yllä esitetty hankintamenolaskelma on alustava 31.12.2020.

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

nin rahavirtalaskelmassa. Hankitut liiketoiminnat tuottivat Adapteolle liikevaihtoa 9,6 miljoonaa euroa ja liikevoittoa 1,4 miljoonaa euroa kaudella 29.10.–31.12.2020. Adapteen pro forma liikevaihto olisi ollut 270,4 miljoonaa euroa ja liikevoitto 42,6 miljoonaa euroa, mikäli hankinta olisi toteutettu 1.1.2020.

Vuonna 2019 ei ollut yrityshankintoja.

Tilinpäätöksen laatimisperiaate

Yrityshankinnat on käsitelty hankintamenetelmällä. Yrityshankinnasta maksettava vastike on määritetty luovutettujen varojen, vastattavaksi otettujen velkojen ja liikkeeseen laskettujen oman pääoman ehtoisten instrumenttien hankintahetken käypään arvoon. Mahdollinen ehdollinen lisäkauppahinta on arvostettu käypään arvoon hankintahetkellä ja se on luokiteltu joko velaksi tai omaksi pääomaksi. Velaksi luokiteltu lisäkauppahinta arvostetaan käypään arvoon jokaisen raportointikauden päättymispäivänä ja tästä syntyvä voitto tai tappio kirjataan tulosvaikutteisesti. Hankinnan kohteen yksilöitävissä olevat varat, velat ja ehdolliset velat arvostetaan hankintajakohdan käypään arvoon. Liikearvona kirjataan määrä, jolla luovutettu vastike, määräysvallattomien omistajien osuus hankinnan kohteessa ja aiemmin omistettu osuus yhteen laskettuina ylittävät hankitun nettovarallisuuden käyvän arvon. Jos määrä on pienempi kuin hankinnan kohteen yksilöitävissä oleva nettovarallisuuden käypä arvo ja kyseessä on edullinen kauppa, kirjataan erotus suoraan konsernin tuloslaskelmaan.

Keskeiset harkintaan perustuvat ratkaisut ja arviot – Yrityskauppojen ehdollisen kauppahinnan ja hankittujen nettovarojen käyvät arvo

Yrityshankinnoissa hankinnasta suoritettava vastike ja arvokittu nettovarallisuus arvostetaan käypään arvoon. Hankinnasta suoritettavaan vastikkeeseen sisältyvän ehdollisen kauppahinnan käypä arvo on arvioitu odotettavissa olevien rahavirtojen nykyarvon perusteella. Hankitun nettovarallisuuden käyvän arvon määrittäminen perustuu vastaavanlaisten omaisuuserien käypään arvoon (aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet), arvioituihin odotettavissa oleviin rahavirtoihin (aineettomat hyödykkeet, kuten asiakassuhteet ja brändit) tai veloitteen täyttämiseksi tarvittavia maksuja koskevaan arvioon.

Määrittäessään aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden käypää arvoa johto vertaa vastaavien omaisuuserien markkinahintoja sekä arvioi hankitun hyödykkeen iästä johtuvaa arvon alentumista, kulumista ja muita vastaavia tekijöitä. Aineettomien hyödykkeiden käyvän arvon määrittäminen perustuu arvioihin hyödykkeen tuottamista rahavirroista, koska tietoa vastaavien hyödykkeiden markkinahinnoista ei ole ollut saatavilla. Arvostus, joka perustuu jälleenhankinta-arvoihin, odotettavissa oleviin rahavirtoihin tai arvioituihin maksuihin vaatii johdon harkintaa ja oletuksia. Johto uskoo, että käytetyt arviot ja oletukset ovat riittävän luotettavia käyvän arvon määrittämistä ajatellen.

13 **LIKEARVO JA MUUT AINEETTOMAT HYÖDYKKEET**

Aineettomat hyödykkeet käsittävät liikearvon ja muut aineettomat hyödykkeet sisältäen brändin, asiakassuhteet, ohjelmistot ja muut aineettomat hyödykkeet. Erä muut aineettomat sisältää pääasiassa kilpailukieltosopimuksia.

Tuhatta euroa	Liikearvo	Brändi	Asiakas- suhteet	Ohjelmistot	Muut aineettomat	Muut aineettomat hyödykkeet yhteensä
Hankintameno						
1.1.2020	171 634	2 731	25 678	2 310	1 765	32 483
Kurssierot	6 335	139	964	39	58	1 199
Lisäykset	-	586	-	742	186	1 514
Yrityshankinnat	52 877	-	5 478	-	-	5 478
Siirrot erien välillä	-	-612	-	-	612	-
31.12.2020	230 846	2 843	32 119	3 091	2 621	40 675
Kertyneet poistot ja arvonalentumistappiot						
1.1.2020	-615	-281	-3 613	-1 985	-1 747	-7 626
Kurssierot	-21	-20	-212	-22	-57	-312
Arvonalentumiset	-	-181	-2 515	-295	-192	-3 182
Poistot	-	-	-	-	-4	-4
31.12.2020	-636	-482	-6 341	-2 302	-2 000	-11 124
Kirjanpitoarvo 31.12.2020	230 210	2 362	25 779	790	620	29 550

Tuhatta euroa	Liikearvo	Brändi	Asiakas- suhteet	Ohjelmistot	Muut aineettomat	Muut aineettomat hyödykkeet yhteensä
Hankintameno						
1.1.2019	174 506	2 782	26 136	1 889	1 766	32 573
Kurssierot	-2 872	-51	-458	-3	-1	-513
Lisäykset	-	-	-	424	-	424
31.12.2019	171 634	2 731	25 678	2 310	1 765	32 483
Kertyneet poistot ja arvonalentumistappiot						
1.1.2019	-615	-102	-1 182	-1 552	-1 712	-4 548
Arvonalentumiset	-	-179	-2 431	-179	-35	-2 824
Poistot	-	-	-	-254	-	-254
31.12.2019	-615	-281	-3 613	-1 985	-1 747	-7 626
Kirjanpitoarvo 31.12.2019	171 019	2 450	22 064	325	18	24 858

Liikearvo

Tilinpäätöksen laatimisperiaate

Liikearvo kuvastaa yrityshankinnoissa maksetun vastikkeen nettovarallisuuden käyvän arvon ylittävää määrää. Liikearvosta ei kirjata poistoja vaan se testataan vuosittain mahdollisen arvonalentumisen varalta tai sitä useammin, jos tapahtumat tai olosuhteiden muutokset antavat viitteitä arvon alentumisesta. Liikearvo arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoa vähennettynä arvonalentumistappioilla. Aiemmin kirjattuja arvonalentumistappioita ei peruuteta. Liikearvo kohdistetaan rahavirtaa tuottaville yksiköille arvonalentumistestausta varten.

Arvonalentumistestauksen periaatteet

Adapteo on raportoinut kaksi toimintasegmenttiä: Rental Space ja Permanent Space. Johto allokoii ja seuraa liikearvoa näiden kahden toimintasegmentin ja rahavirtaa tuottavan yksikön tasolla.

Toimintasegmenttikohtainen yhteenveto allokoitusta liikearvosta 31.12.:

Tuhatta euroa	2020	2019
Rental Space	171 690	161 802
Permanent Space	58 520	9 217
Yhteensä	230 210	171 019

Arvonalentumistestauksen keskeiset oletukset

Arvonalentumistestauksen keskeiset oletukset esitetään alla:

	Rental Space				Permanent Space			
	Käyttökate- marginaali	Kasvutekijä 1–5 vuoden ennuste- jaksolla	Kasvutekijä 5 vuoden jälkeen	Diskontto- korko vero- jen jälkeen, %	Käyttökate- marginaali	Kasvutekijä 1–5 vuoden ennuste- jaksolla	Kasvutekijä 5 vuoden jälkeen	Diskontto- korko vero- jen jälkeen, %
2020	40,7% – 46,2%	7,7%	1,5%	7,9%	12,2% – 15,6%	15,8%	1,5%	7,9%
2019	47,0% – 48,7%	9,5%	1,5%	8,1%	9,4% – 13,8%	9,9%	1,5%	8,1%

Johto on määrittänyt yllä olevien keskeisten oletusten arvot seuraavasti:

Käyttökatemarginaali: Käyttökate on liikevoitto lisättyinä poistoilla ja arvonalentumisilla. Vastaava marginaali on laskettu jakamalla luku liikevaihdolla.

Rental Spacen kannattavuus laski hieman ennustejaksolla vuonna 2020 ja jäännösarvolaskelman kannattavuusoletus heijastaa ennustejakson käyttökateasoa. Rental Spacen käyttökatemarginaali on tällä hetkellä paineen alla kiristyneen kilpailutilanteen takia erityisesti Suomessa ja kaikissa maissa jatkuva covid-19-pandemian esiintymisen takia. On myös havaittavissa, että asennusvolyymit ovat pienentyneet vuonna 2020 (etenkin Suomessa), mikä painaa kuukausittaiset vuokratuotot alemmalle lähtötasolle vuodelle 2021 ja vaikuttaa siten suoraan käyttökateprosenttiin. Tulevien vuosien ennusteet osoittavat edelleen parannusta seuraavan muutama vuoden odotetun alemman marginaalin kauden jälkeen. Permanent Spacen käyttökatemarginaalin oletetaan pa-

Arvonalentumistestaus tehdään vuosittain perustuen 31.12. taseeseen (2019: 31.10.). Liikearvon testausajanhetkeä muutettiin vuonna 2020. Arvonalentumistestauksessa kahden rahavirtaa tuottavan yksikön varoja verrataan niiden kerryttävissä olevaan rahamäärään. Kerryttävissä oleva rahamäärä on rahavirtaa tuottavan yksikön käypä arvo vähennettynä luovutuksesta johtuvilla menoilla tai sen käyttöarvo sen mukaan, kumpi niistä on suurempi. Rahavirtaa tuottavan yksikön liiketoiminnasta kerryttävissä oleva rahamäärä on vuoden 2020 arvonalentumistestauksessa määritetty arvioimalla käypää arvoa vähennettynä luovutuksesta johtuvilla menoilla, mikä on laskettu käyttämällä diskontatun rahavirtamallin menetelmää (Taso 3). Laskelmien pohjana olevat rahavirtaennusteet perustuvat seuraavan vuoden budjettiin ja sitä seuraavien neljän vuoden ennusteisiin. Rahavirtaennusteet, jotka kattavat yhteensä viiden vuoden jakson, perustuvat toteutuneisiin tuloksiin ja johdon arvioon tulevasta myynnistä, kulujen kehityksestä, investoinneista, sovellettavasta verolainsäädännöstä sekä odotuksiin markkinakehityksestä ja tulevaisuuden markkinakehitykseen. Ennusteet ovat yhdenmukaisia ulkoisten tietolähteiden kanssa siltä osin, kun tieto on saatavilla. Adapteon hallitus ja konserni johto on hyväksynyt rahavirtaennusteet, joihin arvonalentumistestaukset perustuvat.

ranevan nykyisestä matalasta tasosta useiden korjaavien toimenpiteiden avulla. Näillä toimenpiteillä keskitytään varmistamaan, että koko toimintaketju myynnistä toimitukseen on optimoitu kannattavan tarjoaman ja tehokkaamman toiminnan takaamiseksi. Kannattavuuden parantumismahdollisuudet koskevat pääasiassa sisäisiä prosesseja.

Kasvutekijä 1–5 vuoden ennustejaksolla: Tulevaisuuden kasvuennusteet perustuvat pääosin ennustettuihin käyttöasteisiin ja ennustettuun hintakehitykseen rahavirtaa tuottavissa yksiköissä. Liikevaihdon ennustetaan vuositasolla kasvavan keskimäärin 7,7 % Rental Spacessa ja 15,8 % Permanent Spacessa ennustetulla ajanjaksolla.

Kasvutekijä viiden vuoden jälkeen: Viiden vuoden ennusteperiodin jälkeisen kasvuennusteen odotetaan olevan 1,5 % prosenttia vuodessa molemmille rahavirtaa tuottaville yksiköille. Tämä vastaa ennustettua kasvua sekä oletettua pitkän aikavälin inflaatiotasoa.

Diskonttokorko verojen jälkeen: Tulevaisuuden rahavirrat diskonttataan nykyhetken nimenomaisella diskonttokorolla. Adapteon painotettu keskimääräinen pääomakustannus (Weighted Average Cost of Capital, WACC) muodostaa perustan diskonttokorolle. Pääomakustannus sisältää oletukset pääomarakenteesta, riskittömästä korkotasosta, riskipreemiosta, vieraan ja oman pääoman kustannuksesta sekä oman pääoman betasta. Diskonttokorkoa määritettäessä painotettua keskimääräistä pääomakustannusta korotetaan yksikkökohtaisesti määriteltävällä markkinariskitekijällä, joka sisältää

arvion rahavirtaa tuottavaan yksikköön kohdistuvasta maa-, valuutta- ja hintariskistä.

Keskeisten oletusten herkkyyshanalyysi

Alla olevat arvot kuvaavat ne muutokset keskeisten oletusten osalta kunkin oletuksen osalta erikseen, jonka jälkeen rahavirtaa tuottavan yksikön kirjanpitoarvo vastaa sen kerrytettävissä olevaa rahamäärää. Herkkyyshanalyysissä kutakin tekijää on muutettu kerrallaan pitäen muut tekijät ennallaan.

Rental Space

	Vuosittainen muutos kannattavuudessa – Max. muutos %-yksikköä	Kasvutekijä 5 vuoden jälkeen – Max. muutos %-yksikköä	Diskonttokorko – Max. muutos %-yksikköä	Määrä, jolla kerrytettävissä oleva rahamäärä ylittää kirjanpitoarvon – Milj. euroa	Määrä, jolla kerrytettävissä oleva rahamäärä ylittää kirjanpitoarvon -%
2020	-1.2%	-0.5%	0.4%	47.4	7.3%
2019	-2.6%	-0.8%	0.7%	84.1	13.4%

Permanent Space

	Vuosittainen muutos kannattavuudessa – Max. muutos %-yksikköä	Kasvutekijä 5 vuoden jälkeen – Max. muutos %-yksikköä	Diskonttokorko – Max. muutos %-yksikköä	Määrä, jolla kerrytettävissä oleva rahamäärä ylittää kirjanpitoarvon – Milj. euroa	Määrä, jolla kerrytettävissä oleva rahamäärä ylittää kirjanpitoarvon -%
2020	-3.6%	>1.5%	4.1%	62.2	69.2%
2019	-2.4%	>1.5%	2.7%	13.6	43.4%

Arvon alentumistestauksen perusteella arvonalentumisia ei kirjattu 2020 ja 2019. Johto arvioi Rental Spacen vuosittaisen muutoksen kannattavuudessa olevan herkin keskeinen oletusma yllä esitetystä herkkyyshanalyysissä.

Keskeiset harkintaan perustuvat ratkaisut ja arviot – Arvon alentumistestauksessa käytetyt keskeiset oletukset

Johto tekee merkittäviä arvioita ja harkintaan perustuvia ratkaisuja määrittäessään tasoa, jolla liikearvo testataan ja arvioidessaan onko liikearvon arvonalentumisesta viitteitä.

Rahavirtaa tuottavan yksikön kerrytettävissä olevat rahamäärät on määritetty perustuen käyvän arvon laskelmiin, jotka edellyttävät arvioiden käyttämistä. Rahavirtaennusteet perustuvat Adapteon toteutuneisiin tuloksiin ja johdon arvioon tulevasta mynnistä, kulujen kehityksestä, markkina-tilanteesta ja sovellettavista veroasteista. Rahavirtaennusteet perustuvat yhtiön hallituksen hyväksymiin budjetteihin ja ennusteisiin viideltä vuodelta. Myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua toteutuvat rahavirrat ekstrapoloidaan käyttämällä arvioituja arvonalentumistestien keskeisissä oletuksissa mainittuja kasvuvaihteja. Kasvuvaihdit perustuvat johdon arvioihin rahavirtaa tuottavien yksiköiden tulevasta kasvusta.

Johto testaa ennusteissa käytettyjen merkittävien arvioiden muutosten vaikutukset herkkyyshanalyysillä, kuten yllä on kuvattu arvonalentumistestauksen keskeisissä oletuksissa.

Muut aineettomat hyödykkeet

Tilinpäätöksen laatimisperiaate

Aineeton hyödyke merkitään taseeseen alun perin hankintameno, kun on todennäköistä, että omaisuuserä tuottaa vastaista taloudellista hyötyä ja sen hankintameno on määritettävissä luotettavasti. Muut aineettomat hyödykkeet sisältävät brändin, asiakassuhteet, ohjelmistot ja erän muut aineettomat, sisältäen pääasiassa kilpailukieltosopimuksia.

Adapteon brändit, asiakassuhteet ja kilpailukieltosopimukset on kirjattu yrityshankintojen yhteydessä. Yrityshankintojen yhteydessä hankitut brändit, asiakassuhteet ja kilpailukieltosopimukset arvostetaan hankintahetken käypään arvoon ja poistetaan tasapoistoin taloudellisen vaikutusajan kuluessa.

Yksilöitävissä olevat tai sopimukseen tai muuhun oikeudelliseen oikeuteen liittyvät aineettomat oikeudet liittyvät ohjelmistoihin. Ohjelmistoihin liittyvät aktivoituneet menot sisältävät ulkopuolisten palveluntuottajien kuluja ja lisenssimaksuista.

Aineettomien hyödykkeiden poistoaikat ovat brändeille ja ohjelmistoille 3 vuotta, asiakassuhteille 10 vuotta.

Tutkimusmenot kirjataan kuluksi kaudelle, jolla ne syntyvät. Kehittämismenot aktivoidaan silloin, kun on todennäköistä, että kehityshanke tuottaa vastaista taloudellista hyötyä ja menot voidaan luotettavasti mitata. Muut kehittämismenot kirjataan kuluksi. Adapteon tämänhetkiset kehityshankkeet eivät täytä aktivointikriteereitä ja siten kehittämismenot kirjataan kuluksi niiden syntyessä.

14 OSUUED YHTEISYRITYKSISSÄ

Ungabostäder Haninge AB on ruotsalainen yhtiö, josta Adapteo omistaa 50 %. Adapteen konsernitilinpäätöksessä sijoitus yhteisyrytykseen on kirjattu seuraavasti:

Tuhatta euroa	2020	2019
Kirjanpitoarvo 1.1.	1 239	1 241
Tilikauden tulos	5	16
Muut laajan tuloksen erät	51	-18
Sijoituksen kirjanpitoarvo 31.12.	1 295	1 239

Yhteisyrytyksen taloudellinen informaatio on esitetty seuraavassa taulukossa. Esitettävät luvut vastaavat Ungabostäder Haninge AB:n tilinpäätöksessä esitettyjä lukuja, eivät siis Adapteen osuutta niistä.

Tuhatta euroa	31.12.2020	31.12.2019
Vuokrattavat mukautettavat tilat	2 273	2 620
Pitkäaikaiset varat yhteensä	2 273	2 620
Rahavarat	229	232
Muut lyhytaikaiset varat pois lukien rahavarat	82	66
Lyhytaikaiset varat yhteensä	311	298
Lainat	1 045	1 449
Pitkäaikaiset velat yhteensä	1 045	1 449
Lyhytaikaiset velat yhteensä	743	753
Nettovarallisuus	796	716

Adapteen tytäryritys Flexator Leasing AB on myöntänyt Ungabostäder Haninge AB:lle lainan, jonka kirjanpitoarvo oli 31.12.2020 154 tuhatta euroa (31.12.2019: 220 tuhatta euroa).

Tilinpäätöksen laatimisperiaate

Osuudet yhtiöissä, joissa Adapteolla on yhteinen määräysvalta, on yhdistely pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Adapteen osuus yhteisyrytyksien tilikauden tuloksista esitetään konsernin tuloslaskelmassa omalla rivillään liikevoiton yläpuolella. Adapteen osuudet yhteisyrytyksissä esitetään konsernin taseessa kohdassa Osuudet yhteisyrytyksissä. Osuudet yhteisyrytyksissä kirjataan taseeseen alun perin hankintahintaan ja oikaistaan kirjaamalla Adapteen osuus sijoituskohteen nettovarallisuuden muutoksista. Osuudet yhteisyrytyksissä kirjataan pois taseesta, kun Adapteolla ei enää ole määräysvaltaa sijoituskohteeseen.

NETTOKÄYTTÖPÄÄOMA

Tässä osiossa kuvataan Adapteen nettokäyttöpääoman osatekijät. Nettokäyttöpääoma muodostuu seuraavasti:

Tuhatta euroa	Liitetieto	31.12.2020	31.12.2019
Pitkäaikaiset			
Muut saamiset	16	13 605	746
Muut velat	17	-15 964	-406
Varaukset	18	-1 258	-263
Lyhytaikaiset			
Vaihto-omaisuus	15	7 243	4 372
Myyntisaamiset ja muut saamiset	16	49 820	70 707
Ostovelat ja muut velat	17	-94 635	-91 828
Nettokäyttöpääoma yhteensä		-41 189	-16 671

15 VAIHTO-OMAISUUS

Adapteo valmistaa mukautettavia rakennuksia. Vaihto-omaisuus koostuu aineista ja tarvikkeista, jotka sisältävät raaka-aineita ja varaosia. Keskeneräinen tuotanto liittyy keskeneräisiin mukautettaviin rakennuksiin.

Tuhatta euroa	31.12.2020	31.12.2019
Materiaalit ja tarvikkeet	7 243	4 372
Vaihto-omaisuus	7 243	4 372

Vaihto-omaisuuteen ei ole tehty merkittäviä arvonalennuskirjauksia tilikausien 2020 ja 2019 aikana.

Tilinpäätöksen laatimisperiaate

Vaihto-omaisuus arvostetaan hankintamenuon tai sitä alhaisempaan nettorealisointiarvoon. Hankintamenu määritetään FIFO-menetelmällä. Valmiina hankittujen tuotteiden hankintamenuon luetaan kaikki ostomenot mukaan lukien välittömät kuljetus-, käsittely- ja muut menot. Nettorealisointiarvo on tavanomaisessa liiketoiminnassa saatava arvioitu myyntihinta, josta on vähennetty myynnistä aiheutuvat menot.

Jos vaihto-omaisuuden nettorealisointiarvon todetaan olevan pienempi kuin sen hankintamenu, kirjataan vaihto-omaisuuden epäkuranttiusvähennys. Epäkuranttiusvähennyksenä kirjattava määrä perustuu vaihto-omaisuuden nettorealisointiarvoa koskevaan arvioon.

16 MYYNTISAAMISET JA MUUT SAAMISET

Tuhatta euroa	31.12.2020	31.12.2019
Pitkäaikaiset		
Siirtosaamiset asennuksesta ¹	12 648	-
Muut saamiset	956	746
Pitkäaikaiset muut saamiset	13 605	746
Lyhytaikaiset		
Myyntisaamiset	31 072	37 858
Siirtosaamiset asennuksesta ¹	10 173	14 974
Siirtosaamiset valmistusliiketoiminnan projekteista ¹	6 970	10 071
Muut siirtosaamiset	173	589
Muut ennakkomaksut	424	1 019
Arvonlisäverosaamiset	796	3 502
Muut saamiset	213	2 693
Lyhytaikaiset myyntisaamiset ja muut saamiset	49 820	70 707
Myyntisaamiset ja muut saamiset yhteensä	63 425	71 453

¹ Siirtosaamiset asennuksesta ja valmistusliiketoiminnan projekteista liittyvät IFRS 15:n mukaiseen tuloutukseen ja käsitellään asiakassopimuksiin perustuvina tase-erinä. Sopimuksiin perustuvat omaisuus-erät ja -velat on aikaisemmin esitetty lyhytaikaisissa saamisissa ja veloissa. Vuonna 2020 nämä on luokiteltu joko pitkä- tai lyhytaikaisiksi saamisiksi ja veloiksi niiden erääntymisen mukaan. Lisäksi sopimukseen perustuvat omaisuus-erät ja -velat on netotettu IFRS 15:n mukaisesti. Aikaisempia kausia ei ole oikaistu.

Myyntisaamisiin sisältyy seuraava arvonalentumista koskeva vähennyserä:

Tuhatta euroa	31.12.2020	31.12.2019
Myyntisaamiset	31 667	39 226
Arvonalentumista koskeva vähennyserä	-595	-1 368
Myyntisaamiset yhteensä	31 072	37 858

Konsernin tuloslaskelmaan on kirjattu arvonalentumistapioiksi yhteensä 381 tuhatta euroa vuonna 2020 (2019: 76 tuhatta euroa).

Katso myös liitetieto 24 Rahoitusriskien hallinta, Luotto- ja vastapuoliriski.

Tilinpäätöksen laatimisperiaate

Myyntisaamiset ja muut saamiset ovat rahamääriä, jotka konserni odottaa saavansa toisilta osapuolilta. Myyntisaamiset ovat korottomia, ja niiden pääasialliset maksuehdot ovat 14–60 päivää.

Myyntisaamisten luokittelu perustuu konsernin liiketoimintamallin tavoitteisiin ja sopimusperusteisiin rahavirta-ominaisuuksiin. Myyntisaamisten rahavirta koostuu ainoastaan pääomasta ja korosta. Adapteolla on tavoitteenä myyntisaamisilla kerryttää sopimusperäistä kassavirtaa. Myyntisaamiset arvostetaan alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä transaktiohintaan, sillä niihin ei liity olennaista rahoituskomponenttia. Myöhemmin ne arvostetaan jaksotettuun hankintamenuun. Myyntisaamisista vähennetään luottotappiovaraus. Luottotappiovaraus määritetään yksinkertaistetulla menetelmällä

määrään, joka vastaa koko voimassaoloajalta odotettavissa olevia luottotappioita. Myyntisaamiset sisältyvät lyhytaikaisiin varoihin, lukuun ottamatta niitä, joiden odotettu maturiteetti on suurempi kuin 12 kuukautta tilinpäätöspäivän jälkeen. Ne luokitellaan pitkäaikaisiin varoihin. Myyntisaamisten taseesta pois kirjaaminen tapahtuu silloin, kun Adapteon on menetetty sopimusperusteisen oikeuden rahavirtoihin tai kun se on siirtänyt merkittävältä osin riskit ja tuotot konsernin ulkopuolelle.

Luottoriskien ja myyntisaamisten ikäjakaumaan sisältyvät liitetiedot sekä tiedot odotettavissa olevan luottotappion määrittämisestä esitetään liitetiedossa 24.

17 OSTOVELAT JA MUUT VELAT

Tuhatta euroa	31.12.2020	31.12.2019
Pitkäaikaiset		
Ehdollinen kauppahinta	14 028	-
Saadut ennakot ¹	1 530	-
Muut velat	406	406
Pitkäaikaiset muut velat	15 964	406
Lyhytaikaiset		
Ostovelat	33 150	25 998
Saadut ennakot ¹	42 381	45 595
Korkeajaksotukset	787	-
Siirtovelat	15 207	15 343
Arvonlisäverovelka	1 472	4 538
Muut velat	1 638	353
Lyhytaikaiset ostovelat ja muut velat	94 635	91 828
Ostovelat ja muut velat yhteensä	110 599	92 234

¹ Saadut ennakot koostuvat asiakassopimuksista saaduista ennakkomaksuista ja ne käsitellään asiakassopimuksiin perustuvina velkoina IFRS 15:n mukaisessa tulouttamisessa. Vuonna 2020 nämä on luokiteltu joko pitkä- tai lyhytaikaisiksi saamisiksi ja veloiksi niiden erääntymisen mukaan. Lisäksi sopimukseen perustuvat omaisuus-erät ja -velat on netotettu IFRS 15:n mukaisesti. Aikaisempia kausia ei ole oikaistu.

Lisätietoja ehdollisesta kauppahinnasta esitetään liitetiedossa 12. Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät muodostuvat pääosin henkilöstökuluista ja saaduista ennakoista.

Tilinpäätöksen laatimisperiaate

Ostovelat ja muut velat koostuvat pääosin veloista toimittajille, työntekijöille ja asiakkaille. Ostovelat ja muut velat edustavat Adapteon velkoja maksamattomista, ennen tilikauden loppua toimitetuista tavaroista ja palveluista. Summat ovat vakuudettomia ja maksetaan tavallisesti 30 päivän sisällä niiden kirjaamisesta. Osto- ja muut velat esitetään lyhytaikaisissa veloissa, ellei niiden maksu eräänny myöhemmin kuin 12 kuukauden kuluessa raportointikauden päättymisestä. Osakeperusteisten maksujen laatimisperiaate on esitetty liitetiedossa 7 Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut.

18 VARAUKSET

Varausten muutokset raportointikausina esitetään alla olevassa taulukossa.

Tuhatta euroa	Takuuvaraukset	Muut varaukset	Yhteensä
1.1.2020	263	-	263
Lisäykset	-	1 034	1 034
Käyttämättömien varausten peruutukset	-39	-	-39
31.12.2020	224	1 034	1 258
josta			
pitkäaikaista	224	1 034	1 258
Yhteensä	224	1 034	1 258

Tuhatta euroa	Takuuvaraukset	Muut varaukset	Yhteensä
1.1.2019	271	117	388
Käyttämättömien varausten peruutukset	-8	-117	-125
31.12.2019	263	-	263
josta			
pitkäaikaista	263	-	263
Yhteensä	263	-	263

Muut varaukset liittyvät tappiollisiin sopimuksiin.

Tilinpäätöksen laatimisperiaate

Varaus kirjataan, kun Adapteolla on aikaisemman tapahtuman seurauksena oikeudellinen tai tosiasiallinen velvoite, maksuveloitteen toteutuminen on todennäköistä ja veloitteen suuruus on arvioitavissa luotettavasti. Diskonttauksen purkautuminen käypään arvoon esitetään korkokuluna rahoituskuluissa. Varaukset jaetaan varauksiin, jotka odotetaan käytettävän seuraavan 12 kuukauden aikana (lyhytaikaiset) ja myöhemmin käytettäviin varauksiin (pitkäaikaiset).

Takuuvaraukset kattavat arvioidut takuuvaateet myydyistä tuotteista, joiden takuu on edelleen voimassa raportointikauden päättyessä. Johdon arvio varausten määrästä perustuu tietoon toteutuneista takuuvaateista ja viimeaikaisiin kehityssuuntiin, jotka voivat viitata tulevaisuudessa esitettävien vaateiden poikkeamista aiemmin toteutuneista. Varaus tappiollisesta sopimuksesta kirjataan, kun sopimuksen veloitteiden täyttämiseen vaadittavat menot ylittävät sopimuksesta odotettavissa olevan hyödyn. Varauksia ei kirjata arvioiduista tulevista liiketoiminnan tappioista.

RAHOITUS JA PÄÄOMAN HALLINTA

Tässä osiossa esitetään yhteenveto Adapteon nettovelasta ja siitä, kuinka Adapteo hallitsee pääomaansa, sisältäen maksuvalmiuden hallinnan. Adapteon pääoma koostuu taseessa esitetystä omasta pääomasta sekä lainoista.

Adapteon nettovelkaerät:

Tuhatta euroa	Liitetieto	31.12.2020	31.12.2019
Lainat	19	496 139	412 052
Lainasaamiset	23	-154	-220
Rahoitusleasingsaamiset	21	-6 423	-8 233
Rahavarat	20	-54 804	-3 760
Nettovelka		434 758	399 839

Erittely nettoveloista ja niiden muutoksista:

Tuhatta euroa	Lainat						Yhteensä
	Rahavarat	Rahoitus-leasing-saamiset	Laina-saamiset	Pankki-lainat	Vuokra-sopimus-velat	Muut lainat	
Nettovelka 1.1.2020	-3 760	-8 233	-220	398 171	13 431	450	399 839
Rahavirrat	-44 927	3 477	72	60 721	-4 238	-	15 104
Yrityshankinnat	-6 118	-1 496	-	21 600	88	-	14 074
Kurssierot	1	-183	-6	-	117	-	-70
Muut muutokset	-	13	-	1 898	4 350	-450	5 812
Nettovelka 31.12.2020	-54 804	-6 423	-154	482 390	13 749	-	434 758

Tuhatta euroa	Lainat								
	Raha-varat	Rahoitus-leasing-saamiset	Laina-saamiset	Pankki-lainat	Lainat Cra-mo-konsernilta	Jakautumiseen liittyvien velkojen takaisinmaksut Cramo Oyj:lle	Vuokra-sopimus-velat	Muut lainat	Yhteensä
Nettovelka 1.1.2019	-2 377	-10 721	-224	209 663	106 529	-	684	63 685	367 238
Rahavirrat	-1 313	2 271	-	13 168	-12 248	-28 514	-3 817	-5 012	-35 465
Kirjattu IFRS 16 -siirtymän yhteydessä	-	-	-	-	-	-	13 688	-	13 688
Kurssierot	-70	-222	4	-	-	-	-	-	151
Muut muutokset	-	439	-	175 340	-94 281	28 514	2 876	-58 223	54 226
Nettovelka 31.12.2019	-3 760	-8 233	-220	398 171	-	-	13 431	450	399 839

19 LAINAT

Adapteon lainojen kirjanpitoarvot esitetään seuraavassa taulukossa:

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

Lainat

Adapteo uudelleenrahoitti lainasopimuksensa marraskuussa 2020. Uudelleenrahoituksen jälkeen Adapteolla on 530 miljoonan euron määräaikainen laina ja 100 miljoonan euron valmiusluotto. Lainasopimus sisältää neljännesvuosittain valvottuja kovenantteja, joiden ehdot täyttyvät. 530 miljoonan euron määräaikainen laina ei ole täysin nostettu 31.12.2020, ja sen laina-aika on kolme vuotta. Lainan nimellisarvo on 463 miljoonaa euroa. Vuoden 2020 lopussa 100 miljoonan euron valmiusluotto oli kokonaan nostamatta. Lisäksi Adapteo Oyj:llä on toistaiseksi voimassa oleva 20 miljoonan euron luottolimiitti, jota ei ollut käytetty 31.12.2020 mennessä. Dutch Cabin Groupilla on 1,3 miljoonan euron luottolimiitti, jota ei ollut käytetty 31.12.2020 mennessä.

Vuokrasopimusvelat

Adapteo vuokraa koneita ja laitteita, ajoneuvoja ja tiloja. Adapteon vuokrasopimusvelat olivat:

Tuhatta euroa	31.12.2020	31.12.2019
Pitkäaikaiset	9 876	11 912
Lyhytaikaiset	3 873	1 519
Yhteensä	13 749	13 431

Tilinpäätöksen laatimisperiaate**Rahoitusvelat**

Lainat kirjataan alun perin käypään arvoon. Transaktiokulut sisältyvät lainoista alun perin kirjattuun arvoon. Myöhemmin lainat arvostetaan jaksotettuun hankintamenoon efektiivisen koron menetelmällä. Efektiivisen koron menetelmässä lainoihin liittyvät transaktiokulut jaksotetaan laina-ajalle ja kirjataan rahoituskuluihin osaksi korkokulua. Lainat kirjataan pois taseesta, kun laina on maksettu takaisin tai laina on kuoletettu esimerkiksi uudelleenrahoituksen yhteydessä.

Adapteo luokittelee velan lyhytaikaiseksi, jos velka on tarkoitettu maksaa kahdentoista kuukauden aikana raportointikauden jälkeen tai jos yhtiöllä ei ole ehdotonta oikeutta lykätä lainan maksamista vähintään kaksitoista kuukautta raportointikauden jälkeen.

Lainasitoumuksiin liittyvät palkkiot kirjataan transaktiokuluina siihen määrään asti, kun on todennäköistä, että koko lainasitoumus tai osa siitä tullaan nostamaan. Tämä tarkoittaa, että palkkio kirjataan taseeseen, kunnes laina on nostettu. Lainan noston yhteydessä lainaan liittyvä palkkio kirjataan osaksi transaktiokulua. Siltä osin, kun ei ole näyttöä siitä, että on todennäköistä, että laina nostetaan, palkkio kirjataan ennakkomaksuiksi ja jaksotetaan sitoumuksen ajanjaksolle.

Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvän arvon arvostusperiaatteista on lisätietoja liitetiedossa 23.

Vuokrasopimusvelat

Vuokrasopimusvelat sisältävät nettomääräisen käyvän arvon seuraavista vuokramaksuista:

- kiinteät maksut (mukaan lukien tosiasiallisesti kiinteät maksut) vähennettyinä mahdollisilla saatavilla kannustimilla
- muuttuvat vuokrat, jotka perustuvat indeksiin tai hintatasoon
- määrät, jotka vuokralle ottajan odotetaan maksavan jäännösarvotakuiden perusteella
- osto-option toteutushinta, jos on kohtuullisen varmaa, että vuokralle ottaja käyttää tämän option, ja
- rangaistusmaksut vuokrasopimuksen päättämisestä, jos vuokra-ajassa on otettu huomioon, että vuokralle ottaja käyttää tämän option.

Adapteon vuokrasopimukset eivät sisällä merkittäviä muuttuvia vuokramaksuja eikä optioita.

Maksusuoritukset jaetaan velan vähennykseen ja rahoituskuluun. Rahoituskulu kirjataan tulosvaikutteisesti vuokra-ajan kuluessa siten, että jäljellä olevalle velalle tulee kullakin kaudella samansuuruinen korkoprosentti.

Keskeiset harkintaan perustuvat ratkaisut ja arviot – vuokra-aika

Vuokrasopimusten laskenta vaatii harkintaa eri näkökulmista, joista diskonttokoron ja vuokra-ajan määrittäminen on arvioitu merkittävimmiksi. Diskonttokorkona käytetään konsernissa keskitetysti kullekin yhtiölle määritettyä lisäluoton korkoa.

Vuokra-aika määritetään vuokrasopimuksessa olevien tietojen sekä muiden relevanttien tietojen ja olosuhteiden perusteella. Esimerkiksi toistaiseksi voimassa olevien sopimusten vuokra-aika arvioidaan usein kokemukseen perustuen ja arvioon siitä, kuinka pitkään sopimuksen oletetaan olevan voimassa.

20 RAHAVARAT

Rahavarat olivat 31.12.2020 54 804 tuhatta euroa (31.12.2019: 3 760 tuhatta euroa).

Tilinpäätöksen laatimisperiaate

Rahavarat koostuvat käteisestä rahasta sekä vaadittaisa nostettavissa olevista pankkitalletuksista. Rahavaroihin luokitelluilla erillä on enintään kolmen kuukauden maturiteetti hankinta-ajankohdasta lukien. Pankkitalletukset ovat vaihtuvakorkoisia ja perustuvat päivittäisiin talletuskorkoihin. Rahavarat arvostetaan jaksotettuun hankintamenuun.

21 RAHOITUSLEASINGSAAMISET

Adapteo tarjoaa asiakkaille pitkäaikaisia vuokrasopimuksia vaihtoehtona ostamiselle. Nämä vuokrasopimukset luokitellaan rahoitusleasingsopimuksiksi, joissa Adapteo toimii vuokralle antajana. Asiakkaat koostuvat pääasiassa ruotsalaisista kunnista. Seuraavassa taulukossa esitetään miten nettosijoitus rahoitusleasingsopimukseen (rahoitusleasingsaaminen) määritetään.

Tuhatta euroa	31.12.2020	31.12.2019
Vähimmäisvuokrat	6 636	8 207
Takaamaton jäännösarvo	1 732	2 268
Bruttosijoitus	8 367	10 476
Kertymätön rahoitustuotto	-1 945	-2 242
Nettosijoitus (rahoitusleasingsaaminen)	6 423	8 233

Seuraavassa taulukossa esitetään bruttosijoituksen määrä ja vähimmäisleasingmaksujen nykyarvo.

31.12.2020

Tuhatta euroa	Bruttosijoitus	Sopimuksen nykyarvo (rahoitusleasingsaaminen)
Vuoden kuluessa	2 173	2 663
1–5 vuoden kuluessa	4 038	2 685
Yli 5 vuoden kuluessa	2 156	1 075
Yhteensä	8 367	6 423

31.12.2019

Tuhatta euroa	Bruttosijoitus	Sopimuksen nykyarvo (rahoitusleasingsaaminen)
Vuoden kuluessa	4 268	4 235
1–5 vuoden kuluessa	4 723	3 604
Yli 5 vuoden kuluessa	1 485	395
Yhteensä	10 476	8 233

Vuokra-aikojen muutos vuokralle ottajien käyttämien jatkamisoptioiden seurauksena kasvatti liikevaihtoa 171 tuhatta euroa tilikaudella 2020 (2019: 1 269 tuhatta euroa).

Muita tietoja vuokrasopimuksista, joissa Adapteo on vuokralle antajana:

Tuhatta euroa	2020	2019
Operatiivisista vuokrasopimuksista saadut vuokratuotot (liitetieto 3)	133 059	132 728
Korkotuotot rahoitusleasingsaamisista (liitetieto 4)	651	1 053
Rahoitusleasingsopimuksista saatu myyntivoitto	138	33

Tilinpäätöksen laatimisperiaate

Adapteen vuokralle antamat hyödykkeet, joiden omistamiselle ominaiset riskit ja hyödyt ovat siirtyneet olennaisilta osin vuokralle ottajalle, käsitellään rahoitusleasingsopimuksina ja kirjataan taseeseen saamisina. Saaminen kirjataan alun perin vuokrasopimuksen vähimmäisvuokrien nykyarvoon. Vuokratuotot rahoitusleasingsopimuksista kirjataan tasaisesti vuokra-ajalle siten, että jäljellä oleva nettosijoitus tuottaa kulakin kaudella saman suuruisen korkoprosentin. Korkotuotto esitetään tuloslaskelman erässä liiketoiminnan muut tuotot.

Keskeiset harkintaan perustuvat ratkaisut ja arviot – Vuokra-ajan määrittäminen rahoitusleasingsopimuksissa, joissa Adapteo on vuokralle antaja

Johto ottaa vuokra-aikaa määrittäessään huomioon kaikki tosiseikat ja olosuhteet, joista syntyy taloudellinen kannustin jatko-option käyttämiseen. Jatko-optiot otetaan huomioon vuokra-ajassa, vain jos vuokrasopimuksen jatkaminen on kohtuullisen varmaa. Arviota tarkistetaan, jos toteutuu arvioon vaikuttava merkittävä tapahtuma tai olosuhteiden muutos.

22 OMA PÄÄOMA

Jakautumispäivänä 30.6.2019 Adapteo laski liikkeelle 44 682 697 uutta osaketta ja Cramon osakkeenomistajat saivat jakautumisvastikkeena yhden Adapteo Oyj:n osakkeen kutakin omistamaansa Cramon osaketta kohden. Osakkeet ja osakepääoma rekisteröitiin kaupparekisteriin 30.6.2019.

Adapteolla on yksi osakelaji, jolla on yhtäläiset äänioikeudet. Kaikki liikkeeseen lasketut osakkeet on maksettu täysimääräisesti. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

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 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	-	38 547
31.12.2020	49 124 722	10 000	106 347

23 RAHOITUSVAROJEN JA – VELKOJEN LUOKITTELU

Seuraavassa taulukossa esitetään Adapteon rahoitusvarat ja -velat:

Tuhatta euroa	Liite-tieto	31.12.2020	31.12.2019
Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut pitkäaikaiset rahoitusvarat			
Rahoitusleasingaamiset	21	3 725	3 919
Lainasaamiset	14	154	220
Yhteensä		3 879	4 139
Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut lyhytaikaiset rahoitusvarat			
Rahoitusleasingaamiset	21	2 698	4 314
Myyntisaamiset	16	31 072	37 858
Rahavarat	20	54 804	3 760
Yhteensä		88 573	45 932
Käypään arvoon arvostetut lyhytaikaiset johdannaisinstrumentit		810	201
Rahoitusvarat yhteensä		93 263	50 273

Tuhatta euroa	Liite-tieto	31.12.2020	31.12.2019
Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut pitkäaikaiset rahoitusvelat			
Lainat	19	489 042	410 488
Yhteensä		489 042	410 488
Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut lyhytaikaiset rahoitusvelat			
Lainat	19	7 097	1 564
Ostovelat	17	36 590	25 998
Yhteensä		43 688	27 563
Käypään arvoon arvostetut pitkäaikaiset johdannaisinstrumentit		474	-
Käypään arvoon arvostetut lyhytaikaiset johdannaisinstrumentit		2 434	718
Rahoitusvelat yhteensä		535 638	438 768

Tilinpäätöksen laatimisperiaate

Käypien arvojen määrittäminen

Kun lainojen käypää arvoa lasketaan liitetietoja varten, käypä arvo perustuu diskontattuihin rahavirtoihin. Arvostuksessa käytetty korko on korko, jota käytettäisiin Adapteon uuteen ulkoiseen rahoitukseen ja investointeihin. Kokonaiskorko koostuu riskittömästä korosta ja yhtiön riskipreemiosta. Vuokrasopimusten käypä arvo lasketaan diskonttaamalla rahavirrat korolla, joka vastaa samanlaisia sopimuksia arvostuspäivänä.

Myyntisaamisten ja ostovelkojen käypä arvo vastaa niiden hankintamenoa. Diskonttauksen vaikutus on epäolennainen näiden erien lyhyestä maturiteetista johtuen. Lainojen käyvät arvot eivät merkittävästi eroa niiden kirjanpitoarvoista, koska lainojen sopimusperusteinen korko on lähellä lyhytaikaisia markkinakorkoja. Muiden rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot vastaavat niiden kirjanpitoarvoja.

Johdannaisinstrumentit

Johdannaisinstrumentit merkitään kirjanpitoon alun perin käypään arvoon sinä päivänä, kun konsernista tulee sopimusosapuoli ja ne arvostetaan myöhemmin edelleen käypään arvoon. Johdannaiset, joihin ei sovelleta suojauslaskentaa, esitetään taseen lyhytaikaisissa varoissa tai veloissa. Johdannaiset, jotka on tehty suojaamistarkoituksessa mutta joihin ei sovelleta tai ei voida soveltaa suojauslaskentaa, kirjataan käypään arvoon tulosvaikutteisesti luokiteltujen rahoitusvarojen mukaisesti. Tällaisten johdannaisinstrumenttien käypien arvojen muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti ja esitetään tuloslaskelman rahoituserissä.

Johdannaisinstrumentit luokitellaan tasolle 2 käyvän arvon hierarkiassa. Rahoitusinstrumenteille, joilla ei käydä kauppaa toimivilla markkinoilla, määritetään käypä arvo arvostusmenetelmän avulla. Näissä menetelmissä käytetään mahdollisimman paljon havainnoitavissa olevaa markkinatietoa ja turvaututaan mahdollisimman vähän yrityskohtaisiin arvioihin. Jos kaikki instrumentin käyvän arvon määrittämiseen tarvittavat merkittävät syöttötiedot ovat havainnoitavissa, instrumentti luokitellaan tasolle 2.

24 RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

Rahoitusriskien hallinnan tavoitteena on minimoida rahoitusmarkkinoiden muutosten aiheuttamat Adapteon taloudelliseen tulokseen kohdistuvat negatiiviset vaikutukset ja auttaa siten varmistamaan kannattavuus. Konsernin rahoitusriskit koostuvat luotto- ja vastapuoliriskistä, rahoituksen saavuuteen liittyvästä riskistä, maksuvalmiusriskistä ja markkinariskistä (mukaan lukien valuuttariski ja korkoriski). Yleiset toimintaperiaatteet rahoitusriskien hallinnassa on määritelty konsernin rahoituspolitiikassa, jonka Adapteon hallitus on hyväksynyt. Toimintatapoja tarkistetaan ja tarvittaessa päivitetään vähintään vuosittain. Rahoitusriskien operatiivisesta hallinnasta vastaa keskitetysti konsernin rahoitustoiminto yhteistyössä liiketoimintayksiköiden kanssa. Konsernin rahoitustoiminto määrittelee rahoitustoimintojen tavoitteet ja ehdot. Konsernin rahoitustoiminnon ja liiketoimintayksiköiden väliset vastuut liittyen rahoitustoimintoihin ja rahoitusriskien hallintaan on määritetty konsernin rahoituspolitiikassa.

Korkoriski

Markkinakorkojen vaihteluilla on vaikutusta korkomaksuihin ja korollisten saamisten ja maksettavien lainojen käypään arvoon. Korkoriskien hallinnan tavoitteena on pienentää korkokantojen vaihteluista aiheutuvia vaikutuksia konsernin tuloslaskelmaan, taseeseen ja rahavirtalaskelmaan ottamalla huomioon myös nettovelan markkina-arvo.

Konsernilla voi olla sekä vaihtuvakorkoisia että kiinteäkorkoisia pitkäaikaista lainaa ja korkojohdannaisia voidaan käyttää korkoriskien hallinnassa. Tällä hetkellä kaikki lainat ovat vaihtuvakorkoisia. Konserni on käyttänyt koronvaihtosopimuksia korkoriskien hallinnassa. Vuokrasopimusvelat ja -saamiset ovat kiinteäkorkoisia ja altistavat Adapteon käyvän arvon korkoriskille.

Jos ulkoisten lainojen ja korkojohdannaisten korot olisivat olleet 1 % korkeammat kaikkien muiden muuttujien pysyessä ennallaan, tilikauden tulos olisi ollut 1,8 miljoonaa euroa pienempi 31.12.2020. Korkotaso on niin matala, että korkokannan laskulla ei olisi ollut olennaista vaikutusta Adapteon tulokseen.

Adapteon lainat on esitetty liitetiedossa 19 Lainat.

Valuuttariski

Adapteo toimii kansainvälisesti ja altistuu valuuttakurssien vaihtelusta johtuvalle valuuttariskille, joka liittyy erityisesti Ruotsin kruunuun. Valuuttariskiä aiheutuu sisäisestä rahoituksesta, kuten myös taseeseen kirjatusta varoista ja veloista muissa kuin konsernin valuutassa, sekä ulkomaisiin toimintoihin tehdyistä nettoinvestoinneista.

Valuuttariskien hallinnan tavoitteena on rajoittaa valuuttakurssien vaihteluista johtuvia epävarmuuksia ja niiden vaikutusta konsernin tuloslaskelmaan, rahavirtalaskelmaan ja taseeseen.

Konsernin pääasiallinen rahoitusvaluutta on euro, mutta konsernin sisäiset lainat annetaan lähtökohtaisesti kunkin tytäryhtiön paikallisessa valuutassa. Sisäisestä rahoituksesta ja kirjatusta varoista ja veloista johtuvaa valuuttariskiä hallitaan ensisijaisesti johdannaissopimuksilla. Herkkyyksianalyyseissä on

huomioitu sisäiset ja ulkoiset lainat ja saamiset sekä näihin liittyvät suojaustarkoituksessa tehdyt valuuttajohdannaiset, jotka netottavat valuuttakurssimuutosten vaikutuksia. Euron vahvistumisella tai heikentymisellä ei olisi ollut olennaista vaikutusta konsernin tulokseen.

Konsernin kansainvälisestä toiminnasta huolimatta paikallisten yhtiöiden liikevaihto toteutuu pääasiassa näiden yhtiöiden toimintavaluutassa. Ostot toteutetaan pääosin paikallisissa valuutoissa, mutta myös vieraisissa valuutoissa. Myynteistä ja ostoista aiheutuvaa valuuttariskiä pidetään kuitenkin vähäisenä. Siten konsernin rahoitustoiminnon määrittelemän periaatteen mukaan tulevia ostoja ja myyntejä ei ole suojattu.

Translaatoriskiä aiheutuu emoyhtiön valuuttamääräisistä nettosijoituksista ulkomaisiin tytäryhtiöihin. Muuntoerot kirjataan tilinpäätösten yhdistelyssä omaan pääomaan. Merkittävimmät valuuttamääräiset nettosijoitukset ovat Ruotsin kruunun määräisiä. Muista valuutoista ei synny merkittävää translaatoriskiä. Tilikauden aikana Adapteon ei ole suojannut translaatoriskiä.

Konserni ei ole soveltanut suojauslaskentaa valuuttariskien suojauksessa. Johdannaisten käyvän arvon muutokset on kirjattu tuloslaskelmaan.

Luotto- ja vastapuoliriski

Adapteon luotto- ja vastapuoliriski syntyy pääasiassa asiakkaiden luottoriskeistä, mukaan lukien myyntisaamiset, rahoitusleasingsaamiset sekä rahavarat, johdannaisinstrumentit sekä talletukset pankeissa ja rahoituslaitoksissa. Konsernin rahoitustoiminto valvoo saamisia ja paikalliset yksiköt vastavat operatiivisiin eriin liittyvän luottoriskien hallinnasta, kuten myyntisaamisista. Adapteon seuraa jatkuvasti asiakkaidensa luottoasemaa ja tarvittaessa vaatii takuita ja seuraa aktiivisesti asiakkaan maksukäyttäytymistä. Suurin osa Adapteon asiakkaista on kuntia ja muuta julkista sektoria, matalan luottoriskien yksiköitä vakaassa taloudessa.

Konsernin rahoitustoiminto vastaa konsernin taloudellisen luottoriskien hallinnasta vastapuolten luottorajojen avulla. Adapteon rahoituspolitiikassa määritellään sallitut ulkoiset vastapuolet ja niiden luottorajat.

Saamisten sekä rahavarojen kirjanpitoarvo vastaa parhaiten määrää, joka on suurin luottoriski, ottamatta huomioon mahdollisen vakuuden arvoa. Myyntisaamiset tai rahoitusleasingsaamiset eivät sisällä merkittäviä luottoriskikeskittymiä.

Myyntisaamisten arvonalentuminen

Myyntisaamisten ikäjakautuma, luottotappiot ja luottotappiovarauksen muutos on esitetty alempana. Myyntisaamiset syntyvät suurelta määrältä asiakkaita ja ovat pääasiassa euron sekä Ruotsin kruunun määräisiä, minkä vuoksi tämän katsotaan vähentävän riskikeskittymiä.

Myyntisaamisten arvonalentumista koskevan vähennyserän (luottotappiovarauksen) muutokset:

Tuhatta euroa	2020	2019
1.1.	1 368	191
Kaudella tulospäätöksessä kirjattu lainasaamisten tappiota koskevan vähennyserän lisäys	887	1 253
Tilikauden aikana lopullisiksi luottotappioiksi perimiskelvottomina kirjatut saamiset	-381	-76
Laskentamuutoksen vaikutus (vuonna 2020 laskettu ilman arvonalentamista)	-165	-
Erääntyneiden saamisten vähentyminen	-1 225	-
Yrityshankinnat	112	-
31.12.	595	1 368

Adapteo soveltaa odotettavissa olevia luottotappioita koskevan vähennyserän kirjaamiseen yksinkertaistettua menetelytapaa, jonka mukaan kaikista myyntisaamisista kirjataan koko voimassaoloajalta odotettavissa olevia luottotappioita koskeva vähennyserä. Luottoriskistä johtuvien odotettavissa olevien tappioiden määrittämistä varten myyntisaamiset on ryhmitelty yhteisten luottoriskiominaisuuksien ja maksun viivästymisajan mukaisesti.

Luottotappiota koskeva vähennyserä määritetään perustuen odotettuihin luottotappioihin tilastollisen mallin (ryhmäkohtainen analyysi) ja tapauskohtaisen analyysin yhdistelmänä. Ryhmäkohtainen analyysi perustuu ulkopuolisen tahon määrittämään tappiotodennäköisyyteen käyttäen hyväksi tilastollista dataa ja huomioiden eteenpäin katsovia makrotaloudellisia tekijöitä. Erääntyneiden myyntisaamisten luottotappio huomioi suhteellisesti myyntisaamisten iän sekä sovelletun tappiotodennäköisyyden. Ikäjakautumaan perustuvia luottotappiovarauksia seurataan tilastollisesti ja päivitetään mikäli indikaatiota olennaisesta päivitystarpeesta on. Lisäksi Adapteo tekee tapauskohtaisen analyysin, joka huomioi paikalliset, asiakaskohtaiset tekijät saamisen perittävyyydestä. Tapauskohtainen analyysi keskittyy olennaisimpiin myyntisaamisiin huomioiden kaikki relevantit tiedossa olevat seikat.

Luottotappiot kirjataan liiketoiminnan muihin kuluihin.

Myyntisaamisten ikäanalyysi 31.12.2020:

Tuhatta euroa	Keskimääräinen luottotappioaste	Bruttomäärä	Luottotappiovaraus	Yhteensä
Erääntymättömät myyntisaamiset	0,4 %	24 206	-91	24 115
1 – 30 päivää erääntyneet	3,2 %	4 970	-161	4 809
31 – 60 päivää erääntyneet	2,3 %	1 084	-25	1 058
61 – 90 päivää erääntyneet	4,7 %	614	-29	585
91 – 120 päivää erääntyneet	21,1 %	172	-36	136
121 – 180 päivää erääntyneet	27,0 %	318	-86	232
181 – 365 päivää erääntyneet	40,5 %	143	-58	85
Yli 365 päivää erääntyneet	67,9 %	160	-109	51
Yhteensä		31 667	-595	31 072

Myyntisaamisten ikäanalyysi 31.12.2019:

Tuhatta euroa	Keskimääräinen luottotappioaste	Bruttomäärä	Luottotappiovaraus	Yhteensä
Erääntymättömät myyntisaamiset	0,1 %	26 207	-35	26 172
1 – 30 päivää erääntyneet	1,1 %	5 113	-56	5 056
31 – 60 päivää erääntyneet	2,4 %	1 591	-38	1 552
61 – 90 päivää erääntyneet	4,9 %	1 866	-91	1 775
91 – 120 päivää erääntyneet	18,7 %	3 233	-604	2 629
121 – 180 päivää erääntyneet	25,2 %	502	-127	375
181 – 365 päivää erääntyneet	39,4 %	192	-76	116
Yli 365 päivää erääntyneet	65,1 %	522	-340	182
Yhteensä		39 226	-1 368	37 858

Myyntisaamiset kirjataan pois taseesta lopullisina luottotappioina, kun niistä ei voida kohtuudella odottaa saatavan maksua. Viitteitä siitä, ettei maksua voida kohtuudella odottaa, ovat muun muassa velallisen maksukyvyttömyys, konkurssi, selvitystilä tai kyvyttömyys tehdä maksusuorituksia. Jos tällaisia viitteitä ilmenee, Adapteo analysoi myyntisaamisten perintäkelpoisuutta tapauskohtaisesti.

Rahoitusvaroihin kohdistuva laiminlyönti tapahtuu, kun vastapuoli ei suorita sopimukseen perustuvia maksuja 90 päivän kuluessa niiden erääntymisestä.

Lainasaamisten, rahoitusleasingsaamisten ja rahavarojen arvonalentuminen

Adapteo käyttää yleistä mallia lainasaamisten, rahoitusleasingsaamisten sekä rahavarojen arvonalennuksen määrittämiseksi.

Adapteo kirjaa koko eliniältä odotettavissa olevat luottotappiot, kun rahoitusvarojen luottoriski on lisääntynyt merkittävästi alkuperäisen kirjaamisen jälkeen. Jos luottoriski ei ole lisääntynyt merkittävästi alkuperäisen kirjaamisen jälkeen, Adapteo kirjaa luottotappiot perustuen 12 kuukaudelta odotettuihin tappioihin.

Koko eliniältä odotetut luottotappiot edustavat odotettuja tappioita, jotka syntyvät kaikista mahdollisista tappion synnyttävistä tapahtumista rahoitusvaran odotetun eliniän aikana. Toisaalta, 12 kuukaudelta odotettavissa olevat tappiot edustavat sitä osuutta koko eliniältä odotettavissa olevista tappioista, jotka ovat mahdollisia 12 kuukautta raportointipäivän jälkeen.

Edellä mainitusta huolimatta Adapteo olettaa, että rahoitusvaran luottoriski ei ole lisääntynyt merkittävästi alkuperäisen kirjaamisen jälkeen, jos rahoitusvaralla on matala luottoriski raportointipäivänä. Adapteo on arvioinut, että lainasaamisilla, rahoitusleasingsaamisilla sekä rahavaroilla on matala luottoriski, jolloin kirjattavat luottotappiot rajoittuvat 12 kuukaudelta odotettuihin luottotappioihin. Johto arvioi, että rahoitusvaroihin liittyvä luottoriski on matala silloin, kun niihin liittyvä laiminlyöntiriski on alhainen ja liikkeeseenlaskijan kyky täyttää rahavirtavelvoitteensa lähitulevaisuudessa on vahva. Vastapuolella tulee tällöin olla vahva taloudellinen asema eikä siltä tule olla erääntyneitä saamisia. Perustuen johdon arvioon, lainasaamisten, rahoitusleasingsaamisten ja rahavarojen arvonalentumistappiot ovat epäolennaisia, eikä luottotappiovarausta ole siksi kirjattu näistä eristä. Luottotappiovarauksen tarvetta seurataan säännöllisesti.

Adapteo seuraa säännöllisesti niiden kriteerien tehokkuutta, joita käytetään sen arvioimiseksi, onko luottoriski lisääntynyt merkittävästi ja päivittää niitä tarvittaessa sen varmistamiseksi, että kriteerien perusteella havaitaan luottorisikin merkittävä lisääntyminen ennen kuin saaminen erääntyy. Adapteo arvioi laiminlyönnin todennäköisyyttä alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä sekä arvioi jokaisena raportointipäivänä sitä, onko rahoitusvarojen luottoriski lisääntynyt merkittävästi. Sen arvioimiseksi Adapteo vertaa laiminlyönnin riskiä raportointipäivänä laiminlyönnin riskiin alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä, huomioiden kohtuullisesti saatavilla olevan eteenpäin katsovan tiedon.

Edellä esitetystä riippumatta luottoriskin katsotaan kasvaneen merkittävästi, jos sopimukseen perustuva maksu on viivästynyt yli 30 päivää. Rahoitusvaroihin kohdistuva laiminlyönti tapahtuu, kun vastapuoli ei suorita sopimukseen perustuvia maksuja 90 päivän kuluessa niiden erääntymisestä. Lopullinen luottotappio rahoitusvaroista kirjataan silloin, kun ei voida kohtuudella odottaa, että niistä saadaan maksua.

Adapteolla ei ole historiallisesti ollut lainasaamisia, rahoitusleasingsaamisia tai rahavaroja, joiden luottoriski olisi lisääntynyt tai jotka olisi kirjattu pois taseesta lopullisina luottotappioina.

Rahoituksen saatavuuteen liittyvä riski ja maksuvalmismiski

Adapteon johto arvioi ja seuraa jatkuvasti konsernin liiketoiminnassa tarvittavaa rahoituksen määrää varmistaakseen, että sillä on riittävä likviditeetti toiminnan rahoittamiseen, lainojen takaisinmaksuun eräpäivänä, vuosittaisten osinkojen maksamiseen ja muiden taloudellisten veloitteiden täyttämiseen. Konsernin rahoitustoiminto on vastuussa riittävän rahoituksen ylläpidosta ja ulkoisten lainojen maturiteettivonnasta. Likvidien varojen käytön optimoimiseksi Adapteossa kassahallinta ja rahoitus on keskitetty konsernin rahoitustoiminnolle.

Konsernin rahoitustoiminto hallitsee likviditeettiriskiä käyttämällä rahavaroja, luottolimiittillä varustettuja konsernitilejä ja valmiusluottoa. Adapteon rahavarat olivat 54,8 miljoonaa euroa 31.12.2020. Adapteolla on nostamaton 20 miljoonan euron luottolimiitti. Lisäksi Adapteolla on 100 miljoonan euron sitovasti sovittu valmiusluotto, joka oli kokonaan nostamatta 31.12.2020.

Pienentääkseen rahoituksen saatavuuteen liittyvää riskiä konserni pyrkii hajauttamaan korollisten lainojen erääntymistä ja neuvottelee hyvissä ajoin tarpeen mukaan uusia sitovia luottolimiittejä. Marraskuussa 2020 Adapteo uudelleenrahoitti lainasopimuksensa. Uudelleenrahoituksen jälkeen Adapteolla on 530 miljoonan euron määräaikainen laina, jota ei ollut nostettu kokonaan 31.12.2020. Lainasopimus sisältää kaksi vuosineljänneksittäin seurattavaa rahoituskovenanttia, jotka perustuvat konsernin nettovelan ja käyttökäteen suhteeseen sekä korkokatteeseen. Raportointikauden aikana rahoitussopimusten kovenanttien mukaiset ehdot täytyivät kokonaisuudessaan.

Alla olevassa taulukossa esitetään Adapteon rahoitusvelat luokiteltuina asiaankuuluviin maturiteettiryhmiin sopimukseen perustuvien jäljellä olevien juoksuaikojen mukaisesti raportointipäivänä. Taulukossa esitetyt luvut ovat sopimukseen perustuvia diskonttaamattomia rahavirtoja.

Rahoitusvelkojen takaisinmaksuaikataulu 31.12.2020:

Tuhatta euroa	Alle 1 vuosi	1-2 vuotta	2-5 vuotta	Yli 5 vuotta	Yhteensä	Kirjanpito-arvo
Pankkilainat	14 753	12 309	481 097	1 557	509 716	482 389
Vuokrasopimusvelat	4 243	3 280	5 286	1 844	14 652	13 749
Johdannaissopimukset	2 434	-	474	-	2 908	2 908
Ostovelat	36 590	-	-	-	36 590	36 590
Yhteensä	58 020	15 589	486 857	3 400	563 867	535 637

Rahoitusvelkojen takaisinmaksuaikataulu 31.12.2019:

Tuhatta euroa	Alle 1 vuosi	1-2 vuotta	2-5 vuotta	Yli 5 vuotta	Yhteensä	Kirjanpito-arvo
Pankkilainat	7 000	7 000	407 000	-	421 000	398 171
Vakuudellinen laina	-	482	-	-	482	450
Vuokrasopimusvelat	4 212	3 264	4 605	2 104	14 186	13 431
Johdannaissopimukset	718	-	-	-	718	718
Ostovelat	25 998	-	-	-	25 998	25 998
Yhteensä	37 928	10 745	411 605	2 104	462 384	438 768

Pääoman hallinta

Adapteon pääoman hallinnan tavoitteena on kyky toimia tehokkaasti pääomamarkkinoilla sekä tarjota optimaalista tuottoa osakkeenomistajille ja hyötyä muille sidosryhmille.

Pääomarakenteen ylläpitämiseksi tai muuttamiseksi konserni voi säätää osakkeenomistajille maksettujen osinkojen määrää, palauttaa pääomaa osakkeenomistajille, laskea liikkeeseen uusia osakkeita tai myydä varoja velan vähentämiseksi. Lainatoiminnot on keskitetty emoyhtiölle mahdollisuuksien mukaan ja kassavaroja jaetaan konsernirahoituksen toimesta.

Adapteo seuraa pääomarakennettaan korollisen nettovelan suhteessa käyttökatteeseen (nettovelka / vertailukelpoinen käyttökate).

Covid-19-viruksen liittyvä riski

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 maksuveloitteensa.

MUUT LIITETIEDOT

Tämä osio sisältää muita liitetietoja, jotka on julkistettava tilinpäätösstandardien ja lausuntojen perusteella.

25 VAKUUKSET JA EHDOLLISET VELAT

Adapteolla on seuraavat taseen ulkopuoliset vastuusitoumukset:

Tuhatta euroa	31.12.2020	31.12.2019
Konserniyhtiöiden puolesta annetut takaukset ja sitoumukset	3 423	1 254
Investointisitoumukset	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

Tilinpäätöksen laatimisperiaate

Ehdollinen velka on aikaisempien tapahtumien seurauksena syntynyt mahdollinen velvoite, jonka olemassaolo varmistuu vasta konsernin määräysvallan ulkopuolella olevan epävarman tapahtuman realisoituessa. Ehdolliseksi velaksi katsotaan myös sellainen olemassa oleva velvoite, joka ei todennäköisesti edellytä maksuvelvoitteen täyttämistä, tai jonka suuruutta ei voida määrittää luotettavasti.

26 ADAPTEO-YHTIÖT JA ULKOMAAN RAHAN MÄÄRÄISTEN ERIEN MUUNTAMINEN

Adapteon juridiset yhtiöt 31.12.2020 ovat seuraavat:

Nimi	Kotipaikka	Emoyhtiön omistusosuus	Konsernin omistusosuus
Emoyhtiö: Adapteo Oyj	Suomi		
Adapteo Finland Oy	Suomi	100 %	100 %
Adapteo AS	Norja	100 %	100 %
Adapteo A/S	Tanska	100 %	100 %
Adapteo GmbH	Saksa	100 %	100 %
Adapteo Holding AB	Ruotsi	100 %	100 %
Adapteo AB	Ruotsi		100 %
Flexihus Rent i Sverige	Ruotsi		100 %
Adapteo Services AB	Ruotsi		100 %
Temporent AB	Ruotsi		100 %
Flexator Oy	Suomi		100 %
Temporent AS	Norja		100 %
Temporent A/S	Tanska		100 %
Flexator AB	Ruotsi		100 %
Flexator Leasing AB	Ruotsi		100 %

Nimi	Kotipaikka	Emoyhtiön omistusosuus	Konsernin omistusosuus
Dutch Cabin Group B.V. (29.10.2020 alkaen)	Alankomaat	100 %	100 %
Dutch Cabin Group Holding B.V.	Alankomaat		100 %
Primakabin B.V.	Alankomaat		100 %
De Cabin Concurrent B.V.	Alankomaat		100 %
Smart-Cabins B.V.	Alankomaat		100 %
Directbouw B.V.	Alankomaat		100 %
Directbouw Productie B.V.	Alankomaat		100 %
E-Rent Raumsysteme GmbH	Saksa		100 %
Van Hamburg Holding B.V.	Alankomaat		100 %
Van Hamburg Verhuur Materieel B.V.	Alankomaat		100 %
Wagenbouw Holding B.V.	Alankomaat		100 %
Wagenbouw Bouwsystemen Verhuur B.V.	Alankomaat		100 %
Wagenbouw Bouwsystemen B.V.	Alankomaat		100 %

Adapteolla on 31.12.2020 omistus seuraavassa yhteisyrityksessä. Katso lisää liitetiedosta 14. Adapteolla ei ole osakkuusyhtiöitä.

Yhteisyritys	Kotipaikka	Emoyhtiön omistusosuus	Konsernin omistusosuus
Ungabostäder Haninge AB	Ruotsi		50 %

Tilinpäätöksen laatimisperiaate

Tytäryhtiöt

Määräysvalta syntyy, kun Adapteo on osallisena sijoituskohteessa ja alistuu sijoituskohteen muuttuvalle tuotolle tai on oikeutettu sen muuttuvaan tuottoon ja se pystyy vaikuttamaan tähän tuottoon käyttämällä sijoituskohdetta koskevaa valtaansa. Määräysvaltaa arvioitaessa on otettava huomioon kaikki tosiseikat. Jos on viitteitä siitä, että tosiseikoissa tai olosuhteissa on tapahtunut muutoksia, tulee määräysvaltaa sijoituskohteessa arvioida uudelleen. Vallalla tarkoitetaan oikeuksia, jotka tarkasteluhetkellä tuottavat sijoittajalle kyvyn ohjata merkityksellisiä toimintoja, toisin sanoen toimintoja, joilla on merkittävä vaikutus sijoituskohteen tuottoon.

Hankitut tytäryritykset yhdistellään tilinpäätökseen siitä hetkestä lähtien, kun konserni on saanut määräysvallan, ja luovutetut tytäryritykset siihen saakka, jolloin määräysvalta lakkaa. Adapteolla on 100 % määräysvalta kaikissa tytäryrityksissä.

Konsernin sisäiset liiketapahtumat

Kaikki Adapteon sisäiset liiketapahtumat, saamiset, velat ja realisoitumattomat voitot sekä sisäinen voitonjako eliminoidaan konsernitilinpäätöksiä laadittaessa. Realisoitumattomia tappioita ei eliminoida siinä tapauksessa, että tappio johtuu arvonalentumisesta.

Ulkomaan rahan määräisten erien muuttaminen

Adapteo-yhtiöiden tulosta ja taloudellista asemaa koskevat luvut määritetään siinä valuutassa, joka on kunkin yhtiön pääasiallisen toimintaympäristön valuutta (toimintavaluutta). Konsernin tilinpäätösinformaatio on esitetty euroina, joka on konsernin emoyrityksen toiminta- ja esittämisvaluutta.

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat on kirjattu toimintavaluutan määräisinä käyttäen tapahtumapäivänä vallitsevaa kurssia. Käytännössä käytetään usein kurssia, joka likimain vastaa tapahtumapäivän kurssia. Ulkomaan

rahan määräiset monetaariset erät on muutettu toimintavaluutan määräisiksi raportointikauden päättämispäivän kurssia käyttäen. Ulkomaan rahan määräiset ei-monetaariset erät, jotka on arvostettu käypiin arvoihin, on muutettu toimintavaluutan määräisiksi käyttäen käyvän arvon määrittämispäivän kurssia. Muutoin ei-monetaariset erät on arvostettu tapahtumapäivän kurssiin. Ulkomaan rahan määräisistä liiketapahtumista ja monetaaristen erien muuttamisesta syntyneet voitot ja tappiot on käsitelty tulosvaikeuksista. Liiketoiminnan kurssivoitot ja -tappiot sisältyvät vastaaviin eriin liikevoiton yläpuolelle. Valuuttamääräisten lainojen kurssivoitot ja -tappiot sisältyvät rahoitustuottoihin ja -kuluihin.

Ulkomaisten konserniyritysten tilinpäätösten muuntaminen

Ulkomaisten konserniyritysten tuloslaskelmat on muunnettu euroiksi tilikauden painotettua keskimurssia käyttäen ja taseet raportointikauden päättämispäivän kurssilla käyttäen. Tilikauden tuloksen muuntaminen eri kurssilla laajassa tuloslaskelmassa ja taseessa aiheuttaa taseessa omaan pääomaan kirjattavan muuntoeron, jonka muutos kirjataan muihin laajan tuloksen eriin. Ulkomaisten tytäryritysten hankintamenon eliminoinnista sekä hankinnan jälkeen kertyneiden oman pääoman erien muuttamisesta syntyneet muuntoerot kirjataan muihin laajan tuloksen eriin. Kun määräysvalta tytäryrityksessä muuttuu, kertyneet muuntoerot siirretään tulosvaikutteisiksi osana myyntivoittoa tai -tappiota. Ulkomaisten tytäryhtiöiden hankinnasta syntyvä liikearvo ja kyseisten ulkomaisten yhtiöiden varojen ja velkojen kirjanpitoarvoihin hankinnan yhteydessä tehtävät käyppien arvojen oikaisu on käsitelty paikallisessa valuutassa kyseisten ulkomaisten yhtiöiden varoina ja velkoina. Ne muunnetaan euroiksi raportointikauden päättämispäivän kurssia käyttäen.

27 LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

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 30.6.2019 asti Adapteon lähipiiriin kuuluivat myös Cramo Oyj ja Cramo-konsernin muut kuin Adapteo-yhtiöt. Liiketoimet Cramo-konsernin kanssa ennen jakautumispäivää esitetään lähipiiritapahtumina. Jakautumispäivän jälkeisiä liiketoimia Cramo-konsernin kanssa ei luokitella lähipiiritapahtumiksi.

Lähipiiriliikeytoimet

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

1 Kaudelta 1.1.–30.6.2019

31.12.2020 Adapteolla oli 154 tuhatta euroa lainasaamisia yhteisyritys Ungabostäder Haninge AB:lta (2019: 220 tuhatta euroa). Lisätietoja yhteisyrityksistä on esitetty liitetiedossa 14.

Toimitusjohtajalle on maksettu tilikaudella palkkoja ja palkkioita seuraavasti:

Tuhatta euroa	2020	2019 ¹
Palkat, palkkiot ja luontoisedut	399	182
Työsuhteen päättymisen jälkeiset edut	39	31
Osakeperusteiset maksut	16	99
Yhteensä	454	313

1 Kaudelta 30.6.–31.12.2019

Muulle konsernin johtoryhmälle on maksettu seuraavasti:

Tuhatta euroa	2020	2019 ¹
Palkat, palkkiot ja luontoisedut	633	346
Irtisanomisen yhteydessä suoritettavat etuudet	219	38
Työsuhteen päättymisen jälkeiset edut	122	75
Osakeperusteiset maksut	27	66
Yhteensä	1 001	525
Konsernin johtoryhmän työsuhte-etuudet yhteensä	1 455	838

1 Kaudelta 30.6.–31.12.2019

Hallituksen jäsenille on maksettu palkkoja ja palkkioita seuraavasti:

Tuhatta euroa	2020	2019 ¹
Peter Nilsson, puheenjohtaja	98	43
Carina Edblad	42	20
Outi Henriksson	53	26
Andreas Philipson	42	20
Joakim Rubin	47	24
Ulf Wretskog	30	-
Sophia Mattsson-Linnala	25	-
Yhteensä	337	133

1 Kaudelta 30.6.–31.12.2019

28 TILINTARKASTUSPALKKIOT

Tuhatta euroa	2020	2019
Tilintarkastusyhteisö KPMG		
Tilintarkastuspalkkiot	535	411
Veroneuvonta	72	-
Muut palvelut	122	-
Yhteensä	729	411
Muut tilintarkastusyhteisöt		
Tilintarkastuspalkkiot	15	-
Yhteensä	15	-
Tilintarkastuspalkkiot yhteensä	744	411

29 OSAKEKOHTAINEN TULOS

	2020	2019
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos, tuhatta euroa	18 925	8 392
Ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo, tuhatta osaketta	44 904	44 683
Osakekohtainen tulos, laimentamaton, euroa	0,42	0,19
Osakeperusteisten kannustinjärjestelmien laimentava vaikutus, tuhatta osaketta	64	69
Laimennettu ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo, tuhatta osaketta	44 968	44 752
Osakekohtainen tulos, laimennettu, euroa	0,42	0,19

Tilinpäätöksen laatimisperiaate

Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos tilikauden aikana ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotetulla keskiarvolla. Laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta laskettaessa otetaan huomioon kaikkien laimentavien potentiaalisten osakkeiden osakkeiksi muuttamisesta johtuva laimentava vaikutus. Konsernilla on laimentavana osakkeiden määrää lisäävänä instrumenttina osakeohjelmia.

30 UUDET JA TULEVAT STANDARDIT

Uudet ja muutetut standardit, joita on sovellettu 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella

Adapteo on soveltanut vuoden 2020 alusta alkaen seuraavia voimaantulleita uusia ja muutettuja standardeja. Näillä ei ole olennaista vaikutusta Adapteen tilinpäätökseen.

Muutokset IFRS-standardeihin sisältyviin Käsitteellistä viitekehystä koskeviin viittauksiin

Uudistettu viitekehys kokoa viime vuosina käyttöön otetuissa standardeissa IASB:n käyttämän ajattelun. Käsitteellinen viitekehys palvelee pääasiassa IASB:n työkaluna standardien kehittämisessä sekä tukee IFRS-tulkintakomiteaa standardien tulkinnassa. Viitekehys ei kumoa yksittäisten IFRS-standardien vaatimuksia.

Muutokset standardiin IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistäminen – Liiketoiminnan määritelmä

Muutoksilla supistettiin ja selvennettiin liiketoiminnan määritelmää. Ne myös sallivat yksinkertaistetun arvioinnin tekemisen siitä, onko hankittu kokonaisuus omaisuuseräryhmä vai liiketoiminta.

Muutokset standardeihin IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen ja IAS 8 Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet, kirjainpidollisten arvioiden muutokset ja virheet – Olennaisen määritelmä

Muutokset selventävät olennaisuuden määritelmää ja sisältävät ohjeistusta helpottamaan käsitteen johdonmukaista soveltamista kaikissa IFRS-standardeissa. Lisäksi määritelmään liittyviä selityksiä on parannettu.

Muutokset standardeihin IFRS 9 Rahoitusinstrumentit, IAS 39 Rahoitusinstrumentit: Kirjaaminen ja arvostaminen ja IFRS 7 Rahoitusinstrumentit: tilinpäätöksessä esitettävät tiedot – Viitekorkouudistus, vaihe 1

Muutoksien taustalla ovat viitekorkojen vertailuarvoasetuksen (ns. IBOR-reformi) valmisteluun ja käyttöönottoon liittyvät epävarmuustekijät. Muutoksilla helpotetaan rahoitusinstrumenttien suojauslaskennan edellytysten täyttämistä viitekorkouudistusta edeltävällä kaudella.

Muutokset standardiin IFRS 16 Vuokrasopimukset – Covid-19:ään liittyvät vuokratuotokset

Muutos sallii vuokralle ottajien jättää kirjaamatta vuokratuotokset vuokrasopimusten muutoksina, mikäli helpotukset ovat covid-19-pandemian suora seuraus ja ne täyttävät tietyt ehdot.

Tulevilla tilikausilla sovellettavat uudet ja muutetut standardit

Adapteo ei ole vielä soveltanut seuraavia, IASB:n jo julkistamia uusia tai uudistettuja standardeja ja tulkintoja. Adapteo ottaa ne käyttöön kunkin standardin ja tulkinnan voimaantuloapäivästä lähtien, tai mikäli voimaantuloapäivä on muu kuin tilikauden ensimmäinen päivä, voimaantuloapäivää seuraavan tilikauden alusta lukien. Adapteo arvioi, että uusilla standardeilla ei tule olemaan merkittävää vaikutusta tuleviin tilinpäätöksiin. Muutoksia ei ole vielä hyväksytty EU:ssa.

Muutokset standardeihin IFRS 9 Rahoitusinstrumentit, IAS 39 Rahoitusinstrumentit: Kirjaaminen ja arvostaminen, IFRS 7 Rahoitusinstrumentit: Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot, IFRS 4 Vakuutus sopimukset ja IFRS 16 Vuokrasopimukset – Viitekorkouudistus, vaihe 2 (sovellettava 1.1.2021 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)

Muutokset antavat ohjeita viitekorkouudistuksen jälkeiselle ajalle sopimuksen mukaisten rahavirtojen sekä suojaussuhteissa tapahtuneiden muutosten osalta, kun muutokset johtuvat nimenomaan viitekorkojen vertailuarvoasetuksen voimaantulosta (IBOR-reformin aiheuttamat muutokset). Muutoksilla ohjataan yhtiöitä kuvaamaan uudistuksen voimaantulon aiheuttamat vaikutukset tilinpäätöksessä.

Muutokset standardiin IAS 16 Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet (sovellettava 1.1.2022 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)

Muutosten mukaan keskeneräisen aineellisen hyödykkeen käytöstä syntyneiden tuotteiden myyntituotot ja niihin liittyvät valmistusmenot tulee kirjata tulosvaikutteisesti.

Muutokset standardiin IAS 37 Varaukset, ehdolliset velat ja ehdolliset varat (sovellettava 1.1.2022 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)

Muutoksilla selvennetään, että kun tappiollista sopimusta koskeva varaus kirjataan väistämättä aiheutuvien menojen perusteella, näihin menoihin sisällytetään välittömien lisämenojen lisäksi myös kohdistettu osuus muista välittömistä menoista.

Vuosittaiset parannukset IFRS-standardeihin, muutoskokoelma 2018–2020

(sovellettava 1.1.2022 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla).

Vuosittaiset parannukset -menettelyn kautta standardeihin tehtävät pienet ja vähemmän kiireelliset muutokset kerätään yhdeksi kokonaisuudeksi ja toteutetaan kerran vuodessa.

Muutoksilla on selvennetty seuraavia standardeja:

- IFRS 1 Ensimmäinen IFRS-standardien käyttöönotto – Tytär-yritys, josta tulee ensisijtyjä myöhemmin kuin emoyrityksestä, voi päättää arvostaa kertyneet muuntoerot samaan määrään kuin konsernitilinpäätöksessä.
- IFRS 9 Rahoitusinstrumentit – Muutoksella selvennetään taseesta poiskirjaamisen 10 %:n testiä palkkioiden osalta niin, että kun määritetään maksettuja palkkioita vähennettyinä saaduilla palkkioilla, lainanottaja sisällyttää vain lainanottajan ja -antajan väliset maksetut tai saadut palkkiot, ml. lainanottajan tai -saajan muiden puolesta maksamat tai saamat palkkiot.
- IFRS 16 Vuokrasopimukset, esimerkki 13: Muutoksella poistetaan esimerkistä vuokralle antajan suorittamat vuokratilojen remontointiin liittyvät maksut, sillä esimerkki oli epäselvä siltä osin, miksi ao. maksut eivät ole kannustin.

Muutokset standardiin IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen

(sovellettava 1.1.2023 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)

Muutosten tavoitteena on yhdenmukaistaa IAS 1:n soveltamiskäytäntöä sekä selventää velkojen luokittelua lyhyt- tai pitkäaikaisiksi.

Stord Innkvarteringen ("Stord") 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.

Stord toimii mukautettavien rakennusten alalla koko Norjassa, tarjoten esimerkiksi majoitustiloja, toimistotiloja sekä ruokaloita. Valtaosa Stordin asiakkaista toimii infrastruktuurialalla ja julkisella sektorilla. Stordin rakennusten portfolio koostuu noin 4 000 yksiköstä, joiden pinta-ala on noin 110 000 neliometriä, ja yhtiön markkinaosuus on noin 10-15 prosenttia Norjan mukautettavien rakennusten markkinasta.

Stordin taloudellinen raportointi osana Adaptea on valmisteilla ja siksi yksityiskohtaisempia taloudellisia tietoja hankinnasta ei pystytä esittämään tämän konsernitilinpäätöksen allekirjoituspäivänä.

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS, FAS

Emoyhtiön tuloslaskelma

Tuhatta euroa	Liitetieto	1.1.–31.12.2020	30.6.–31.12.2019
Liikevaihto	1	8 964	3 715
Materiaalit ja palvelut	2	-4 944	-2 870
Henkilöstökulut	3	-2 577	-1 835
Liiketoiminnan muut kulut	4	-6 383	-3 654
Poistot ja arvonalentumiset		-103	-8
Liikevoitto / -tappio		-5 042	-4 652
Rahoitustuotot		34 237	19 178
Rahoituskulut		-16 238	-16 826
Rahoitustuotot, netto	5	17 999	2 352
Voitto / tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		12 957	-2 299
Konserniavustus		1 026	-
Laskennalliset verot		-	600
Tilikauden voitto / tappio (-)		13 982	-1 699

Emoyhtiön tase

Tuhatta euroa	Liitetieto	31.12.2020	31.12.2019
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	6	380	97
Aineelliset hyödykkeet	7	7	-
Osuudet saman konsernin yrityksissä		337 682	273 285
Lainasaamiset konserniyhtiöiltä		202 273	187 378
Laskennallinen verosaaminen		600	600
Pitkäaikaiset varat yhteensä		540 942	461 360
Vaihtuvat vastaavat			
Vaihto-omaisuus		4 753	4 077
Konsernitilisaamiset		17 497	6 976
Lainasaamiset konserniyhtiöiltä		19 577	6 214
Muut saamiset konserniyhtiöiltä	8	2 616	14 459
Johdannaissopimukset	13	810	201
Muut saamiset		73	1 012
Siirtosaamiset	9	35	1 989
Rahat ja pankkisaamiset		46 939	3 464
Lyhytaikaiset varat yhteensä		92 300	38 391
VASTAAVAA YHTEENSÄ		633 243	499 752
VASTATTAVAA			
Oma pääoma			
Osakepääoma		10 000	10 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		106 347	67 799
Kertyneet voittovarot		-2 075	-
Tilikauden tulos		13 982	-1 699
Oma pääoma yhteensä	10	128 254	76 101
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Lainat rahoituslaitoksilta	11	461 127	400 000
Johdannaissopimukset	13	474	-
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä		461 602	400 000
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Ostovelat		4 572	611
Ostovelat konserniyhtiöille		20	1 030
Konsernitilivelat		34 744	15 508
Muut velat		81	289
Siirtovelat	12	1 535	5 496
Johdannaissopimukset	13	2 434	718
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		43 387	23 651
Vieras pääoma yhteensä		504 988	423 651
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		633 243	499 752

Emoyhtiön rahavirtalaskelma

Tuhatta euroa	1.1.–31.12.2020	30.6.–31.12.2019
Liiketoiminnan rahavirta		
Voitto (tappio) ennen ja veroja	12 957	-2 299
Oikaisut:		
Suunnitelman mukaiset poistot	103	8
Rahoitustuotot ja -kulut	-17 999	-2 352
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	-4 940	-4 643
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys (-) / vähennys (+)	-334	-827
Vaihto-omaisuuden lisäys (-) / vähennys (+)	-676	-513
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys (+) / vähennys (-)	1 717	2 121
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-4 233	-3 862
Maksetut listautumiseen liittyvät kulut	-	-10 075
Maksetut korot ja maksut muista rahoituskuluista	-15 206	-4 732
Saadut korot	11 856	4 783
Liiketoiminnan rahavirta	-7 584	-13 886
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-383	-99
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-9	-
Investoinnit tytäryhtiöosakkeisiin	-64 397	-
Investointien rahavirta	-64 790	-99
Rahoituksen rahavirta		
Lainojen nostot	461 075	400 000
Lainojen takaisinmaksut	-400 000	-368 000
Velan maksu Cramolle	-	-18 439
Lainasaamisten muutos	-27 944	6 435
Konsernitilivelkojen ja -saamisten muutos	8 715	-2 546
Osakeanti	38 547	-
Omien osakkeiden hankinta	-376	-
Saadut osingot	35 832	-
Rahoituksen rahavirta	115 849	17 449
Rahavarojen muutos	43 475	3 464
Rahavarat tilikauden alussa	3 464	-
Rahavarat tilikauden lopussa	46 939	3 464

Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot

Adapteo Oyj:n kotipaikka on Vantaa, ja sen rekisteröity osoite on Äyritie 12 B, 01510 Vantaa. Konsernitilinpäätös on saatavilla osoitteessa www.adapteogroup.com. Hallitus on hyväksynyt konsernitilinpäätöksen sekä emoyhtiön tilinpäätöksen julkistettavaksi 19.3.2021.

Adapteo Oyj:n tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolainsäädäntöön perustuvia laskentaperiaatteita noudattaen (FAS).

Yhtiön osakkeet on listattu Nasdaq Tukholman pörssin päälisalla 1.7.2019 alkaen.

Emoyhtiön laadintaperiaatteet

Valuuttamääräiset erät

Ulkomaan valuutan määräiset saamiset ja velat muunnetaan euroiksi tilinpäätöspäivän valuuttakurssin mukaisesti. Kurssierot kirjataan tulosvaikutteisesti. Ulkomaan valuutan määräiset liiketapahtumat muunnetaan euroiksi tapahtumajakohdan valuuttakurssin mukaisesti.

Tuotot

Emoyhtiön liikevaihto muodostuu mukautettavien rakennusten myynnistä ja hallintopalvelumaksuista konserniyhtiöiltä. Emoyhtiö ostaa mukautettavia rakennuksia, jotka se myy konserniyhtiöille. Mukautettavien rakennusten lopullinen sijoituspaikka määräytyy kysynnän perusteella. Mukautettavien rakennusten täydet kustannukset veloitetaan konserniyhtiöiltä toimitushetkellä. Tuotot veloitetuista palvelumaksuista kirjataan, kun palvelut on suoritettu.

Tuloverot

Tilikautta koskevat tuloverot on kirjattu tuloslaskelmaan.

Vaihto-omaisuus

Emoyhtiön vaihto-omaisuus koostuu mukautettavista rakennuksista. Vaihto-omaisuus on merkitty taseeseen hankintamenoonsa tai sitä alempaan jälleenhankintameno- tai todennäköiseen myyntihintaan. Vaihto-omaisuuden hankintameno on sisällytetty hyödykkeiden hankinnasta aiheutuneet välittömät menot.

Rahavarat

Rahat ja pankkisaamiset muodostuvat käteisvaroista, vaadittaessa nostettavissa olevista pankkitalletuksista sekä muista erittäin likvideistä sijoituksista, joiden alkuperäinen juoksuaika on enintään kolme kuukautta.

Eläkemenojen jaksotus

Emoyhtiön eläketurva on kaikilta osin hoidettu ulkopuolisissa eläkevakuutusyhtiöissä. Eläkemenot on kirjattu kuluksi tuloslaskelmaan sille tilikaudelle, jota veloitus koskee.

Pysyvien vastaavien arvostus

Taseeseen merkittyjen aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden kirjanpitoarvona esitetään taseessa hankintameno vähennettynä kertyneillä suunnitelman mukaisilla poistoilla ja arvonalentumisilla. Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden suunnitelman mukaiset poistot lasketaan taloudellisen käyttöiän perusteella tasapoistoina alkuperäisestä hankintamenoista. Arvioitu taloudellinen pitoaika aineettomille hyödykkeille on kolme vuotta ja aineellisille viisi vuotta. Tytäryhtiöosakkeet sekä muut osakkeet ja osuudet on arvostettu hankintameno- tai sitä alempaan käypään arvoon.

Johdannaissopimukset

Johdannaiset arvostetaan käypään arvoon kirjanpidossa KPL 5.2a mukaisesti, käyvän arvon muutos kirjataan tulosvaikutteisesti rahoituseriin.

Lähipiiritapahtumat

Lähipiiritapahtumista kerrotaan Konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 27.

Edellisen tilikauden tietojen vertailukelpoisuus

Edellinen tilikausi on laadittu 6 kuukauden mittaiselta tilikaudelta 30.6.2019–31.12.2019. Päättynyt tilikausi on ensimmäinen kokonainen 12 kuukauden mittainen tilikausi.

Lainasopimusten käsittely

Yhtiö on siirtynyt uuden lainan nostamisen myötä arvostamaan lainansa efektiivisen koron menetelmää soveltaen.

1 LIIKEVAIHTO

Tuhatta euroa	2020	2019
Tuotot mukautettavien rakennusten myynnistä	4 944	2 870
Palvelumaksut konserniyhtiöiltä	4 019	845
Yhteensä	8 964	3 715

2 MATERIAALIT JA PALVELUT

Tuhatta euroa	2020	2019
Varaston muutos – mukautettavat rakennukset	-4 944	-2 870
Yhteensä	-4 944	-2 870

3 HENKILÖSTÖKULUT

Tuhatta euroa	2020	2019
Palkat ja palkkiot	-1 921	-1 574
Eläkekulut	-387	-128
Muut henkilösivukulut	-268	-133
Yhteensä	-2 577	-1 835
Keskimääräinen henkilöstön lukumäärä	22	15

Johdon palkitseminen, katso konsernitilinpäätöksen liitetieto Lähipiiritapahtumat.

4 LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

Tuhatta euroa	2020	2019
Konsultointipalvelut	-4 890	-2 494
Hallinnon kulut	-892	-758
Muut kulut	-360	-240
Yhteensä	-6 143	-3 493
Tilintarkastuspalkkiot		
Tuhatta euroa	2020	2019
Tilintarkastus	-199	-161
Tilintarkastuslain 1.1,2 §:ssä tarkoitettut toimeksiannot	-28	-
Veroneuvonta	-35	-
Muut palvelut	-122	-
Yhteensä	-383	-161

5 RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Tuhatta euroa	2020	2019
Rahoitustuotot, sisäiset		
Osinkotuotot	21 474	14 358
Korkotuotot	6 048	2 266
Rahoitustuotot, ulkoiset		
Korkotuotot	54	-
Valuuttakurssivoitot	6 663	2 553
Rahoitustuotot	34 238	19 178

Tuhatta euroa	2020	2019
Rahoituskulut, sisäiset		
Korkokulut	-1	-
Rahoituskulut, ulkoiset		
Korkokulut	-8 987	-3 824
Valuuttakurssitappiot	-5 321	-2 431
Listautumiskulut	-	-10 075
Muut rahoituskulut	-1 929	-496
Rahoituskulut	-16 238	-16 826
Rahoitustuotot ja -kulut, netto	17 999	2 352

Listautumiskulut vuonna 2019 sisältävät välittömät kustannukset, jotka liittyvät Adapteon osakkeiden listaamiseen Nasdaq Stockholm AB:n päälistalle ja Adapteon toiminnan aloittamiseen.

6 AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Tuhatta euroa	Aineettomat oikeudet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2020	106	106
Lisäykset	383	383
Hankintameno 31.12.2020	489	489
Kertyneet poistot 1.1.2020	-8	-8
Tilikauden poisto	-101	-101
Kertyneet poistot 31.12.2020	-109	-109
Kirjanpitoarvo 31.12.2020	380	380
Kirjanpitoarvo 31.12.2019	97	97

7 AINEELLISET HYÖDYKKEET

Tuhatta euroa	Koneet ja kalusto	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2020	-	-
Lisäykset	9	9
Hankintameno 31.12.2020	9	9
Kertyneet poistot 1.1.2020	-	-
Tilikauden poisto	-2	-2
Kertyneet poistot 31.12.2020	-2	-2
Kirjanpitoarvo 31.12.2020	7	7
Kirjanpitoarvo 31.12.2019	-	-

8 MUUT SAAMISET KONSERNIYHTIÖILTÄ

Tuhatta euroa	31.12.2020	31.12.2019
Myyntisaamiset	1 591	101
Osinkosaaminen	-	14 358
Konserniavustussaaamiset	1 026	-
Yhteensä	2 616	14 459

9 SIIRTOSAAMISET

Tuhatta euroa	31.12.2020	31.12.2019
Rahoituskulujen jaksotus	-	1 737
Muut saamiset	35	252
Yhteensä	35	1 989

10 OMA PÄÄOMA

Tuhatta euroa	31.12.2020	31.12.2019
Osakepääoma tilikauden alussa	10 000	10 000
Osakepääoma tilikauden lopussa	10 000	10 000
Sidottu oma pääoma yhteensä	10 000	10 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto tilikauden alussa	67 799	67 799
Osakeanti	38 547	-
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto tilikauden lopussa	106 347	67 799
Kertyneet voittovarot tilikauden alussa	-	-
Edellisen tilikauden tuloksen siirto	-1 699	-
Omat osakkeet	-376	-
Kertyneet voittovarot tilikauden lopussa	-2 075	-
Tilikauden voitto / tappio (-)	13 982	-1 699
Vapaa oma pääoma yhteensä	118 254	66 101
Oma pääoma yhteensä	128 254	76 101

Joulukuussa 2020 hallitus käytti vuoden 2020 yhtiökokouksen valtuutusta toteuttaa osakeanti. Adapteo Oyj laski liikkeelle yhteensä 4 442 025 osaketta merkintähinnaltaan 89 Ruotsin kruunua osakkeelta.

Laskelma jakokelpoisista varoista 31.12.2020

Kertyneet voittovarot	-2 075
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	106 347
Tilikauden voitto	13 982
Yhteensä	118 254

Adapteo Oyj:llä on yksi osakelaji, jolla on yhtäläiset äänioikeudet. Kaikki liikkeeseen lasketut osakkeet on maksettu täysimääräisesti. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

	kappaletta
Osakkeiden lukumäärä tilikauden alussa	44 682 697
Osakeanti	4 442 025
Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa	49 124 722
Yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden lukumäärä 31.12.2020	50 337

Yksityiskohtaiset tiedot nykyisistä osakepalkkiojärjestelmistä esitetään konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 7.

11 LAINAT

Tuhatta euroa	31.12.2020	31.12.2019
Lainat rahoituslaitoksilta	461 127	400 000
Yhteensä	461 127	400 000

Adapteo uudelleenrahoitti lainasopimuksensa marraskuussa 2020. Uudelleenrahoituksen jälkeen Adapteolla on 530 miljoonan euron määräaikainen laina ja 100 miljoonan euron valmiusluotto. Lainasopimus sisältää neljännesvuosittain seurattavia kovenantteja, joiden ehdot täyttyvät. 530 miljoonan euron määräaikainen laina ei ole täysin nostettu 31.12.2020, ja sen laina-aika on kolme vuotta. Lainan nimellisarvo on 463 miljoonaa euroa. Vuoden 2020 lopussa 100 miljoonan euron valmiusluotto oli kokonaan nostamatta. Lainan nostopalkkiot jaksotetaan lainan sopimusajalle efektiivisen koron menetelmää soveltaen.

12 SIIRTOVELAT

Tuhatta euroa	31.12.2020	31.12.2019
Henkilöstökulujaksotukset	468	1 061
Korkojaksotukset	778	3 712
Muut erät	289	723
Yhteensä	1 535	5 496

13 JOHDANNAISSOPIMUKSET

Tuhatta euroa	31.12.2020	31.12.2019
Valuuttatermiinisopimukset, lyhytaikaiset		
Positiivinen käypä arvo	810	201
Negatiivinen käypä arvo	-2 356	-718
Kohde-etuuksien arvo	60 477	78 933

Adapteo toimii kansainvälisesti ja altistuu valuuttakurssien vaihtelusta johtuvalle valuutariskille, joka liittyy erityisesti Ruotsin kruunuun. Valuuttariskiä aiheuttaa taseeseen merkityistä varoista ja veloista ja ulkomaisiin toimintoihin tehdyistä nettosijoituksista.

Valuuttoihin liittyvien riskien hallinnan tavoitteena on rajoittaa valuuttakurssien vaihteluista johtuvia epävarmuuksia ja niiden vaikutusta konsernin tuloslaskelmaan, taseeseen ja rahavirtalaskelmaan.

Konsernin sisäisen rahoituksen sekä taseen valuuttamääräisistä eristä syntyvää valuuttakurssiriskiä suojataan ensisijaisesti valuuttatermiineillä konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti. Näihin johdannaisiin ei sovelleta suojauslaskentaa, vaan käyvän arvon muutos kirjataan tulosvaikutteisesti rahoituseriin.

Lisätietoja Adapteon rahoitusriskien hallinnasta konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 24.

Tuhatta euroa	31.12.2020	31.12.2019
Koronvaihtosopimus		
Negatiivinen käypä arvo	-553	-
Kohde-etuuksien arvo	100 000	-

Konserni altistuu korkoriskille markkinakorkojen muutosten vaikuttaessa rahoituskustannuksiin, rahavirtaan ja taseeseen. Korkojohdannaisilla suojaudutaan korkotason vaihtelun aiheuttamilta muutoksilta yhtiön tulokseen, taseeseen ja rahavirtaan. Yhtiö on käyttänyt koronvaihtosopimuksia korkoriskinsä hallinnassa.

14 TASEEN ULKOPUOLISET VASTUUT

Tuhatta euroa	31.12.2020	31.12.2019
Emoyhtiön tytäryhtiöiden puolesta antamat takaukset	1 423	249
Pankkitakaukset, vastatakaukset	1 270	-
Yhteensä	2 693	249

15 LEASINGVASTUUT

Tuhatta euroa	31.12.2020	31.12.2019
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	26	60
Myöhemmin maksettavat	23	48
Yhteensä	49	108

Allekirjoitukset

Hallituksen ehdotus jakokelpoisten varojen käytöstä

Adapteo Oyj:n jakokelpoiset varat ovat 118 254 321 euroa, josta tilikauden voitto on 13 982 442 euroa. Hallitus ehdottaa 19.4.2021 pidettävälle varsinaiselle yhtiökokoukselle, että tilikauden voitosta jaetaan osinkoa 0,12 euroa osakkeelle, eli yhteensä 5 888 926 euroa ja loput tilikauden voitosta lisätään kertyneiden voittovarojen tilille.

Hallitus ja Toimitusjohtaja

Vantaalla 19.3.2021

Peter Nilsson
Hallituksen
puheenjohtaja

Carina Edblad
Hallituksen jäsen

Outi Henriksson
Hallituksen jäsen

Andreas Philipson
Hallituksen jäsen

Joakim Rubin
Hallituksen jäsen

Sophia Mattsson-Linnala
Hallituksen jäsen

Ulf Wretskog
Hallituksen jäsen

Philip Isell Lind af Hageby
Toimitusjohtaja

Tilintarkastusmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsinki 19.3.2021

KPMG Oy Ab
Tilintarkastusyhteisö

Toni Aaltonen
KHT

Tilintarkastuskertomus

Adapteo Oyj:n yhtiökokoukselle

TILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUS

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Adapteo Oyj:n (y-tunnus 2982221-9) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2020. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, oman pääoman muutoslaskelman, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien yhteenveto merkittävimmistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista, sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahavirtalaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että

- konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti,
- tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausuntomme on ristiriidaton tarkastusvaliokunnalle annetun lisäraportin kanssa.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiimme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa.

Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

Emoyhtiölle ja konserniyrityksille suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut ovat parhaan tietomme ja käsityksemme mukaan olleet Suomessa noudatettavien, näitä palveluja koskevien säännösten mukaisia, emmekä ole suorittaneet EU-asetuksen 537/2014 5. artiklan 1 kohdassa tarkoitettuja kiellettyjä palveluja. Suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut on esitetty emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedossa 4.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Olenaisuus

Tarkastuksemme laajuuteen on vaikuttanut soveltamamme olenaisuus. Olenaisuus on määritetty perustuen ammatilliseen harkintaamme ja se ohjaa tarkastustoimenpiteiden luonteen, ajoituksen ja laajuuden määrittämisessä, sekä todettujen virheellisyksien vaikutusten arvioimisessa suhteessa tilinpäätökseen kokonaisuutena. Olenaisuuden taso perustuu arvioomme sellaisten virheellisyksien suuruudesta, joilla yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa olevan vaikutusta tilinpäätöksen käyttäjien tekemiin taloudellisiin päätöksiin. Olemme ottaneet huomioon myös sellaiset virheellisyydet, jotka laadullisten seikkojen vuoksi ovat mielestämme olennaisia tilinpäätöksen käyttäjille.

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat ovat seikkoja, jotka ammatillisen harkintamme mukaan ovat olleet merkittävimpiä tarkastuksen kohteena olevan tilikauden tilintarkastuksessa. Nämä seikat on otettu huomioon tilinpäätökseen kokonaisuutena kohdistuneessa tilintarkastuksessamme sekä laatiessamme siitä annettavaa lausuntoa, emmekä anna näistä seikoista erillistä lausuntoa. EU-asetuksen 537/2014 10 artiklan 2 c -kohdan mukaiset merkittävät olennaisen virheellisuuden riskit sisältyvät alla kuvattuihin tilintarkastuksen kannalta keskeisiin seikkoihin.

Olemme ottaneet tilintarkastuksessamme huomioon riskin siitä, että johto sivuuttaa kontroleja. Tähän on sisällytynyt arviointi siitä, onko viitteitä sellaisesta johdon tarkoitushakuisesta suhtautumisesta, josta aiheutuu väärinkäytöksestä johtuvan olennaisen virheellisuuden riski.

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

Liikevaihdon tulouttaminen (Konsernitilinpäätöksen liitetiedot 2 ja 3)

- Konsernin liikevaihto tilikauden aikana oli 231,4 miljoonaa euroa, joka muodostui useista myyntituottojen lähteistä, kuten vuokratuotoista, uusien moduulien myynnistä sekä tuotoista asennus- ja muista palveluista.
- Pääsääntöisesti konserni solmii pitkäaikaisia vuokrasopimuksia, joiden eri vaiheisiin sovelletaan eri tilinpäätöstandardeja. Asennus- ja muiden palveluiden sekä uusien moduulien myynnin tulouttamisessa sovelletaan IFRS 15- ja vuokratuottojen tulouttamisessa IFRS 16 -standardia.
- Sopimusvaiheiden ja suoriteveloitteiden asianmukainen tunnistaminen on kriittistä oikean tuloutusajankohdan ja tuloutettavan määrän määrittämisen kannalta. Tämä seikka edellyttää johdolta harkinnan käyttämistä.

Kuinka kyseisiä seikkoja käsiteltiin tilintarkastuksessa

- Olemme arvioineet sisäistä valvontaympäristöä ja testanneet relevanttien kontrollien toiminnallista tehokkuutta sekä suorittaneet aineistotarkastustoimenpiteitä arvioidaksemme konsernitilinpäätöksessä kirjattujen myyntituottojen määrän ja tuloutusajankohdan oikeellisuutta.
- Tilinpäätöstarkastuksen yhteydessä olemme tarkastaneet liikevaihdon jaksotuksiin liittyviä taseeriä niiden täydellisyyden ja olemassaolon osalta. Tarkastustoimenpiteisiimme on sisällynyt myös myyntisaamisten sekä muiden liikevaihtoon liittyvien taseerien arvostuksen testaaminen.
- Olemme käyneet läpi keskeiset asiakassopimukset sekä varmentaneet kirjattujen myyntituottojen yhdenmukaisuutta sopimusten ehtoihin.

Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden arvostus ja olemassaolo (Konsernitilinpäätöksen liitetiedot 8 ja 11)

- Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet muodostivat 528,6 miljoonaa euroa eli noin 57 prosenttia konsernin taseen loppusummasta 31.12.2020.
- Konsernin liiketoiminta on vahvasti riippuvainen vuokrattavien siirtokelpoisten tilojen kunnosta ja saatavuudesta.
- Johdon arviot koskien kaluston poistoajankoja ja vuosittaisia arvonalentumisia voivat olla virheellisiä ja kaluston tasearvo siten virheellinen.

- Olemme testanneet käyttöomaisuuden hallinnan valvontaympäristöön liittyviä avainkontroleja. Tämän lisäksi olemme kohdistaneet vuokrattaviin käyttöomaisuuseriin tarkastustoimenpiteitä dataanalyysin keinoin.
- Tarkastustoimenpiteiden painopisteenä ovat olleet erityisesti seuraavat osaalueet: kaluston hankinnat, poistoajkojen arviointi ja kaluston jäännösarvot. Olemme myös osallistuneet inventaareihin kaluston olemassaolon varmistamiseksi.
- Olemme lisäksi arvioineet aineellisia käyttöomaisuushyödykkeitä koskevien konsernitilinpäätöksen liitetietojen asianmukaisuutta.

Liikearvon ja muiden aineettomien hyödykkeiden arvostus (Konsernitilinpäätöksen liitetieto 13)

- Konsernitaseen 31.12.2020 liikearvo oli 230,2 miljoonaa euroa yrityshankintoihin liittyvien muiden aineettomien hyödykkeiden tasearvon ollessa 29,6 miljoonaa euroa.
- Liikearvon ja muiden aineettomien hyödykkeiden arvonalentumistestaus perustuu johdon laatimiin kassavirtaennusteisiin.
- Arvonalentumistestauksen taustalla olevien rahavirtaennusteiden keskeisten oletusten määrittäminen edellyttää johdon harkintaa esimerkiksi käyttökatemarginaalin, kasvutekijöiden ja diskonttauskoron osalta. Ennusteisiin liittyvästä arvionvaraisuudesta ja tasearvojen merkittävyydestä johtuen liikearvon ja muiden aineettomien hyödykkeiden arvostus on ollut tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka.
- Olemme arvioineet ja analysoineet arvonalentumistestauslaskelmissa sovellettuja oletuksia, kuten kannattavuutta, diskonttauskorkoja sekä pitkän aikavälin kasvutekijää.
- Olemme myös arvioineet testauksessa käytettyjen menetelmien asianmukaisuutta.
- Tarkastukseen on osallistunut KPMG:n arvonnäärityksen asiantuntijoita, jotka ovat arvioineet laskelmien teknistä ja matemaattista oikeellisuutta sekä verranneet käytettyjä laskentaoletuksia markkina- ja toimialakohtaisiin tietoihin.
- Olemme lisäksi arvioineet liikearvoa ja muita aineettomia hyödykkeitä sekä arvonalentumistestausta koskevien konsernitilinpäätöksen liitetietojen asianmukaisuutta.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja siten, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonne. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voitaisiin kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

– Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisyyden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.

– Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.

– Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.

– Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntonne. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.

– Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

– Hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoidimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Lisäksi annamme hallintoelimille vahvistuksen siitä, että olemme noudattaneet riippumattomuutta koskevia relevantteja eettisiä vaatimuksia, ja kommunikoidimme niiden kanssa kaikista suhteista ja muista seikoista, joiden voi kohtuudella ajatella vaikuttavan riippumattomuuteemme, ja soveltuviissa tapauksissa niihin liittyvistä varotoimista.

Päätämme, mitkä hallintoelinten kanssa kommunikoiduista seikoista olivat merkittävimpiä tarkasteltavana olevan tilikauden tilintarkastuksessa ja näin ollen ovat tilintarkastuksen kannalta keskeisiä. Kuvaamme kyseiset seikat tilintarkastuskertomuksessa, paitsi jos säädös tai määräys estää kyseisen seikan julkistamisen tai kun äärimmäisen harvinaisissa tapauksissa toteamme, ettei kyseisestä seikasta viestitä tilintarkastuskertomuksessa, koska siitä aiheutuvien epäedullisten vaikutusten voitaisiin kohtuudella odottaa olevan suuremmat kuin tällaisesta viestinnästä koitua yleinen etu.

Muut raportointivelvoitteet

Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot

Adapteo Oyj on syntynyt osittaisjakautumalla Cramo Oyj:stä jakautumissuunnitelman mukaisesti. Olemme toimineet yhtiön tilintarkastajana 30.6.2019 alkaen, jolloin jakautuminen astui voimaan ja Adapteo Oyj rekisteröitiin.

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen ja vuosikertomukseen sisältyvän informaation, mutta se ei sisällä tilinpäätöstä eikä sitä koskevaa tilintarkastuskertomustamme. Tilinpäätöstä koskeva lausuntonne ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Toimintakertomuksen osalta velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme ennen tilintarkastuskertomuksen antamispäivää käyttöömme saamaamme muuhun informaatioon kohdistamamme työn perusteella johtopäätöksen, että kyseisessä muussa informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 19. maaliskuuta 2021
KPMG OY AB

Toni Aaltonen
KHT

Tunnuslukujen laskentakaavat

Tunnusluku	Määritelmä	Miksi käytetään
Liikevaihdon kasvu kiinteillä valuuttakursseilla	Liikevaihdon kasvu tilikausien välillä raportointi-kauden 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 eräiä, 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 tehdyt investoinnit vähennykset huomioiden.
Kasvuinvestoinnit	Lisäykset vuokrattaviin mukautettaviin tiloihin + lisäykset vuokrattaviin lisätarvikkeisiin – korvausinvestoinnit – investoinnit rakennusten päivitykseen	Kasvuinvestoinnit erottelevat vuokrattavien mukautettavien tilojen kasvuun kohdistetut investoinnit.
Ylläpitoinvestoinnit	Korvausinvestoinnit + investoinnit rakennusten päivitykseen – vuokrattavien mukautettavien tilojen ja vuokrattavien lisätarvikkeiden vähennysten kirjanpitoarvo	Ylläpitoinvestoinnit erottelevat 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	Myytyjen rakennusten pinta-ala neliömetreinä kerrottuna kauden aikana hankittujen rakennusten keskimääräisellä neliöhinnalla	Korvausinvestoinnit erottelevat investoinnit, jotka on tehty ylläpitämään kaluston kokoa. Investointien erittely lisää läpinäkyvyyttä ja mahdollistaa paremman yhtiön rahavirtojen ja tuloksen arvioinnin.

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 – 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.

1 Vastaava marginaali on laskettu jakamalla luku liikevaihdolla.

Tunnusluku	Määritelmä
Osakekohtainen tulos	Tilikauden tulos / Adapteon ulkona olevien osakkeiden keskimääräinen lukumäärä
Vertailukelpoinen osakekohtainen tulos	Tilikauden tulos pois lukien vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät verojen jälkeen ja aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden arvonalentumistappiot verojen jälkeen / Adapteon ulkona olevien osakkeiden keskimääräinen lukumäärä
Oma pääoma/osake	Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma / Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä
Osinko tuloksesta	(Osinko/osake x100) / Vertailukelpoinen osakekohtainen tulos
Efekttiivinen osinkotuotto-%	(Osinko/osake x100) / Tilinpäätöspäivän osakekurssi
Hinta/voitto -suhde (P/E)	Tilinpäätöspäivän osakekurssi / Vertailukelpoinen osakekohtainen tulos

GRI-sisältöindeksi

Täydentävät tarkat yksityiskohdat laadullisesta vastuullisuusraportoinnistamme Global Reportin Initiativen mukaan

Ilmoitusnumero	Ilmoitusotsikko	Sivu	Kommentit ja rajoitukset
Organisaation profiili			
102-1	Organisaation nimi	4, 77	Adapteo Oyj, yritystunnus FI29822219
102-2	Aktiviteetit, brändit, tuotteet ja palvelut	4, 28	
102-3	Pääkonttorin sijainti	4	
102-4	Toimintamaat	4, 77	Adapteolla on toimintaa ja se tarjoaa tuotteita ja palveluja kuudessa maassa: Suomessa, Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa, Saksassa ja Alankomaissa.
102-5	Omistus ja yhtiömuoto	62–63	
102-6	Markkinat	4	Maantieteelliset sijainnit: katso tiedot kohdassa 102-4.
102-7	Organisaation laajuus	4–5	
102-8	Tietoa henkilöstöstä ja muista työntekijöistä	42	
102-9	Toimitusketju	47	
102-10	Merkittävät muutokset organisaatiossa ja sen toimitusketjussa	7	Dutch Cabin Groupin hankinta 29. lokakuuta. Dutch Cabin Group ei ole mukana vuoden 2020 vastuullisuusraportoinnissa.
102-11	Varovaisuusperiaatteen soveltaminen	50, 65	Adapteo soveltaa ennalta varautuvaa lähestymistapaa yrityksen riskienhallinnassa.
102-12	Ulkoiset aloitteet	33	YK:n Global Compact. ISO14001, ISO9001, OH-SAS18001, SCC-sertifiointi ja Ruotsin työympäristöviraston (Arbetsmiljöverket) määräykset.
102-13	Yhdistysten jäsenyys		DGNB e.V.:n jäsen (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen), alueelliset vuokrauyhdistykset, Puusäätiö (Stiftelsen Träcentrum).
Strategia			
102-14	Ylemmän päätöksentekijän lausunto	8–9, 32	
Etiikka ja rehellisyys			
102-16	Arvot, periaatteet, standardit ja käyttäytymisnormit	11, 46	
102-17	Eettisyyteen liittyvä neuvonanto ja väärinkäytösten ilmoittaminen	46	

Ilmoitusnumero	Ilmoitusotsikko	Sivu	Kommentit ja rajoitukset
Hallinto			
102-18	Hallintorakenne	Kestävän kehityksen johtaminen 46 Hallituksen toimintakertomus 54	
102-20	Ylimmän johdon vastuu taloudellisista, ympäristöön liittyvistä ja sosiaalisista aiheista	46	
102-22	Korkeimman hallintoelimen ja sen komiteoiden kokoonpano	54–57	
102-35	Palkitsemiskäytännöt	56–58	
Sidosryhmien sitouttaminen			
102-40	Luettelo sidosryhmistä	48	
102-41	Työehtosopimukset	42	
102-42	Sidosryhmien tunnistaminen ja valitseminen	48	
102-43	Lähestymistapa sidosryhmien sitouttamiseen	48	
102-44	Esiin tuodut keskeiset aiheet ja huolenaiheet	48–50	
Oma tiedonanto	Asiakastyytyväisyyskysely		Kaikilla Adapteon markkinoilla vuonna 2020 tehdyn asiakaskyselyn Net Promoter Score (NPS) -tulos oli 10.

Ilmoitusnumero	Ilmoitusotsikko	Sivu	Kommentit ja rajoitukset
Raportointikäytäntö			
102-45	Konsernitilinpäätökseen sisältyvät yhteisöt	108–109	
102-46	Raportin sisällön ja aiherajojen määrittäminen	49	Tämä raportti on laadittu GRI-standardin mukaisesti. Vastuullisuusraportin ja GRI-indeksin sisältö on määritetty GRI:n asettamien pakollisten tietojen ja toteutetun olennaisuusanalyysin perusteella. Vastuullisuusraportointi ei sisällä 29. lokakuuta 2020 ostettua Dutch Cabin Groupia, ellei toisin mainita.
102-47	Luettelo olennaisista aiheista	49–50	
102-48	Tietojen oikaisut		Ei tietojen oikaisuja
102-49	Raportoinnin muutokset	49–50	Olemme päivittäneet olennaisuusarviointia lisätiedoilla ja -näkökohdilla sidosryhmävuoropuhelun perusteella.
102-50	Raportointikausi		2020
102-51	Viimeisimmän raportin päivämäärä		31. maaliskuuta 2020, vuoden 2019 raportti
102-52	Raportointijakso		Vuosittain
102-53	Yhteyshenkilö raporttiin liittyville kysymyksille		"Hanna Wennberg, markkinointi-, viestintä- ja vastuullisuusjohtaja Sähköposti: hanna.wennberg@adapteo.com Puh. +46 859 099 440 Internet: adapteogroup.com"
102-54	GRI-standardien mukaiset raportointivaatimukset		Tämä raportti on laadittu seuraavien GRI-standardien mukaisesti: Core option
102-55	GRI-sisältöindeksi	129–134	
102-56	Ulkoinen varmennus	121–125	Tätä vastuullisuusraporttia ei ole tarkistettu ulkoisesti.
Johdon lähestymistapa			
103-1 - 103-3	Johdon lähestymistapa	48	

Ilmoitusnumero	Ilmoitusotsikko	Sivu	Kommentit ja rajoitukset
Talous			
201-1	Suoran taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakautuminen	76, 78, 82	
205-1	Korruptioriskin osalta arvioidut toiminnot		Viimeisimmissä konsernin riskinarvioinneissa kesäkuussa 2020 ja tammikuussa 2021 korruptioriskiä kaikissa toiminnoissa pidettiin vähäisenä suhteessa mahdollisiin taloudellisiin vaikutuksiin ja todennäköisyyteen. Jatkossa avainkäytäntöjä seurataan jatkuvasti ja johdolle ja työntekijöille järjestetään koulutusta. Lisäksi tämä aihe sisältyy uusien työntekijöiden perehdytykseen ja eettisten toimintaperiaatteiden koulutuksiin.
205-2	Korruption torjunnan käytäntöjä ja menettelyjä koskeva viestintä ja koulutus	46	Hallitus, johtoryhmä ja toimitusjohtajat keskustelevat säännöllisesti liiketoimintaetiikasta. Dutch Cabin Groupin johtoryhmälle järjestettiin joulukuussa hallinnointi- ja ohjausjärjestelmää ja käytäntöjä koskeva koulutus.
205-3	Vahvistetut korruptiotapaukset ja toteutetut toimet		Ei korruptiotapauksia tai korruptioon liittyviä oikeustoimia
206-1	Kilpailunvastaiseen toimintaan, kartelleihin ja monopoliaseman väärinkäyttöön liittyvät oikeustoimet		Ei kilpailunvastaiseen toimintaan, kartelleihin tai monopoliaseman väärinkäyttöön liittyviä oikeustoimia
Ympäristö			
301-3	Kierrätetyt tuotteet ja niiden pakkausmateriaalit	34	Siirtokelpoiset yksikkömme vuokrataan useita kertoja ja kierrätetään siten täysin. Meillä ei kuitenkaan vielä ole lukuja siitä, kuinka paljon materiaaleista yksikön käyttiään päätyttyä käytetään uudelleen uusissa yksiköissä
302-1	Organisaation oma energiankulutus	38	
302-2	Organisaation ulkopuolinen energiankulutus	38	
302-3	Energiaintensiteetti	38	
302-4	Energiankulutuksen vähentäminen	38	

Ilmoitusnumero	Ilmoitusotsikko	Sivu	Kommentit ja rajoitukset
CRE8	Vastuullisuussertifikaatit	37	
305-1	Suorat (soveltamisala 1) kasvihuonekaasupäästöt	38	
305-2	Epäsuorasti energiaan liittyvät (soveltamisala 2) kasvihuonekaasupäästöt	38	
305-3	Muut epäsuorat (soveltamisala 3) kasvihuonekaasupäästöt	38	
305-4	Päästöintensiteetti	38	
305-5	Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen	38	
306-1	Jätteen tuotto	38	Jätettä syntyy pääsääntöisesti arvoketjun tuotantovaiheessa. Adapteolla on käytössä sekä sisäinen että ulkoisen tuotanto.
306-2	Merkittävien jätteisiin liittyvien vaikutusten hallinta	37–38, 40	
306-3	Syntyneet jätteet	38	
308-1	Uudet toimittajat, jotka tarkastettiin ympäristökriteerien avulla		Adapteen perustamispäivästä 1. heinäkuuta 2019 alkaen kaikki uudet toimittajat ovat allekirjoittaneet Liikikumppanien eettiset toimintaperiaatteen.

Sosiaalinen

401-1	Uusi palkattu henkilöstö ja henkilöstön vaihtuvuus	42–43	
403-1	Työterveyden ja -turvallisuuden hallintajärjestelmä	42	
403-3	Työterveyspalvelut		Tarjoamme henkilöstölle sairausvakuutuksen tai terveyspalvelusopimuksen paikallisten käytäntöjen mukaisesti. Joissakin maissa tähän sisältyy säännöllisiä terveystarkastuksia, jotka kattavat myös työhön liittyvät sairaudet ja psykologisen tuen.
403-5	Henkilöstön työterveys- ja -turvallisuuskoulutus	42	
403-7	Liiketoiminnan työterveys- ja -turvallisuusvaikutusten estäminen ja vähentäminen	42	
403-9	Työtaturmat	42	Vuonna 2020 työskennellyn 646 429 tunnin aikana kirjattujen työtaturmien määrä oli 13, joista yksikään ei johtanut kuolemantapauksiin tai muihin vakaviin vammoihin. Vammat koostuivat pääasiassa vähäisistä vammoista, kuten puristuminen, kaatuminen ja viillot. LTIR*:10.8 (*LTIR, työtaturmien vuoksi menetetyn työajan osuus – työtaturmat, joihin liittyy vähintään yksi poissaolopäivä, miljoonaa työtuntia kohden)

Ilmoitusnumero	Ilmoitusotsikko	Sivu	Kommentit ja rajoitukset
404-3	Säännöllisiä suoritus- ja urakehitysarvioita saavien työntekijöiden prosenttiosuus	43	Keskimäärin 95 % työntekijöistä on saanut arvioiteja vuoden aikana
405-1	Hallintoelinten ja työntekijöiden monimuotoisuus	43	
406-1	Syrjintätapaukset ja toteutetut korjaavat toimet		Ei syrjintätapauksia eikä näin ollen oikeudenkäyntejä.
407-1	Toiminnot ja toimittajat, joissa oikeus yhdistymisenvapautteen ja työehtosopimusneuvotteluihin voi olla vaarassa		Adapteo ostaa siirtokelpoisissa yksiköissä käytetyt komponentit ja materiaalit pääasiassa eurooppalaisilta toimittajilta ja ensisijaisesti Ruotsista, Suomesta, Virossa ja Tšekistä. Koska nämä maat ovat EU:n jäseniä, ensimmäisen tason toimittajien keskuudessa ihmisoikeusloukkausten riski on pieni. Meillä ei kuitenkaan ole käytössä järjestelmää, jonka avulla voisimme tarkistaa osapuolten olosuhteet alempana arvoketjussa tällä hetkellä.
412-3	Merkittävät investointisopimukset ja sopimukset, joihin sisältyy ihmisoikeuslausekkeita tai joille on tehty ihmisoikeusseulonta		Kaikki puitesopimusmallimme sisältävät ihmisoikeuksia koskevia lausekkeita liitteenä olevien Liikekumppanien eettisten toimintaperiaatteiden kautta. Näin ollen kaikkiin uusiin sopimuksiin sisältyy ihmisoikeuksia koskevia lausekkeita. Meillä on kuitenkin joitakin sopimuksia, joita ei ole vielä päivitetty uuteen malliin. Liiketoimintajärjestelmämme analyysit ja seuranta ovat käynnissä sen varmistamiseksi, että kaikki sopimukset ovat ajan tasalla, mutta tällä hetkellä tarkkaa lukua ei tunneta.
414-1	Uudet toimittajat, jotka tarkastettiin sosiaalisin perustein		Adapteen perustamispäivästä 1. heinäkuuta 2019 alkaen kaikki uudet toimittajat ovat allekirjoittaneet Liikekumppanien eettiset toimintaperiaattemme.
415-1	Poliittiset avustukset		Poliittiset lahjoitukset on kielletty Adapteen eettisissä toimintaperiaateissa
416-2	Tuotteiden ja palvelujen terveys- ja turvallisuusvaikutuksiin liittyvien määräysten rikkomukset		Rikkomuksia ei ole raportoitu. Vikailmoitusjärjestelmä ja huolto-organisaatio hallinnoivat jatkuvasti kiinteistöjen vikaraportointia.
412-2	Työntekijöiden ihmisoikeuskäytäntöjä tai -menettelyjä käsittelevä koulutus	46	

Adapteo.

adapteogroup.com