

JOHDON OSAVUOSI- SELVITYS

Tammi–syyskuu 2020

Adapteo on johtava pohjoiseurooppalainen mukautettavia rakennuksia valmistava yritys.

Tarjoamme ensiluokkaisia ratkaisuja kouluille, päiväkodeille, toimistoille, majoitukselle ja tapahtumille väliaikaisiin ja pysyviin tarpeisiin.

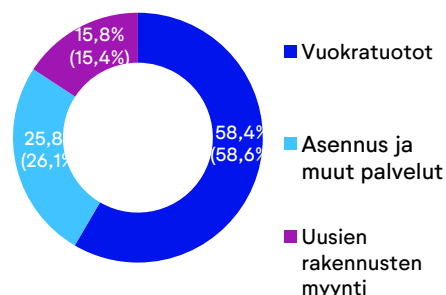
Adapteo.

Vahva liikevaihto ja tulos

Heinä–syyskuu 2020

- Vuokratuotot olivat 32,7 (heinä–syyskuussa 2019 31,8) miljoonaa euroa. Vuokratuotot kasvoivat 3 % kiinteillä valuuttakursseilla mitattuna.
- Liikevaihto oli 59,1 (60,1) miljoonaa euroa. Liikevaihto laski 1 % kiinteillä valuuttakursseilla mitattuna.
- Vertailukelpoinen käyttökate oli 21,9 (23,1) miljoonaa euroa. Vertailukelpoinen käyttökatemarginaali oli 37,0 % (38,4 %).
- Liikevoitto oli 8,0 (12,0) miljoonaa euroa eli 13,5 % (19,9 %) liikevaihdosta. Liikevoitto sisälsi vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä -1,7 (-1,7) miljoonaa euroa.
- Liiketoiminnan rahavirta ennen kasvuinvestointeja oli 11,5 (0,5) miljoonaa euroa.
- Kasvuinvestoinnit olivat 10,5 (2,5) miljoonaa euroa.
- Osakekohtainen tulos oli 0,08 euroa (0,17).

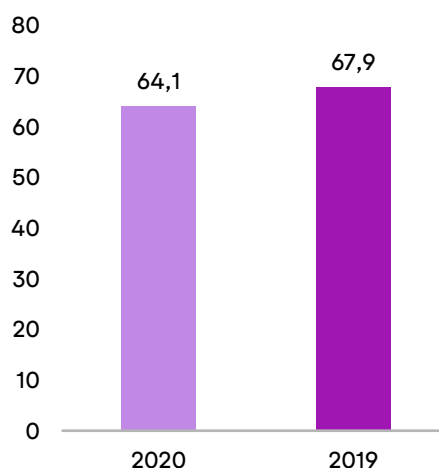
Liikevaihto tammi–syyskuu, %



Tammi–syyskuu 2020

- Vuokratuotot olivat 97,0 (tammi–syyskuussa 2019 97,6) miljoonaa euroa. Vuokratuotot pysyivät ennallaan kiinteillä valuuttakursseilla mitattuna.
- Liikevaihto oli 166,0 (166,6) miljoonaa euroa. Liikevaihto pysyi ennallaan kiinteillä valuuttakursseilla mitattuna.
- Vertailukelpoinen käyttökate oli 64,1 (67,9) miljoonaa euroa. Vertailukelpoinen käyttökatemarginaali oli 38,6 % (40,7 %).
- Liikevoitto nousi 28,2 miljoonaan euroon (26,0) ja oli 17,0 % (15,6 %) liikevaihdosta. Liikevoitto sisälsi vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä -2,6 (-11,4) miljoonaa euroa.
- Liiketoiminnan rahavirta ennen kasvuinvestointeja oli 45,4 (46,7) miljoonaa euroa.
- Kasvuinvestoinnit olivat 30,4 (24,8) miljoonaa euroa.
- Operatiivinen sijoitetun pääoman tuotto (ROCE) oli 6,7 % (8,5 % koko vuonna 2019).
- Nettovelan suhde vertailukelpoiseen käyttökatteeseen oli 4,8.
- Osakekohtainen tulos oli 0,30 euroa (0,36).

Vertailukelpoinen käyttökate tammi–syyskuu, milj. euroa



Merkittäviä tapahtumia kolmannella vuosineljänneksellä

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

Tunnusluvut

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

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

milj. euroa, ellei toisin ilmoitettu	7-9/2020	7-9/2019	1-9/2020	1-9/2019	1-12/2019
Liikevaihto	59,1	60,1	166,0	166,6	216,2
Liikevaihdon kasvu kiinteillä valuuttakursseilla, % ¹	-1,2	4,3	0,0	2,6	-0,2
Vuokratuotot	32,7	31,8	97,0	97,6	132,7
Vuokratuottojen kasvu kiinteillä valuuttakursseilla, % ¹	2,8	1,9	-0,3	5,6	4,6
Vertailukelpoinen käyttökate	21,9	23,1	64,1	67,9	88,5
Vertailukelpoinen käyttökatemarginaali, %	37,0	38,4	38,6	40,7	40,9
Käyttökate	20,3	21,4	61,5	56,5	76,1
Käyttökatemarginaali, %	34,3	35,6	37,1	33,9	35,2
Liikevoitto (EBIT)	8,0	12,0	28,2	26,0	22,1
Liikevoittomarginaali, %	13,5	19,9	17,0	15,6	10,2
Tilikauden tulos ²	3,4	7,5	13,2	15,9	8,4
Osakekohtainen tulos, euroa	0,08	0,17	0,30	0,36	0,19
Vertailukelpoinen osakekohtainen tulos, euroa ²	0,10	0,20	0,34	0,56	0,60
Nettovelka/Vertailukelpoinen käyttökate	-	-	4,8	4,6 ³	4,5
Operatiivinen ROCE, %	-	-	6,7	11,7 ⁴	8,5
Operatiivinen kassavirta ennen kasvuinvestointeja	11,5	0,5 ⁵	45,4	46,7	65,7
Kassavirtasuhde ennen kasvuinvestointeja, %	52,5	2,0 ⁵	70,9	68,7	74,2
Kasvuinvestoinnit	10,5	2,5	30,4	24,8	29,1
Rakennusportfolion kokonaisneliömäärä	1 044 215	1 012 226	1 044 215	1 012 226	1 009 986
Käyttöaste, %	77,8	84,8	79,3	85,1	84,4

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

² Pro forma -perusteisesti laskettuna tilikauden tulos ja vertailukelpoinen osakekohtainen tulos olivat 1-9/2019 16,1 milj. euroa ja 0,56 euroa ja 1-12/2019 8,6 milj. euroa ja 0,61 euroa. Lisätietoja pro forma -tiedoista on esitetty 14.2.2020 julkaistun tilinpäätöstiedotteen liitteessä 2, joka on saatavilla verkkosivullamme.

³ Annualisoitu, 1-9/2019 vertailukelpoinen käyttökate jaettu kolmella ja kerrottu neljällä.

⁴ Annualisoitu, 1-9/2019 vertailukelpoinen EBITA jaettu kolmella ja kerrottu neljällä.

⁵ Oikaistu jakautumispäivän 30.6.2019 taseeseen tehdyn korjauksen vuoksi, katso liitetieto 1.

Toimitusjohtajan katsaus

Kilpailukykyimme vahvistaminen

Vuoden 2020 kolmannella neljänneksellä Adapteon liikevaihto, vuokratuotot ja tulos olivat kaikki hyvällä tasolla verrattuna tämän vuoden ensimmäiseen ja toiseen neljännekseen, mikä korostaa liiketoimintamallimme joustavuutta. Tämä myynnin ja tuloksen vakaa kehitys on saavutettu neljänneksellä, jonka aikana maailmanlaajuinen pandemia on merkittävästi pienentänyt tärkeitä yksityisiä markkinasegmenttejä ja viivästyttänyt julkisen sektorin asiakkaiden päätöksentekoprosesseja. Näinä aikoina tärkeimmät tukipilarimme ovat pitkäaikaiset sopimukset julkisen sektorin asiakkaiden kanssa.

Hyvän kassavirran avulla olemme onnistuneet kasvattamaan rakennusportfoliotamme saadaksemme siitä entistä kestävämmän ja energiatehokkaamman. Koska lähes puolet vuosineljänneksen kasvuinvestoinneista ovat liittyneet jo voitettuihin sopimuksiin Saksan markkinoilla, olemme pystyneet kasvattamaan ja lisäämään markkinaosuuttamme tällä markkinalla. Olemme myös tehneet strategisen yritystoston kasvun vauhdittamiseksi.

Markkinoiden kehitys

Covid-19-pandemia vaikutti edelleen merkittävästi vuoden 2020 kolmanteen neljännekseen erityisesti yksityisellä puolella. Ylikapasiteetti ja hintakilpailu vaikuttavat edelleen markkinoihin, joilla toimimme, vaikka markkinoillamme nähtävät vakauttamistoimet ovat Adapteolle myönteisiä. Olemme ottamassa markkinaosuutta Saksassa, jossa julkisen sektorin kysyntä on vahva, ja ennakoidemme kiinnostavaa potentiaalia Norjan markkinoilla. Muut Pohjoismaiden markkinat ovat supistuneet, mutta Adapteo on kasvanut tai pysynyt tasaisena suhteessa markkinoihin. Tämä antaa meille luottamusta siihen, että toimeemme ovat kannattavia.

Rakennusportfoliomme on tehty merkittäviä investointeja, jotta voimme vastata asiakkaidemme tulevaan kysyntään entistä kilpailukykyisemmällä ja ympäristöystävällisemmällä tarjonnalla. Tästä huolimatta rakennusportfoliomme käyttöaste on vakaat 78 %.

Dutch Cabin Groupin hankinta

Lokakuussa allekirjoitimme sopimuksen Dutch Cabin Groupin hankinnasta, mikä laajensi asemaamme Manner-Euroopassa vakiinnuttamalla läsnäolomme Benelux-maissa ja vahvistamalla asemaamme Saksan tärkeillä markkinoilla. Tämä monipuolistaa Adapteon läsnäoloa ja luo perustan laajentumiselle Euroopassa. Dutch Cabin Groupin johto on osoittanut kannattavaa kasvua ja näemme hyvät mahdollisuudet kasvattaa vuokratuottojamme ja lisätä osuuttamme Benelux-maiden julkisella sektorilla.

Johtava rooli kestävässä kehityksessä

Kestävä kehitys on Adapteon dna:ssa ja on ollut kiertotaloudellisen liiketoimintamallimme kulmakivi siitä lähtien, kun yrityksemme otti ensiaskeleensa noin 40 vuotta sitten. Nostamme nyt tavoitteitamme entisestään uudella kestävässä kehityksen strategialla. Uuden kestävässä kehityksen strategiamme puitteissa kehitämme ilmastöälykkäitä rakennuksia, edistämme innovointia kestävässä kehityksen lisäämiseksi, kehitämme osallistavia yhteiskuntia ja turvaamme vastuullisen liiketoiminnan. Adapteo ottaa johtavan roolin mukautuvien ja kestävien yhteiskuntien rakentamisessa, ja tämä on merkittävä askel matkalla tätä tavoitetta kohti.

Toiminnan tehokkuus

Kustannus- ja tehokkuustoimenpiteiden vaikutus näkyy kolmannella neljänneksellä. Tuotantomme on nyt keskitynyt Annebergiin. Olemme myös keskittäneet logistisia toimintoja Ruotsissa. Näiden toimenpiteiden myönteiset vaikutukset vahvistavat kilpailukykyämme ja antavat meille mahdollisuuden investoida lisäresursseihin myynnissä ja strategisessa kehittämisessä. Olemme myös vahvistaneet organisaatiotamme useilla keskeisillä rekrytoinneilla.

Valmiina kannattavaan kasvuun

Adapteo on loistava yritys, jolla on vahva asema sekä lyhyellä että pitkällä aikavälillä. Epäsuotuisissa markkinaolosuhteissa saavutamme vakaan tuloksen ja hyvän kassavirran, jonka avulla voimme tehdä investointeja tulevaisuutta varten tai vahvistaa taloudellista asemaamme. Joustavien ratkaisujemme pitkän aikavälin tarve on suurempi kuin koskaan ja meillä on erittäin hyvät valmiudet palvella asiakkaitamme kestäväällä liiketoimintamallillamme, modernilla portfoliollamme, maantieteellisellä levittäytyneisyydellämme ja tehokkaalla organisaatiollamme. Olemme joustava kiinteistöyhtiö, joka on optimaalisessa asemassa rakentamassa mukautuvaa ja resurssitehokasta yhteiskuntaa huippuluokan asiakaspalvelun ja johtavan tarjonnan kautta.

Philip Isell Lind af Hageby
Toimitusjohtaja



Konsernin tulos

Liikevaihto

milj. euroa	7-9/2020	7-9/2019	1-9/2020	1-9/2019	1-12/2019
Vuokratuotot	32,7	31,8	97,0	97,6	132,7
Asennus ja muut palvelut	19,4	20,8	42,8	43,4	55,8
Uusien rakennusten myynti	7,1	7,5	26,2	25,6	27,7
Yhteensä	59,1	60,1	166,0	166,6	216,2

Heinä–syyskuu 2020

Adapteon vuokratuotot kasvoivat kolmannella neljänneksellä 3 % 32,7 (31,8) miljoonaan euroon sekä toteutuneilla että kiinteillä valuuttakursseilla laskettuna. Liikevaihto laski 2 % 59,1 (60,1) miljoonaan euroon. Kiinteillä valuuttakursseilla liikevaihto laski 1 %. Markkinoiden aktiivisuus oli huomattavasti vähäisempää yksityisellä sektorilla ja julkisen sektorin toiminta oli vähäisempää Ruotsissa ja Suomessa, mutta Saksassa ja Norjassa se oli suurta. Vaikka joitakin odotettuja hankkeita ei tullut

tarjouskilpailuun peruutusten tai lykkäysten vuoksi, Adapteo sai silti uusia tilauksia. Ennen maaliskuuta tehtyjen investointipäätösten johdosta Adapteon rakennusportfolio kasvoi 1 prosentin 30.6. jälkeen ja oli 30.9. 1 044 tuhatta neliometriä. Koko rakennusportfolion käyttöaste oli neljänneksen aikana 77,8 % rakennusportfolion laajentamisen jälkeen toisella ja kolmannella neljänneksellä.

Tulos

Heinä–syyskuu 2020

Adapteon heinä-syyskuun vertailukelpoinen käyttökate laski 5 % 21,9 (23,1) miljoonaan euroon. Vertailukelpoinen käyttökatemarginaali laski 37,0 %:iin (38,4 %). Vertailukelpoinen käyttökate laski Rental Space- ja Permanent Space -liiketoiminta-alueilla viime vuoden vastaavaan neljännekseen verrattuna. Konsernitoimintojen alhaisemmillä kustannuksilla oli puolestaan myönteinen vaikutus.

Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden ja aineettomien hyödykkeiden poistot ja arvonalentumiset olivat heinä-syyskuun aikana yhteensä 12,3 (9,4) miljoonaa

euroa. Kasvu johtuu rakennusportfolion laajentamisesta, tehdyistä parannuksista ja uudelleenluokitteluista.

Liikevoitto oli 8,0 (12,0) miljoonaa euroa. Liikevoitto sisälsi vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä 1,6 (1,7) miljoonaa euroa, joista suurin osa oli yritysostoihin liittyviä kuluja.

Nettorahoituskulut olivat -2,5 (-2,8) miljoonaa euroa. Heinä-syyskuun tulos ennen veroja oli 5,5 (9,2) miljoonaa euroa ja kauden voitto 3,4 (7,5) miljoonaa euroa. Osakekohtainen tulos oli 0,08 euroa (0,17).

Investoinnit

Adapteon heinä-syyskuun nettoinvestoinnit olivat 14,8 (4,7) miljoonaa euroa. Nettokalustoinvestoinnit olivat 15,7 (3,5) miljoonaa euroa, josta kasvuinvestoinnit olivat 10,5 (2,5) miljoonaa euroa. Kaluston ulkopuoliset investoinnit olivat positiiviset keskeneräisten hankintojen uudelleenluokittelun vuoksi. Kasvuinvestoinnit olivat

suuremmat Saksan kasvavan liiketoiminnan vuoksi, mikä kattoi lähes puolet kaikista kasvuinvestoinneista. Lisäksi korkeampiin kasvuinvestointeihin vaikuttivat ennen covid-19-pandemian puhkeamista tehdyt tilaukset, jotka johtivat markkinakysynnän kasvuodotuksista Suomessa ja Ruotsissa.

Rahavirta, rahoitus ja tase

Tammi-syyskuussa liiketoiminnasta kertynyt nettorahavirta oli korkeampi, 49,8 (42,8) miljoonaa euroa, mikä johtui pääasiassa paremmasta liiketoiminnan rahavirrasta. Nettokäyttöpääoma kasvoi 1,4 (4,7) miljoonaa euroa. Sekä myyntisaamiset että ostovelat ovat pienentyneet tilikauden alusta katsauskauden loppuun, kun taas viime vuoden vastaavalla ajanjaksolla muutos oli päinvastainen.

Lainat olivat 30.9.2020 yhteensä 412,6 miljoonaa euroa (30.6.2020 447,7 milj. euroa). Nettovelka oli 405,4 miljoonaa euroa (30.6.2020 397,2 milj. euroa). Nettovelan suhde vertailukelpoiseen käyttökatteeseen oli 4,8.

Adapteolla on 500 miljoonan euron lainasopimus, joka koostuu 400 miljoonan euron määräaikaisesta

lainasta ja 100 miljoonan euron rahoituslimiitistä. Lainasopimus sisältää neljännesvuosittain valvottuja kovenantteja, joita yhtiö noudattaa täysin. 400 miljoonan euron laina myönnettiin 1.7.2019, ja sen laina-aika on kolme vuotta. 100 miljoonaa euroa oli kokonaan nostamatta 30.9.2020. Adapteon likviditeetti ja rahoitus tilanne ovat edelleen hyvällä tasolla. Rahavarat olivat 1,8 miljoonaa euroa (30.6.2020 42,5 milj. euroa). Lisäksi Adapteolla on toistaiseksi voimassa oleva 20 miljoonan euron luottoliemiitti, jota ei ollut käytetty 30.9.2020 mennessä.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet olivat 463,9 miljoonaa euroa (30.6.2020 461,0 milj. euroa). Varat olivat yhteensä 737,3 miljoonaa euroa (30.6.2020 776,2

milj. euroa). Operatiivinen sijoitetun pääoman tuotto (ROCE) 30.9.2020 oli 6,7 % (8,5 % 31.12.2019).

Molemmat luvut sisältävät omaisuserien 8,7 miljoonan euron alaskirjauksen joulukuussa 2019.

Liiketoiminta-aluekohtainen tulos

Adapteolla on kaksi ensisijaista raportointisegmenttiä: liiketoiminta-alueet Rental Space ja Permanent Space. Se toimii viidellä maantieteellisellä alueella: Ruotsi, Suomi, Norja, Tanska ja Saksa. Liiketoiminta-alue Rental Space

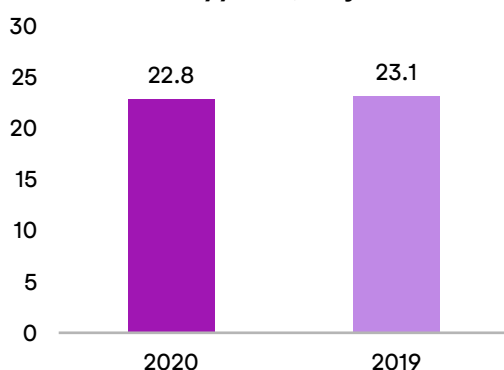
sisältää muunneltavien rakennusten vuokrauksen sekä asennuksen ja muiden palveluiden tarjoamisen. Permanent Space -liiketoiminta-alueeseen kuuluu muunneltavien rakennusten myynti ja pitkäaikainen vuokraus.

Liiketoiminta-alue Rental Space

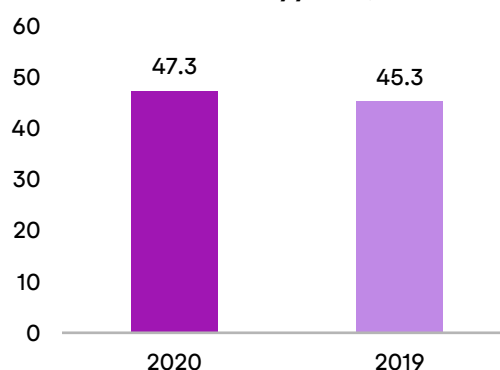
Liiketoiminta-alueella Rental Space Adapteo tarjoaa muunneltavia rakennuksia erityyppisille asiakkaille, pääasiassa julkisen sektorin asiakkaille, kuten kunnille ja valtiolle, sekä yksityisen sektorin asiakkaille, kuten teollisuusyrityksille ja yksityisille yrityksille. Adapteo vastaa tilojen

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

Vertailukelpoinen käyttökate
heinä-syyskuu, milj. euroa



Vertailukelpoinen käyttökatemarginaali
heinä-syyskuu, %



milj. euroa, ellei toisin ilmoitettu	7-9/2020	7-9/2019	1-9/2020	1-9/2019	1-12/2019
Vuokratuotot	32,1	31,4	95,4	97,1	129,2
Asennus ja muut palvelut	15,8	20,8	38,8	43,4	55,8
Uusien rakennusten myynti	0,2	-1,3 ¹	1,6	0,8	1,0
Ulkoinen liikevaihto	48,1	50,9	135,8	141,3	186,0
Liiketoiminta-alueiden välinen myynti	0,1	-	0,1	-	-
Liikevaihto	48,2	50,9	135,9	141,3	186,0
Vertailukelpoinen käyttökate	22,8	23,1	67,1	69,7	92,3
Käyttökate	22,8	22,8	67,0	68,5	91,2
Vertailukelpoinen käyttökatemarginaali, %	47,3	45,3	49,4	49,3	49,7
Käyttökatemarginaali, %	47,3	44,7	49,3	48,5	49,0

¹Laskentakäytäntöä tarkennettiin. Aiemmin esitetty sisäinen myynti Rental Space -liiketoiminta-alueen ja Permanent Space -liiketoiminta-alueen välillä muutettiin esitettäväksi kokonaan Rental Space -liiketoiminta-alueen luvuissa Q3 2019 alkaen.

Tulos heinä-syyskuussa 2020

Rental Space -liiketoiminta-alueen liikevaihto laski 5 % 48,2 (50,9) miljoonaan euroon. Vuokratuotot kasvoivat 2 % kun taas asennuksen ja muiden palveluiden liikevaihto laski 24 %. Vertailukelpoinen käyttökate laski 1 % 22,8 (23,1) miljoonaan euroon ilman -0,0 (-0,3) miljoonan euron vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä.

Suomen ja Saksan vuokratuotot olivat vuoden 2020 kolmannella neljänneksellä suuremmat kuin viime vuoden vastaavalla neljänneksellä. Kilpailu on terävöitynyt, eikä vähiten Pohjoismaiden markkinoiden yleisen

ylikapasiteetin vuoksi. Yksityisen sektorin kysyntä oli vähäistä kun taas julkisen sektorin kysyntä ei kokenut merkittäviä negatiivisia muutoksia. Ruotsissa uusien julkisen sektorin sopimusten volyymit vuonna 2020 olivat jonkin verran pienemmät kuin edellisellä vuonna ja hintapaineet jatkuivat. Suomessa uusia hankkeita aloitettiin hieman vähemmän kuin edellisen vuoden kolmannella neljänneksellä alhaisemmalla vuokratasolla, mutta vuokratuotot olivat suuremmat. Hintakilpailu on koventunut viime vuodesta, kun markkinoille on tullut vain vähän uusia

tarjouskilpailuja kolmannen vuosineljänneksen aikana. Saksassa vuokratuottojen kasvu oli hyvää, mikä johtui terveestä markkinakysynnästä julkisen sektorin hankkeissa, kun taas kysyntä oli heikkoa tapahtumille ja muussa yksityisen sektorin liiketoiminnassa. Tanskassa vuokratuotot olivat samalla tasolla kuin edellisen vuoden kolmannella neljänneksellä. Tarjouskilpailut markkinoilla ovat tulleet

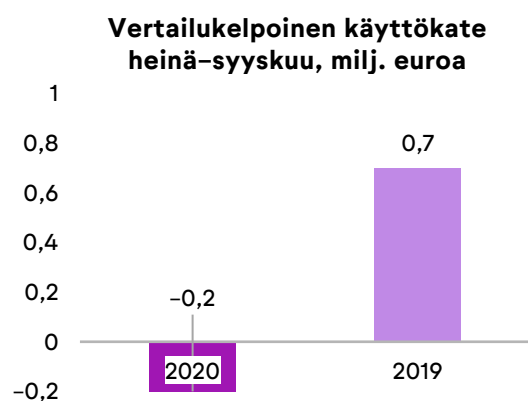
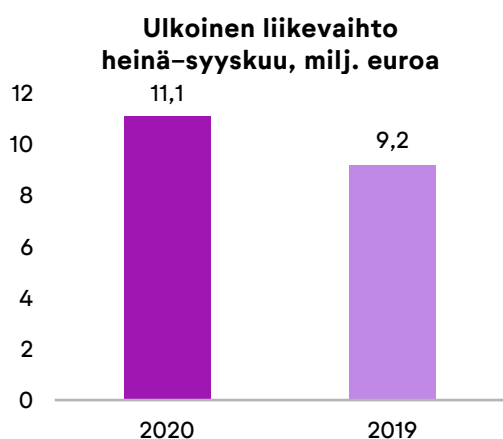
Liiketoiminta-alue Permanent Space

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

enimmäkseen sairaaloista ja päiväkodeista. Myös Norjassa vuokratuotot olivat samalla tasolla kuin edellisen vuoden kolmannella neljänneksellä. Julkisen sektorin kysyntä oli kolmannella neljänneksellä suurta.

Koko liiketoiminta-alueella välilliset kustannukset olivat pienemmät tehtyjen toimenpiteidemme ja covid-19-pandemiaan liittyvien rajoitusten vuoksi.

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



milj. euroa, ellei toisin ilmoitettu	7-9/2020	7-9/2019	1-9/2020	1-9/2019	1-12/2019
Vuokratuotot	0,5	0,4	1,6	0,5	3,5
Asennus ja muut palvelut	3,6	-	4,0	-	-
Uusien rakennusten myynti	6,9	8,8	24,6	24,8	26,7
Ulkoinen liikevaihto	11,1	9,2	30,2	25,3	30,3
Liiketoiminta-alueiden välinen myynti	1,0	6,9	6,6	14,6	22,2
Vertailukelpoinen käyttökate	-0,2	0,7	-0,3	2,1	1,4
Käyttökate	-0,5	0,7	-0,6	1,5	0,8
Vertailukelpoinen käyttökatemarginaali, % ¹	-2,1	7,2	-0,9	8,3	4,7
Käyttökatemarginaali, % ¹	-4,9	7,2	-2,1	5,9	2,6

¹ Ulkoinen liikevaihto

Tulos heinä-syyskuussa 2020

Permanent Space -liiketoiminta-alueen ulkoinen liikevaihto kasvoi 20 % 11,1 (9,2) miljoonaan euroon. Vertailukelpoinen käyttökate laski -0,2 miljoonaan euroon vuoden 2019 kolmannen neljänneksen 0,7 miljoonasta eurosta, ilman -0,3 (0,0) miljoonan euron vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä.

Kolmannella vuosineljänneksellä markkinoille on ollut ominaista hidas päätöksenteko covid-19:n vuoksi, ja kilpailu tarjouskilpailuissa on kiristynyt. Kolmannella vuosineljänneksellä Gråbon tehdas toimitti viimeiset moduulinsa ja se suljettiin. Annebergin tuotantolaitoksessa

työvoiman poissaolo on ollut suurta tiukempien covid-suositusten vuoksi, mutta sillä ei ole ollut merkittävää negatiivista vaikutusta tuotantomääriin. Toiminnan tehostamisohjelma vaikuttaa, ja sen vaikutuksen odotetaan kasvavan jatkossa.

Suomessa tuotot asennuksesta ja muista palveluista ylittivät viime vuoden tason, koska hankkeita aloitettiin tänä vuonna enemmän, mutta uusien rakennusten myynti jäi alle viime vuoden. Hintapaineet markkinoilla vaikuttivat negatiivisesti marginaaleihin ja tulokseen.

Merkittävät tapahtumat katsauskauden jälkeen

5.10.2020 Adapteo ilmoitti George Holding B.V.:n kanssa tehdystä sopimuksesta ostaa Dutch Cabin Group. Dutch Cabin Group on Alankomaiden johtava mukautettavien rakennusten toimittaja, sillä on toimintaa myös Saksassa, sen yritysarvo on 72 miljoonaa euroa, ja sen lisäksi tulevaisuuden tuloskehityksen perusteella saatetaan maksaa lisäkauppahinta. Yrityskauppa saatiin päätökseen 29.10.2020. Tilikaudella 2019 Dutch Cabin Groupin pro forma -perusteinen liikevaihto oli 50,7 miljoonaa euroa,

käyttökate (EBITDA) 10,4 miljoonaa euroa ja liikevoitto (EBIT) 7,7 miljoonaa euroa. Ostohetkellä maksettava käteiskauppahinta oli noin 63 miljoonaa euroa. Myyjä on sijoittanut sijoittamaan 5 miljoonaa euroa Adapteon osakkeisiin hankkimalla osakkeita markkinoilta kuuden kuukauden sisällä yritystoston toteuttamisesta.

Yrityskaupan tiedottamisen jälkeen Adapteo ilmoitti rinnakkaislistautumisen Nasdaq Helsinkiin lykkääntyvän aikaisemmin tiedotettuun päivämäärään verrattuna.

Riskit ja epävarmuustekijät

Vuoden 2020 kolmas neljännes oli toinen kokonainen vuosineljännes, jonka aikana covid-19-pandemia vaikutti Adapteon asiakkaisiin. Yleisesti nähdään, että sillä on ollut kielteisiä vaikutuksia kaikkiin Adapteon liiketoimintayksiköihin, mutta sen vaikutus myyntiin ja tulokseen ei ole ollut merkittävä. Tämä kuvastaa Adapteon joustavaa toimintamallia, joka perustuu pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin ja muunneltavien rakennusten kysyntään erityisesti julkisella sektorilla.

Rental Space -liiketoiminta-alueella yksityisen sektorin kysyntä kaikilla viidellä maantieteellisellä markkina-alueella on ollut hyvin vähäistä. Tapahtumatoiminta pysähtyi maaliskuun puolivälissä eikä toiminta ole käynnistynyt uudelleen sen jälkeen. Tanskassa työntekijöiden majoituksen ja toimistotilojen kysyntä on ollut vähäistä, koska monia hankkeita on lykätty tai peruttu. Julkisen sektorin kysyntä Ruotsissa ja Suomessa on ollut edellisvuosien kolmatta vuosineljännestä vähäisempää, kun taas Saksan ja Norjan markkinat ovat suoriutuneet hyvin.

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

Permanent Space -liiketoiminta-alueella kysyntä on ollut ennakoitua hitaampaa, kun monet asiakkaat ovat lykkäneet aiemmin päätettyjä hankkeita. Ruotsissa kuntien

ja alueiden (ruotsiksi: SKR) kanssa tehdyllä puitesopimuksella on ollut kuitenkin positiivinen vaikutus Adapteon toimintaan. Toiminta Suomessa on kokenut monien kuntien kohtaamien budjettirajoitteiden vaikutuksen.

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

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

Adapteo on yritysrisikien hallinnassaan johdonmukainen riskien tunnistamisen, riskiarvioinnin, riskienhallinnan, riskien seurannan ja riskiraportoinnin kanssa. Vuoden 2019 vuosikertomuksessa esitellään konsernin riskienhallintaa sivuilla 51-53. Covid-19:n tulevat vaikutukset ovat lisäriskialue, joka on tunnistettu vuosikertomuksen julkistamisen jälkeen.

Tilintarkastus

Tässä osavuosiselvityksessä esitetyt tiedot ovat tilintarkastamattomia.

Taloudellinen kalenteri

Tilinpäätöstiedote 2020: 5.2.2021

Vuosikertomus 2020: 26.3.2021

Varsinainen yhtiökokous 2021: 19.4.2021

Johdon osavuosiselvitys tammi-maaliskuu 2021: 4.5.2021

Puolivuosikatsaus tammi-kesäkuu 2021: 3.8.2021

Johdon osavuosiselvitys tammi-syyskuu 2021: 9.11.2021

Q3-esitys 2.11.2020

2.11.2020 klo 9.00 CET järjestetään konferenssipuhelu, johon sisältyy esitys sijoittajille, analyytikoille ja medialle. Lisätietoja on osoitteessa <https://www.adapteogroup.com/fi/sijoittajat/taloudelliset-raportit/>.

Tukholma, 2.11.2020

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

Lisätietoja:

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

Jakelu:

Nasdaq Tukholma
Päämediat
www.adapteogroup.com

Adapteo lyhyesti

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

Adapteo on listattu Nasdaq Tukholmassa ja se toimii Ruotsissa, Suomessa, Norjassa, Tanskassa, Saksassa ja Alankomaissa. Vuonna 2019 Adapteen liikevaihto oli 216 miljoonaa euroa.

www.adapteogroup.com/fi

TALOUDELLISET TIEDOT

Lyhennetyt kolmannen vuosineljänneksen taloudelliset tiedot

Konsernin tuloslaskelma

tuhatta euroa	7-9/2020	7-9/2019	1-9/2020	1-9/2019	1-12/2019
Liikevaihto	59 147	60 104	166 006	166 634	216 213
Liiketoiminnan muut tuotot	1 016	-97	2 303	2 594	5 395
Materiaalit ja palvelut	-26 843	-26 116	-68 232	-63 182	-78 901
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	-6 687	-6 756	-21 622	-24 232	-33 089
Liiketoiminnan muut kulut	-6 369	-5 740	-16 935	-25 366	-33 538
Poistot ja arvonalentumiset	-12 307	-9 426	-33 337	-30 469	-53 954
Osuus yhteisyritysten tuloksesta	0	7	-10	21	16
Liikevoitto (EBIT)	7 957	11 978	28 174	26 001	22 142
Rahoitustuotot	26	921	3 596	989	3 037
Rahoituskulut	-2 483	-3 742	-11 680	-7 199	-10 787
Rahoituskulut, netto	-2 456	-2 821	-8 084	-6 210	-7 750
Voitto ennen veroja	5 501	9 157	20 090	19 791	14 392
Tuloverot	-2 142	-1 629	-6 914	-3 883	-6 001
Tilikauden tulos	3 359	7 528	13 175	15 908	8 392
Adapteen omistajille kuuluva oma pääoma	3 359	7 528	13 175	15 908	8 392
Osakekohtainen tulos, EUR ¹	0,08	0,17	0,30	0,36	0,19
Osakekohtainen tulos, laimennettu, EUR ¹	0,08	0,17	0,29	0,36	0,19

¹ Laskettu jakautumisvastikkeena liikkeeseen laskettujen Adapteen osakkeiden lukumäärällä 44 682 697 kpl kaikille esitettäville kausille ennen jakautumisen toteutumista.

Konsernin laaja tuloslaskelma

tuhatta euroa	7-9/2020	7-9/2019	1-9/2020	1-9/2019	1-12/2019
Tilikauden tulos	3 359	7 528	13 175	15 908	8 392
Muut laajan tuloksen erät					
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:					
Muuntoerot	-2 300	-3 215	-3 921	-9 237	-3 814
Muut laajan tuloksen erät yhteensä, verojen jälkeen	-2 300	-3 215	-3 921	-9 237	-3 814
Tilikauden laaja tulos	1 059	4 313	9 254	6 671	4 578
Jakautuminen Adapteen omistajille	1 059	4 313	9 254	6 671	4 578

Konsernitase

tuhatta euroa	30.9.2020	30.9.2019	31.12.2019
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	463 940	445 764	451 057
Liikearvo	169 222	167 450	171 019
Muut aineettomat hyödykkeet	23 331	25 168	24 858
Investoinnit yhteisyrityksiin	1 215	1 125	1 239
Laskennalliset verosaamiset	2 783	5 969	7 414
Rahoitusleasingsaamiset	2 382	4 308	3 919
Lainasaamiset	147	215	220
Muut saamiset	13 702 ¹	369	746
Pitkäaikaiset varat yhteensä	676 720	650 458	660 471
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	4 293	6 348	4 372
Rahoitusleasingsaamiset	2 894	4 949	4 314
Myyntisaamiset ja muut saamiset	45 947 ¹	74 176	70 707
Kauden tuloverosaamiset	4 329	4 727	3 181
Johdannaissopimukset	1 356	1 047	201
Rahavarat	1 762	859	3 760
Lyhytaikaiset varat yhteensä	60 582	92 107	86 537
VARAT YHTEENSÄ	737 302	742 565	747 008
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Oma pääoma yhteensä	199 038	190 588	190 186
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	408 857	410 697	410 488
Laskennalliset verovelat	42 729	41 013	48 025
Johdannaissopimukset	392	-	-
Varaukset	260	257	263
Muut velat	1 343 ¹	-	406
Pitkäaikaiset velat yhteensä	453 581	451 966	459 182
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	3 755	13 655	1 564
Ostovelat ja muut velat	71 841 ¹	78 955	91 828
Kauden tuloverovelat	9 048	7 311	3 530
Johdannaissopimukset	39	90	718
Lyhytaikaiset velat yhteensä	84 682	100 011	97 639
Velat yhteensä	538 264	551 977	556 822
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	737 302	742 565	747 008

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

Konsernin rahavirtalaskelma

tuhatta euroa	1-9/2020	1-9/2019	1-12/2019
Liiketoiminnan rahavirta			
Voitto ennen veroja	20 090	19 791	14 392
Oikaisut			
Poistot ja arvonalentumiset	33 337	30 469	53 953
Osuus yhteisyritysten tuloksesta	10	-21	-16
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa	-40	-669	-669
Nettovoitto aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myynnistä	-1 515	-1 016	-3 267
Osakeperusteiset maksut	-26	241	342
Rahoituskulut, netto	8 084	6 210	7 750
Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	59 939	55 004	72 486
Käyttöpääoman muutos			
Vaihto-omaisuuden muutos	41	268	2 342
Myynti- ja muiden saamisten muutos	14 678	-19 938	-16 083
Osto- ja muiden velkojen muutos	-16 081	14 923	30 973
Käyttöpääoman muutos	-1 362	-4 747	17 232
Rahoitusleasingsaamisten muutos	2 850	1 032	2 271
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	61 426	51 289	91 989
Maksetut korot	-8 406	-4 352	-6 677
Saadut korot	50	21	411
Muut rahoituserät, netto	-520	-1 218	-2 983
Maksetut verot	-2 701	-2 957	-2 614
Liiketoiminnasta kertynyt nettorahavirta	49 850	42 783	80 126
Investointien rahavirta			
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden hankinta	-51 181	-49 952	-76 604
Aineettomien hyödykkeiden hankinta	-1 016	-394	-424
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myyntitulot	3 785	8 000	12 392
Lainasaamisen takaisinmaksu yhteisyritykseltä	71	-	-
Tytäryhtiöiden ja liiketoimintojen hankinta, väh. hankitut rahavarat	-	-751	-751
Investointien nettorahavirta	48 341	-43 097	-65 386
Rahoituksen rahavirta			
Omien osakkeiden hankinta	-376	-	-
Jakautumiseen liittyvien velkojen takaisinmaksut Cramo Oyj:lle	-	-28 514	-28 514
Pankkilainojen nostot	-	453 000	453 000
Pankkilainojen lyhennykset	-	-439 832	-439 832
Lyhytaikaisten lainojen muutos	-	6 125	-5 012
Cramo-konsernilainojen nostot / takaisinmaksut (-), netto	-	-12 248	-12 248
Vuokramaksut	-3 128	-2 791	-3 817
Oman pääoman ehtoinen nettorahoitus Cramo-konsernin kanssa	-	23 136	23 136
Rahoituksen nettorahavirta	-3 504	-1 124	-13 287
Rahavarojen muutos	-1 995	-1 439	1 453
Rahavarat tilikauden alussa	3 760	2 377	2 377
Kurssierot	-3	-80	-70
Rahavarat tilikauden lopussa	1 762	859	3 760

Lyhennettyjen kolmannen vuosineljänneksen taloudellisten tietojen liitetiedot

1. Taustaa

Adapteo Oyj perustettiin Cramo Oyj:n osittaisjakautumisessa 30.6.2019, kun kaikki Cramon Siirtokelpoiset tilat -liiketoimintaan kuuluvat varat, velat ja vastuut siirtyivät Adapteo Oyj:lle. Adapteo ei ole muodostanut erillistä juridista yhtiötä ennen 30.6.2019.

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

2. Laatimisperusta

Taloudelliset tiedot 30.9.2020 päättyneeltä yhdeksän kuukauden jaksolta on laadittu saman laatimisperustan ja niiden laatimisperiaatteiden mukaisesti, jotka sisältyvät Adapteon konsernitilinpäätökseen 31.12.2019 päättyneeltä tilikaudelta. Konsernin taloudelliset tiedot esitetään tuhansina euroina, ellei muuta mainita. Pyöristys-eroja saattaa esiintyä.

Nämä lyhennetyt kolmannen vuosineljänneksen taloudelliset tiedot ovat tilintarkastamattomia.

3. Covid-19:n vaikutukset raportointiin

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

Adapteo on seurannut tiiviisti Pohjois-Euroopassa maaliskuussa 2020 puhjenneen covid-19-pandemian vaikutusta 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. Näissä ennusteissa ei ole havaittu omaisuuserien arvonalentumista. Konsernia koskevat kassavirtaennusteet eivät myöskään ole aiheuttaneet epäilyksiä konsernin kyvystä täyttää tulevat maksuvelvoitteensa.

Adapteo on yritysrisikien hallinnassaan johdonmukainen riskien tunnistamisen, riskinarvioinnin, riskienhallinnan, riskien seurannan ja riskiraportoinnin kanssa. Vuoden 2019 vuosikertomuksessa esitellään konsernin riskienhallintaa sivuilla 51-53. Covid-19:n tulevat vaikutukset ovat lisäriskialue, joka on tunnistettu vuosikertomuksen julkistamisen jälkeen.

4. Liiketoiminta-alueetiedot

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

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

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

tuhatta euroa	Rental Space	Permanent Space	Konserni- toiminnot	Eliminoinnit	Konserni yhteensä
7-9/2020					
Liikevaihto liiketoiminta-alueittain					
Vuokratuotot	32 139	515	-	-	32 654
Asennus ja muut palvelut	15 771	3 649	-	-	19 420
Uusien rakennusten myynti	184	6 889	-	-	7 073
Ulkoisen liikevaihto yhteensä	48 094	11 053	-	-	59 147
Liiketoiminta-alueiden välinen myynti	56	969	-	-1 025	-
Liikevaihto	48 151	12 022	-	-1 025	59 147
Vertailukelpoinen käyttökate	22 799	-233	-599	-87	21 881
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	-20	-307	-1 291	-	-1 617
Käyttökate	22 780	-540	-1 889	-87	20 264
Poistot ja arvonalentumiset					-12 307
Liikevoitto					7 957

tuhatta euroa	Rental Space	Permanent Space	Konserni- toiminnot	Eliminoinnit	Konserni yhteensä
1-9/2020					
Liikevaihto liiketoiminta-alueittain					
Vuokratuotot	95 445	1 559	-	-	97 004
Asennus ja muut palvelut	38 775	3 980	-	-	42 755
Uusien rakennusten myynti	1 620	24 628	-	-	26 247
Ulkoisen liikevaihto yhteensä	135 840	30 166	-	-	166 006
Liiketoiminta-alueiden välinen myynti	77	6 587	-	-6 665	-
Liikevaihto	135 917	36 754	-	-6 665	166 006
Vertailukelpoinen käyttökate	67 134	-270	-2 430	-368	64 067
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	-179	-374	-2 004	-	-2 556
Käyttökate	66 955	-644	-4 433	-368	61 511
Poistot ja arvonalentumiset					-33 337
Liikevoitto					28 174

tuhatta euroa	Rental Space	Permanent Space	Konserni-toiminnot	Eliminoinnit	Konserni yhteensä
7-9/2019					
Liikevaihto liiketoiminta-alueittain					
Vuokratuotot	31 385	432	-	-	31 817
Asennus ja muut palvelut	20 786	-	-	-	20 785
Uusien rakennusten myynti	-1 268 ¹	8 770	-	-	7 502
Ulkoisen liikevaihto yhteensä	50 903	9 200	-	-	60 104
Liiketoiminta-alueiden välinen myynti	-	6 932	-	-6 932	-
Liikevaihto	50 903	16 132	-	-6 932	60 104
Vertailukelpoinen käyttökate					
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	23 077	659	-670	-	23 067
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	-310	14	-1 367	-	-1 663
Käyttökate	22 767	673	-2 037	-	21 404
Poistot ja arvonalentumiset					-9 426
Liikevoitto					11 978

¹ Laskentakäytäntöä tarkennettiin. Aiemmin esitetty sisäinen myynti Rental Space -liiketoiminta-alueen ja Permanent Space -liiketoiminta-alueen välillä muutettiin esitettäväksi kokonaan Rental Space -liiketoiminta-alueen luvuissa Q3 2019 alkaen.

tuhatta euroa	Rental Space	Permanent Space	Konserni-toiminnot	Eliminoinnit	Konserni yhteensä
1-9/2019					
Liikevaihto liiketoiminta-alueittain					
Vuokratuotot	97 085	497	-	-	97 582
Asennus ja muut palvelut	43 412	-	-	-	43 412
Uusien rakennusten myynti	848	24 792	-	-	25 640
Ulkoisen liikevaihto yhteensä	141 345	25 289	-	-	166 634
Liiketoiminta-alueiden välinen myynti	-	14 562	-	-14 562	-
Liikevaihto	141 345	39 851	-	-14 562	166 634
Vertailukelpoinen käyttökate					
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	69 740	2 101	-3 959	-	67 882
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	-1 212	-600	-9 599	-	-11 412
Käyttökate	68 528	1 501	-13 559	-	56 470
Poistot ja arvonalentumiset					-30 469
Liikevoitto					26 001

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

Liite 1 – Eräiden tunnuslukujen täsmäyttäminen

Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	7-9/2020	7-9/2019	1-9/2020	1-9/2019	1-12/2019
tuhatta euroa					
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät					
Listautumiseen liittyvät kulut	445	1 273	615	8 008	8 078
Yrityshankintoihin ja integraatioon liittyvät kulut	694	262	1 203	1 619	2 278
Uudelleenjärjestelyyn liittyvät kulut	478	128	738	1 785	2 079
Liikevoiton vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	1 617	1 663	2 556	11 412	12 435
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	1 617	1 663	2 556	11 412	12 435

Vertailukelpoisen käyttökateen täsmäyttäminen	7-9/2020	7-9/2019	1-9/2020	1-9/2019	1-12/2019
tuhatta euroa					
Liikevoitto	7 957	11 978	28 174	26 001	22 142
Poistot ja arvonalentumiset	12 307	9 426	33 337	30 469	53 954
Käyttökate	20 264	21 404	61 511	56 470	76 096
Liikevoiton vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	1 617	1 663	2 556	11 412	12 435
Vertailukelpoinen käyttökate	21 881	23 067	64 067	67 882	88 531

Operatiivinen kassavirta ennen kasvuinvestointeja, täsmäyttäminen	7-9/2020	7-9/2019	1-9/2020	1-9/2019	1-12/2019
tuhatta euroa					
Vertailukelpoinen käyttökate	21 881	23 067	64 067	67 882	88 531
Käyttöpääoman muutos ¹	-6 035	-20 714 ¹	-1 362	-4 747	17 232
Ylläpitoinvestoinnit	-5 241	-736	-15 960	-6 662	-30 256
Kaluston ulkopuoliset investoinnit	882 ²	-1 155	-1 307	-9 815	-9 854
Operatiivinen kassavirta ennen kasvuinvestointeja	11 478	461	45 438	46 657	65 653

¹ Käyttöpääoman muutos 7-9/2019 sisältää kaudella 7-9/2019 tehdyn 662 tuhannen euron korjauksen ostovelkoihin ja muihin velkoihin jakautuspäivän 30.6.2019 taseessa.

² Positiiviset kaluston ulkopuoliset investoinnit johtuvat kaudella 7-9/2020 tehdyistä uudelleenluokitteluisista keskeneräisistä hankinnoista kalustoon.

Osakekohtaisen tuloksen laskeminen	7-9/2020	7-9/2019	1-9/2020	1-9/2019	1-12/2019
Tilikauden tulos, tuhatta euroa	3 359	7 528	13 175	15 908	8 392
Osakkeiden keskimääräinen lukumäärä, kpl ¹	44 632 360	44 682 697	44 660 201	44 682 697	44 682 697
Osakekohtainen tulos, euroa	0,08	0,17	0,29	0,36	0,19

¹ Jakautumisvastikkeena liikkeeseen laskettujen Adapteon osakkeiden lukumäärää 44 682 697 kpl on käytetty kaikille jakautumista edeltävälle kausille. Osakkeiden keskimääräiseen lukumäärään ei oteta mukaan kaudella 4-6/2020 hankittuja omia osakkeita.

Vertailukelpoisen osakekohtaisen tuloksen täsmäyttäminen	7-9/2020	7-9/2019	1-9/2020	1-9/2019	1-12/2019
tuhatta euroa, ellei toisin ilmoitettu					
Tilikauden tulos	3 359	7 528	13 175	15 908	8 392
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	1 617	1 663	2 556	11 412	12 435
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden arvonalentumistappiot	-	-	-	-	8 691
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavien erien verovaikutus	-330	-334	-521	-2 409	-2 514
Vertailukelpoinen tilikauden tulos	4 646	8 856	15 211	24 911	27 004
Osakkeiden keskimääräinen lukumäärä, kpl ¹	44 632 360	44 682 697	44 660 201	44 682 697	44 682 697
Vertailukelpoinen osakekohtainen tulos, euroa	0,10	0,20	0,34	0,56	0,60

¹ Jakautumisvastikkeena liikkeeseen laskettujen Adapteon osakkeiden lukumäärää 44 682 697 kpl on käytetty kaikille jakautumista edeltävillä kausilla. Osakkeiden keskimääräiseen lukumäärään ei oteta mukaan kaudella 4-6/2020 hankittuja omia osakkeita.

Nettovelka/Vertailukelpoinen käyttökate, täsmäyttäminen	30.9.2020	30.9.2019	31.12.2019
tuhatta euroa, ellei toisin ilmoitettu			
Nettovelka	405 427	414 021	399 839
Vertailukelpoinen käyttökate (annualisoitu)	84 715	90 510	88 531
Nettovelka/Vertailukelpoinen käyttökate	4,8	4,6	4,5

Operatiivisen ROCE:n täsmäyttäminen	30.9.2020	30.9.2019	31.12.2019
tuhatta euroa, ellei toisin ilmoitettu			
Nettokäyttöpääoma	-9 502	1 681	-16 672
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	463 940	445 764	451 057
Investoinnit yhteisyrityksiin	1 215	1 215	1 239
Operatiivinen sijoitettu pääoma yhteensä	455 652	448 660	435 624
Vertailukelpoinen EBITA (annualisoitu)	30 525	52 528	37 216
Operatiivinen ROCE, %	6,7	11,7	8,5

Liite 2 – Tunnuslukujen laskentakaavat

Tunnusluku	Määritelmä	Miksi käytetään
Liikevaihdon kasvu kiinteillä valuuttakursseilla	Liikevaihdon kasvu tilikausien välillä raportointikauden valuuttakursseilla	Liikevaihdon kasvu kiinteillä valuuttakursseilla osoittaa Adapteon liikevaihdon kehityksen ilman valuuttakurssien vaihtelun vaikutusta.
Vuokratuottojen kasvu kiinteillä valuuttakursseilla	Vuokratuottojen kasvu raportointikauden valuuttakursseilla	Vuokratuottojen kasvu kiinteillä valuuttakursseilla osoittaa Adapteon vuokratuottojen kehityksen ilman valuuttakurssien vaihtelun vaikutusta.
Liikevoitto (EBIT) ¹	Konsernin tuloslaskelman liikevoitto	Liikevoitto osoittaa liiketoiminnasta kertyneen tuloksen.
Käyttökate (EBITDA) ¹	Liikevoitto + poistot ja arvonalentumiset	Käyttökate on Adapteon tuloksellisuutta osoittava mittari. Käyttökate kuvaa välillisesti operatiivisia rahavirtoja.
Vertailukelpoinen käyttökate ¹	Käyttökate + vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	Vertailukelpoinen käyttökate esitetään käyttökateen lisäksi, tarkoituksena tuoda esiin taustalla oleva liiketoiminnan tulos ja parantaa eri kausien keskinäistä vertailukelpoisuutta.
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	Olennot tavanomaiseen liiketoimintaan kuulumattomat erät kuten listautumiseen liittyvät menot, liiketoimintojen hankintaan ja integraatioon liittyvät kulut, uudelleenjärjestelykulut, sisältäen irtisanomiskorvaukset, liikearvon ja yrityshankintojen aineettomien hyödykkeiden arvonalentumistappiot ja liiketoimintojen luovutuksesta syntyvät voitot ja tappiot	Adapteo katsoo, että tämä vertailukelpoinen tunnusluku antaa merkityksellistä lisätietoa, sillä sen ulkopuolelle jätetään olennaisia tavanomaisesta liiketoiminnasta poikkeavia erä, jotka heikentävät eri kausien keskinäistä vertailukelpoisuutta. Lisäksi vertailukelpoisen käyttökateen kasvu on yksi Adapteon pitkän aikavälin taloudellisista tavoitteista.
Vertailukelpoinen EBITA	Liikevoitto + yrityshankinnoista aiheutuneiden aineettomien hyödykkeiden poistot ja arvonalentumiset + vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	
Nettoinvestoinnit	Lisäykset aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin + lisäykset muihin aineettomiin hyödykkeisiin – vuokrattavien mukautettavien tilojen ja vuokrattavien lisätarvikkeiden vähennysten kirjanpitoarvo	Nettoinvestoinnit esittävät tehtyjen investointien nettosummaa.
Nettokalustoinvestoinnit	Lisäykset vuokrattaviin mukautettaviin tiloihin + vuokrattaviin lisätarvikkeisiin – vuokrattavien mukautettavien tilojen ja vuokrattavien lisätarvikkeiden vähennysten kirjanpitoarvo	Nettokalustoinvestoinnit osoittavat uusiin rakennuksiin tehty investoinnit vähennykset huomioiden.
Kasvuinvestoinnit	Lisäykset vuokrattaviin mukautettaviin tiloihin + lisäykset vuokrattaviin lisätarvikkeisiin – korvausinvestoinnit – investoinnit rakennusten päivitykseen	Kasvuinvestoinnit erottelevat vuokrattavien mukautettavien tilojen kasvuun kohdistetut investoinnit. Ylläpitoinvestoinnit erottelevat
Ylläpitoinvestoinnit	Korvausinvestoinnit + investoinnit rakennusten päivitykseen – vuokrattavien mukautettavien tilojen ja vuokrattavien lisätarvikkeiden vähennysten kirjanpitoarvo	nettoinvestointien kalustoon kohdistuvan osuuden, joka vaaditaan ylläpitämään kaluston määrää huomioiden vähennykset sekä ylläpitämään teknistä laatua vastaamaan säännösten ja asiakkaiden vaatimuksia.
Kaluston ulkopuoliset investoinnit	Lisäykset maa-alueisiin, rakennuksiin, muihin koneisiin ja kalustoon ja keskeneräisiin hankintoihin + lisäykset muihin aineettomiin hyödykkeisiin	Kaluston ulkopuoliset investoinnit erottelevat liiketoimintaa tukevat investoinnit. Korvausinvestoinnit erottelevat investoinnit, jotka on tehty ylläpitämään kaluston kokoa. Investointien erittely lisää läpinäkyvyyttä ja mahdollistaa paremman yhtiön rahavirtojen ja tuloksen arvioinnin.
Korvausinvestoinnit	Myytyjen rakennusten pinta-ala neliömetreinä kerrottuna kauden aikana hankittujen rakennusten keskimääräisellä neliöhinnalla	

Tunnusluku	Määritelmä	Miksi käytetään
Operatiivinen kassavirta ennen kasvuihantoiteja	Vertailukelpoinen käyttökatte +/- rahavirtalaskelman nettokäyttöpääoman muutos – ylläpitoinvestoinnit – kaluston ulkopuoliset investoinnit	Operatiivinen kassavirta ennen kasvuihantoiteja esittää arvoa luoviin investointeihin, kuten kaluston kasvattamiseen käytettävissä olevan operatiivisen rahavirran määrän.
Kassavirtasuhde ennen kasvuihantoiteja	Operatiivinen kassavirta ennen kasvuihantoiteja / vertailukelpoinen käyttökatte	Kassavirtasuhde ennen kasvuihantoiteja esittää osuutta vertailukelpoisesta käyttökatteesta, joka jää jäljelle ylläpitoinvestointien, kaluston ulkopuolisten investointien ja käyttöpääomaan tehtyjen investointien jälkeen.
Nettovelka	Pitkä- ja lyhytaikaiset lainat – rahavarat – lainasaamiset – pitkä- ja lyhytaikaiset rahoitusleasingsaamiset	Nettovelka on mittari, joka osoittaa Adapteon ulkoisen velkarahoituksen kokonaismäärää.
Nettovelka / Vertailukelpoinen käyttökatte	Nettovelka raportointipäivänä / vertailukelpoinen käyttökatte viimeisten 12 kuukauden aikana	Nettovelan suhde vertailukelpoiseen käyttökatteeseen auttaa osoittamaan rahoitusriskin tason ja on käytännöllinen mittari johdolle yhtiön velkaantuneisuuden ja tuloksen suhteesta sekä yksi Adapteon pitkän aikavälin taloudellisista tavoitteista.
Operatiivinen ROCE	Vertailukelpoinen EBITA viimeisten 12 kuukauden aikana / (aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet + investoinnit yhteisyrityksiin + nettokäyttöpääoma taseen päivämääränä) Nettokäyttöpääoma = pitkäaikaiset muut saamiset + vaihto-omaisuus + myyntisaamiset ja muut saamiset – pitkäaikaiset muut velat – pitkä- ja lyhytaikaiset varaukset – ostovelat ja muut velat	Sisäinen mittari, jolla arvioidaan pääoman tuottoa ja analysoidaan ja vertaillaan eri liiketoimintoja ja mahdollisuuksia ottaen huomioon tarvittavan pääoman määrän. Tunnusluku on myös yksi Adapteon pitkän aikavälin taloudellisista tavoitteista.
Käyttöaste	Kauden aikana vuokralla ollut kalusto keskimäärin / kauden aikana käytettävissä ollut kalusto keskimäärin	Käyttöaste osoittaa kuinka suuri osa kalustosta on keskimäärin ollut vuokrattuna. Käyttöaste on hyödyllinen kaluston johtamisen tehokkuuden mittari.
Rakennusportfolion kokonaisneliömäärä		Rakennusportfolion kokonaisneliömäärä on hyödyllinen vuokratrakennusportfolion tilojen koon mittari.
Osakekohtainen tulos	Tilikauden tulos / Adapteon ulkona olevien osakkeiden keskimääräinen lukumäärä (jakautumisvastikkeena liikkeeseen laskettujen Adapteon osakkeiden lukumäärää 44 682 697 kpl käytetty kaikille jakautumispäivää edeltäneille kausille)	
Vertailukelpoinen osakekohtainen tulos	Tilikauden tulos pois lukien vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät verojen jälkeen ja aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden arvonalentumistappiot verojen jälkeen / Adapteon ulkona olevien osakkeiden keskimääräinen lukumäärä (jakautumisvastikkeena liikkeeseen laskettujen Adapteon osakkeiden lukumäärää 44 682 697 kpl käytetty kaikille jakautumispäivää edeltäneille kausille)	

¹ Vastaava marginaali on laskettu jakamalla luku liikevaihdolla.

Adapteo.