

VUOSIKERTOMUS SISÄLTÄEN HALLITUKSEN TOIMINTA- KERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN

—
2019



Adapteo on johtava pohjoiseurooppalainen mukautettavia rakennuksia valmistava yritys. Rakennamme, vuokraamme ja myymme rakennuksia väliaikaisiin ja pysyviin tarpeisiin. Adapteo syntyi Cramon jakautumisessa 30.6.2019 ja on listattu Nasdaq Tukholmassa 1.7.2019 lähtien.

Adapteo.

SISÄLLYS- LUETTELO

YRITYKSEN ESITTELY

ADAPTEO YHDELLÄ SILMÄYKSELLÄ	4
TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS	7
LIIKETOIMINTASTRATEGIA	9
MARKKINA-ALUEEMME	13
LIIKETOIMINTAMME	16
Liiketoiminta-alueet	21

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS	27
KESTÄVYYS	30
HALLINNOINTI- JA OHJAUSJÄRJESTELMÄ	40
OSAKE	49
RISKIENHALLINTA	51
HALLITUKSEN JÄSENET	54
KONSERNIN JOHTORYHMÄ	55
TUNNUSLUVUT	56
KONSERNITILINPÄÄTÖS	58
Konsernin tuloslaskelma	58
Konsernin laaja tuloslaskelma	58
Konsernitase	59
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista	60
Konsernin rahavirtalaskelma	61
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	62
EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS	110
Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS	110
Emoyhtiön tase, FAS	111
Emoyhtiön rahavirtalaskelma, FAS	112
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot, FAS	113
ALLEKIRJOITUKSET	116
TILINTARKASTUSKERTOMUS	117
TUNNUSLUKIJEN LASKENTAKAAVAT	122
GRI-INDEKSI	124

Taloudellinen kalenteri

Varsinainen yhtiökokous	23.4.2020
Johdon osavuosiselvitys, tammi-maaliskuu 2020	14.5.2020
Puolivuosisikatsaus tammi-kesäkuu 2020	7.8.2020
Johdon osavuosiselvitys tammi-syyskuu 2020	18.11.2020

Varsinainen yhtiökokous 2020

Adapteo Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään 23.4.2020 klo 13.00. Kokoustoimintaa koskevien rajoitusten vuoksi valtakirjaedustusta ja on-line-osallistumista koskevat ohjeet sekä kokouksen esityslista ja yhtiökokoukselle toimitetut ehdotetut päätökset ja muut asiakirjat ovat saatavilla Adapteen verkkosivuilla vähintään kolme viikkoa ennen kokousta.



Koululaiset heidän mukautettavan koulun edessä.

Adapteo yhdellä silmäyksellä

Adapteo on johtava pohjoiseurooppalainen mukautettavia rakennuksia valmistava yritys. Rakennamme, vuokraamme ja myymme rakennuksia kouluiksi, päiväkodeiksi, toimistoiksi, vanhustenhoitoon ja tapahtumiin sekä väliaikaisiin että pysyviin tarpeisiin. Kaikki rakennuksemme perustuvat modulaariseen ja kestäväan rakennuskonseptiin, ja niitä voidaan mukauttaa käyttäjän tarpeiden mukaan. Suurin osa asiakkaistamme toimii julkisella sektorilla.

Vuonna 2019 liikevaihtomme oli 216 miljoonaa euroa ja henkilöstömäärä noin 370. Pääkonttorimme sijaitsee Vantaalla. Adapteo on jaettu kahteen liiketoiminta-alueeseen: Rental Space ja Permanent Space. Rental Space liiketoiminta-alueeseen kuuluu mukautettavien rakennusten vuokraus sekä asennus- ja muiden palvelujen tarjoaminen. Permanent Space -liiketoiminta-alue käsittää mukautettavien rakennusten myynnin ja pitkäaikaisen vuokrauksen.

Tarkoitus

Mukautuvien yhdyskuntien rakentaminen

Tulevan ennustaminen on aina ollut vaikeaa, ja yhteiskunnan vauhdin kiihtyessä se vaikeutuu entisestään. Uskomme, että paras parannuskeino epävarmuuteen on mukautettavuus ja että rakennusten on oltava joustavia. Voimme muuntaa, vaihtaa käyttötarkoituksen, suurentaa, pienentää ja jopa siirtää rakennuksia muutamassa viikossa. Näin varmistamme, että rakennuksemme on aina optimoitu kulloisiin tarpeisiin. Näin rakennamme mukautuvia yhteiskuntia.

Maantieteellinen läsnäolomme



Ydinarvomme

Ennakoiva: Lähestymme kaikkea asiakkaan ja loppukäyttäjän näkökulmasta. Ylitämme odotukset aloitteellisuudella ja asiantuntemuksella. Pyrimme asettamaan itsemme asiakkaidemme ensisijaiseksi valinnaksi mukautettavien rakennusten kasvavilla markkinoilla.

Yhteistyökykyinen: Jotta voimme hyödyntää potentiaaliamme, jaamme asiantuntemustamme ja vahvistamme sisäisiä työskentelytapojamme ja etsimme aktiivisesti pitkäaikaisia kumppanuuksia, mikä tekee meistä vielä tehokkaampia ja suorituskykyisempiä. Pyrimme luomaan ratkaisuja, jotka on tehty monia varten, aina parantaen ja kasvuun kannustaen.

Sitoutunut: Olemme sitoutuneet rakentamaan mukautuvia yhteiskuntia ja ottamaan vastuun henkilökohtaisesta roolistamme siinä. Opimme ja kasvamme virheistä voidaksemme varmistaa, etteivät ne toistu. Rakennamme luottamusta pitämällä lupauksemme ja kertomalla ongelmista, ja vahvistamme suhteita asiakkaisiin ja kollegoihin ylittämällä odotukset.



Liikevaihto:

216

miljoonaa euroa

Vertailukelpoinen käyttökate:

88,5

miljoonaa euroa

Portfolion käyttöaste:

84

prosenttia

Portfolion kokonaisneliömäärä:

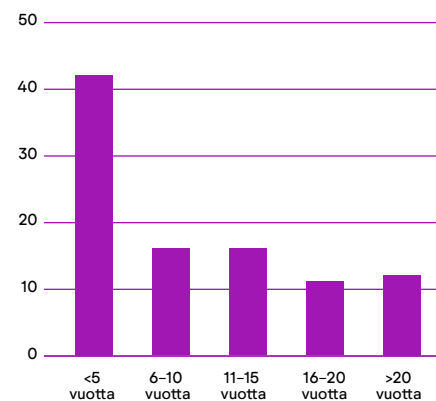
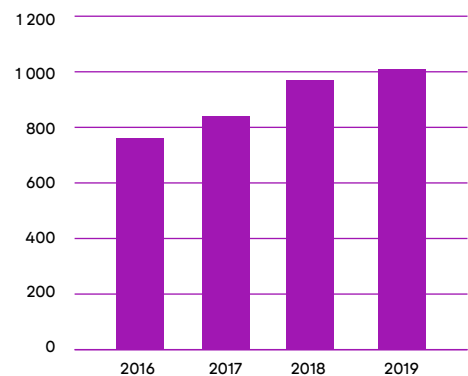
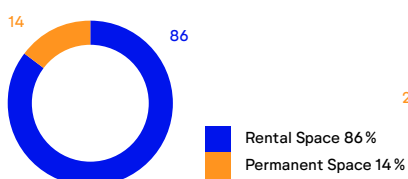
1 009 986 m²

Keskimääräinen vuokra neliömetriä kohti:

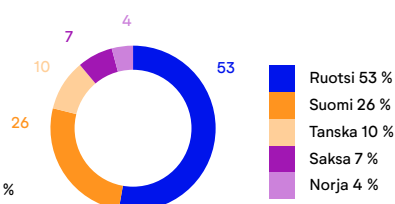
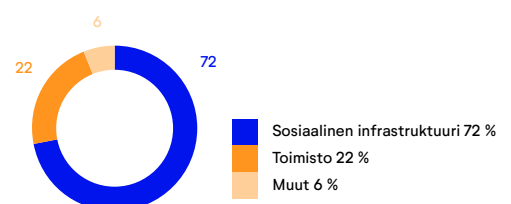
159 euroa

Keskeiset luvut, pro forma

milj. euroa, ellei toisin ilmoitettu	2019	2018
Liikevaihto	216,2	220,6
Vuokratuotot	132,7	128,8
Liikevaihdon kasvu kiinteillä valuuttakursseilla, %	-0,2	
Vuokratuottojen kasvu kiinteillä valuuttakursseilla, %	4,6	
Vertailukelpoinen käyttökate	88,5	83,6
Vertailukelpoinen käyttökatemarginaali, %	40,9	37,9
Käyttökate	76,1	78,4
Käyttökatemarginaali, %	35,2	35,5
Vertailukelpoinen EBITA	37,2	50,6
Vertailukelpoinen EBITA-marginaali, %	17,2	22,9
Liikevoitto (EBIT)	22,1	42,6
Liikevoittomarginaali, %	10,2	19,3
Tilikauden tulos	8,6	28,3
Osakekohtainen tulos, euroa	0,19	0,63
Vertailukelpoinen osakekohtainen tulos, euroa	0,61	0,73
Nettovelka / vertailukelpoinen käyttökate ²	4,5	
Operatiivinen ROCE, %	8,5	12,1
Operatiivinen kassavirta ennen kasvuinvestointeja ¹	65,7	57,6
Kassavirtasuhde ennen kasvuinvestointeja, % ¹	74,2	93,3
Kasvuinvestoinnit ¹	29,1	46,7
Moduulien neliömäärä yhteensä	1 009 986	970 447
Käyttöaste, %	84,4	85,3
Keskimääräinen neliövuookra (€/vuosi) ¹	158,7	162,8

¹ Carve-out -perusteisesti² Perustuen raportoituhiin 1-12/2019 lukuihinPortfolion ikä, vuosia
(% koko kalustosta)Adapteo portfolion koko
(m² yhteensä)Liikevaihto liiketoimin-
ta-alueittain

Liikevaihto maittain

Vuokratuotot
asiakassegmenteittäin

Keskeiset tapahtumat 2019

Q2

- Toukokuussa Philip Isell Lind af Hageby nimitettiin toimitusjohtajaksi.

- Cramon ylimääräinen yhtiökokous päätti 17.6.2019 Adapteen jakautumisesta.

Q3



- Adapteosta tuli itsenäinen yritys, ja se listautui Nasdaq Stockholmiin. Adapteen osakkeiden kaupankäynti Nasdaq Tukholmassa alkoi 1.7.

- Adapteen portfolion kokonaisneliömäärä ylitti miljoona neliometriä kolmannella neljänneksellä, jolloin sen kokonaispinta-ala oli 1 012 226 neliometriä.



- Adapteo esitteli Saksan markkinoille Adapteo.Hybridin, jossa yhdistyvät puun ja teräksen edut.

- Permanent Space -liiketoiminta-alue toimitti ensimmäisen rakennuksensa Norjaan ja jatkoi laajentumistaan Suomessa.

- Rental Space -liiketoiminta-alue solmi merkittäviä sopimuksia strategisten asiakkaiden Akershusin kunnan ja Helsingin kaupungin kanssa.

Q4

- Erik Skånsberg nimitettiin talousjohtajaksi ja Niklas Alm sijoittajasuhdejohtajaksi.

- Magnus Tinglöf aloitti Permanent Space -liiketoiminta-alueen varatoimitusjohtajana.

Vahvistunut asema heikoilla markkinoilla

Operatiivisesta näkökulmasta vuosi 2019 oli Adapteolle saavutusten vuosi. Erotimme Adapteon Cramosta, loimme uuden organisaation ja perustimme itsenäisen yrityksen, jonka listasimme Nasdaq Tukholmassa. Samaan aikaan integroimme merkittävän yritysoston ja otimme käyttöön uuden ERP-järjestelmän kaikilla markkinoillamme. Lisäksi kehitimme ja lanseerasimme uuden brändimme, joka edustaa mukautuvuutta, innovointia ja kiertotaloutta, ja jonka ydinarvo on kestävä kehitys. Keskitymme nyt jatkamaan matkaa kohti koko potentiaaliamme itsenäisenä yrityksenä.

Vuonna 2019 vertailukelpoinen käyttökate kasvoi 6 % 88,5 miljoonaan euroon ja vertailukelpoinen käyttökatteprosentti kasvoi 3 prosenttiyksikköä 40,9 prosenttiin. Vuokratuotot kasvoivat 5 % kiinteillä valuuttakursseilla ja konsernin liikevaihto pysyi ennallaan edelliseen vuoteen verrattuna. Liikevaihtomme oli yhteensä 216,2 miljoonaa euroa. Vapaa kassavirta kasvoi vuoden aikana 36,5 miljoonaan euroon (11,0), mikä korosti kasvuihmetointiemme harkinnanvaraista luonnetta vuonna, jolloin investoinnit olivat jonkin verran edellisvuosia alhaisemmat.

Julkisen sektorin hiljaisempi vuosi

Vuoden 2019 aikana olemme myös kohdanneet joitakin haasteita: päämarkkina-alueemme Ruotsin julkisen sektorin markkinat olivat odotettua hiljaisemmat, mikä on johtanut hankealoitusten ja vuokrasopimusten pidennysten vähenemiseen sekä projektien suurempaan palautumiseen. Näillä haasteilla on vaikutusta myös vuonna 2020. Kehitys johtui pääasiassa epävarmuudesta, joka liittyi hallituksen puutteeseen aikana, jolloin kunnat suunnittelevat yleensä seuraavan vuoden talousarvioitaan. Lisäksi Ruotsin kuntien kustannussäästöaloitteet vaikuttivat vuoden 2019 jälkipuoliskon markkinatoimintaan. Ruotsin yksityisen sektorin kysyntä jatkui suotuisana, vaikkakin myyntisyklit pitenevät.

Maantieteellinen laajentuminen ja vahvistettu tarjonta

Marraskuussa 2018 hankitun Nordic Modular Groupin integrointi jatkui menestyksekkäästi vuoden aikana. Yrityskauppaan kuuluva tehdasvalmisteinen pysyvä rakennustarjonta muodosti liiketoiminta-alueen Permanent Space, jota kehitimme vuoden aikana laajentamalla toimintaamme Suomessa ja menemällä Norjan

”Adapteo ottaa johtoaseman kehitettäessä tulevaisuuden rakennusratkaisuja mukautuvampaa ja kestävämpää yhteiskuntaa varten.”



markkinoille. Integraatiotyössä analysoimme perusteellisesti kummankin yrityksen Rental Space –ratkaisujen kaupallisen logiikan ja optimoimme arvolutauksemme ja tarjontamme. Lisäksi saavutimme virstanpylvään kolmannella neljänneksellä, kun vuokrattavan portfolioimme kokonaisala ylitti miljoona neliometriä. Tämä antaa meille pohjoismaiden suurimman ja monipuolisimman portfolioon, joka on myös yksi koko Euroopan johtavista.

Toimenpiteet kannattavuuden ja kasvun parantamiseksi

Vuoden aikana paransimme kaupallista kilpailukykyämme, organisaation tehokkuuttamme ja suorituskykyämme Rental Space liiketoiminta-alueella ja jatkoimme suorituskykyä kohentavaa ohjelmaamme Permanent Space –liiketoiminta-alueella. Vuoden 2019 alussa käynnistimme operatiivinen tehokkuus –ohjelman, jonka tavoitteena on poistaa pullonkauloja ja parantaa yleistä operatiivista tehokkuuttamme. Tähän sisältyvät aloitteet liittyvät LEAN-tuotantoon, suoriin materiaalihankintoihin sekä tuoterakenteiden ja hankintaprosessien standardointiin ja organisaation tehokkuuteen. Aloitteilla paransimme sekä tuotantoverkostojamme että hankintaaja odotuksena vuonna 2020 on saavuttaa lisäparannuksia.

Jatkoimme myös konsernin laajuista kaupallinen erinomaisuus –ohjelmaa. Ohjelma perustuu viiteen pilariin – kaupallisen tarjonnan optimointiin, hinnoittelun erinomaisuuteen, myyjien tehokkuuteen, myynnin digitalisointiin ja brändipääoman kasvuun. Olennainen osa kaupallista tarjontamme on ratkaisuvälikoimamme jatkuva kehittäminen ja terävöittäminen. Rental Space liiketoiminta-alueella lanseerasimme modulaarisen Adapteo.Hybrid-järjestelmän, joka on uusi mukautuva rakennusratkaisu Keski-Euroopan markkinoille. Ratkaisu yhdistää teräksen ja puun edut samassa rakenteessa, mikä mahdollistaa korkean energiatehokkuuden ja tarjoaa erinomaisen ulkopinnan ja laadukkaan sisäilman. Suomessa vauhditimme vanhojen rakennusjärjestelmien uudistamista vahvistaaksemme pitkän aikavälin kilpailukykyämme.

Näytämme tietä kohti kestävä kehitystä ja kiertoteollisuutta

Me kaikki tiedämme, että rakennus- ja kiinteistöteollisuus vaikuttaa merkittävästi ympäristöön. Perinteisestä rakennus- ja kiinteistöteollisuudesta poiketen rakennuksemme ovat mukautettavia, helposti saatavilla ja puurakenteisia ja niitä käytetään uudelleen ja uudelleen asiakkaidemme tarpeista riippuen. Tämä kiertoliiketoimintamalli yhdessä resurssitehokkuuteen ja innovaatioihin keskittymisen kanssa tasoittaa tietä uudelle ja kestävämmälle rakennus- ja kiinteistöteollisuudelle, jossa Adapteo ottaa johtoaseman tulevien rakennusratkaisujen kehittämisessä mukautuvampaa ja kestävämpää yhteiskuntaa varten. Vuonna 2020 jat-

kamme kestävyystyöme kehittämistä varmistaen, että strategiaamme on hyvin integroitu kaikkiin toimialoihimme ja että ratkaisumme mahdollistavat fossiilivapaan tulevaisuuden.

Keskipitkän aikavälin rakenteelliset suuntaukset tukevat markkinoitamme

Vaikka markkina-aktiiviteetti oli vuonna 2019 alhaisempi, julkisen sektorin tarpeet pysyvät ennallaan ja keskipitkän aikavälin näkemyksemme suotuisasta markkinakehityksestä pysyy ennallaan. Vanha rakennuskanta huomattavillaperuskorjaus tarpeilla, kaupungistuminen, väestörakenteen muutokset, koululaisten ja lasten kasvava määrä päiväkodeissa ja jatkuvasti kasvava vanhusväestö ovat esimerkkejä primäärisistä markkina-voimista, joiden odotetaan tuottavan jatkuvaa kysyntää ratkaisuillemme. Samanaikaisesti näemme tehdasvalmistestien rakennusten ja mukautuvien tilaratkaisujen markkinaosuuden kasvavan jatkuvasti ja jopa kiihtyvästi tulevina vuosina.

Vahvempi organisaatio jatkuvaa kasvua varten vuonna 2020

Adapteo on nykymuodossaan uusi organisaatio, mutta meillä on vakiintunut liiketoimintamalli ja asiantunteva henkilöstö. Vuonna 2019 vahvistimme organisaatiota eri alueilla ja teemme niin jatkossakin. Kyvykkäiden ja kokeneiden työntekijöiden houkutteleminen, osaamisemme ja valmiuksiemme kehittäminen sekä avainhenkilöiden sitouttaminen ovat välttämättömiä onnistuaksemme.

Kun nyt laitamme vuoden 2019 kirjoihin ja aloitamme uuden vuosikymmenen, odotan innolla, että pääsen jatkamaan alan johtavan mukautuvien rakennusratkaisujen yrityksen rakentamista ja keskittymään täysin liiketoimintamme ja kilpailukykyämme parantamiseen ja ennen kaikkea parhaiden ratkaisujen toimittamiseen asiakkaillemme ja heidän käyttäjilleen. En malta odottaa, että saan tämän tapahtumaan.

Voitte olla varmoja, ettemme lepää ennen kuin olemme onnistuneet!

Philip Isell Lind af Hageby
Toimitusjohtaja
Adapteo Group

Mukautuvien yhteiskuntien rakentaminen

Adapteon johto on laatinut yhtiön strategian vuoteen 2023 asti. Johto on määritellyt useita strategisia keinoja Adapteon Pohjois-Euroopan johtoaseman vahvistamiseksi sekä entisestään vahvistaa vahvaa liiketoimintamallia ja tehokkuutta arvon luomiseksi osakkeenomistajille. Adapteon keskeisiä strategisia pilareita ovat kasvun laajentuminen, kaupallinen erinomaisuus ja toiminnan tehokkuus.



Kasvun laajentuminen



Kasvun laajentumisessa on kyse orgaanisten ja epäorgaanisten kasvumahdollisuuksien tunnistamisesta. Tämä voi tarkoittaa maantieteellistä laajentumista, toiminnan laajentamista uusille segmenteille kuten vanhustenhoitoon, palvelujen ja uusien tuotteiden lisäämisestä valikoimaamme tai liiketoimintamallimme laajentamisesta.

Asiakassegmentin laajennus

Adapteon vähemmän penetroidut asiakassegmentit, kuten vanhustenhoito, terveydenhuolto ja sosiaalihuolto sekä toimistot, tarjoavat kasvupotentiaalia. Toimistojen kasvavaa asiakassegmenttiä hallitsevat yksityisen sektorin asiakkaat, jotka ovat yleensä vähemmän herkkiä hinnoittelulle. Nykyaikaisen korkealaatuisen portfolion ansiosta meillä on hyvät mahdollisuudet kasvaa tässä segmentissä.

Nykyiset aktiviteetit

- Laajentuminen vanhustenhoidon majoitussegmenttiin
- Lisääntynyt keskittyminen yksityiseen sektoriin

Liiketoimintamallin laajennus

Adapteolla on rajallinen asema Ruotsin ulkopuolisilla myyntimarkkinoilla, ja nykyisen toimintaympäristön hyödyntäminen tarjoaa mahdollisuuden laajentaa ja vahvistaa asemaamme muissa maissa. Vuokraustoiminnan yhdistäminen NMG-yritysoston tuomiin pitkäaikaisvuokraukseen, myyntivalmiuksiin ja resursseihin muodostaa selkärangan mahdollisuuden hyödyntämiselle.

Nykyiset aktiviteetit

- Avaimet käteen -ratkaisujen myynnin aloitus Suomessa ja Norjassa
- Pitkäaikaisvuokrauksen aloitus Suomessa ja Norjassa

Tarjonnan laajentaminen

Adapteen vahvat arvoketjuvalmiudet yhdistettynä laajaan markkinatuntemukseen ovat perusta nykyisen tarjonnan laajentamiselle. Uusien tuotteiden ja ratkaisujen jatkuva kehittäminen tukee kasvua sekä nykyisille että uusille asiakassegmenteille ja tukee myös meitä ratkaisujen vakaan ja houkuttelevan hintakehityksen ylläpitämisessä.

Nykyiset aktiviteetit

- Laajentuminen vanhustenhoitomarkkinoille
- Adapteo.Hybrid –ratkaisun esittely
- Projektitoimistot

Maantieteellinen laajennus

Adapteen tavoitteena on hyödyntää maantieteellisiä markkina mahdollisuuksia hyödyntämällä sen nykyisiä keskuksia ja laajentamalla edelleen operatiivista jalanjälkeä. Lisäksi yritysostoja voidaan käyttää strategian toteuttamisen nopeuttamiseen.

Nykyiset aktiviteetit

- Pohjoismainen penetraatio molemmille liiketoiminta-alueille
- Permanent Spacen onnistunut laajennus Suomeen ja Norjaan
- Jatkuva alueellinen laajentuminen Saksaan

Lisäarvopalvelun laajennus

Mukautettavan rakennustarjontamme täydentäminen lisäarvotuotteilla ja –palveluilla, kuten kiinteistöhoidolla, talonmies-, turvallisuus- ja vakuutuspalveluilla sekä sisä- ja ulkotilojen lisämukavuuksilla, tarjoaa houkuttelevia lisätuloja pitkällä aikavälillä.

Nykyiset aktiviteetit

- Kiinteistönhoito
- Maisemointi ja leikkipaikat
- Huolto ja kunnossapito

Kaupallinen erinomaisuus



Kaupallisen erinomaisuuden pilari keskittyy tavoitteeseemme siirtyä intuitioon perustuvasta myyntistrategiasta konkreettisiin tosiasioihin perustuvaan myyntistrategiaan. Viemme tätä eteenpäin keskittymällä hinnoittelun erinomaisuuteen, varmistamalla, että annamme tehokkaille myyjillemme oikeat työkalut ja viitekehukset ja käyttämällä strategisia markkinointivalmiuksiamme liidien ja myynnin tuottamiseen.

Tarjonnan optimointi

On tärkeää tarjota toisiaan täydentäviä ratkaisuja, jotka on positioitu optimaalisesti markkinoille ja jotka vastaavat asiakkaiden tarpeisiin. Adapteo pyrkii hyödyntämään tietoaan asiakkaiden mieltymyksistä kalustonsa ja tarjontansa yhdenmukaistamiseen ja keskittää investointitoimintansa laadukkaampiin ja monipuolimpiin moduulisarjoihin, jotka tarjoavat houkuttelevan moduulitalouden.

Nykyiset aktiviteetit

- Arvolupauksen selvennys kaikille rakennusjärjestelmille
- Tarjonnan konsolidointi ja yhdenmukaistaminen
- Olemassa olevien rakennusjärjestelmien teknisten ominaisuuksien päivitykset ja parannukset

Brändipääoman kasvattaminen

Adapteo ottaa käyttöön yhtenäisen markkinointi- ja brändistrategian, johon sisältyy brändin ja tarjonnanasemointi. Tuotemerkit, joita ostettu NMG käytti toiminnassaan, yhdenmukaistetaan Adapteen tuotemerkkien kanssa.

Nykyiset aktiviteetit

- Konsernin brändivalikoiman ja rakenteen yhdenmukaistaminen
- Brändialustan kehittäminen tunnettuuden, mielikuvien ja suosion lisäämiseksi
- Markkinoinnin suorituskyvyn parantaminen kaikilla markkinoilla liidien tuotannon ja myynnin parantamiseksi

Hinnoittelun erinomaisuus

Adapteo pyrkii yhdenmukaistamaan ja optimoimaan moduulisarjojen hinnoittelun dynaamisen hintaposition luomiseksi ja tarjonnan päällekkäisyyksien poistamiseksi.

Nykyiset aktiviteetit

- Yleinen hinnoittelu on kartoitettu ja hinnoittelumallit on yhdenmukaistettu koko organisaatiossa
- Markkinalähtöisten hinnoittelutaktiikoiden toteuttaminen
- Tarjoushinnoittelun tarkkuustyökalujen ja –prosessien kehittäminen

Myyjien tehokkuus

Tärkeä näkökohta myyjien tehokkuuden parantamisessa on myyntiprosessien yhdenmukaistaminen, jotta voidaan varmistaa johdonmukainen ja asiakkaaseen keskittyvä työskentelytapa. Prosesseihin perustuvia suorituskykyindikaattoreita ja myynnin ohjausmallia käytetään suorituskyvyn edistämiseen koko organisaatiossa.

Nykyiset aktiviteetit

- Myyntiprosessien yhdenmukaistaminen ratkaisusuunnittelun ja tarjouslaskennan kanssa
- Myyntityökalujen ja –mallien yhdenmukaisuuden varmistaminen koko organisaatiossa
- Uuden KPI-rakenteen käyttöönotto, joka ohjaa yksilöllistä ja kollektiivista myyntitoimintaa

Myyntin digitalisointi

Digitaalisia työkaluja voidaan hyödyntää myyntiprosessin tehokkuuden parantamiseksi sekä asiakkaiden sitoutumisen parantamiseksi koko ostoprosessin ajan. Myyntin digitalisaatio strategisena työkaluna varmistaa, että myyntiorganisaatio jatkaa alan viemistä eteenpäin ja maksimoi samalla tuottopotentialin tulevaisuudessa.

Nykyiset aktiviteetit

- Tulevaisuuden vaatimukset täyttävien digitaalisten työkalujen, kuten moduulien sisä- ja ulkotilojen 3D-visualisointityökalun käyttöönotto.
- Myyntin ohjauksen ja tuen ohjaaminen keskitetyssä BI-ratkaisussa
- Portfolio -operaatioiden suunnittelutyökalujen käyttöönotto

Operatiivinen tehokkuus



Operatiivisen tehokkuuden pilari keskittyy löytämään tapoja parantaa kustannustehokkuutta korkea laatutaso säilyttäen. Meidän toimintamalli liiketoimintayksiköissämme on aina tiiviin tarkastelun alla; kuinka voimme optimoida tehokkuutta tehtaissa tehostamalla moduulien, materiaalien ja aliurakoitsijoiden hankintaa sekä hyödyntämään portfolioomme parhaalla mahdollisella tavalla.

Hankinnan erinomaisuus

Kustannussynergioita voidaansaavuttaa, erityisesti NMG-yritystalon jälkeen. Hankintatehokkuuden parantaminen on mahdollista hyödyntämällä yhdistettyjen toimintojensuurempaa kokoa, keskittämällä konserni-toimintoja välillisten kustannusten laskemiseksi, jotka liittyvät esimerkiksi markkinointiin ja tietotekniikka-järjestelmiin, sekä lisäämällä operatiivista tehokkuutta optimoidulla moduulien hankinnalla.

Nykyiset aktiviteetit

- Keskittyminen suoriin materiaalihankintoihin
- Hankintaprosessien parantaminen

Tehtaan ja jakelukeskusten tehokkuus

Adapteo pyrkii tuottamaan mukautettavia rakennuksia nopeammin, luotettavammin ja kestävämmiin. Pyrimme toimitusketjussamme saavuttamaan logistiset tehokkuusedut ja mahdollistamaan rakennusten saumattoman toimituksen. Saavutamme merkittäviä kustannussäästöjä tehokkaamman tuotantos suunnittelun avulla sekä maksimoimalla vuokramoduulien toimitus- ja palautuskatteen keskittymällä kokoonpano- ja purkukustannuksiin sekä alihankkijoiden hankintaan.

Nykyiset aktiviteetit

- LEAN-tuotantoprosessien edelleen kehittäminen
- Tuoterakenteen standardoinnin toteuttaminen
- Ulkoisen tuotannon osien korvaaminen sisäisellä tuotannolla

Organisaation tehokkuus

Adapteo pyrkii jatkuvasti yhtenäistämään prosesseja ja ottamaan käyttöön yhteisen organisaatiokulttuurin. Tähän kuuluu uuden, yhteisen ja yhdenmukaisen toimintamallin luominen, jossa on selkeät toiminnot ja roolit. Lisäksi optimoidaan eri maiden organisaatioiden koko liiketoiminnan merkittävyyden ja muiden keskeisten mittareiden perusteella ja otetaan käyttöön parhaat käytännöt koko yrityksessä.

Nykyiset aktiviteetit

- Tehokkuutta edistävien rakenteiden, ohjeistojen ja politiikkojen käyttöönotto
- Organisaation vahvistaminen houkuttelemalla ja sijoittamalla kykyjä
- Tulosohtauksen ottaminen käyttöön koko organisaatiossa

Käyttöasteen optimointi

Portfolion optimaalisen käyttöasteen kasvu on seurausta saumattomasta yhteistyöstä ja vahvoista valmiuksista koko arvoketjussa ja organisaatiossa. Käyttöastetta parantavat keskeiset alueet ovat toimitusketju, myynti ja toiminnot, tuotekehitys, ratkaisujen ja tuotteiden standardointi, tuotanto ja hankinta sekä data- ja analysointivalmiudet.

Nykyiset aktiviteetit

- Liiketoimintatietotyökalujen hyödyntäminen portfolion suunnitteluprosessien parantamiseksi

Moduulien elinkaaren hallinta

Tuleviin sääntelymuutoksiin liittyvät säännölliset huollot, kunnostustyöt ja päivitykset ovat työkaluja, joilla varmistetaan rakennuksen muodostavien moduulien tehokas uudelleenkäyttö ja käyttöiän maksimointi. Adapteo myy toisinaan vanhoja moduuleja ja korvaa ne uusilla nykyaikaisemmilla uudistaakseen jatkuvasti portfolioaan, ja keskitymme parempaan seurantaan ja vanhojen moduulien optimaalisen myynti- ja vaihtoajan tunnistamiseen.

Nykyiset aktiviteetit

- Portfolion jatkuva uusiminen, vanhojen järjestelmien korvaaminen premium-järjestelmillä

Taloudelliset tavoitteet

Hallitus on asettanut Adapteolle seuraavat taloudelliset tavoitteet:

	Tavoite	Tulos 2019
	Vertailukelpoisen käyttökatteen kaksinumeroinen kasvu	6 %
	Operatiivinen sijoitetun pääoman tuotto yli 10 prosenttia	8,5 %
	Nettovelan suhde vertailukelpoiseen käyttökatteeseen 3,5–4,5	4.5x
	Tavoitteena jakaa osinkoa yli 20% nettotuloksesta ¹	Ehdotus olla jakamatta osinkoa

¹ Konsernin tilikauden tulos ilman vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä



Rakenteellisten trendien tukemat kasvavat markkinat

Adapteen markkinat koostuvat mukautettavien rakennusten vuokrauksesta ja mynnistä Ruotsissa, Suomessa, Tanskassa, Norjassa ja Saksassa. Mukautettavat rakennukset ovat tehdasvalmisteisia modulaarisia rakennuksia, joiden toimivuus ja laatu vastaa paikan päällä rakennettuja rakennuksia. Niitä voidaan käyttää sekä lyhyen että pitkän aikavälin tarpeisiin, ja niitä tarjotaan useille segmenteille, kuten kouluksi, päiväkodeiksi, toimistoiksi ja muille yksityisen ja julkisen sektorin toimipaikoiksi.

Julkinen sektori on tärkein asiakassegmentti, ja siihen kuuluvat kunnat, läänit, viranomaiset, julkiset laitokset ja muut julkisen sektorin yhteisöt. Julkisen sektorin asiakkaiden suuri osuus vakauttaa markkinoita pitkällä aikavälillä. Suuri osa sekä vuokraus- että myyntimarkkinoista koostuu sosiaaliin infrastruktuuriin liittyvistä asiakassegmenteistä, joita julkinen sektori hallitsee. Useimmissa tapauksissa julkisilla asiakkailla on lakisääteinen velvollisuus toimittaa tiloja erilaisiin tarpeisiin, kuten päiväkodeille, kouluille ja vanhustenhoitolaitoksille. Sen vuoksi markkinoihin vaikuttavat suurelta osin taustalla olevat kysyntätekijät, ennen kaikkea alueellinen väestökehitys ja peruskorjaustarpeet, pikemmin kuin yleinen taloudellinen tilanne.

Markkinoiden kasvu, veturit ja trendit

Mukautettavien rakennusten vuokraus- ja myyntimarkkinat ovat osoittaneet vahvaa historiallista kasvua. Sekä vuokraus- että myyntimarkkinoiden keskipitkän aikavälin kasvua tukevat rakenteellisen kysynnän veturit ja trendit, kuten: Väestönkasvu ja kaupungistuminen, lasten kasvava määrä koulu- ja päiväkodeissa sekä kasvava vanhusväestö, rakennuskannan ikääntyminen ja peruskorjaustarpeet sekä mukautettavien rakennusten suosion kasvu.

Väestönkasvu ja kaupungistuminen

Väestönkasvu ja kaupungistuminen vaikuttavat alueellisiin tilantarpeisiin niin kasvukeskuksissa kuin nettotappioalueilla, mikä tarjoaa mahdollisuuksia mukautettaville rakennuksille. Kasvukeskuksissa tarvitaan usein kiireesti tilaa. Kaupungistumisen vaikutukset koskevat erityisesti päiväkotitilaa ja koulukiinteistöjen tarjoajia, sillä kaupunkien muuttavat ovat usein nuoria tai perheitä. Suurissa kaupungeissa, joissa tilaa voi olla vaikea hankkia, mukautettavia rakennuksia voidaan käyttää äkillisen kysynnän kasvun käsittelyyn. Vaihtoehtoisesti mukautettavia rakennuksia voidaan käyttää "ajan ostamiseen" pysyvä pitkän aikavälin ratkaisuja koskeissa monimutkaisissa päätöksentekoprosesseissa.

Toisaalta joustavia ratkaisuja suositaan nettotappioalueilla. Koska kuntien voi olla vaikeaa ennustaa tulevia rakennustarpeita ja sitoutua paikan päällä rakennettuihin ratkaisuihin, joista syntyy pitkäaikaisia velvoitteita, kunnat valitsevat väliaikaisia vuokrausratkaisuja, koska ne tarjoavat joustavuutta ja rajoittavat rahoitusvastuita. Pysyvään tehdasvalmisteiseen avaimet käteen -ratkaisuun investoimista voidaan myös pitää toteuttamiskelpoisena vaihtoehtona paikan päällä rakennetuille rakennuksille, koska mukautettavia rakennuksia voidaan käyttää uudelleen ja uudelleen.

Väestökehitys luo tarpeen mukautettaville rakennuksille

Lapset ja vanhukset ovat hyvin edustettuina Adapteen markkinoilla. Lasten määrän kasvu ja nopeasti ikääntyvä väestö luovat merkittäviä mahdollisuuksia siirtokelpoisille tilaratkaisuille.

Pohjoismaiden väestörakenteen muutokset ovat johtaneet Euroopan nopeimmin kasvavaan vanhusten määrään. Väestön ikääntyminen johtaa tilakysynnän pysyvään ja jokseenkin ennustettavaan kasvuun, mikä tarjoaa mahdollisuuksia vanhustenhoidon markkinasegmentille.

Yleisesti ottaen lasten määrän Pohjoismaissa odotetaan kasvavan hieman tulevaisuudessa, pääasiassa Ruotsissa ja Tanskassa. Kunnilla ja muilla julkisyhteisöillä on lakisääteinen velvollisuus tarjota tilaa päiväkodeille ja kouluille. Näin ollen erityisesti suurissa kaupungeissa lasten nopea lisääntyminen luo kiireellistä tarvetta lisäkapasiteetille, mikä suosii mukautettavia rakennusratkaisuja nopeilla ja ennustettavilla toimituksilla.



Vanheneva rakennuskanta, jolla on kasvava korjaustarve

Rakennuskanta vanhenee Pohjoismaissa ja Saksassa, mikä lisää sekä remonttien että uudisrakentamisen tarvetta, mikä puolestaan lisää tilapäisten ja pysyvien tilojen tarvetta. Ikääntyvän rakennuskannan odotetaan vaikuttavan erityisesti päivähoito-, terveydenhuolto- ja koulukiinteistömarkkinoihin.

Noin puolet pohjoismaisesta koulutusrakennuskannasta rakennettiin 1960-luvun ja 1980-luvun välillä. Näin ollen tulevina vuosina tämä osa rakennuskannasta lähestyy 50 vuoden ikää, jolloin peruskorjauspalvelujen tarve tyypillisesti kasvaa. Vanheneva rakennuskanta kasvattaa myös uudisrakentamisvolyyymiä. Uudisrakentamisen volyymit lisäävät korkealaatuisten puolipysyvien mukautettavien rakennusratkaisujen kysyntää, koska ne voidaan tarjota joustavampana ja tehokkaampana vaihtoehtona paikan päällä rakennetuille rakennuksille.

Yksityisen sektorin kasvu ja teollinen toiminta

Edellä mainittujen markkinatekijöiden ja suuntausten lisäksi yksityisen sektorin kasvu ja teollinen toiminta tukevat markkinoiden kehitystä ja lisäävät mukautettavien rakennusratkaisujen tarvetta erityisesti toimistoasiamarkkinointissa. Kasvava tilauskanta lisää resurssien ja kapasiteetin tarvetta, mikä kasvattaa teollisuusyritysten sekä tilapäisten että pysyvien tilojen tarvetta. Modu-

laaristen rakennustekniikoiden lisääntynyt hyväksyntä sekä joustavuuden ja nopean toimituksen arvostus yksityisellä sektorilla tukee myös mukautettavien rakennusmarkkinoiden laajentumista.

Kilpailuympäristö

Pohjoismaiden vuokrausmarkkinoilla on kourallinen suuria mukautettavien rakennusten tarjoajia. Pohjoismaisilla vuokrausmarkkinoilla Adapteo on suurin toimija, jolla on hieman yli neljäsosa markkinoista. Tärkeimmät kilpailijat ovat Expandia Ruotsissa ja Parmaco Suomessa. Muita suuria vakiintuneita yrityksiä ovat Temporary Space Nordics, Indus, GSV ja Malthus Uniteam. Saksan vuokrausmarkkinoilla Adapteolla on muutaman prosentin markkinaosuus, ja siellä se on yksi markkinoiden kymmenestä suurimmasta toimijasta. Saksan vuokrausmarkkinoiden suurimmat toimijat ovat Algeco, Kleusberg ja FAGSI. Useat eurooppalaiset kilpailijat myyvät ja vuokraavat mukautettavia rakennuksiaan.

Adapteolla on myyntimarkkinoilla vakiintunut asema ydinasiakassegmenteissämme. Ruotsissa meillä on noin viidesosa markkinoista, sitä vastoin olemme vasta äskettäin menneet Suomen ja Norjan myyntimarkkinoille. Kilpailuympäristö vaihtelee jonkin verran maantieteellisen alueen mukaan, mutta yleinen piirre on se, että markkinat ovat vakiintuneet. Pohjoismaiden markkinoiden lähimmät kilpailijat ovat Moelven yhdessä perinteisten rakennusalan rakentajien ja paikallisten rakennusyritysten kanssa.

Viime vuosina useat kiinteistöyhtiöt ovat pyrkineet sosiaalisten infrastruktuurikiinteistöjen markkinoille. Tämä korostaa myös tarvetta kehittää ratkaisuja sosiaalisen infrastruktuurin alalla ja erityisesti kiinteistösegmentillä. Kiinteistöyhtiöitä tulisi pitää Adapteon arvokkaina kumppaneina, jotka lisäävät rakennuskannan peruskorjausten tarvetta ja kysyntää.

Suuren koon ja paikallisen läsnäolon suosiminen

Kilpailuympäristö suosii suurta kokoa ja paikallista läsnäoloa. Asiakkailla on yleensä erilaisia tarpeita, ja suuri rakennuskalusto mahdollistaa laajan valikoiman erilaisia ratkaisuja, jotka ovat helposti asiakkaiden saatavilla vaarantamatta korkeaa käyttöastetta. Pienemmillä yrityksillä ei luultavasti ole yhtä helposti saatavilla asiakkaan yksilöllisiä tarpeita vastaavia ratkaisuja, ja moduulien palautumisella asiakailta vuokrasopimuksen päättymisen vuoksi on suurempi vaikutus käyttöasteeseen kuin suurilla toimijoilla. Suuri rakennusportfolio mahdollistaa myös osallistumisen suurempiin hankkeisiin, joita pienten yritysten ei usein ole mahdollista toteuttaa. Adapteon vuokrarakennusportfolio on

pohjoismaiden suurimpia, mikä tuo kilpailuetua, koska se mahdollistaa nopeat toimitukset sekä kysynnän ja tarjonnan sovittamisen.

Tiukemmat sääntelyvaatimukset

Pohjoismaissa sääntelyvaatimukset ovat tiukemmat ja vaativat mukautettavilta rakennuksilta parempaa laatua verrattuna Keski-Eurooppaan. Tämä suosii paikallisia vakiintuneita yrityksiä, koska keskieurooppalaisten yritysten rakennusten laatu ei välttämättä täytä tiukempia pohjoismaisia vaatimuksia. Sääntelyvaatimusten kiristyessä entisestään on tärkeää, että meillä on nykyainen korkealaatuinen kalusto, joka on valmis tulevaan sääntely-ympäristöön sekä valmiudet ja kyvyt reagoida sääntelymuutoksiin. Mukautettava rakennusportfolio, joka voidaan helposti ja edullisemmin päivittää vastaamaan muuttuvia sääntelyvaatimuksia, on kilpailuetu. Adapteo tekee suurimman osan investoinneistaan kehittyneisiin ratkaisuihin, jotka ovat valmiina tulevaisuuden muutoksiin ja jotka voidaan helposti päivittää pienemmillä kustannuksilla, samalla kun tehdään tarvittavat investoinnit varmistaaksemme, että koko kalusto täyttää lakisääteiset vaatimukset.



Johtava yritys mukautettavien rakennusten alalla

Adapteo on johtava pohjoiseurooppalainen mukautettavia rakennuksia valmistava yritys. Meillä on toimintaa Pohjoismaissa ja Saksassa, ja suurin osa asiakkaistamme löytyy julkiselta sektorilta.

Mukautettavat rakennuksemme joko vuokrataan tai myydään ensisijaisesti julkisen sektorin asiakkaille, kuten kunnille, mutta myös yksityisille yrityksille, kuten teollisuusyrityksille. Tilaratkaisumme toimitetaan asiakkaille käyttövalmiina. Pyrimme tarjoamaan kustannustehokkaita ratkaisuja, jotka on mukautettu ihmisten tarpeisiin rajallisia luonnonvaroja riistämättä tai ympäristöä saastuttamatta. Rakennusten laatu ja tekniset ominaisuudet vastaavat paikan päällä rakennettuja ratkaisuja ja täyttävät kiinteitä tiloja koskevat lakisääteiset vaatimukset. Tarjoamme myös kiinteistönhoitopalveluja sekä vuokra- että myyntiasiakkaillemme.

Suuri ja monipuolinen kalusto Pohjoismaissa

Adapteolla on pohjoismaiden vuokramarkkinoiden suurin mukautettavien rakennusten portfolio neliömetrimäärän perusteella. Vuokraportfolio koostuu modulaarisesta rakennustekniikkaan perustuvista ratkaisuista, joita voidaan käyttää useisiin tarkoituksiin, sekä rakennuksista, jotka on erityisesti suunniteltu tiettyyn käyttöön. Kouluasiakassegmentissä rakennuksia käytetään

”Uskomme, että mukautettavuus on paras parannuskeino epävarmuuteen. Tarjoamalla rakennuksia, jotka voivat muuttua tarpeiden muuttuessa, rakennamme mukautuvia yhdyskuntia.”



Ratkaisut kouluiksi, päiväkodeiksi ja toimistoiksi.



Ratkaisut tapahtumiin, kouluiksi, päiväkodeiksi.



Ratkaisu päiväkodiksi.



Ratkaisu toimistoksi.

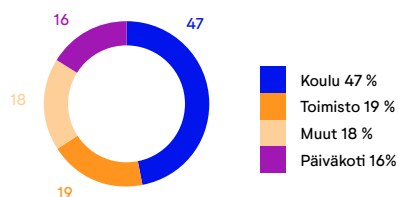


Ratkaisut päiväkodiksi ja kouluksi.



Ratkaisu opiskelija-asuntolaksi.

Asiakassegmentit Liikevaihdon osuus



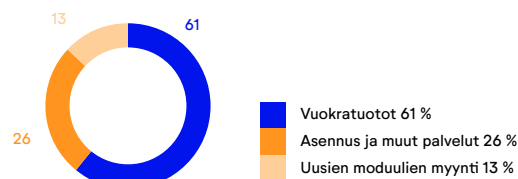
pääasiassa ensimmäisen- ja toisen asteen koulurakennuksina sekä muina koulurakennuksina, kuten yliopistoina. Erityisiä majoitusrakennuksia käytetään esimerkiksi työntekijäasuntoina, kun taas terveydenhuollon ja sosiaalihuollon mukautuvia rakennuksia käytetään pääasiassa vanhusten ja vammaisten asuntoina. Toimistot ovat merkittävä osa yksityisiä markkinoitamme.

Adapteen kaluston keski-ikä vaihtelee maittain ja on noin kymmenen vuotta, ja moduulin käyttöikä on jopa 30 vuotta. Mukautettavia rakennuksiamme voidaan käyttää uudelleen ja uudelleen luoden kiertorakennusteollisuuden. Mukautettavia rakennuksia voidaan käyttää useiden vuokrauskertojen ajan ja niitä käytetään eri tarkoituksiin asiakkaan tarpeiden mukaan.

Kattava tarjonta eri asiakkaille

Adapteo tarjoaa palveluja ja ratkaisuja pääasiassa kunnille, maakunnille, viranomaisille, julkisille laitoksille ja muille julkisen sektorin yhteisöille. Yksityisen sektorin asiakkaitamme ovat esimerkiksi yksityiset yritykset, jotka vuokraavat tai liisaavat mukautettavia ratkaisuja lyhyempään tai pitkäaikaiseen tarkoitukseen sekä ostavat mukautettavia ratkaisuja. Rakennusyritykset ja

Liikevaihdon jakautuminen



alihankkijat vuokraavat yksiköitä työntekijöiden lyhytaikaista majoitusta varten. Sosiaalisen infrastruktuurin asiakkaat muodostavat noin kolme neljäsosaa vuokratuotoista. Kymmenen suurimman asiakkaan osuus vuokratuotoista oli noin 8 %. Asennuksen ja muiden palvelujen osuus liikevaihdosta on noin 25 prosenttia.

Asiakassegmentit tuovat kausiluonteisuutta

Koulu on Adapteen ylivoimaisesti suurin asiakassegmentti, jonka osuus vuokratuotoista on hieman alle 50 %. Tämä tuo jonkin verran kausiluonteisuutta liiketoimintaan. Monet toimitukset ajoittuvat Q3:een ja palautukset Q2:een. Vuokratuotot ovat pienemmät kesäkaudella, mutta kokoonpano-/purkutulot ovat korkeammat.

Mukautettavien rakennusten edut

Mukautettavilla rakennuksilla on lukuisia etuja, jotka kasvattavat niiden suosiota, mm. laatu, toimitusnopeus, kustannustehokkuus, houkutteleva asiakastalous ja joustava tilankäyttö.

- Kestävä energiapuhtausjärjestelmien ja tuotannon tehokkuuden vuoksi. Rakennusten uudelleenkäyttö tuottaa sekä ympäristö- että pääomasäästöjä ja tukee kiertotaloutta.
- Nopeat ja ennustettavimmat toimitukset, koska töitä voidaan tehdä sääolosuhteista riippumatta ja ennakoivasti sekä selkeämmän aikataulutuksen ja toimittajien koordinoinnin ansiosta.

- Kustannustehokkuus, koska tavalliset modulaariset rakennukset ovat kustannustehokkaampia valmistaa ja asentaa paikalla rakennettuihin rakennuksiin verrattuna. Valvotulla sisätuotannolla on taloudellisia etuja, sillä rakennusten tuotanto etenee yleensä suunnitellusti, mikä mahdollistaa tehokkaan suunnittelun ja kustannusten pitämisen budjeteissa.
- Houkutteleva vaihtoehto asiakkaalle rahoituksen näkökulmasta, koska rakennukset mahdollistaa rajoitetun taloudellisen sitoutumisen eivätkä vaadi etukäteisinvestointeja, mikä tarjoaa joustavuutta asiakkaalle. Erityisesti Suomessa kuntien kassavaje suosii mukautettavia rakennusratkaisuja.
- Joustavuus käytössä ja tarpeen kestossa on myös etu, sillä mukautettavat rakennusratkaisut mukautuvat muutuviin tarpeisiin, ovat siirrettäviä ja pystyvät vastaamaan kapasiteetin ja kysynnän sijaintien muutoksiin.

Asiantuntemus julkisista tarjouskilpailuista ja pitkät asiakassuhteet

Adapteon asiakaskunnan rakenteen vuoksi julkiset hankintaprosessit ovat olennaisia Adapteon asiakashankinnassa. Suurin osa kaikista julkisista hankinnoista saadaan julkisten tarjouskilpailuiden kautta kunkin Adapteon toimintamaan sovellettavien lakien ja asetusten mukaisesti. Lainsäädännössä määritetään rajoitukset, joiden puitteissa julkisen sektorin yksiköt voivat suunnitella julkisia hankintoja koskevat menettelyt, myös sen osalta kuinka tarjoukset sisältävät laadullisia kriteereitä arviointiperusteiden osalta. Julkisten hankintojen järjestäjät asettavat kriteerit ja niille painotukset, joiden perusteella voitava palveluntarjoaja valitaan. Jos useat osallistujat täyttävät kaikki muut kriteerit, hinta on yleensä ratkaiseva tekijä.

Monet yksityisen sektorin asiakkaat järjestävät myös hankkeitaan koskevia tarjouskilpailuja. Koska yksityisiä tarjouskilpailuja ei säännellä lailla, hyvät asiakassuhteet ja referenssit ovat välttämättömiä tällaisten tarjouskilpailujen voittamiseksi. Vuokratessaan moduuleja pysyvämpiä ratkaisuja varten yksityiset yritykset arvostavat erityisesti rakennusten nopeaa ja tehokasta toimitusta jaasennusta. Ne arvostavat myös ratkaisun mukautettavuutta, koska sitä voidaan suurentaa tai pienentää tarpeen mukaan.

Laaja verkosto, jonka jakeluketket mahdollistavat nopean ja tehokkaan uudelleenvuokrausmallin

Siirtokelpoisten tilaratkaisujen tarpeet ovat tyypillisesti maantieteellisesti hajallaan ja logistisen tehokkuuden ja nopean toimitusajan varmistamiseksi laaja ja optimoitu verkosto on tärkeä kilpailunäkökulmasta. Adapteolla on kahdeksan jakelukeskusta ja 20 varastoa pohjoismaissa ja Saksassa, joiden avulla palvelemme asiakkaitamme tehokkaasti. Lisäksi meillä on vakiintunut toimittajaverkosto ja vahvat suhteet, jotka ovat tärkeitä korkean laadun, nopeiden toimitusaikojen ja kustannustehokkuuden varmistamiseksi. Alihankkijoita käytetään usein mukautettavien rakennusten hankinnassa, ja käytämme paljon aikaa ja investointeja suhteiden rakentamiseen uskottavien toimittajien kanssa.

Sisäinen valmistusvalmius yhdistettynä ulkoiseen toimittajaverkostoon

Adapteolla on Ruotsissa vuokramoduulien omaa valmistusta, mutta valmistus on pääosin ulkoistettu kolmelle Virossa, Puolassa ja Tšekissä sijaitsevalle toimittajalle. Hallitsemme avainarvoketjutoimintoja itse, mikä parantaa valmiuksiamme kehittää tarjontaamme ja vastata paremmin asiakkaiden tarpeisiin. Sisäinen valmistusvalmius tarjoaa myös täydentävää osaamista, joka auttaa meitä kehittämään ja suunnittelemaan ratkaisujamme esimerkiksi älykkäämpien sekä kestävämpien ja kustannustehokkaiden materiaalien avulla. Vaihdamme esimerkiksi kuljetuksen ja varastoinnin aikana käytetyissä moduulisuojuksissa käytetyn materiaalin kertakäyttöisestä muovista kierrätettyyn muoviin.

Uudet mukautettavat rakennukset valmistetaan johdon lähiajan kysynnän ennusteen 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 vuokraportfolion korkean käyttöasteen. Se myös vähentää jätettä, koska sen avulla voimme tilata oikean määrän materiaalia. Kierrättämällä eristysjätettä voimme käyttää uudelleen tuotannon jäljelle jäänyttä materiaalia. Jäljelle jääneet eristeet revitään kappaleiksi ja voidaan sitten käyttää uudelleen.

Suunnittelu ja tuotekehitys, jolla on todistettu kyky tuoteinno-vaatioille

Adapteo jatkuvasti suunnittelee, rakentaa ja kehittää moduulejamme ennakoidakseen asiakkaidemme tulevia tarpeita sekä lainsäädäntöön, asetuksiin, rakennuslupiin ja paikallisiin lupiin tulevia muutoksia toiminta markki-noillamme. Kiertotalous on keskeinen tekijä suunnit-telussamme ja tuotekehitystyössämme, mikä tarkoittaa, että parannamme ja kehitämme prosessejamme jatkuvasti, jotta voimme maksimoida arvon ja minimoida ympäristövaikutukset. Sisäinen suunnittelu- ja tuoteke-hitystoiminto mahdollistaa jatkuvan tuoteinnovaation ja -kehitykset. Tämä tukee meitä onnistuneiden mate-riaalipäätösten tekemisessä ja erilaisiin käyttötarkoi-tuksiin ja asiakastarpeisiin soveltuvien vakiomoduurien suunnittelussa sekä sen varmistamisessa, että nykyisen kaluston katsotaan noudattavan nykyisiä ja tulevia rakennusmääräyksiä.

Tulos 2019

Adapteen liikevaihto vuonna 2019 laski 2 % 216,2 (220,6) miljoonaan euroon pääasiassa uusien moduulien ulkoisen myynnin laskun vuoksi. Kiinteillä valuuttakursseilla liikevaihto pysyi ennallaan edellisvuoteen verrattuna. Kiinteillä valuuttakursseilla vuokratuotot kasvoivat 5 %. Eri maantieteellisillä markkinoilla kehitys oli hieman erilaista. Ruotsissa yksityisen sektorin markkina pysyi vakaana, mutta julkisen sektorin markkina-aktiiviteetti oli Ruotsissa tavallista alhaisempaa uusien julkisen sektorin tarjousten lukumäärän ollessa historiallisen alhainen. Suomessa käyttöaste ja neliöhinnat pysyivät vakaina, mutta julkisen sektorin uusien vuokratilojen kysyntä oli toisella ja neljännellä neljänneksellä tavallista alhaisempaa. Tanskassa liikevaihto laski pääasiassa vuoden alkupuoliskolla alhaisen asennus- ja purkutoiminnan vuoksi, kun taas vuoden 2018 aikana oli suuria toimituksia ja useita muita hankkeita. Saksassa liikevaihto laski viime vuoteen verrattuna vahvasta ensimmäisestä neljänneksestä ja BAUMA-messujen menestyksekkäästä myynnistä huolimatta. Adapteen vertailukelpoinen käyttökate kasvoi 6 % 88,5 (83,6) miljoonaan euroon. Vertailukelpoinen käyttökateprosentti nousi 40,9 prosenttiin (37,9 %).

Tuotteemme kattavat aikahorisontit

Adapteo.

Rental Space liiketoimin-ta-alue



Tapahtumat ja messut
Tyypillisesti päiviä/ viikkoja



Vuokraus
Tyypillisesti 3–5 vuotta
pysyvillä valmiuksilla

Flexator

Permanent Space liiketoiminta-alue

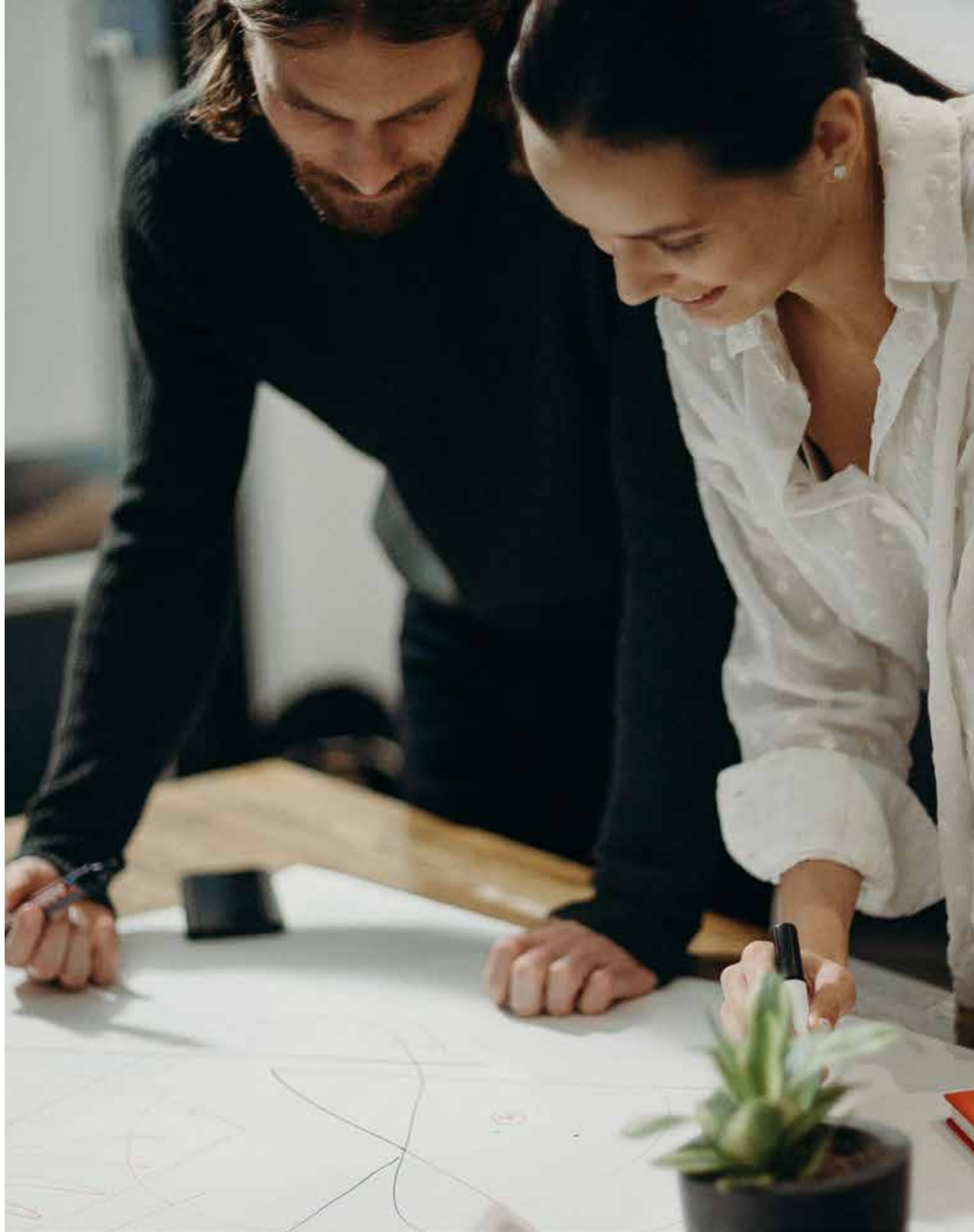


Vuokraus/Liisaus
Tyypillisesti vähintään
4–5-vuotiaat pysyvillä val-miuksilla



Myynti

Aika



Inspiroiva ja kutsuva toimistotila, jonka joustavuus mahdollistaa yhteistyön ja sitoutumisen.

Liiketoiminta-alueet

Adapteo on jaettu kahteen liiketoiminta-alueeseen: Liiketoiminta-alueet Rental Space ja Permanent Space. Rental Space –liiketoiminta-alueeseen kuuluu mukautettavien rakennusten vuokraus sekä asennus- ja muiden palvelujen tarjoaminen, ja Permanent Space –liiketoiminta-alueeseen kuuluu mukautettavien rakennusten myynti ja pitkäaikainen vuokraus. Vuonna 2019 Rental Spacen osuus yhtiön ulkoisesta kokonaisliikevaihdosta oli noin 86 % ja Permanent Spacen osuus oli loput noin 14 %.

Liiketoiminta-alue Rental Space

Yleiskatsaus

- Mukautettavien rakennusten vuokraus lyhyen ja pitkän aikavälin tarpeisiin
- Ensisijaisesti julkisia asiakkaita sosiaalisessa infrastruktuurissa
- Sopimukset, joiden keskimääräinen kesto on 5 vuotta, kun otetaan mukaan jatkot
- Vahvat tuotot asennuskannastaharkinnanvaraisilla kasvuinvestoinneilla
- Rental-brändi: Adapteo

miljoonaa euroa	2019	2018
Vuokratuotot	129,2	128,8
Asennus ja muut palvelut	55,8	55,4
Uusien moduulien myynti	1,0	0,6
Ulkoinen liikevaihto yhteensä	186,0	184,8
Vertailukelpoinen käyttökatte	92,3	84,7
Vertailukelpoinen käyttökatte-marginaali, %	49,7	45,8
Käyttökate	91,2	84,7
Käyttökatemarginaali, %	49,0	45,8

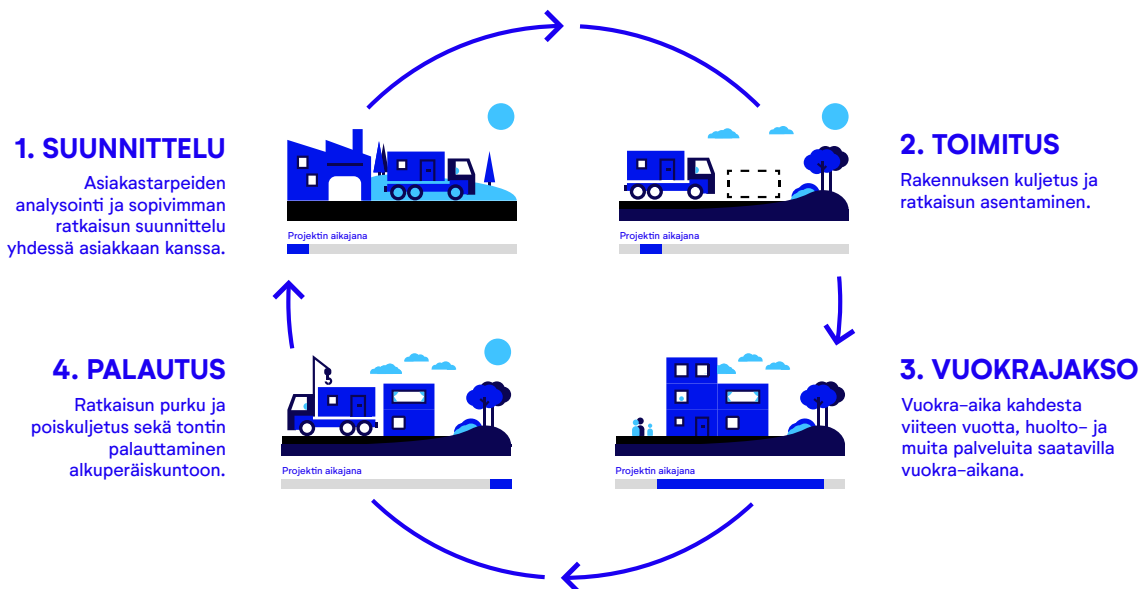
Adapteo tarjoaa Rental Space –liiketoiminta-alueella mukautettavia rakennuksia väliaikaisiin tarkoituksiin. Olemme yksi Pohjois-Euroopan johtavista mukautettavien rakennusten tarjoajista. Päämarkkinamme on Pohjoismaissa, ja Pohjoismaiden lisäksi meillä on myös vuokraustoimintaa Saksassa. Rental Space liiketoiminta-alueella toimimme tuotemerkin Adapteo alla.

Vuokrauksen arvoketju

Vuokrauksen arvoketju rakentuu asiakkaiden tarpeiden soveltamisesta nykyiseen vuokratilustoon ja moduulien räätälöinnistä paikallisissa jakelukeskuksissa. Julkisen ja yksityisen sektorin siirtokelpoisten tilaratkaisujen vuokraushankkeen arvoketju ja elinkaari eroavat pääasiassa siinä, miten hanke alkaa. Lähes kaikki julkisen sektorin asiakkaiden uudet hankkeet alkavat julkisella tarjouskilpailulla, kun taas yksityisellä sektorilla vuokrahankkeen alkaa tyypillisesti suunnitteluvaiheesta, jossa analysoidaan asiakkaan mukautuvan tilan tarve ja suunnitellaan optimaalinen ratkaisu. Kun vuokrasopimus on allekirjoitettu, projekti etenee samalla tavalla sekä julkisen että yksityisen sektorin asiakkaille järjestyksessä suunnittelu – toimitus – vuokraus – palautus.

Vuokrauksen liiketoimintamalli

Suuri vuokraportfolioimme tuottaa ennustettavia ja toistuvia vuokratulovirtoja olemassa olevien sopimusten perusteella. Noin 80 % sopimusten arvosta tulee vuokratuotoista ja on siten toistuvia. Vuokraportfoliojen keskimääräinen käyttöaste on noin 85 %. Uuden vuokrasopimuksen tyypillinen kesto on kolme vuotta, mutta 70–80 % kaikista uusista sopimuksista jatketaan yhden tai useita kertoja ja keskimääräinen kokonaisvuokra-ai-ka, mukaan lukien jatkot, on perinteisesti ollut noin viisi vuotta. Vuokrasopimuksemme sisältävät yleensä säännöksen, jonka mukaan asiakkaiden on ilmoitettava meille 3–6 kuukautta ennen vuokra-ajan päättymistä sen mahdollisesta jatkamisesta, mikä parantaa liiketoiminnan ennustettavuutta.



Kun tyypillinen keskimääräinen vuokra-aika on viisi vuotta, mukaan lukien pidennykset, uuden moduulin investoinnin takaisinmaksuaika saavutetaan usein ensimmäisen vuokra-ajan aikana. Adapteo käyttää samoja periaatteita määrittäessään sekä uusien että kunnostettujen moduulien vuokratasoa. Moduulien kunnostamiseen ja ylläpitoon liittyvät kulut ovat suhteellisen alaiset alkuperäiseen investointiin verrattuna. Moduulien käyttöikä on jopa 30 vuotta.

Vuokrausmyynnin lisäksi asennuksen ja muiden palvelujen tarjoaminen tuottaa vakaan ja ennustettavan tulovirran. Asennuksen ja muiden palvelujen liikevaihto korreloi yleensä vuokratuottojen kanssa. Tyypillisen vuokraprojektin aikana kertynyt liikevaihto muodostuu noin 80 %:sesti vuokratuotoista ja 20 %:sesti asennuksen ja muiden palveluiden liikevaihdosta.

Tulos 2019

Vuonna 2019 Rental Space -liiketoiminta-alueen liikevaihto kasvoi 1 % 186,0 (184,8) miljoonaan euroon. Vuokratuotot sekä asennus ja muut palvelut pysyivät viime vuoden tasolla. Eri markkinoidemme kehitys oli hieman erilaista, mutta hintapaineita esiintyi kaikissa maissa lisääntyneen kilpailun vuoksi. Ruotsissa yksityisten markkinoiden toiminta pysyi vakaana, mutta julkisten markkinoiden toiminta oli odotettua hitaampaa. Ruotsalainen portfolioimme kasvoi hitaammin edellisvuosiin verrattuna uusien vuokrien kysynnän vähenemisen vuoksi. Näin oli myös Tanskassa, mutta siellä vuokratuotot kasvoivat loppuvuodesta. Saksassa liikevaihto pysyi edellisvuoden tasolla, ja vuokratuotot olivat hieman suuremmat kuin vuonna 2018, mihin vaikutti myönteisesti suuri menestys Münchenissä kolmen vuoden välein pidetyillä BAUMA-messuilla. Norjassa vuokratuottojen kasvu oli vakaata ja myös asennus- ja purkuliikevaihto oli kasvussa. Vertailukelpoinen käyttökate kasvoi 9 % 92,3 (84,7) miljoonaan euroon välillisten kustannussäästöjen vuoksi ja vertailukelpoinen käyttökate kasvoi 49,7 prosenttiin (45,8 %).



Muunnetut ja kunnostetut koulurakennukset Offenbachissa Saksassa

Saksalaisessa Offenbachin kaupungissa tarvittiin mukautettavaa päiväkotikeskusta laajamittaisen remontin vuoksi. Adapteo tarjosi mukautettavan rakennuksen, josta myöhemmin tuli kaupungin tarvitsema seuraava ratkaisu muuntamalla se vastamaan heidän tulevia tarpeitaan. Tämä on yksi monista esimerkeistä Adapteon joustavasta tarjonnasta, jonka ytimenä on muuntaminen, käyttötarkoituksen vaihtaminen, pienentäminen ja suurentaminen viikkojen sisällä. Aina sekä ihmisiä että planeettaa ajatellen.

Offenbachin kaupunki tarvitsi mukautettavia rakennuksia pidemmäksi aikaa siksi ajaksi, kun taas he kunnostivat olemassa olevia koulurakennuksiaan. Offenbachin ensimmäinen tarve oli nopea ratkaisu päiväkotikeskusta varten, johon Adapteo toimitti nopeasti 660 neliömetriä. Ajan myötä mukautettava ratkaisu auttoi Offenbachin kaupunkia vähentämään perustus-, sähkö- ja vesihuoltokustannuksiaan käyttämällä samaa sijaintia ja saman rakennuksen osia kahdesti.

Ensimmäisen vuokratkauden aikana kaupungin tarve muuttui päiväkodista lukioksi. Sama modulaarinen ratkaisu, joka toimi päiväkotina, muunnettiin nopeasti purkamalla toinen kerros ja muuntamalla pohjakerros neljäksi suureksi luokahuoneeksi, jotka täyttävät vanhemmille lapsille tarkoitetun pedagogisen tilan vaatimukset.

– Nämä muunnos- ja käyttötarkoituksen muuttamisen mahdollisuudet ovat elintärkeitä tulevia yhdyskuntia rakennettaessa. Rakennusratkaisujemme suuren joustavuuden ansiosta voimme tarjota sopivia tilaratkaisuja kestäviin rakennuskonsepteihin milloin tahansa ja missä tahansa, sanoo Adapteo Germanyn toimitusjohtaja Jukka Hult.

Kiertoliiketoimintamallin lisäksi rakennuksissa on myös digitaalinen ohjausjärjestelmä, joka helpottaa lämmityksen mukauttamista vuodenaikaan, viikonloppuihin ja lomiin. Kaikkiin koulurakennuksiin pääsee luonnollisesti helposti luiskan kautta.

– Kaupungin tarpeet muuttuvat ajan mittaan, ja mukautettavat rakennukset, joissa on mahdollisuus helposti vaihtaa tilan käyttötarkoitus, auttavat meitä optimoimaan rakennuskalustoamme, sanoo Hans Birli HY/ARCHITEKTENista Offenbachin kaupungin puolesta.

Asiakas: Offenbachin kaupunki

Käyttäjät: Kita 16 and Offenbachin Schiller-koulu (lukio)

Lasten lukumäärä: 70

Ala: 660 m²

Kerrosmäärä: 2

Sisäkorkeus: 2,50 m

Permanent Space liiketoiminta-alue

Yleiskatsaus

- Räättälöidyt tehdasvalmisteiset ratkaisut myyntiin tai pitkäaikaiseen vuokraukseen
- Keskittyminen sosiaalisen infrastruktuurin sektorin asiakassegmenttiin
- Avaimet käteen -ratkaisut valvotulla korkealaatuisella teollisella valmistuksella
- Täyttää kiinteiden rakennusten vaatimukset
- Tuotemerkki Flexator

Permanent Space

miljoonaa euroa	2019	2018
Vuokratuotot	3,5	—
Uusien moduulien myynti	26,7	35,8
Ulkoisen liikevaihto	30,3	35,8
Liiketoiminta-alueiden välinen myynti	22,2	24,8
Vertailukelpoinen käyttökate	1,4	4,0
Vertailukelpoinen käyttökatemarginaali, %	4,7	11,2
Käyttökate	0,8	4,0

Permanent Space liiketoiminta-alueella Adapteo tarjoaa pääasiassa räättälöityjä esivalmistettuja rakennuksia myytäväksi tai pitkäaikaiseen vuokraukseen julkisen ja yksityisen sektorin asiakkaille. Ruotsin päämarkkina-alueen lisäksi olemme viime aikoina tulleet Suomen ja Norjan myynti- ja pitkäaikaisvuokrausmarkkinoille. Adapteo tuli siirtokelpoisten tilaratkaisujen myyntimarkkinoille Nordic Modular Groupin yritysston myötä vuonna 2018. Permanent Space liiketoiminta-alueella toimimme tuotemerkillä Flexator.

Myynnin arvoketju

Myynnin arvoketju muistuttaa normaalia rakentamisen arvoketjua lukuun ottamatta sitä, että hankinta ja rakentaminen valmistuu ennen kuljetusta. Toimitusaika vaihtelee neljästä yhdeksään kuukauteen tilauksesta toimitukseen asiakkaalle Flexatorin omasta tuotantolaitoksista. Kun projekti on saatu päätökseen, asiakas omistaa rakennuksen, lukuun ottamatta pitkäaikais- ta vuokrausta, jossa Adapteo omistaa rakennuksen. Tarjoamme myös muita huoltopalveluja asiakkaillemme Permanent Space liiketoiminta-alueella. Takuu aika perustuu rakennusalan paikallisiin markkinastandardeihin.

Myyntitarjonta

Asiakkaat voivat pitää Adapteon avaimet käteen -ratkaisuja perinteisten rakennusurakoitsijoiden rakentamien rakennusten korvikkeina, jotka valmis- tetaan valvotuissa sisätiloissa lyhyellä toimitusajalla. Tämän liiketoiminta-alueen rakennukset muistuttavat kiinteitä rakennuksia ominaisuuksiltaan ja täyttävät kiinteitä rakennuksia koskevat vaatimukset. Räättälöidyt mukautettavat rakennukset suunnitellaan asiakkaiden tarpeiden mukaan. Flexatorin avaimet käteen -ra- kennukset ovat tehdasvalmisteisia vakiorakennuksia, jotka on rakennettu modulaarisella tekniikalla erilaisiin käyttötarkoituksiin erityisesti kouluiksi, päiväkodeiksi, toimistoiksi ja asuinkäyttöä varten.

Pitkäaikainen vuokraus

Vaihtoehtona ostolle tarjoamme mahdollisuuden liisata rakennuksia, johon yleensä sisältyy asiakkaalle mahdol- lisuus ostaa rakennus, kun sopimus päättyy. Suurin osa tätä mahdollisuutta käyttävistä asiakkaista on Ruot- salaisia kuntia, jotka käyttävät rakennuksia kouluina tai päiväkotina. Vuokra maksetaan yleensä vuosittain etukäteen ja sopimuskausi on yleensä neljästä viiteen vuotta, ja sen voimassaoloa voidaan jatkaa. Jos asiakas ei osta rakennusta sopimuksen päättyttyä, moduulit palautetaan meille ja voimme joko myydä tai vuokrata ne muille asiakkaille.

Tulos 2019

Permanent Space liiketoiminta-alueen ulkoinen liike- vaihto vuonna 2019 oli 30,3 (35,8) miljoonaa euroa, laskua oli 15 %. Ydinsegmenteillä koulu ja päivähoito oli myönteinen vaikutus ulkoiseen myyntiin. Ulkoista myyntiä tukivat myös Permanent Space -liiketoimin- ta-alueen kolme ensimmäistä rakennustoimitusta Suomeen ja Norjaan toimitettu ensimmäinen rakennus. Sekä ulkoinen että sisäinen myynti laskivat Gråbon teh- taan siirtyessä C90-vuokramoduulien valmistukseen. Vuoden jälkipuoliskolla sisäinen myynti kasvoi vuoden 2018 jälkipuoliskoon verrattuna, mikä johtui Suomen Rental Spacen kasvaneesta kysynnästä. Vertailukelpoi- nen käyttökate laski 1,4 (4,0) miljoonaan euroon ja oli 4,7 % (11,2) ulkoisesta liikevaihdosta.



Ympäristöystävällinen päiväkoti Haningessa, Ruotsissa

Vega on moderni, hiljattain rakennettu alue Haningessa, Tukholman liepeillä Ruotsissa. Kun monet perheet asettuivat alueen moderneihin taloihin, päiväkotikeskusten ja koulujen tarve tuli kunnan kannalta kiireellisiksi. Tarve täytettiin Flexatorin tehdasrakenteisilla ratkaisuilla huomioiden samalla suunnittelu, hyvinvointi ja luonto tärkeänä osana prosessia.

Vega sijaitsee noin 20 minuutin päässä Tukholman kaupungista Haningen kunnassa. Alue on rehevä ja siellä on puistoja, leikkikenttiä ja Kolartorpin luonnonsuojelualue, joten se on perheystävällinen paikka asua. Vega-alueelle rakennettiin monia uusia koteja, noin 3 300 asuntoa – ja koulurakennusten kysyntä tuli kunnan kannalta kiireelliseksi.

- Tarvitsimme oikean tasoisen päiväkodin, joka on optimoitu lasten kehitystä varten ja rakennettu kestävästi, ja tarvitsimme sen nopeasti! Samalla asiakkaallamme oli suuria odotuksia sekä muutuilun että rakennuksen ympäristöystävällisyyden suhteen. Meille esitelty ratkaisu oli juuri sitä, mitä etsimme, ja enemmän, sanoo Lary Marben Wästbygg AB:stä.

Rakennusprosessi oli lyhyt. Työt alkoivat maaliskuussa 2019, ja kesäkuuhun 2019 mennessä uusi päiväkoti oli valmis tarkastettavaksi. Kun lapset aloittivat päivähoiton elokuussa 2019, heidän päiväkotinsa oli valmis heitä varten. Päiväkotirakennuksella on Ruotsin Green Building

Council –sertifiointi Miljöbyggnad Silver, eli "selkeä osoitus sitoutumiseen ympäristöasioissa", joka ilmaisee korkeatasoisen meluntorjunnan, ilmanvaihdon ja energiankäytön. Julkisivu on valmistettu 100-prosenttisesti FSC-sertifioidusta puusta vastuullisesti hoidetuista metsistä, jotka tarjoavat ympäristöllisiä, sosiaalisia ja taloudellisia etuja. Päiväkotirakennuksessa on myös kukoistavista kasveista valmistettu viherkatto, joka auttaa lämmön varastoinnissa, pitää ilman raikkaana ja edistää biologista monimuotoisuutta.

- Tämä rakennus on hyvä esimerkki siitä, miten toimimme asiakkaan tarpeiden tyydyttämiseksi. Vega-projektissa vaadittiin erityistä fokuksa kestäväyyteen ja se toimitettiin rajoitetussa ajassa. Luonnonmateriaaleilla rakentamisen kysyntä kasvaa kestävä kehityksen tiedostamisen myötä. Rakennuksemme on aina valmistettu puusta ja sertifioitu standardien mukaisesti, ja teollinen valmistusprosessi takaa kestävämmän ja hallitun rakennusprosessin, sanoo Krister Landen, Flexatorin Permanent Space –myyntipäällikkö.

Asiakas: Wästbygg AB

Käyttäjät: Raoul Wallenbergin koulu Vegassa, Haningessa

Omistaja: Hemsö Fastigheter

Ala: 492/984 m²

Lasten lukumäärä: 100

Sertifioinnit: Ruotsin Green Building Council –sertifiointi Miljöbyggnad Silver

Katto: Viherkatto

Julkisivu: 100 % FCS-sertifioitua puuta

HALLITUKSEN TOIMINTA- KERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

Seuraavat taloudelliset tiedot on esitetty pro forma –perusteisesti, ellei toisin mainita.

Merkittäviä tapahtumia vuonna 2019

Cramo Oyj:n ylimääräinen yhtiökokous päätti 17.6.2019 erottaa Cramon Adapteo –liiketoiminta-alueen osakkeenomistajilleen osittaisjakautumisen kautta ja listata Adapteon Nasdaq Tukholmaan. Cramon osakkeenomistajat saivat yhden Adapteon osakkeen jokaista Adapteon osaketta kohden. Adapteo Oyj syntyi Cramo Oyj:n jakautumisen seurauksena 30.6.2019. Adapteon ensimmäinen kaupankäyntipäivä oli 1.7.2019.

Vuosina 2018 ja 2019 perustettiin vähitellen suurin osa toiminnoista ja prosesseista, jotka luotiin Adapteon muuttamiseksi itsenäiseksi yritykseksi.

Taloudellisten tietojen esittäminen

Tämän hallituksen toimintakertomuksen taloudelliset tiedot on esitetty pro forma –perusteisesti ellei muuta ole ilmoitettu.

Pro forma –taloudellisia tietoja on esitetty vuosilta 2019 ja 2018 taloudellisten tietojen vertailtavuuden parantamiseksi, ja ne kuvaavat 31.10.2018 toteutetun Nordic Modular Groupin (NMG) hankinnan, 30.6.2019 toteutuneen osittaisjakautumisen ja siihen liittyneen uudelleenrahoituksen vaikutuksia ikään kuin nämä transaktiot olisivat toteutuneet 1.1.2018.

Toiminnot

Adapteo on johtava pohjoiseurooppalainen mukautettavia rakennuksia valmistava yritys. Konsernilla on kaksi ensisijaista liiketoiminta-alueita: Rental Space ja Permanent Space. Yhtiö toimii viidellä maantieteellisellä alueella: Ruotsissa, Suomessa, Norjassa, Tanskassa ja Saksassa.

Rental Space –liiketoiminta-alueeseen kuuluu siirtokelpoisten tilaratkaisujen vuokraus sekä vuokraukseen liittyvien palvelujen tarjoaminen.

Permanent Space sisältää mukautettavien rakennusten myynnin ja pitkäaikaisen vuokrauksen.

Adapteo on uusi brändi, jolla on yli 30 vuoden kokemus ja joka syntyi Nordic Modular Groupin yritysoston sekä Cramon jakautumisen kautta. Yhtiö toimittaa ensiluokkaisia siirtokelpoisia tilaratkaisuja kouluille, päiväkodeille, toimistoihin, majoitukseen ja tapahtumiin väliaikaisiin ja pysyviin tarpeisiin. Vuonna 2019 Adapteon pro forma –liikevaihto oli 216 miljoonaa euroa. Pro forma –liikevaihto sisältää Cramo Oyj:n siirtokelpoiset tilat –liiketoiminnan ja ostetun Nordic Modular Groupin liikevaihdon koko vuodelta.

Adapteo on listattu Nasdaq Tukholmassa tunnuksella ADAPT 1.7.2019 alkaen.

Työntekijät ja rekrytointi

Vuoden 2019 lopussa työntekijöitä oli 376 (406) ja kautuneena tasan Rental Space ja Permanent Space liiketoiminta-alueiden kesken. Työntekijöiden maantieteellinen jakautuminen Adapteo-konsernissa oli: Ruotsi 69 %, Suomi 12 %, Saksa 10 %, Tanska 7 %, 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 ja suorituskykyisempiä.
- Olemme sitoutuneita Adapteon tavoitteeseen rakentaa mukautuvia yhteiskuntia ja ottamaan vastuu henkilökohtaisesta roolistamme siinä.

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

Adapteo käynnisti vuonna 2019 vuosittain järjestettävän työntekijöiden sitoutumiskyselyn seuratakseen esimerkiksi sitä, miten kulttuurimuutos etenee. Kyselyssä mitataan myös työntekijöiden sitoutumista sekä Net Promotor Score –pisteitä. Sitoutuminen mitataan sitoutumisindeksillä (Engagement Index, EI). Konsernin kokonaispistemäärä on 76, kun vertailuarvo on 78.

Liikevaihto ja liiketoiminnan tulos

Adapteen koko vuoden liikevaihto laski 2 % 216,2 (220,6 tammi-joulukuussa 2018) miljoonaan euroon, mikä johtui pääasiassa uusien moduulien ulkoisen myynnin vähenemisestä. Kiinteillä valuuttakursseilla liikevaihto pysyi ennallaan verrattuna viime vuoteen. Kiinteillä valuuttakursseilla vuokratuotot kasvoivat 5 %.

Ruotsissa yksityisen sektorin markkina pysyi vakana, mutta julkisen sektorin markkina-aktiiviteetti oli Ruotsissa tavallista alhaisempaa uusien julkisen sektorin tarjousten lukumäärän ollessa historiallisen alhainen. Suomessa käyttöaste ja neliöhinnat pysyivät vakaina, mutta julkisen sektorin uusien vuokratilojen kysyntä oli toisella ja neljännellä neljänneksellä tavallista alhaisempaa. Tanskassa liikevaihto laski tammi-kesäkuussa pääosin matalien asennus- ja purkuaktiiviteettien johdosta. Vertailukaudella 2018 toimitettiin yksi suuri projekti sekä useita muita projekteja. Saksassa liikevaihto laski viime vuoteen verrattuna vahvasta ensimmäisestä neljänneksestä ja BAUMA-messujen menestyksekkäästä myynnistä huolimatta.

Koko kaluston käyttöaste oli 84 % (85 %) ja keskimääräinen vuokra neliömetriä kohti laski edellisen vuoden 163 eurosta 159 euroon.

Adapteen vertailukelpoinen käyttökate kasvoi 6 % 88,5 (83,6) miljoonaan euroon. Vertailukelpoinen käyttökatemarginaali nousi 40,9 prosenttiin (37,9).

Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden ja aineettomien hyödykkeiden poistot ja arvonalentumiset olivat -54,0 (-35,8) miljoonaa euroa. Kasvu johtui vanhojen moduulien 9,8 miljoonan euron alaskirjauksesta, jolla kalusto saadaan vastaamaan paremmin nykyistä markkinakysyntää sekä NMG:n ostosta, joka vaikuttaa suoraan kaluston kasvuun. Uuden IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardin käyttöönotto 1.1.2019 lisäsi poistoja 4,1 miljoonalla eurolla.

Liikevoitto (EBIT) oli 22,1 (42,6) miljoonaa euroa. Liikevoittoon (EBIT) sisältyi 12,4 (5,2) miljoonaa euroa vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä. 8,1 miljoonaa euroa liittyi Adapteen listautumisen kustannuksiin, 2,1 miljoonaa euroa NMG:hen liittyviin uudelleenjärjestelyihin ja 2,3 miljoonaa euroa NMG:n integraatioon liittyviin kuluihin. Vertailukaudella vertailukelpoisuuteen vaikuttaviin eriin lukeutui 1,4 miljoonaa euroa Adapteen listautumiseen liittyviä kuluja ja 3,8 miljoonaa euroa NMG:n hankintaan liittyviä kuluja.

Nettorahoituskulut olivat -7,6 (-7,4) miljoonaa euroa uusien jälleenuhousjärjestelyjen ja NMG:n yritysoston seurauksena. Adaptee rahoitti uudelleen kaikki jakautumisen yhteydessä siirretyt velat uudella 400 miljoonan euron lainalla, joka nostettiin 1.7.2019. NMG on yhdistelty konserniin 1.11.2018.

Tammi-joulukuun voitto ennen veroja oli 14,6 (35,1) miljoonaa euroa ja tilikauden voitto 8,6 (28,3) miljoonaa euroa. Osakekohtainen tulos oli 0,19 (0,63) euroa.

Uuden IFRS 16 -Vuokrasopimukset -standardin käyttöönotto 1.1.2019 kasvatti vertailukelpoista käyttökateä 4,1 miljoonalla eurolla ja kasvatti nettovelkaa 13,7 miljoonalla eurolla.

Liiketoiminta-alue Rental Space

Rental Space -liiketoiminta-alueen liikevaihto kasvoi 1 % 186,0 (184,8) miljoonaan euroon. Vuokratuotot sekä asennus ja muut palvelut pysyivät viime vuoden tasolla. Käyttöaste laski 84 prosenttiin edellisen vuoden 85 prosenttiin verrattuna, mikä johtui suuresta palautuvien projektien määrästä ja C90-moduulien korkeista pääomamenoista vuoden 2019 lopulla. Hintapaineet ovat lisääntyneet kaikissa maissa lisääntyneen kilpailun vuoksi.

Vertailukelpoinen käyttökate kasvoi 9 prosenttia 92,3 (84,7) miljoonaan euroon epäsuorien kustannussäästöjen ja vuokramoduulien myynnin ansiosta. Vertailukelpoinen käyttökatemarginaali kasvoi 49,7 prosenttiin (45,8 %). Käyttökate oli 91,2 (84,7) miljoonaa euroa. Vertailukelpoisuuteen vaikuttaviin eriin sisältyi 1,2 miljoonaa euroa uudelleenjärjestelyyn liittyviä kuluja.

Permanent Space liiketoiminta-alue

Permanent Space -liiketoiminta-alueen liikevaihto pieneni 15 % 30,3 (35,8) miljoonaan euroon. Ydinsegmenteillä Koulut ja Päiväkodit oli myönteinen vaikutus ulkoiseen myyntiin.

Vertailukelpoinen käyttökate laski 1,4 (4,0) miljoonaan euroon ja oli 4,7 % (11,2) ulkoisesta liikevaihdosta. Tuotantolinjojen muutos heikensi kannattavuutta. Annebergin tehtaassa toteutetaan tehostamisohjelma, jonka avulla parannetaan materiaaliavaroja ja poistetaan pullonkauloja tuotannosta. Käyttökate oli 0,8 (4,0) miljoonaa euroa. Vertailukelpoisuuteen vaikuttaviin eriin sisältyi 0,6 miljoonaa euroa uudelleenjärjestelyyn liittyviä kuluja.

T&K

Adaptee suunnittelee, rakentaa ja kehittää moduuleja jatkuvasti ennakoidakseen asiakkaiden tulevia tarpeita sekä lainsäädäntöön, asetuksiin, rakennuslupiin ja paikallisiin lupiin tehtäviä muutoksia. Kiertotalous on keskeinen tekijä suunnittelussa ja tuotekehitystyössä, mikä tarkoittaa sitä, että yhtiö parantaa ja kehittää prosesseja jatkuvasti maksimoidakseen arvoa ja minimoidakseen ympäristövaikutuksia.

Vuonna 2019 Adapteen tutkimus- ja tuotekehitystyön kohokohtia olivat uusi

- Vanhustenhoitomoduuli M3 Tanskassa,
- Päiväkotien sisäänkäyntimoduuli E Suomessa,
- Hybrid-moduulisarja Saksassa sekä
- Kubikin päivittäminen Ruotsin uusiin vaatimuksiin ja optimoitu suunnittelu päiväkoteja varten.

Tutkimuksen ja tuotekehityksen kuluja käsitellään liiketoiminnan kuluina eikä niitä ole aktivoitu.

Kausiluonteisuus

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

Investoinnit

Adapteon nettoinvestoinnit olivat 69,2 (58,2) miljoonaa euroa. Nettoinvestoinnit kalustoon olivat 59,4 (53,5) miljoonaa euroa ja kasvuinvestoinnit 29,1 (46,7) miljoonaa euroa. Kasvuinvestoinnit pienenevät Ruotsin kaluston hitaamman kasvun vuoksi. Kaluston laajentamisen lisäksi tehtiin uudelleeninvestointeja raportointikauden aikana myytyjen moduulien korvaamiseksi. Mydyt C30-moduulit korvattiin moderneilla C90-moduuleilla, jotka kasvattavat vuokratuottoja tulevaisuudessa. Investointeja kasvun edellyttämiin uusiin vuokramoduuleihin tehtiin Ruotsissa, Suomessa, Tanskassa ja Saksassa.

Rahavirta ja taloudellinen asema

Vuonna 2019 liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja kasvoi ja oli 92,0 (63,2) miljoonaa euroa. Operatiivinen kassavirta ennen kasvuinvestointeja oli 65,7 (57,6) miljoonaa euroa. Nettokäyttöpääoma laski vuonna 2019 17,2 (7,5) miljoonaa euroa. Investointeihin käytetty nettorahavirta oli yhteensä -65,4 (-195,8) miljoonaa euroa.

31.12.2019 lainat olivat yhteensä 412,1 miljoonaa euroa (31.12.2018: 380,6 miljoonaa euroa). Nettovelka oli yhteensä 399,8 miljoonaa euroa (31.12.2018: 367,2 miljoonaa euroa). Nettovelan suhde vertailukelpoiseen käyttökatteeseen oli 4,5. Rahat ja rahavarat olivat 3,8 miljoonaa euroa (31.12.2018: 2,4 miljoonaa euroa).

Adapteolla on 500 miljoonan euron lainasopimus, joka koostuu 400 miljoonan euron suuruudesta määräaikaishainasta ja 100 miljoonan euron rahoitusliimitistä. Lainasopimus sisältää kovenanteja. 400 miljoonan euron laina nostettiin 1.7.2019 ja käytettiin Cramolta ja kautumisen yhteydessä siirtyneiden velkojen uudelleenrahoittamiseen. Yhtiön 100 miljoonan euron rahoitusliimitti on käyttämättä.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet muodostivat 451,1 miljoonaa euroa (31.12.2018: 423,3 miljoonaa euroa) taseen kokonaissummasta katsauskauden päättyessä. Varat yhteensä olivat 747,0 miljoonaa euroa (31.12.2018: 708,7 miljoonaa euroa).

Operatiivinen sijoitetun pääoman tuotto (ROCE) oli tammi-joulukuussa 8,5 % (2018: 12,1 % pro forma-perusteisesti).

Emoyhtiö

Vuonna 2019 emoyhtiön liikevaihto oli 2,9 miljoonaa euroa ja tilikauden tulos -1,7 miljoonaa euroa. Emoyhtiöllä oli vuoden lopussa 15 työntekijää ja sen rahavarat olivat 3,5 miljoonaa euroa.

Osinko

Adapteo Oyj on hyvin pääomitettu yhtiö, jolla on hyvä kassatilanne. Hyvä kassatilanne on tärkeä siksi, että yhtiö pystyy osoittamaan asiakkaille pitkän aikavälin taloudellista kestävyyttä ja tekemään investointeja tulevaan kasvuun. Käteisvarojen ja rahoitusvakauden säilyttäminen on erityisen huomion keskipisteenä vuoden 2020 alussa johtuen covid-19-pandemiasta johtuvasta epävarmuudesta. Hallitus ehdottaa näin ollen vuoden 2020 varsinaiselle yhtiökokoukselle, että vuonna 2020 ei makseta osinkoa.

Ehdotettu voittovarojen jako

Emoyhtiön jakokelpoiset varat 31.12.2019 (tuhatta euroa):

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	67 799
Kertyneet voittovarot	0
Tilikauden tulos	-1 699
Jakokelpoiset varat	66 101

Hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että tilikauden 2019 tappio lisätään kertyneisiin voittovaroihin.

Tilikauden päättymisen jälkeiset merkittävät tapahtumat

Covid-19-pandemian laajennuttua Pohjois-Eurooppaan vuoden 2020 alussa, Adapteo seuraa sen vaikutusta markkinoihin, työntekijöihin ja liiketoimintaprosesseihin yrityksen sisällä ja sen ulkopuolella päivittäin. Valmiussuunnitelmia sen vaikutusten lieventämiseksi tarkistetaan jatkuvasti.

Adapteo on jo nähnyt kysynnän vähenevän tapahtumaliiketoiminnassa ja muissa projekteissa, joilla on lyhyet vuokra-ajat. Yksityisen sektorin toimistojen kysyntä on pienentynyt, kun laajennussuunnitelmia on siirretty tulevaisuuteen.

Ydinliiketoiminnassaan, sosiaalisessa infrastruktuurissa, Adapteen huippusesonki uusille tilauksille on helmikuun puolivälistä huhtikuun loppuun. Covid-19-pandemian laajentuminen vaikuttaa Adapteen asiakkaiden päätöksentekoprosesseihin ja siten yritykseen. Tämän kokonaisvaikutuksia ei voida vielä arvioida. Julkisen sektorin pitkän aikavälin tarpeet ovat kuitenkin edelleen olemassa, ja Adapteen näkemys markkinoiden kehityksestä ajan mittaan pysyy muuttumattomana.



Tursolan päiväkotiki Kangasalassa

Kestävyys

”Adapteossa pyrimme myötävaikuttamaan tähän siirtymään kiertoliiketoimintamallilla ja jatkuvalla keskittymisellä resurssitehokkuuteen.”



Kestävän kehityksen matkan aloittaminen

Kun lanseerasimme uuden brändimme vuonna 2019, aloitimme myös Adapteen kestävän kehityksen matkan. Kestävä rakentaminen ja kiinteistöteollisuus ovat elintärkeitä kestävien yhteiskuntien luomiselle. "Adapteossa pyrimme myötävaikuttamaan tähän siirtymään kiertoliiketoimintamallilla ja jatkuvalla keskittymisellä resurssitehokkuuteen." Haasteena on tarjota kasvavalle väestölle tiloja, jotka on mukautettu ihmisten tarpeisiin, ovat kustannustehokkaita ja kaikkien saatavilla riistämättä rajallisia luonnonvaroja tai saastuttamatta ympäristöä. Adapteo on edelläkävijä mukautettavissa rakennuksissa ja tekee niistä ihmisten ja planeetan rakastamia.

Tässä raportissa esitellään, mitä olemme tehneet vuonna 2019 edistääksemme kestävää tulevaisuutta. Vuosi 2020 on kestävän kehityksen työmme kannalta ratkaiseva vuosi. Kehitämme työmenetelmiämme sekä strategista tavoitettamme ja keskittymistämme pyrkien ottamaan entistä suuremman roolin kestävän rakentamisen ja kiinteistöteollisuuden kehittämisessä tulevaisuutta varten.

— Hanna Wennberg, Adapteen markkinointi- ja viestintäjohtaja ja kestävän kehityksen johtaja

YK:n kestävän kehityksen tavoitteiden edistäminen

Adapteen tavoitteena on edistää YK:n kestävän kehityksen tavoitteiden saavuttamista. Vuonna 2019 tehty ensimmäinen kartoitus työstämme ja siitä, miten se liittyy maailmanlaajuiseen kehitysohjelmaan, johti siihen, että valittiin viisi kestävän kehityksen tavoitetta, joiden saavuttamista Adapteen kestävän kehityksen työn pitäisi edistää.



Tavoite: Varmistetaan osallistava ja tasapuolinen laadukas koulutus ja edistetään elinikäisen oppimisen mahdollisuuksia kaikille

Virstanpylväs: 4.A: Luodaan osallistavia ja turvallisia koulutusympäristöjä

Adaptee tarjoaa kouluille mukautettavia rakennuksia, luo opiskelijoille parempia oppimisympäristöjä ja tukee kuntia nopeilla ratkaisuilla koulujen rakentamistarpeisiin. Rakennuksemme ovat saavutettavia ja esteettömiä, mikä takaa osallistavan oppimisympäristön kaikille.



Tavoite: Varmistetaan kestävät kulutus- ja tuotantotavat

Virstanpylväs: 12.2 Luonnonvarojen kestävä hoito ja käyttö
Virstanpylväs: 12.5 Jätteen määrän merkittävä vähentäminen

Kiertomallimme tarjoaa kestäviä ratkaisuja muuttuviin yhteiskunnallisiin tarpeisiin. Meillä on systemaattinen lähestymistapa kestäväan resurssien hallintaan ja jätteen vähentämiseen. Kehitämme jatkuvasti rakennusten teollista tuotantoa materiaalien kierrättämiseksi ja ympäristövaikutusten vähentämiseksi.



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

Virstanpylväs: 9.4 Parannetaan kaikkia teollisuuksia ja infrastruktuureja kestävyden lisäämiseksi

Jatkuvalle työllämme rakennusten ympäristönsuojelun tason parantamiseksi edistämme kestävämpää teollisuutta ja infrastruktuuria yhdyskunnassa.



Tavoite: Ryhdytään kiireellisiin toimiin ilmastomuutoksen ja sen vaikutusten torjumiseksi

Virstanpylväs: 13.3 Lisätään tietämystä ja valmiutta käsitellä ilmastomuutosta

Adapteen rakennukset ovat ilmastoälykkäitä ja energiatehokkaita. Suomen Ympäristöministeriön kanssa tehtävässä hankkeessa pyritään kehittämään uusia tapoja mitata rakennus- ja kiinteistöteollisuuden ilmastovaikutuksia sekä lisätä tietämystä ja kykyä vähentää ilmastovaikutuksia.



Tavoite: Tehdään kaupungeista ja asutuskennuksista osallistavia, turvallisia ja kestäviä

Virstanpylväs: 11.1 Turvallinen asunto-kohtuuhintaan

Adaptee osallistuu kestävän kehityksen tavoitteen 11 saavuttamiseen keskittyen yhteiskunnan tarpeisiin mukautettaviin laadukkaisiin rakennuksiin.

Ekokestävyys

Ekokestävydestä on tullut aikamme ratkaiseva kysymys, ja tarvitaan nopeita muutoksia lisääntyvään ilmastomuutokseen ja ekosysteemien ehtymiseen liittyviin haasteisiin vastaamiseksi. Kuluttajat, poliitikot ja yhteiskunta odottavat yritysten täyttävän kestävä kehityksen vaatimukset.

Asiakkaamme sekä omat työntekijämme ja muut sidosryhmät vaativat meitä tähtäämään korkealle kestävyystyössämme ja tiedottamaan kestävä kehityksen toimistamme.

Rakentamisella ja kiinteistöillä on erittäin suuri vaikutus ympäristöön. Meidän on varmistettava kestävä kehitys rakennuksen koko elinkaaren ajan. Tämä edellyttää, että materiaalien hankintaa, rakentamista, käyttöä, uudelleenkäyttöä, mukautusta ja hävittämistä hallitaan mahdollisimman kestävällä tavalla.

Kiertotalousmallin ja kestävä resurssienhallinnan avulla Adapteo tarjoaa tuotteita, jotka ovat ilmastoälykkäitä koko elinkaarensa ajan, ja joita parannamme jatkuvasti toiminnan ja ympäristönsuojelun optimoimiseksi. Adapteo johtaa yhteistyössä muiden toimijoiden kanssa ilmastoälykkään rakentamisen ja kiinteistöteollisuuden kehittämistä ja edistää kestävä yhteiskuntaa.

Rakennusalan osuus

Ruotsin kasvihuonekaasupäästöistä on 20%¹.

Kiertorakennusteollisuuden luominen

Kasvihuonekaasupäästöjen vähentämiseksi meidän on pidettävä resurssit käytössä mahdollisimman pitkään ja luotava kiertotalous. Adapteo soveltaa tätä lähestymistapaa luodaksemme mukautettavia rakennuksia, joita voidaan käyttää uudelleen ja uudelleen ja jotka luovat kiertorakennusteollisuuden. Voimme rakentaa, muuttaa, vaihtaa käyttötarkoitusta, suurentaa ja pienentää muutamassa viikossa ja varmistaa näin, että rakennuksiamme voidaan käyttää useiden vuokrakierrosten aikana ja niitä voidaan käyttää eri tarkoituksiin asiakkaan tarpeiden mukaan. Rakennuksiamme voi vuokrata, liisata tai ostaa esimerkiksi päiväkodiksi, ja kun niitä ei enää tarvita, ne kunnostetaan ja vuokrataan yhä uudelleen, samaan tai eri käyttöön. Osa ensimmäisistä yksiköistämme on edelleen käytössä 30 vuoden jälkeen. Suunnittelu kiertotaloutta varten on avainasemassa, ja parannamme ja säädamme prosessejamme jatkuvasti maksimoidaksemme arvon ja minimoidaksemme ympäristövaikutukset. Vuonna 2019 asennetuista yksiköistä 95 % kunnostettiin uudelleenkäyttöä varten ja 5 % oli uusia.

Vihreät moduulit

Vihreät moduulimme kuluttavat mahdollisimman vähän energiaa. Hyvän eristyksen, ilmatiiviiden ikkunoiden ja ovien sekä vähäenergisien vesikiertoisen lämmityksen avulla varmistamme ratkaisujemme energiatehokkuuden. Tavoitteenamme on, että 50 % vuokratrakennuksistamme on vihreitä moduuleja vuoteen 2023 mennessä. Vuonna 2019 saavutimme 32 %.



¹ http://fossilfritt-sverige.se/wp-content/uploads/2018/02/roadmap_for_fossil_free_competitiveness.pdf

Suomen Ympäristöministeriön hankkeeseen osallistuminen on yksi tapa edistää yhteiskunnan laajempaa siirtymistä kohti kestäväää yritys- ja asuntosektoria. Sovellamme kiertonäkökulmaa myös uusien moduulien tuotantoon ja sulkemalla materiaalikierroksen pystyimme minimoimaan jätteet ja käyttämään yhä enemmän kierrätettyä materiaalia. Esimerkki kiertolähestymistavastamme on kertakäyttöisen muovin korvaaminen kier-

rätetyllä muovilla moduulisuojuksissa, joita käytetään kuljetuksen ja varastoinnin aikana. Uudet suojuukset kestävät pidempään ja vähentävät jätettä. Odotamme vähentävämmekin kertakäyttöisten muovien käyttöä suojuksissa 60 %. Hanke aloitettiin vuonna 2019 ja uusi ratkaisu pilotoidaan uuden toimittajan kanssa vuoden 2020 alussa.



Ilmastoälykkäiden rakennusten optimointi tulevaisuutta varten

Ainutlaatuisessa ja kunnianhimoisessa hankkeessa Suomen ympäristöministeriö pyrkii tekemään kaupungeista hiilineutraaleja tulevina vuosikymmeninä. Tärkeä osa on selvittää, miten rakennuksia voidaan rakentaa ja käyttää kaikkein ilmastoälykkäimmin.

Adapteo on osa tätä projektia, ja rakennuksiamme analysoidaan koko elinkaaren ajan materiaalien optimaalisen käytön ja moduulien optimaalisen kuljetuksen, käytön ja uudelleen käytön tunnistamiseksi.

- Olemme jo optimoimassa rakennuksiamme tulevaisuuden vaatimukset täyttävän mallin tuottamiseksi. Mielestäni parhaat rakennukset on valmistettu puusta – materiaalista, jolla on monia etuja. Puu on uusiutuva luonnonvara, se sitoo hiilidioksidia ajan mittaan, se on mukautettavissa, sitä voidaan käyttää uudelleen ja siitä voi rakentaa uudelleen, se on suhteellisen kevyt ja helppo kuljettaa. Muita optimoidun rakennuksen osa-alueita ovat tehokas tuotanto minimaalisella jätteellä, johon pyrimme jatkuvasti tehtaissamme, sanoo Niko Oksa, Adapteen tekninen myyntipäällikkö Suomessa.



Vuonna 2019 analysoitiin kuusi Adapteo-rakennusta, ja tämän vuoden aikana aloitetaan kymmenen muun rakennuksen arviointi. Hankkeessa on nyt luotu kaava, jolla voidaan laskea kasvihuonekaasupäästöt ja hiilidioksidin talteenotto rakennusten 50-vuotisen elinkaaren aikana. Tuloksena on rakennusten hiilijalanjälki ja kädenjälki. Tulokset vaikuttavat hankintakriteereihin ja rakennusstandardeihin Suomessa fossiilittoman tulevaisuuden mahdollistamiseksi.

Kestävä resurssien hallinta

Pyrimme lisäämään materiaalitehokkuutta, vähentämään jätettä ja lisäämään kierrätetyn jätteen osuutta.

Rakentamisen ympäristövaikutukset tulevat suurelta osin materiaalin käytöstä, ja valitsemalla uusiutuvia materiaaleja, joilla on oikeat ominaisuudet, voimme mahdollistaa kestävyiden suunnittelun jo piirustuspöydällä. Puu on tuotantomme ensisijainen materiaali. Puulla on pienempi ilmastovaikutus kuin muilla rakennusmateriaaleilla, kuten betonilla ja teräksellä. Puusta valmistetun rakennuksen hiilidioksidipäästöt ovat huomattavasti pienemmät kuin vastaavan betonirakennuksen, erään tutkimuksen mukaan noin 35–40 prosenttia pienemmät.

Toinen kestävä rakentamisen keskeinen tekijä on jätteen minimointi kaikissa vaiheissa. Adapteen mukautettavat rakennukset on rakennettu teollisesti, mikä mahdollistaa järjestelmällisen lähestymistavan resurssien käyttöön ja jätteen syntymisen ehkäisemisen LEAN-prosessin avulla. Teollisella tuotannolla voimme varmistaa, että tilaamme oikean määrän materiaalia. Kehitämme myös jatkuvasti kykyämme hyödyntää tuotantoprosessin eri osista peräisin olevaa jäljelle jäänyttä materiaalia. Vuonna 2019 asensimme uuden teollisuuskoneen eristysjätteen kierrätykseen; jäljelle jääneet eristeet revitään kappaleiksi ja ne voidaan käyttää uudelleen hävittämisen sijaan.

Toinen esimerkki jätteiden vähentämisestä on yhteinen hanke toimittajamme Harmetin kanssa, jossa kehitämme ratkaisuja julkisivupaneelien jäljelle jäävien materiaalien uudelleenkäyttöön.

Yhä useammalle asiakkaalle on tärkeää, että rakennukset ovat ympäristösertifioituja. Vuonna 2019 Ruotsin Green Building Council myönsi Miljöbyggnad Silver -sertifikaatin yhdelle Permanent Space liiketoiminta-alueen pysyvistä rakennuksista. Tulevina vuosina pyrimme lisäämään vihreiden rakennussertifikaattien määrää.

Vuoden 2019 aikana hankimme

100% vihreää energiaa kaikkiin tuotantolaitoksiimme Ruotsissa ja vuonna 2020 kaikki Adapteen liiketoiminta Ruotsissa alkaa käyttää vihreää energiaa.

Kestävyys omassa toiminnassamme

Myös omassa toiminnassamme otamme huomioon kestävän kehityksen näkökulman.

Vuonna 2019 laadunhallintastandardi ISO 9001 ja ympäristöhallintastandardi ISO 14001 on otettu käyttöön Suomessa, Ruotsissa, Saksassa ja Norjassa. Tavoitteena on ottaa nämä sertifioinnit käyttöön kaikilla Adapteen toimintamarkkinoilla.

Tehokas kuljetus on avain ilmastonmuutoksen minimoimiseen. Vuonna 2019 teimme yhteistyötä toimittajamme Harmetin kanssa kehittääksemme uusia toimenpiteitä teräksen kuljetustehokkuuden parantamiseksi. Huolellisella suunnittelulla ja ajoneuvojen älykkäällä pakkaamisella vähennämme tyhjää tilaa ja saamme enemmän mahtumaan jokaiseen toimitukseen. Arvioimme myös, miten voimme parantaa materiaalivirtoja rakennustyömaille pakkaamalla erilaisia materiaaleja yhteen sarjoihin. Tämä tehostaa työnkulkua paikan päällä ja mahdollistaa optimoidun kuljetuksen.

Puolitamme eristysjätteet uuden prosessimme ansiosta.

Uudessa koneessamme jäljelle jääneet eristyskappaleet revitään kappaleiksi ja niitä voidaan käyttää uudelleen sen sijaan, että ne jätettäisiin.



Mukautettavat ratkaisut kasvavan yhdyskunnan vaatimusten ratkaisemiseksi

Pohjoismaiden väestönkasvu on kasvava haaste yhteiskunnan kestäväälle kehitykselle. Päiväkoti- ja koulurakennusten kysyntä kasvaa, mutta noin kolme neljäsosaa Ruotsin kuntien tiloista, kuten kouluista, on vähintään 40-vuotiaita ja korjauksen tarpeessa¹. Lisäksi kasvava vanhusväestö kasvattaa vanhus- ja seniorihoitoloistojen kysyntää. Kunnilla ja kaupungeilla on edessään haaste tarjota nopeasti mukautettavia rakennusratkaisuja, jotka sopivat budjettivaatimuksiin. Adapteo tarjoaa ratkaisun näihin yhteiskunnallisiin haasteisiin mukautettavilla tilaratkaisuilla riippumatta siitä, tarvitaanko niitä pariaksi viikoksi vai pysyvästi. Niiden avulla on helppo luoda tilaa muuttuvalle tulevaisuudelle.

Vuonna 2019 **368** päiväkotiä ja koulua sekä neljä vanhustenhoitolaitosta siirtyi Adapteo-rakennuksiin.



Nopeasti parempia oppimisympäristöjä oppilaille

Alingsåsin vuonna 1973 rakennetun Noltorpin peruskoulun tilat olivat kipeässä remontin tarpeessa, ja luokkahuoneet olivat myös liian pienet kasvaville opiskelijamäärille. Adapteon rakennukset tarjosivat ratkaisun tähän ongelmaan. Luokkahuoneet asennettiin syksyllä 2019 ja 340 opiskelijaa käyttää niitä seuraavien kolmen vuoden ajan. Adapteon ilmasto-älykkäiden rakennusten energiankulutus on alhainen

kaukolämmön ansiosta, samalla kun parannetaan oppilaiden oppimisympäristöä.

– Oppilaat kuvailevat uusia rakennuksiaan valoisiksi ja mukaviksi verrattuna vanhoihin rakennuksiimme. Myös opettajamme arvostavat uusia luokkahuoneita, koska ne ovat sekä hiljaisia että tilavia", sanoo Noltorpin ala-asteen rehtori Maria Sandwall.

¹ <https://webbutik.skr.se/bilder/artiklar/pdf/7585-810-4.pdf>

Kestävän kehityksen hallinta

Adapteossa kestävyys on integroitu liiketoimintamalliin, ja se on keskeinen kysymys kaikilla toimintatasoilla. Adapteen kestävyystyötä johtaa markkinointi- ja kestävyystiimi, joka vastaa toteutuksen seurannasta koko organisaatiossa.

Hanna Wennberg, markkinointi-, viestintä- ja kestävyysjohtaja, vastaa kestävyysalueesta konsernin johtoryhmässä. Täytäntöönpanon keskeiset toiminnot ovat hankinta- ja toimitusketjun hallinta sekä henkilöstöhallinto. Adapteo kehittää vuonna 2020 strategisen suunnan kestävä kehityksen työnsä ja perustaa rakenteen Adapteo-konsernin johtoryhmälle tapahtuvaa jatkuvaa raportointia ja seuranta varten.

Sidosryhmävuoropuhelu ja olennaisuusanalyysi

Adapteo kävi vuonna 2019 sidosryhmävuoropuhelua valittujen asiakkaiden, sijoittajien ja johtajien kanssa Adapteen kestävä kehityksen työhön liittyvistä odo- tuksista ja huolenaiheista. Sidosryhmävuoropuhelusta saatujen näkemysten perusteella kehitettiin olennai- suusanalyysi ja Adapteen kestävyysponnistelujen ja raportoinnin painopistealueiksi valittiin kymmenen keskeistä kestävyysnäkökohtaa. Valitut kestävyysnä- kökohdat ohjasivat sivulla 124–129 olevaan yleiseen raportointi-indeksiin sisältyvien olennaisten aiheiden valintaa.

Riskin minimointi

Varmistaaksemme, että kaikki Adapteen työnteki- jät ovat hyvin perillä asioista ja toimivat arvojemme mukaisesti, meillä on joukko käytäntöasiakirjoja. Näitä ovat Adapteen kestävä kehityksen politiikka, eettiset toimintaperiaatteet, hankintapolitiikka, petostentorjun- tapoliitiikka, henkilöstöpolitiikka, ilmiantopolitiikka ja yritysrisikien hallintapolitiikka.

Adapteen liiketoimintaan liittyvien kestävyysris- kien alustava kartoitus on tehty, ja siinä on tunnis- tettu riskejä, kuten kuljetusten hiilidioksidipäästöjen vähentäminen, syrjintä sekä asiakkaiden ja sivullisten osapuolten terveys ja turvallisuus. Vuonna 2020 sisäl- lytämme kestävyysriskit yleiseen riskinarviointiimme ja tunnistamme riskinhallintastrategiat. Hyvien työolojen varmistamiseksi olemme toteuttaneet työpaikoillamme sukupuolten tasa-arvoa ja monimuotoisuutta koske- van suunnitelman sekä perustaneet väärinkäytösten ilmiintokanavan syrjinnän ja muun loukkaavan kohtelun torjumiseksi. Nämä seikat mainitaan myös eettisissä toi- mintaperiaatteissamme ja henkilöstöpolitiikassamme. Lisäksi kaikilla rakennus- ja tuotantopaikoilla on näkyviä turvallisuussääntöjä, joilla varmistetaan työntekijöi- demme turvallisuus ja terveys.

Edistämme kestävä kehitystä yhteistyössä toimitta- jiemme kanssa. Meille on erittäin tärkeää, että korrup- tion torjunta ja ihmisoikeuksien suojele on varmistettu ja että ehkäisemme aktiivisesti syrjintää, paitsi omassa toiminnassamme myös toimitusketjussamme. Siksi toi- mittajien eettiset toimintaperiaatteet sisältävät selkeät lausunnot näistä asioista sekä muista alueista, kuten ympäristönsuojelusta. Vuonna 2019 tarkistimme kaikki sopimukset merkittävien toimittajien kanssa varmistaaksemme, että ne ovat allekirjoittaneet toimittajien eettiset toimintaperiaatteet. Jatkossa tarkistamme toimittajien eettisten toimintaperiaatteiden hyväksymi- sen ja noudattamisen vuosittain.

Toimittajan arviointi

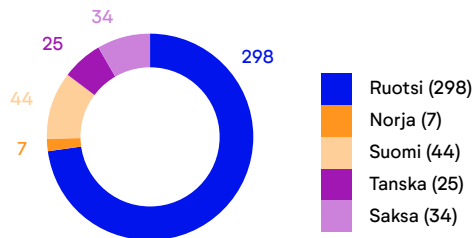
Kaikki suuret toimittajat käyvät läpi arvioinnin, joka sisältää ympäristö- ja sosiaalikysymykset sekä muut kestävyysnäkökohdat.



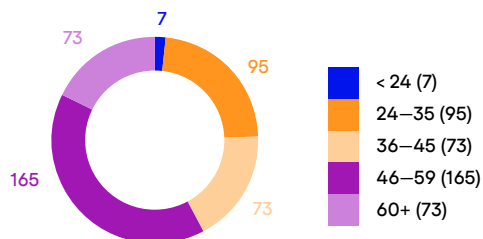
Kestävä työpaikka

Osaava ja innovatiivinen työvoimamme on olennaisen tärkeää ratkaisujen toimittamiseksi asiakkaillemme ja liiketoimintamme kehittämiseksi eteenpäin. Adapteossa haluamme edistää kestävästä tulevaisuudesta yhdessä työntekijöidemme kanssa. Adapteolla oli 31.12.2019 yhteensä 408 työntekijää viidessä maassa, mukaan lukien väliaikaiset työntekijät. Kaikilla Adapteon työntekijöillä on työehtosopimus (CBA) tai vastaavat sopimukset, jotka ovat paikallisten työehtosopimusten ja työehtosopimusten mukaisia.

Työntekijät maittain

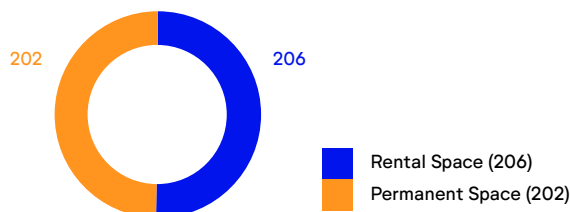


Työntekijät ikäryhmittäin



Sisältää vain vakituiset työntekijät

Työntekijät liiketoiminta-alueittain



Vuonna 2019 yli **80%** työntekijöistämme on osallistunut eettisiin toimintaperiaatteitamme käsittelevään koulutukseen.

Turvallinen työympäristö

Rakennusalalla toimivana yrityksenä meille on erittäin tärkeää varmistaa turvallinen työympäristö. Työntekijöidemme terveys ja turvallisuus on Adapteossa etusijalla. Adapteon teollinen rakentaminen perustuu standardoituuihin tuotantoprosesseihin, jotka lyhentävät rakennustyömailla kuluvaan aikaan verrattuna perinteiseen rakennusprosessiin ja vähentävät onnettomuusriskiä. Olemme ryhtyneet useisiin toimiin turvataksemme työntekijämme turvallisuuden: kaikilla rakennus- ja tuotantopaikoilla on näkyviä turvallisuussääntöjä ja ennen jokaista uutta toimeksiantoa tehdään turvatarkastus. Kaikki työperäiset vammat raportoidaan ja seurataan, eikä vuonna 2019 raportoitu kuolemaan johtavia työtapaturmia.

Sukupuolten tasa-arvo ja monimuotoisuus

Perustimme Adapteon tavoitteenamme luoda terve, aktiivinen ja osallistava työpaikka. Kolme ohjaavaa periaatettamme ovat: ole proaktiivinen, yhteistyöhaluinen ja sitoutunut. Adapteo uskoo vakaasti yhtäläisiin työllistymismahdollisuuksiin ja urakehitysmahdollisuuksiin. Vuonna 2019 100 % pohjoismaisista työntekijöistä ja 44 % Saksan työntekijöistä sai säännöllisiä tulos- ja urakehitysarvioita. Jatkossa tavoitteenamme on saavuttaa 100 % kaikilla markkinoilla. Pyrimme kaikkien työntekijöiden työtyytyväisyyteen, sitoutumiseen ja turvallisuuteen sekä tarjoamaan yhtäläisiä oikeuksia, velvollisuuksia ja mahdollisuuksia riippumatta sukupuolesta, sukupuoli-identiteetistä, sukupuolen ilmaisusta, iästä, seksuaalisesta suuntautumisesta, vammaisuudesta, etnisestä taustasta, uskonnosta tai muusta vakaumuksesta. Meillä on nollatoleranssi kaikenlaista syrjintää ja muuta loukkaavaa kohtelua vastaan, mikä käy selvästi ilmi sisäisistä politiikoistamme.

Adapteo toimii miesvaltaisella alalla. On tärkeää, että edistämme aktiivisesti sukupuolten välistä tasapainoa sekä toiminnoissa että johdossa.

Sukupuolitasapaino Adapteossa

	Kaikki työntekijät	Hallitus	Johtoryhmät
Naiset	15,2 %	40 %	28,2 %
Miehet	84,8 %	60 %	71,8 %

Lue koko GRI indeksi sivulla 124–129.



Adapteen teollinen rakentaminen perustuu standardoituihin tuotantoprosesseihin, jotka lyhentävät rakennustyömailla kuluvaa aikaa verrattuna perinteiseen rakennusprosessiin ja vähentävät onnettomuusriskiä.

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 osakeyhtiölakia, 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 2019 osakepalkkio-ohjelman sitouttamisjakson kestoa. Lisätietoja poikkeamasta ja vuoden 2019 osakepalkkio-ohjelmasta on sivulla 45–46. Nasdaqin kurinpitovaliokunta tai Ruotsin arvopaperineuvosto ei ole raportoinut Adapteosta sovellettavien pörssisääntöjen tai arvopaperimarkkinoiden hyvien käytäntöjen rikkomista vuoden 2019 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 117–121.

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 rutineille, 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 2019 lopussa yhteensä 9 580 osakkeenomistajaa. Ulkomaisen omistuksen osuus oli 65,7 % Adapteon osakkeista ja äänimäärästä. Yhden omistajan osuus yhtiön kaikkien osakkeiden äänimäärästä oli vähintään 10 prosenttia. EQT Public Value Investments S.à r.l. edusti 6 731 743 osaketta, mikä vastaa 15,1 % osakkeiden ja äänien kokonaismäärästä.

Lisätietoja yhtiön osakkeista ja osakkeenomistajista on luvussa "Adapteon osake", ks. sivut 49–50 ja osoitteessa <https://www.adapteogroup.com/investors/the-share/the-largest-shareholders/>.

2. Yhtiökokous

Yhtiökokous on yhtiön korkein päätöksentekaelin. 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 yhtiökokouskutsu 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 yhtiökokouksesta.

Adapteo perustettiin 30.6.2019 Cramo Oyj:n osittaisella jakautumisella. Näin ollen Cramon 17.6.2019 pidetty ylimääräinen yhtiökokous päätti Adapteon hallituksen kokoonpanosta ja palkkioista, valitsi Adapteon tilintarkastajan ja päätti perustaa Adapteon osakkeenomistajien nimitysvaliokunnan.

Varsinainen yhtiökokous 2020 pidetään 23.4.2020, Helsinki.

3. Nimitysvaliokunta

Osakkeenomistajien nimitysvaliokunta (nimitysvaliokunta), joka koostuu yhtiön suurimmista osakkeenomistajista (tai näiden osakkeenomistajien nimeämistä henkilöistä), perustetaan valmistelemaan 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 yhtiökokousta 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.

Hallinnointi- ja ohjausjärjestelmän rakenne



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. Adapteon verkkosivuilta 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 3293, 103 65 Stockholm, Sweden.

Adapteen vuoden 2020 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

Jan Särilvik, Nordea Funds:n nimitämä

Peter Nilsson Adapteen hallituksen puheenjohtaja

4. Hallitus

Adapteen yhtiöjärjestyksen mukaan hallitukseen kuuluu vähintään viisi ja enintään kahdeksan jäsentä. Hallitus vastaa Adapteen hallinnosta ja sen toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitus on Adapteen ylin päätöksentekaelin yhtiökokouksen alapuolella. Hallitus vastaa konsernin organisaatiosta ja konsernin asioiden johtamisesta. Hallituksen tehtäviin kuuluu strategioiden, liiketoimintasunnitelmien, osavuosi-katsausten, tilinpäätösvoikertomusten 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.

Osallistuminen hallituksen kokouksiin 2019

Hallituksen jäsen	Läsnäolo/ Kokousten lukumäärä	Läsnäoloprosentti
Peter Nilsson (puheenjohtaja)	7/7	100
Carina Edblad	7/7	100
Outi Henriksson	7/7	100
Andreas Philipson	7/7	100
Joakim Rubin	7/7	100

Hallitus on perustanut tarkastusvaliokunnan avustamaan hallitusta yhtiön taloudellisen raportointiprosessin valvontavelvollisuuksien täyttämässä sekä 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.

Hallitus on kokonaisuudessaan hoitanut palkitsemisvaliokunnan tyypillisesti saamat palkitsemiseen liittyvät tehtävät. Vuoden 2020 aikana hallitus tarkastelee ja arvioi palkitsemisvaliokunnan perustamisen mahdollista tarvetta. Ennen tällaisen tarkastelun ja arvioinnin päättämistä hallitus jatkaa palkitsemisvaliokunnan palkitsemiseen liittyvien tehtävien hoitamista.

Koostumus

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

Cramon ylimääräinen yhtiökokous päätti, että Adapteon hallituksen jäsenten määrä on viisi, ja päätti valita puheenjohtajaksi Peter Nilssonin sekä Carina Edblad, Outi Henrikssonin, Andreas Philipsonin ja Joakim Rubinin Adapteon hallituksen jäseniksi. Adapteon hallituksen jäsenten toimikausi alkoi 30.6.2019 ja päättyy Adapteon ensimmäisen varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Riippumattomuusarvioinnin perusteella hallituksen jäsenten katsotaan olevan Adapteosta riippumattomia. Hallituksen jäsenet ovat riippumattomia Adapteon pääosakkeenomistajasta, lukuun ottamatta Joakim Rubinia, joka ei ole riippumaton Adapteon pääosakkeenomistajasta.

Puheenjohtaja johtaa työtä, 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 työskentely

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

Hallitus arvioi neljännesvuosittain konsernin tulos- ja osavuositarkastuksia. Hallituksen ensimmäinen kokous pidetään yhtiökokouksen yhteydessä, jossa hallituksen valiokuntien jäsenet nimitetään, ja siinä päätetään muun muassa toiminimen kirjoitusoikeuksista. Hallituksen kokouksissa järjestetään yleensä yritysesityksiä ja/tai esityksiä tietyistä asioista. Hallitus arvioi toimitusjohtajan toimintaa ja seuraa myös eettisten toimintaperiaatteiden noudattamista vuoden aikana. Hallitus piti seitsemän kokousta vuonna 2019, mukaan lukien avajaiskokous. Viisi kokousta oli fyysisiä kokouksia ja kaksi per capsulam.

Hallituksen arviointi

Hallituksen, mukaan lukien hallituksen valiokuntien, työn vuosittainen arviointi toteutettiin nimitysvaliokunnan ohjeiden mukaisesti. Kukin hallituksen jäsen vastasi vuoden 2019 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 yhtiökokous määrittää hallituksen jäsenille maksettavan palkkion. Cramon 17.6.2019 pidetyssä ylimääräisessä yhtiökokouksessa päätettiin, että yhtiökokouksen valitsemien hallituksen jäsenien palkkiot Adapteon ensimmäiseen varsinaiseen yhtiökokoukseen päättyvälle kaudelle olisivat seuraavat. Katso myös liitetieto 27.

- Hallituksen puheenjohtaja 85 000 euroa.
- Muut hallituksen jäsenet kukin 37 500 euroa.
- Tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi valitulle hallitukselle jäsenelle maksetaan 5 000 euron lisäkorvaus.

Valtuutus osakkeiden liikkeeseen laskemiseen ja Adapteon omien osakkeiden hankkimiseen

Cramon ylimääräinen yhtiökokous päätti 17.6.2019 valtuuttaa Adapteon hallituksen päättämään osakkeiden ja erityisten optio-oikeuksien antamisesta enintään 4 500 000 osakkeeseen asti, mikä vastaa noin 10 prosenttia Adapteon osakkeista. Ylimääräinen yhtiökokous valtuutti Adapteon hallituksen päättämään enintään 4 500 000 Adapteon osakkeen hankinnasta. Molemmat valtuutukset ovat voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen, kuitenkin enintään 30.6.2020, 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. Toimitusjohtaja 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 jäsenen pätevyysvaatimuksiin sisältyy kirjanpitokäytäntöjen 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 täyttämiseksi sekä yhtiön tilinpäätöksen ja konsernitalinpäätöksen 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 muuten hallituksen antamien tehtävien suoritus. Tarkastusvaliokunnalla ei ole riippumatonta päätöksentekovaltaa hallituksen toimivaltaan kuuluvissa asioissa, mutta se avustaa hallitusta sellaisten asioiden valmistelussa, joista hallitus tekee yhdessä päätöksen.

Hallitus valitsee jäsentensä keskuudesta tarkastusvaliokunnan jäsenet ja puheenjohtajan. Jäsenet nimitetään yhdeksi vuodeksi kerrallaan, joka päättyy vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Tarkastusvaliokunta koostuu kesäkuusta 2019 alkaen Outi Henrikssonista (puheenjohtaja) ja Joakim Rubinista. Vuoden 2019 aikana tarkastusvaliokunta piti neljä kokousta, joihin molemmat jäsenet osallistuivat.

6. Palkitseminen

Hallitus on kokonaisuudessaan hoitanut palkittamisvaliokunnan tyypillisesti saamat palkittamiseen liittyvät tehtävät. Vuoden 2020 aikana hallitus tarkastelee ja arvioi palkittamisvaliokunnan perustamisen mahdollista tarvetta.

Toimitusjohtajan ja konsernin johdon palkitseminen

Adapteon ylimmän johdon palkkio muodostuu peruspalkasta, muuttuvasta korvauksesta, pitkän aikavälin kannustinohjelmista, eläkemaksuista ja lisäetuuksista. 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 kannustinpalkkio rajoittuu enintään 70 prosenttiin toimitusjohtajan peruspalkasta ja 50 prosenttiin muiden johtajien osalta. Jos konserni irtisanoo ylemmän johtajan työsuhteen, korvaus voi olla enintään kuuden kuukauden peruspalkka. Katso liitetieto 27 koskien vuoden 2019 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 ja liiketoimintayksiköiden johtajista. Hallituksen arvion mukaan osakeperusteinen pitkän aikavälin kannustinohjelma lisää Adapteon houkuttelevuutta globaaleilla markkinoilla ja parantaa mahdollisuuksia rekrytoida ja sitouttaa konsernin avainhenkilöitä.

Osakeperusteiset kannustinohjelmat

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 heille jatkuva Cramo-osakeperusteisille kannustinohjelmille jakautumisen jälkeen.

Osakepalkkio-ohjelma 2019

Ohjelmassa 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. Ohjelmaan osallistuvan henkilön osallistuminen 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 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 rakenteeseen liittyvistä syistä, osakepalkkio-ohjelman 2019 ansaintajaksot ja sitouttamisjaksot on määritelty vastaamaan 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 osakemistuksensa 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 tutkii parhaillaan vaihtoehtoisia pitkän aikavälin kannustinohjelmia, jotta se vastaisi paremmin osakkeenomistajien ja Adapteon johdon etuja. Uusi LTI-ohjelma on tarkoitettu esitellä ja käynnistää vuoden 2020 ensimmäisellä neljänneksellä.

Henkilöstön osakesäästöohjelma

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 omistusjakson, joka päättyy 15.5.2022, 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. 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 yhteenvedo jäljempänä:

Osakepalkkio-ohjelmat 2017, 2018 ja 2019

Kaikki palkkiot maksetaan sekä Cramon että Adapteon osakkeina siten, että kutakin ansaittua Cramon osaketta kohden osallistujat saavat yhden ylimääräisen Adapteon osakkeen. Osallistujilla on oikeus saada bruttomäärä osakkeita, jos kaikki ansaintaedlytykset täyttyvät. Osa osakkeista kuitenkin pidätetään palkkioista aiheutuvien verojen maksamiseksi ja osallistujille maksetaan nettomäärä osakkeita.

Maksamattomat vahvistetut palkkiot ansaintajaksoilta 2017 ja 2018 maksetaan osallistujille alkuperäisessä aikataulussa kunkin sitouttamisjakson jälkeen, eli toukokuussa 2020 ja 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

Jakautumisen mukaisen valmistuspäivän jälkeen One Cramo –osakesäästöohjelmaa vastaavat osakkeet maksetaan alkuperäisen aikataulun mukaan osallistujille toukokuussa 2020, 2021 ja 2022. Kaikki palkkiot maksetaan sekä Cramon että Adapteon osakkeina siten, että kutakin ansaittua Cramon osaketta kohden osallistujat saavat yhden ylimääräisen Adapteon osakkeen. Osallistujilla on oikeus saada bruttomäärä osakkeita, jos kaikki ansaintaedlytykset 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.

Boelsin tekemän kaikkia Cramo Oyj:n osakkeita koskevan tarjousmenettelyn vuoksi Adapteon hallitus on päättänyt esittää tiettyjä Cramolta peräisin oleviin osakepalkkio-ohjelmiin liittyviä 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.

7. Toimitusjohtaja, konsernin johtoryhmä

Yhtiön hallitus nimittää ja erottaa toimitusjohtajan. Hallitus päättää toimitusjohtajan työehdoista. 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 nimittämisestä 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 päätöksentekuelin. 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 seurantaa. Konsernin johtoryhmä kokoontuu kuukausittain ja kaikista kokouksista pidetään pöytäkirjaa.

Toimitusjohtaja Philip Isell Lind af Hagebyn lisäksi johtoryhmään kuuluvat yrityskehitysjohtaja Teemu Saarela, talousjohtaja Timo Pirskanen (27.11.2019 saakka), talousjohtaja Erik Skånsberg (27.11.2019 alkaen), Permanent Space –liiketoimintayksikön väliaikainen johtaja Björn Kölerud (2.9.2019 saakka), Permanent Space –liiketoimintayksikön väliaikainen johtaja Jan Isgård (2.9.–16.12.2019), Permanent Space –liiketoimintayksikön johtaja Magnus Tinglöf (16.12.2019 alkaen), markkinointi-, viestintä- ja kestävä kehityksen johtaja Hanna Wennberg, henkilöstökehitysjohtaja Simon Persson ja sijoittajasuhteista vastaava johtaja Niklas Alm (27.11.2019 alkaen). Lisätietoja konsernin johtoryhmän jäsenistä on sivulla 55.

8. Tilintarkastaja

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

Cramon ylimääräisessä yhtiökokouksessa 17.6.2019 KPMG Oy Ab Finland valittiin ulkopuoliseksi tilintarkastusyhteisöksi vuoden 2020 varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka nimitysvaliokunnan ehdotuksen mukaisesti. Päätilintarkastajana toimii KHT Toni Aaltonen.

Tilikaudella 2019 KPMG:n veloittamat tilintarkastuspalkkiot konserniyhtiöiltä olivat 411 tuhatta euroa, josta emoyhtiön osuus 161 tuhatta euroa. Tilintarkastusyhteisö ei ole tarjonnut muita kuin tilintarkastuspalveluita tilikauden aikana.

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. Adapteen sisäisen valvonnan viitekehys 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 viitekehys 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 taloudellista 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 organisaatoroolin toimivallan jako määritellään hyväksyntärajojen avulla. Adapteo on määritellyt sisäisen valvonnan toimintaperiaatteet, jotka auttavat henkilöstöä, johtoa ja hallitusta niiden sisäiseen valvontaan liittyvissä rooleissa ja tehtävissä. Adapteo on lisäksi perustanut riskien ja valvonnan ohjausvaliokunnan, joka kokoontuu neljännesvuosittain ja tarkistaa esimerkiksi sisäisen valvonnan itsearviointien tulokset.

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

Riskiarviointi

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

Valvontatoimet

Adapteen kirjanpito- ja raportointikäsi- ja kirjalliset määrittävät tilinpäätösraportoinnin standardit, prosessit ja vastuut. Nämä käsi- ja kirjalliset helpottavat Adapteen taloudellisen raportoinnin luotettavuutta koskevien tavoitteiden saavuttamista. Adaptee on määritellyt riskiperusteiset sisäiset valvontapisteet pääprosesseilleen, 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

Adaptee tiedottaa sisäiseen valvontaan liittyvistä asioista työntekijäkokousten, intranetin ja työntekijöiden kohdennettujen koulutusten avulla. Kaikki keskeiset käytännöt ovat nähtävillä Adapteen intranetin kautta. Hallintoon ja sisäiseen valvontaan liittyviin asioihin on keskitytty vuoden 2019 aikana osana jakautumisen valmistelua.

Seurantatoimet

Sisäisen valvonnan tehokkuuden seurantaan sisältyy sekä jatkuvia että erillisiä arviointoja ja sisäisiä tarkastuksia. Taloudellisen raportoinnin valvonnan oma-arviointiprosessi toteutetaan neljännesvuosittain vuosisuunnitelman perusteella. Itsearviointiprosessi otettiin käyttöön vuonna 2019, ja sen toteuttavat arvioitavana olevasta liiketoiminta- ja rahoitusprosessista riippumattomat henkilöt. Kaikille itsearviointeissa 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 2019 sisäisen tarkastusmenettelyt ovat keskittyneet pää- ja tukiliiketoimintaprosesseihin sekä uuden konsernin laajuisen ERP-järjestelmän toteutuksen tarkasteluun.

Keskeiset taloudelliseen raportointiin liittyvät riskit

Valvontatoimet

Konsernin kirjanpitoperiaatteita ei sovelleta johdonmukaisesti (esim. IFRS)	■ Konsernin kirjanpito-ohjeisto ja raportointiohjeet on määritetty ja viestitty talousyhteisölle.
Raportointiprosesseja ja -menettelyjä ei ole dokumentoitu, niitä ei ole pidetty ajan tasalla tai niitä ei noudateta	■ Menettelyt ja ohjeet määritellään ja viestitään ■ Tilinpäätösprosessin tehtäväluetteloa käytetään kuukausittaiseen tilinpäätökseen. ■ Päätämisprosessin tarkistukset määritellään ja niitä seurataan
Vuokratuottoja, kokoonpanon tai muun myynnin tuottoja ei kirjata asianmukaisella tilikaudella	■ Konserninlaajuinen ERP-järjestelmä tarjoaa rakenteita tuottojen kirjaamiseen ■ Business Controlling tarkistaa tuottojen kirjaamisen kuukausittain
Vuokrarakennuksia ei arvosteta asianmukaisesti tilinpäätöksessä	■ Vuokrarakennusten kunto arvioidaan vuokra-aikana ja sen jälkeen ■ Vuokrarakennusten arvonalentumisen järjestelmällinen arviointiprosessi toteutetaan
Luottotappiovarausta ei lasketa konsernin ohjeistuksen mukaisesti	■ Luottopolitiikassa määritetään luotonhallinnan periaatteet ■ Erääntyneet saamiset arvioidaan kuukausittain ja luottotappiovarausta lasketaan konsernitalouden mukaisesti

Adapteon osake ja omistajat

Adapteon osake on listattu Nasdaq Tukholman Mid Cap -listalla 1.7.2019 alkaen. Osakkeiden kokonaismäärä 31.12.2019 oli 44 682 697.

Osakekurssin kehitys

Adapteon osakkeen hinta laski 13,6 % ensimmäisen kaupankäyntipäivän ja 31.12.2019 välisenä aikana. Samaan aikaan OMX Stockholm PI -indeksi nousi 9,7 %. Adapteon osakkeen päätöskurssi vuoden lopussa oli 114,98 kruunua. Korkein Adapteon osakkeesta vuoden aikana maksettu hinta oli 135,90 kruunua 2.7.2019. Alin maksettu hinta oli 101,22 kruunua 31.10.2019.

Osakkeiden vaihto ja kaupankäynti

1.7.2019 jälkeen Nasdaq Tukholmassa vaihdettiin noin 12,8 miljoonaa Adapteon osaketta, joiden arvo vastaa noin 1 505 miljoonaa kruunua. Adapteon osakkeita vaihdettiin Nasdaq Tukholmassa päivittäin keskimäärin 100 000 osaketta, joiden arvo vastaa noin 11,7 miljoonaa kruunua. Vaihtuvuus oli 96 prosenttia.

Osinko- ja osinkopolitiikka

Adapteon tavoitteena on jakaa osinkoa, joka on vähintään 20 prosenttia konsernin nettotuloksesta (ilman vertailukelpoisuuteen vaikuttavia eriä).

Tiivistelmä

Markkinapaikka Nasdaq Stockholm Mid Cap

Toimiala Teollisuustuotteet ja -palvelut

Osakkeiden lukumäärä 44 682 697

Markkina-arvo 31.12.2019 5 138 MSEK

ISIN FI4000383898

Osaketunnus Nasdaq ADAPT



Leif Gustafsson, Cramon toimitusjohtaja yhdessä Adapteon toimitusjohtaja Philip Isell Lind af Hagebyn kanssa Adapteon Oyj:n listautumispäivänä Nasdaq Tukholmassa.

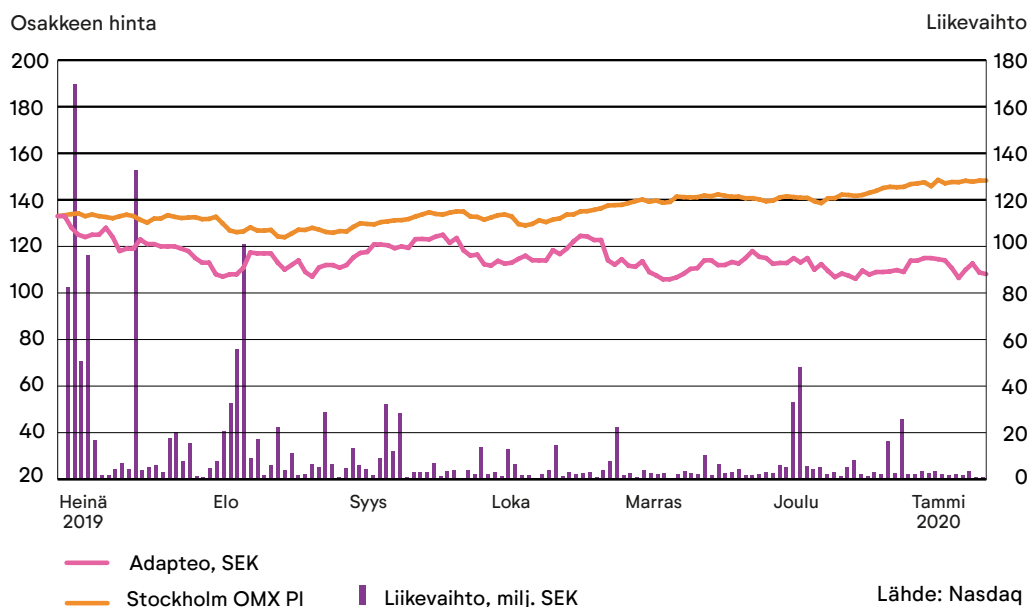
10 suurinta osakkeenomistajaa 31.12.2019

Osakkeenomistaja	Osakkeiden lukumäärä	% äänistä ja pääomasta
Rakennusmestarien Säätiö sr	2 129 422	4,77 %
Säästöpankki Kotimaa-sijoitusrahasto	549 648	1,23 %
Föreningen Konstsamfundet r.F.	500 000	1,12 %
Sijoitusrahasto Danske Invest Suomi Yhteisöosake	480 000	1,07 %
Sijoitusrahasto Evli Suomi Pienyhtiöt	410 000	0,92 %
Sijoitusrahasto Säästöpankki Pienyhtiöt	387 304	0,87 %
Evli Suomi Select	320 000	0,72 %
Rakennusmestarit ja -insinöörit AMK RKL ry	301 220	0,67 %
Laakkonen Mikko Kalervo	295 300	0,66 %
Säästöpankki Itämeri sijoitusrahasto	260 000	0,58 %
Kymmenen suurinta yhteensä	5 632 894	12,61%
Hallintarekisteröidyt osakkeet yhteensä	29 263 308	65,49 %
Muut osakkeenomistajat	9 786 495	21,90 %
Omat osakkeet	-	-
Yhteensä	44 682 697	100,00 %

Lähde: Euroclear Suomi

Adapteolla oli vuoden 2019 lopussa yhteensä 9 580 osakkeenomistajaa. Ulkomaisen omistuksen osuus oli 65,7 % Adapteon osakkeista ja äänimäärästä. Yhden omistajan osuus yhtiön kaikkien osakkeiden äänimäärästä oli vähintään 10 prosenttia. EQT Public Value Investments S.à r.l. edusti 6 731 743 osaketta, mikä vastaa 15,1 % osakkeiden ja äänien kokonaismäärästä.

Osake



Riskienhallinta

Kaikki liiketoiminnot altistuvat todennäköisyydeltään ja vaikutavuudeltaan 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 yrittäjäskulttuurin roolia ja on integroitu osa Adapteo Groupin toimintaa, suunnittelua ja päätöksentekoa.

Enterprise risk management emphasizes the role of corporate culture and is an integrated part of operations, planning and decision-making in Adapteo Group.

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 määriteltä:

Hallitus on lopulta vastuussa siitä, että Adapteo Groupin riskienhallinta on asianmukaisesti organisoitu. Hallitus määrittää jatkuvasti yhtiön riskinottohalukkuutta vallitseviin olosuhteisiin perustuen. Hallituksen tarkastusvaliokunta vastaa Adapteo Groupin riskienhallintaprosessin toiminnan tehokkuuden valvomisesta.

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

Konsernin Treasury ja Riskienhallinta vastaa riskienhallintapolitiikan ja toimintamallin ylläpidosta sekä riskienhallintatoimenpiteiden käytännön implementoinnin fasilitoinnista. Vuosikello määrittää viitekehyksen riskienhallintatoimenpiteille. Fasilitointiin kuuluu 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 Groupin 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 edistämiseksi 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, mitigointisuunnitelmat ja toimenpiteet määriteltä, implementoitu ja edelleen monitoroitu läpi vuoden. Vuosikellon mukaisesti, konsernin johtoryhmän riskityöpaja on päättänyt Adapteo Groupin pääriskeistä, jotka käydään läpi hallituksessa säännöllisesti. Yleiskatsaus Adapteo Groupin riskeistä, yhteenveto pääriskeistä sekä niihin liittyvistä mitigointisuunnitelmista on esitetty seuraavilla sivuilla.

Riskien yleiskatsaus

Riski	Riskin kuvaus
Liiketoiminnan ja IT:n integrointi	■ Adapteon liiketoiminnot ovat riippuvaisia liiketoimintavaatimusten ja IT-valmiuksien integroinnista. ■ Epäonnistumiset integroinnissa voivat vaikuttaa toimintojen tehokkuuteen sekä sisäisen ja ulkoisen taloudellisen raportoinnin oikeellisuuteen.
 Globaali taloudellinen ja rahoituksellinen tilanne	■ Adapteon liiketoiminta altistuu yleisille taloudellisille olosuhteille. ■ aloudelliset suhdannevaihtelut voivat vaikuttaa kysyntään, tarjontaan ja toiminnan rahoittamiseen.
 Kilpailu-ympäristö	■ Adapteo toimii hyvin kilpaillussa markkinaympäristössä, jossa kilpailijoiden läsnäolo kasvaa. ■ Markkinaposition ylläpitäminen edellyttää jatkuvaa toiminnan kehittämistä.
Brändin tunnettuus	■ Yhtiön suhteellisen nuori ikä voi vaikuttaa Adapteon brändin tunnettuuteen markkinoilla. ■ Tämä saattaa vaikuttaa Adapteon kykyyn houkutella uusia asiakkaita erityisesti kehittyvillä markkina-alueilla.
 Henkilöstö	■ Strategian toteuttaminen on voimakkaasti riippuvaista henkilöstöresursseista. ■ Paitsi avainhenkilöiden saatavuudella myös menettämisellä voi olla merkittäviä kielteisiä vaikutuksia strategian implementointiin.
Toimintamallin skaalautuvuus	■ Adapteon liiketoiminnan kasvu on riippuvaista yhtiön toimintamallin skaalautuvuudesta. ■ Epäonnistumiset toimintamallin mukauttamisessa ja kehittämisessä saattavat vaikuttaa Adapteon kykyyn saavuttaa sen kasvutavoitteet.
 Lainsäädännölliset muutokset	■ Adapteon liiketoimintaan kohdistuu useita lainsäädännöllisiä vaatimuksia. ■ Muutokset lainsäädännössä ja virallisissa säädöksissä saattavat vaikuttaa olennaisella tavalla yhtiön liiketoimintaan ja toimintoihin.
Aloitteiden priorisointi	■ Suhteellisen nuorena listattuna yhtiönä Adapteolla on käynnissä useita samanaikaisia kehitysprojekteja. ■ Sisäisten hankkeiden riittämätön priorisointi ja resursointi voi vaikuttaa ydinliiketoimintoihin.
Compliance-riskit	■ Adapteon hallinto-, riskienhallinta- ja Compliance-prosessit voivat epäonnistua sisäisten ja ulkoisten vaatimusten täyttämisen aiheuttaen mahdollisia säännöksiin perustuvia korvausvelvoitteita, maineeseen liittyvää vahinkoa ja väärinkäytöksiä.
Suoritusjohtaminen	■ Epäonnistumiset suoritusjohtamisessa sekä sen yhteensovittamisessa strategisten ja operatiivisten tavoitteiden kanssa voivat vaikuttaa haitallisesti yhtiön kykyyn päästä sen tavoitteisiin.
Projektien elinkaarihallinta	■ Adapteolla on standardoitu projektin myynti-, toimitus- ja johtamismalli, joka tähtää projektien elinkaarihallintaan liittyvien prosessien ja aktiviteettien yhdenmukaistamiseen. ■ Epäonnistumiset elinkaarihallintaprosessin sovittamisessa ja seuraamisessa voivat aiheuttaa prosessitehottomuutta ja katetappioita.
Projektien hinnoittelu ja kannattavuus	■ Kyvyttömyys implementoida yhtiötason hinnoittelustrategioita, niihin liittyviä prosesseja ja työkaluja voi kasvattaa kustannusylitysten ja katteen laskun riskiä. ■ Riskit, jotka liittyvät kyvyttömyyteen ottaa markkinakilpailu ja -dynamiikka huomioon projektien hinnoittelussa.
 Moduulikannan hallinta	■ Adapteon liiketoiminta on riippuvaista moduulikannan tehokkaasta hallinnasta. ■ Tehottomuudet moduulikannan hallinnassa voivat vaikuttaa Adapteon kykyyn hyödyntää myynti- ja vuokrausmahdollisuuksia, aiheuttaa lisäkustannuksia, vahingoittaa brändin arvoa ja johtaa korvausvelvoitteisiin.
 Terveys- ja turvallisuus-riskit	■ 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.
Yrityskulttuuri ja sisäinen viestintä	■ Adapteon yrityskulttuuri ja sisäisen viestinnän selkeys ovat avainajureita organisatoriselle menestykselle ja työtyytyväisyydelle. ■ Epäonnistumiset Adapteon kulttuurin ylläpitämisessä, kehittämisessä ja kommunikoinnissa voivat johtaa heikentyneeseen työtyytyväisyyteen ja luoda organisatorisia siloja vaikuttaen Adapteon tulevaan menestykseen.

Avainriskit ja mitigointitoimenpiteet

Tunnistettut avainriskit	Riskien mitigointitoimenpiteet
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.	Adapteo monitoroi jatkuvasti taloudellista ja geopoliittista tilannetta ja mukauttaa aktiivisesti sen toimintaa ja strategioita globaalien taloudellisten ja rahoituksellisten riskien mitigoimiseksi.
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.	Adapteo suorittaa jatkuvasti markkina- ja kilpailija-analyysijä 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.
Henkilöstö Adapteon menestys ja strategian toteuttaminen on riippuvaisista yhtiön kyvystä rekrytoida, pitää ja kehittää erittäin päteviä, motivoituneita ja ammattitaitoisia henkilöitä. Avainhenkilöiden saatavuudella ja menettämisellä voi olla merkittäviä kielteisiä vaikutuksia Adapteon liiketoimintaan.	Adapteo kartoittaa aktiivisesti sen olemassa olevia kompetensseja suhteessa liiketoiminnan tarpeisiin. Rekrytoinnit suunnitellaan ja toteutetaan proaktiivisesti optimaalisen henkilöstörakenteen varmistamiseksi. Avainhenkilöille ylläpidetään seuraajasuunnitelmia mahdollisten työsuhteiden päättymiseen liittyvien riskien mitigoimiseksi. Työehtoja arvioidaan aktiivisesti suhteessa markkinakäytäntöihin kilpailuedun takaamiseksi.
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.	Adapteo kommunikoi aktiivisesti lainsäätäjien kanssa ja analysoi jatkuvasti lainsäädännöllistä ympäristöä mukaan lukien nykyisiä ja tulevia muutoksia yleisessä ja paikallisessa lainsäädännössä niissä maissa, joissa yhtiö toimii. Analyysin perusteella toteutetaan vaikuttavuusarviointi sekä laaditaan ja implementoidaan toimintasuunnitelmat toimintatapojen ja mahdollisten moduulikannan spesifikaatiomuutosten proaktiivisen mukauttamisen mahdollistamiseksi suhteessa lainsäädännöllisiin vaatimuksiin.
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 korjauskärensä päässä, vahingoittaa brändin arvoa tai johtaa korvausvelvoitteisiin.	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.
Terveys- ja turvallisuusriskit Työterveyteen- ja turvallisuuteen liittyvien riskien hallinta on avainroolissa ottaen huomioon moduulasennuspaikkoihin luonnostaan liittyvät vaarat. Epäonnistumiset näiden riskien hallinnassa voivat johtaa loukkaantumisiin, vakaviin tai jopa hengenvaarallisiin onnettomuuksiin.	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 juurisyyanalyysijä terveys- ja turvallisuusriskeihin liittyvien varotoimien jatkuvaksi kehittämiseksi. Konserni on sitoutunut systemaattiseen työhön työterveys- ja turvallisuuskulttuurin vahvistamiseksi.

Hallitus



PETER NILSSON

Hallituksen puheenjohtaja 2019–
Syntynyt 1962. Ruotsin kansalainen. Riippu-
maton yhtiöstä ja sen merkittävistä osakkeen-
omistajista.

Koulutus Valmistunut Tukholman kauppakor-
keakoulusta.

Ensisijainen työkokemus Sanitec Oyj:n toimi-
tusjohtaja 2010–2015. Duni AB:n toimitusjohta-
ja 2004–2007. Johtoryhmän tehtävät, Swedish
Match Group, 1987–2003

Nykyiset luottamustehtävät Hallituksen pu-
heenjohtaja: 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, Signtro-
nic Produktion AB, Kylpanel i Nassjö AB, Sandur
ehf. ja Dagar ehf.

Osakeomistus Adapteon osakasrekisterin
mukaan 31.12.2019: 1 916 osaketta. Peter Nils-
son omistaa lisäksi määräysvallassaan olevan
Poleved Industrial Performance AB:n kautta 31
682 Adapteon osaketta.



CARINA EDBLAD

Hallituksen jäsen 2019–
Syntynyt 1963 Ruotsin kansalainen. Riippu-
maton yhtiöstä ja sen merkittävistä osakkeen-
omistajista.

Koulutus Diplomi-insinööri ja johtaja-ohjelma
Ruter Damissa.

Ensisijainen työkokemus Thomas Betong AB:n
toimitusjohtaja. Useita ylimmän johdon tehtä-
viä Skanskassa, 1986–2011.

Nykyiset luottamustehtävät Hallituksen
puheenjohtaja: Svensk Betong Service AB.
Hallituksen jäsen: Thomas Betong AB, Instalco
Intressenter AB ja ERMCO (European Ready
Mixed Concrete Organization).

Osakeomistus Adapteon osakasrekisterin
mukaan 31.12.2019: 0 osaketta.



ANDREAS PHILIPSON

Hallituksen jäsen 2019–
Syntynyt 1958. Ruotsin kansalainen. Riippu-
maton yhtiöstä ja sen merkittävistä osakkeen-
omistajista.

Koulutus Kauppatieteiden, Harvard Business
School Executive Program of Service Profit
Chain ja ABB International Business Unit
Program

Ensisijainen työkokemus T.A.M. Group AB:n
toimitusjohtaja ja perustaja. CEO Catena AB
2011–2013.

Nykyiset luottamustehtävät Hallituksen pu-
heenjohtaja: Useat T.A.M. Group AB:n tytäryh-
tiöt. Hallituksen jäsen: Stendörren Fastigheter
AB ja Besqab AB (publ).

Osakeomistus Adapteon osakasrekisterin
mukaan 31.12.2019: 0 osaketta.



OUTI HENRIKSSON

Hallituksen jäsen 2019–
Tarkastusvaliokunnan puheenjohtaja 2019–
Syntynyt 1969. Suomen kansalainen. Riippu-
maton yhtiöstä ja sen merkittävistä osakkeen-
omistajista.

Koulutus Kauppatieteiden maisteri

Ensisijainen työkokemus Aktia Pankki Oyj:n
talousjohtaja ja johtoryhmän jäsen. VR-Group
Oy:n talousjohtaja ja johtoryhmän jäsen
2012–2017.

Nykyiset luottamustehtävät Hallituksen jäsen:
Veikkaus Oy ja Aktia Henkivakuutus Oy.

Osakeomistus Adapteon osakasrekisterin
mukaan 31.12.2019: 0 osaketta.



JOAKIM RUBIN

Hallituksen jäsen 2019–
Tarkastusvaliokunnan jäsen 2019–
Syntynyt 1960. Ruotsin kansalainen. Riippu-
maton yhtiöstä, riippuvainen yhtiön suuresta
osakkeenomistajasta.

Koulutus Kauppatieteiden (Industrial Enginee-
ring and Management)

Ensisijainen työkokemus EQT Partners AB:n
Julkisen arvion neuvontaryhmän osakas.
Zeres Capital Partners AB:n perustajaosakas
2013–2018. CapMan Oyj:n julkisen markkinara-
haston vanhempi osakas ja johtaja 2008–2015.
Useita positioita, mm. Corporate Finance and
Debt Capital Markets johtaja, Handelsbanken
Capital Markets 1995–2008.

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

Osakeomistus Adapteon osakasrekisterin
mukaan 31.12.2019: 1 916 osaketta.

Konsernin johtoryhmä



PHILIP ISELL LIND AF HAGEBY

Toimitusjohtaja ja Rental Space -liiketoiminta-alueen johtaja
Syntynyt 1984, Kauppatieteiden maisteri

Aiemmat tehtävät Ennen Cramon jakautumista vuonna 2019 Isell Lind af Hageby toimi Cramon Siirtokelpoiset tilaratkaisut -liiketoiminta-alueen johtajana. Aiemmin Isell Lind af Hageby toimi Inwido Norway toimitusjohtajana ja yhtiön norjalaisen liiketoiminta-alueen johtajana vuosina 2016–2017. Lisäksi hän on toiminut useissa tehtävissä SCAN COIN -yhtiössä vuosina 2012–2015.

Nykyiset luottamustehtävät –

Osakeomistus Adapteon osakerekisterin mukaan 31.12.2019: 3 582 osaketta



ERIK SKÅNSBERG

Väliaikainen talousjohtaja
Syntynyt 1964, Kauppatieteiden maisteri

Aiemmat tehtävät Erik Skånsbergillä on laaja tausta sekä pörssinoteerattujen että yksityisomistuksessa olevien yhtiöiden, kuten Addtechin, Envirotainerin ja Kinnarpsin, ylemmistä taloustehtävistä ja talousjohtajan tehtävistä.

Osakeomistus Adapteon osakerekisterin mukaan 31.12.2019: 0 osaketta



MAGNUS TINGLÖF

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

Aiemmat tehtävät Ennen yhtiöön liittymistä vuonna 2019 Tinklöf toimi Eliitfönster Industriin toimitusjohtajana ja Etrifönster AB:n toimitusjohtajana. Aiemmin hän on toiminut Eliitfönster På Plats AB:n toimitusjohtajana sekä useissa tehtävissä Telesteps AB:ssa ja Cloetta AB:ssa.

Osakeomistus Adapteon osakerekisterin mukaan 31.12.2019: 0 osaketta



SIMON PERSSON

Henkilöstökehitysjohtaja
Syntynyt 1989, Filosofian kandidaatti (henkilöstöhallinto)

Aiemmat tehtävät Ennen Cramon jakautumista vuonna 2019 Persson toimi Cramon Siirtokelpoiset tilaratkaisut -divisioonan Cramo Adapteon HR-liikekumppanina. Persson on aiemmin työskennellyt organisaatioon ja henkilöstöhallintoon erikoistuneena liikkeenjohdon konsulttina Knowit HRM AB:ssä ja PricewaterhouseCoopers AB:n HR-generalistina.

Osakeomistus Adapteon osakerekisterin mukaan 31.12.2019: 175 osaketta



TEEMU SAARELA

Yrityskehitysjohtaja
Syntynyt 1981, Kauppatieteiden maisteri

Aiemmat tehtävät Ennen Cramon jakautumista vuonna 2019 Saarela toimi Cramon Siirtokelpoiset tilaratkaisut -divisioonan Cramo Adapteon yrityskehitysjohtajana. Saarela on toiminut useissa johtotehtävissä Cramon Siirtokelpoiset tilaratkaisut -divisioonassa sen jälkeen, kun hän liittyi yhtiöön vuonna 2013. Aiemmin Saarela on työskennellyt myös Rautaruukin ja Thermo Fisher Scientificin taloushallinnossa vuosina 2008–2013.

Osakeomistus Adapteon osakerekisterin mukaan 31.12.2019: 1 245 osaketta



HANNA WENNBORG

Hanna Wennberg, Adapteon markkinointi- ja viestintäjohtaja ja kestävä kehityksen johtaja
Syntynyt 1986, opiskellut strategista viestintää ja retoriikkaa Örebro yliopistossa

Aiemmat tehtävät Aiemmin Wennberg on toiminut AI- ja analytiikkayhtiön Graviz Telescopen markkinointipäällikkönä vuosina 2018–2019. Hän on toiminut Atlas Copcon markkinoinnin ja viestinnän johtotehtävissä ja toiminut myös Ruotsin mainostajien liiton neuvottelukunnan jäsenenä.

Osakeomistus Adapteon osakerekisterin mukaan 31.12.2019: 0 osaketta



NIKLAS ALM

Väliaikainen sijoittajasuhdejohtaja
Syntynyt 1967, Kauppatieteiden kandidaatti

Aiemmat tehtävät Niklas Almilla on laaja kokemus useista johtotehtävistä sijoittajasuhteiden ja taloudellisen viestinnän johtotehtävissä useissa eri yrityksissä, kuten Dustinissa, Sanitecissa ja Stronghold Investissä.

Osakeomistus Adapteon osakerekisterin mukaan 31.12.2019: 550 osaketta

Tunnusluvut

Keskeiset luvut, pro forma

Tunnusluvut on esitetty pro forma –perusteisesti vuosilta 2019 ja 2018 ellei muuta ole ilmoitettu. Vertailukelpoisia pro forma –tietoja ja tunnuslukuja ei ole saatavana vuodelta 2017, joten niitä ei esitetä.

milj. euroa, ellei toisin ilmoitettu	2019	2018
Liikevaihto	216,2	220,6
Vuokratuotot	132,7	128,8
Liikevaihdon kasvu kiinteillä valuuttakursseilla, %	-0,2	
Vuokratuottojen kasvu kiinteillä valuuttakursseilla, %	4,6	
Vertailukelpoinen käyttökate	88,5	83,6
Vertailukelpoinen käyttökatemarginaali, %	40,9	37,9
Käyttökate	76,1	78,4
Käyttökatemarginaali, %	35,2	35,5
Vertailukelpoinen EBITA	37,2	50,6
Vertailukelpoinen EBITA-marginaali, %	17,2	22,9
Liikevoitto (EBIT)	22,1	42,6
Liikevoittomarginaali, %	10,2	19,3
Tilikauden tulos	8,6	28,3
Osakekohtainen tulos, euroa	0,19	0,63
Vertailukelpoinen osakekohtainen tulos, euroa	0,61	0,73
Nettovelka / vertailukelpoinen käyttökate ²	4,5	
Operatiivinen ROCE, %	8,5	12,1
Operatiivinen kassavirta ennen kasvuinvestointeja ¹	65,7	57,6
Kassavirtasuhde ennen kasvuinvestointeja, % ¹	74,2	93,3
Kasvuinvestoinnit ¹	29,1	46,7
Moduulien neliömäärä yhteensä	1 009 986	970 447
Käyttöaste, %	84,4	85,3
Keskimääräinen neliövuokra (€/vuosi) ¹	158,7	162,8

¹ Carve-out –perusteisesti

² Perustuen raportoituihin 1-12/2019 lukuihin

Tunnuslukujen laskentakaavat on esitetty sivulla 122.

Pro forma –taloudellisia tietoja on esitetty vuosilta 2019 ja 2018 taloudellisten tietojen vertailtavuuden parantamiseksi, ja ne kuvaavat 31.10.2018 toteutetun Nordic Modular Groupin (NMG) hankinnan, 30.6.2019 toteutuneen osittaisjakautumisen ja siihen liittyneen

uudelleenrahoituksen vaikutuksia ikään kuin nämä transaktiot olisivat toteutuneet 1.1.2018. Lisätietoja pro forma –tiedoista ja niihin liittyvistä laatomisperiaatteista on esitetty 14.2.2020 julkaistun tilinpäätöstiedotteen liitteessä 2. Tiedote on saatavilla verkkosivullamme.

Eräiden pro forma –tunnuslukujen täsmäyttäminen

Pro forma –vertailukelpoisen liikevoiton, pro forma –vertailukelpoisen EBITA:n ja pro forma –vertailukelpoisen käyttökateen täsmäyttäminen

milj. euroa, ellei toisin ilmoitettu	2019	2018
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät		
Listautumiseen liittyvät kulut	8,1	1,4
Yrityshankintoihin ja integraatioon liittyvät kulut	2,3	3,8
Uudelleenjärjestelyyn liittyvät kulut	2,1	
Liikevoiton vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	12,4	5,2
Yrityshankintoihin liittyvät nettorahoituskulut		0,4
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	12,4	5,6
Liikevoitto (EBIT)	22,1	42,6
Liikevoiton vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	12,4	5,2
Vertailukelpoinen liikevoitto	34,6	47,8
Vertailukelpoinen liikevoittomarginaali, %	16,0	21,7
Liikevoitto (EBIT)	22,1	42,6
Yrityshankinnoista aiheutuvien aineettomien hyödykkeiden poistot	2,6	2,8
EBITA	24,8	45,4
Liikevoiton vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	12,4	5,2
Vertailukelpoinen EBITA	37,2	50,6
Vertailukelpoinen EBITA-marginaali, %	17,2	22,9
Liikevoitto (EBIT)	22,1	42,6
Poistot ja arvonalentumiset	54,0	35,8
Käyttökate	76,1	78,4
Liikevoiton vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	12,4	5,2
Vertailukelpoinen käyttökate	88,5	83,6
Vertailukelpoinen käyttökatemarginaali, %	40,9	37,9

Pro forma –operatiivisen ROCE:n täsmäyttäminen

milj. euroa, ellei toisin ilmoitettu	2019	2018
Nettokäyttöpääoma	-16,7	-5,9
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	451,1	423,3
Investoinnit yhteisyrityksiin	1,2	1,2
Operatiivinen sijoitettu pääoma yhteensä	435,6	418,6
Vertailukelpoinen EBITA	37,2	50,6
Operatiivinen ROCE, %	8,5	12,1

KONSERNITILINPÄÄTÖS

Konsernin tuloslaskelma

Tuhatta euroa	Liitetieto	Carve-out 1.1.–31.12.2019	Carve-out 1.1.–31.12.2018
Liikevaihto	2,3	216 213	151 988
Liiketoiminnan muut tuotot	4	5 395	1 569
Materiaalit ja palvelut	5	-78 901	-57 004
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	7	-33 089	-19 819
Liiketoiminnan muut kulut	6	-33 538	-19 531
Poistot ja arvonalentumiset	8	-53 954	-27 890
Osuus yhteisyritysten tuloksesta	14	16	-13
Liikevoitto		22 142	29 301
Rahoitustuotot		3 037	1 657
Rahoituskulut		-10 787	-5 066
Rahoituskulut, netto	9	-7 750	-3 410
Voitto ennen veroja		14 392	25 891
Tuloverot	10	-6 001	-4 978
Tilikauden voitto		8 392	20 913
Jakautuminen Adapteon omistajille		8 392	20 913
Osakekohtainen tulos, EUR	29	0,19	0,47
Osakekohtainen tulos, laimennettu, EUR ¹	29	0,19	0,47

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

Konsernin laaja tuloslaskelma

Tuhatta euroa	Carve-out 1.1.–31.12.2019	Carve-out 1.1.–31.12.2018
Tilikauden voitto	8 392	20 913
Muut laajan tuloksen erät		
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:		
Muuntoerot	-3 814	2 002
Muut laajan tuloksen erät yhteensä, verojen jälkeen	-3 814	2 002
Tilikauden laaja tulos	4 578	22 915
Jakautuminen Adapteon omistajille	4 578	22 915

Liitetiedot muodostavat olennaisen osan konsernitilinpäätöstä.

Konsernitase

Tuhatta euroa	Liitetieto	31.12.2019	Carve-out 31.12.2018
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	11	451 057	423 334
Liikearvo	13	171 019	173 891
Muut aineettomat hyödykkeet	13	24 858	28 025
Investoinnit yhteisyrityksiin	14	1 239	1 241
Laskennalliset verosaamiset	10	7 414	3 109
Rahoitusleasingsaamiset	21	3 919	5 478
Lainasaamiset	14	220	224
Muut saamiset	16	746	345
Pitkäaikaiset varat yhteensä		660 471	635 647
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	15	4 372	6 838
Rahoitusleasingsaamiset	21	4 314	5 244
Myyntisaamiset ja muut saamiset	16	70 707	55 585
Kauden tuloverosaamiset		3 181	3 044
Johdannaissopimukset	23,24	201	
Rahavarat	20	3 760	2 377
Lyhytaikaiset varat yhteensä		86 537	73 089
VARAT YHTEENSÄ		747 008	708 735
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma		10 000	
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		67 799	
Muuntoerot		-3 674	140
Tilikauden tulos		8 392	
Kertyneet voittovarot		107 669	
Sijoitettu oma pääoma	22		214 487
Oma pääoma yhteensä	22	190 186	214 627
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	19	410 488	350 093
Laskennalliset verovelat	10	48 025	43 138
Varaukset	18	263	50
Eläkevelvoitteet			372
Muut velat	17	406	
Pitkäaikaiset velat yhteensä		459 182	393 653
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	19	1 564	30 468
Ostovelat ja muut velat	17	91 828	68 330
Kauden tuloverovelat		3 530	1 318
Johdannaissopimukset	23,24	718	
Varaukset	18		338
Lyhytaikaiset velat yhteensä		97 639	100 455
Velat yhteensä		556 822	494 108
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		747 008	708 735

Konsernin oman pääoman muutoslaskelma

Tuhatta euroa	Adapteen omistajille kuuluva oma pääoma					Oma pääoma yhteensä
	Sijoitettu pääoma	Osake-pääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Muuntoerot	
1.1.2019	214 487				140	214 627
IFRS 16 siirtymän vaikutus						
1.1.2019 oikaistu	214 487				140	214 627
Tilikauden tulos	8 380					8 380
Muut laajan tuloksen erät						
Muuntoerot					-6 022	-6 022
Laaja tulos yhteensä	8 380				-6 022	2 358
Osakeperusteiset maksut	-770					-770
Oman pääoman ehtoiset liiketoimet Cramo-konsernin kanssa	19 712					19 712
Jakautuminen 30.6.2019	-241 809	10 000	67 799 ¹	115 513 ¹		-48 497
30.6.2019		10 000	67 799	115 513	-5 881	187 431^{1,2}

Jakautumisen jälkeiset muutokset (1.7.–31.12.2019)

Tilikauden tulos				11		11
Muut laajan tuloksen erät						
Muuntoerot					2 206	2 206
Laaja tulos yhteensä				11	2 206	2 217
Osakeperusteiset maksut				536		536
31.12.2019		10 000	67 799	116 060	-3 674	190 186

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

2 Oma pääoma yhteensä on pienentynyt 30.6.2019 johtuen pääosin Adapteolle jakautumissuunnitelman mukaisesti siirretystä Cramon ulkoisen yleisvelan osuudesta sekä ennen jakautumista tehdystä allokoidun carve-out lainan lyhennyksestä. Näiden erien nettovaikutuksena lainojen määrä kasvoi ja oma pääoma yhteensä pieneni. Katso carve-out laadintaperiaate kappaleessa 1.4.5.

Tuhatta euroa	Adapteen omistajille kuuluva oma pääoma		
	Sijoitettu oma pääoma ja kertyneet voittovarot	Muuntoerot	Sijoitettu oma pääoma yhteensä
1.1.2018	212 270	-1 862	210 409
IFRS 9 siirtymän vaikutus	-12		-12
IFRS 15 siirtymän vaikutus	255		255
IFRS 2 siirtymän vaikutus	384		384
1.1.2018 oikaistu	212 897	-1 862	211 036
Tilikauden tulos	20 913		20 913
Muut laajan tuloksen erät			
Muuntoerot		2 002	2 002
Laaja tulos yhteensä	20 913	2 002	22 915
Osakeperusteiset maksut	200		200
Oman pääoman ehtoiset liiketoimet Cramo-konsernin kanssa	-19 523		-19 523
31.12.2018	214 487	140	214 627

Konsernin rahavirtalaskelma

Tuhatta euroa	Liitetieto	Carve-out 1.1.–31.12.2019	Carve-out 1.1.–31.12.2018
Liiketoiminnan rahavirta			
Voitto ennen veroja		14 392	25 891
Oikaisut:			
Poistot ja arvonalentumiset	8	53 953	27 890
Osuus yhteisyritysten tuloksesta	14	-16	13
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa		-669	-1 886
Nettovoitto aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myynnistä	4	-3 290	-847
Osakeperusteiset maksut	7	342	369
Rahoituskulut, netto	9	7 750	3 410
Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		72 486	54 840
Käyttöpääoman muutos			
Vaihto-omaisuuden muutos		2 342	2 511
Myynti- ja muiden saamisten muutos		-16 083	-1 262
Osto- ja muiden velkojen muutos		30 973	6 212
Käyttöpääoman muutos		17 232	7 460
Rahoitusleasingisaamisten muutos		2 271	922
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja		91 989	63 222
Maksetut korot		-6 677	-2 307
Saadut korot		411	29
Muut rahoituserät, netto		-2 983	-967
Maksetut verot		-2 614	-1 957
Liiketoiminnasta kertynyt nettorahavirta		80 126	58 020
Investointien rahavirta			
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden hankinta		-76 604	-68 057
Aineettomien hyödykkeiden hankinta		-424	-280
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myyntitulot		12 392	11 565
Tytärtyhtiöiden ja liiketoimintojen hankinta, hankituilla rahavaroilla vähennettynä	12	-751	-139 001
Investointien nettorahavirta		-65 386	-195 773
Rahoituksen rahavirta			
Jakautumiseen liittyvien velkojen takaisinmaksut Cramo Oy:lle		-28 514	
Pankkilainojen nostot	19	453 000	209 637
Pankkilainojen lyhennykset	19	-439 832	-63 655
Lyhytaikaisten lainojen muutos		-5 012	1 911
Cramo-konsernilainojen nostot / takaisinmaksut (-), netto	19	-12 248	15 156
Vuokramaksut	19	-3 817	-561
Oman pääoman ehtoinen nettorahoitus Cramo-konsernin kanssa		23 136	-22 519
Rahoituksen nettorahavirta		-13 287	139 970
Rahavarojen muutos		1 453	2 216
Rahavarat tilikauden alussa	20	2 377	159
Kurssierot		-70	2
Rahavarat tilikauden lopussa		3 760	2 377

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

TAUSTA JA LAATIMISPERUSTA

1 TAUSTA JA LAATIMISPERUSTA

1.1 Tausta

Adapteo Oyj ("emoyhtiö" tai "yhtiö") tytäryhtiöineen ("Adapteo" tai "konserni") on johtava pohjoiseurooppalainen siirtokelpoisten tilojen tarjoaja. Adapteo toimii Ruotsissa, Suomessa, Norjassa, Tanskassa ja Saksassa. Adapteo on uusi brändi, jolla on yli 30 vuoden kokemus ja joka syntyi Nordic Modular Groupin yritystalon sekä Cramo Oyj:n ("Cramo") jakautumisen kautta. Adapteo tarjoaa korkealuokkaisia siirtokelpoisia tilaratkaisuja sekä väliaikaisiin että pysyviin tarpeisiin kouluihin, päiväkoteihin, toimistoihin, asumiseen ja tapahtumiin.

Adapteo Oyj perustettiin Cramo Oyj:n osittaisjakautumisessa 30. kesäkuuta 2019 ("jakautuminen"), kun kaikki Cramon Siirtokelpoiset tilat -liiketoimintaan kuuluvat varat, velat ja vastuut siirtyivät Adapteo Oyj:lle. Yhtiön osakkeet on listattu Nasdaq Tukholman pörssin päälistalla 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 27.3.2020.

1.2 Adapteen liiketoiminta

Adapteo tarjoaa korkealuokkaisten siirtokelpoisten tilojen vuokrausta ja vuokraukseen liittyviä palveluja. Adapteen ratkaisut ovat laadukkaita, joustavia, energiatehokkaita ja kestävän kehityksen periaatteiden mukaisia, ja niiden käyttäjälle tuottama kokemus on verrattavissa pysyviin rakennuksiin. Ne on suunniteltu erityisesti täyttämään vaativat tarpeet ja vaatimukset, jotka koskevat väliaikaisia tilaratkaisuja kouluille, päivähoitopaikoille, toimistoille ja majoituskäyttöön, mutta niitä käytetään myös muun muassa tapahtuma-, näyttely- ja myymälätiloina ja muilla käytöalueilla.

Adapteo palvelee sekä julkista että yksityistä sektoria ja tarjoaa kattavia väliaikaisia tilaratkaisuja avaimet käteen -projekteina, joihin kuuluu analysointi, piirustukset, suunnittelu, kokoaminen, huolto ja muut palvelut vuokra-aikana sekä purkaminen. Adapteolla on toimintoja viidellä maantieteellisellä alueella: Suomi, Ruotsi, Norja, Tanska ja Saksa.

1.3 Laatimisperusta

Adapteen konsernitilinpäätös on laadittu EU:ssa sovellettavien kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti, ja sitä laadittaessa on noudatettu 31.12.2019 voimassa olevia IAS- ja IFRS-standardia sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisten, IFRS-säännöksiä täydentävien kirjanpito- ja yhteisölain-säännösten vaatimusten mukaiset.

Adapteo ei ole muodostanut erillistä juridista yhtiötä ennen 30.6.2019. Tässä konsernitilinpäätöksessä taseeseen

perustuvat luvut 31.12.2019 ja tuloslaskelma ja rahavirtalaskelma 1.7.2019–31.12.2019 perustuvat toteutuneisiin konsolidoituihin lukuihin. Tuloslaskelmaa ja rahavirtaa koskevat tiedot 31.12.2019 päättyneeltä vuodelta ovat yhdistelmä toteutuneita konsolidoituja lukuja ajanjaksolta 1.7.–31.12.2019 ja carve-out taloudellisia tietoja ajanjaksolta 1.1.–30.6.2019. Vertailutiedot vuodelta 2018 perustuvat täysin carve-out taloudellisiin tietoihin. Carve-out perusteiset laadintaperiaatteet on kuvattu alla.

Konsernitilinpäätös on laadittu perustuen toiminnan jatkuvuuteen ja alkuperäisiin hankintamenoihin, paitsi johdannaisinstrumenttien ja osakeperusteisten maksujen osalta.

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

1.4 Carve-out taloudellisten tietojen laadinnassa sovelletut periaatteet (tilikausi 2018 sekä tammikuu–kesäkuu 2019)

Adapteen carve-out taloudelliset tiedot 31.12.2018 päättyneeltä tilikaudelta ja 31.12.2019 päättyneeltä tilikaudelta laadittuun konsernitilinpäätökseen sisältyvät carve-out taloudelliset tiedot 30.6.2019 päättyneeltä kuudelta kuukaudelta on laadittu yhdistelemällä (carve-out) Cramon konsernitilinpäätöksiin sisältyneet Adapteo-liiketoimintaan kuuluvat historialliset tuotot ja kulut, varat ja velat sekä rahavirrat. Carve-out taloudelliset tiedot sisältävät myös tiettyjä Cramo-emoyhtiön ja Cramo Services AB:n tuottoja, kuluja, varoja, velkoja ja rahavirtoja, jotka joko siirretään Adapteolle tai jotka on kohdistettu Adapteolle näiden carve-out taloudellisten tietojen laatimista varten.

Carve-out taloudelliset tiedot eivät välttämättä kuvaa sitä, millainen liiketoimintojen yhdistelty tulos ja taloudellinen asema olisivat olleet, jos Adapteo olisi ollut itsenäinen juridinen konserni 1.1.2018 alkaen ja olisi siten esittänyt erillisen konsernitilinpäätöksen esitetyiltä kausilta. Ne eivät myöskään välttämättä osoita, millaiset Adapteen tulos, taloudellinen asema tai rahavirrat olisivat tulevaisuudessa.

Carve-out taloudelliset tiedot on laadittu perustuen toiminnan jatkuvuuteen ja alkuperäisiin hankintamenoihin ellei asianomaisessa tilinpäätöksen laatimisperiaatteessa muuta mainita.

Adapteen carve-out taloudellisia tietoja laadittaessa on sovellettu Euroopan unionissa käyttöön hyväksyttyjä kansainvälisiä tilinpäätösstandardeja ("IFRS"), ja niissä on otettu huomioon periaatteet, joiden mukaisesti Adapteolle kuuluvat varat ja velat, tuotot ja kulut sekä rahavirrat on määritetty.

Koska IFRS ei sisällä ohjeistusta carve-out taloudellisten tietojen laatimisesta, laatimisessa on sovellettu tiettyjä esitteisiin sisällytettävien historiallisten taloudellisten tietojen tuottamisessa yleisesti käytettäviä menettelyjä. Näiden menettelyjen soveltamista on kuvattu jäljempänä.

Näihin carve-out taloudellisiin tietoihin sisältyy seuraavien Adapteo-liiketoiminnan muodostavien juridisten yhtiöiden ja liiketoimintayksiköiden ("Adapteo-yhtiöt") taloudelliset tiedot:

- Adapteo Holding AB (aikaisemmin Nordic Modular Group Holding AB) tytäryrityksineen (yhdessä "Nordic Modular Group", "NMG") 31.10.2018 lähtien
- Adapteo GmbH (aikaisemmin Cramo Adapteo GmbH)
- Adapteo AB (aikaisemmin Cramo Adapteo AB)
- Adapteo Finland Oy (aikaisemmin Cramo Adapteo Oy) 1.6.2018 alkaen ja Cramo Finland Oy:öön sisältyvä Adapteo-liiketoiminta 1.1.2018–31.5.2018
- Adapteo AS (aikaisemmin Cramo Adapteo AS) 1.7.2018 alkaen ja Cramo AS:ään sisältyvä Adapteo-liiketoiminta 1.1.2018–30.6.2018
- Adapteo A/S (aikaisemmin Cramo A/S)
- Adapteo-liiketoimintaan kohdistuvat varat, velat, tuotot ja kulut sekä rahavirrat jakautuvasta Cramo Oyj:stä ja Cramo Services AB:stä.

Carve-out taloudelliset tiedot sisältävät kohdistettuja tuotteita, kuluja, varoja, velkoja ja rahavirtoja, jotka perustuvat johdon harkintaan, oletuksiin ja arvioihin jäljempänä kuvattulla tavalla. Merkittävimmät arviot, harkintaan perustuvat ratkaisut ja oletukset liittyvät tietyistä keskitetysti tuotettavista palveluista aiheutuvien kulojen kohdistamiseen, kassanhallintaan ja rahoitukseen liittyviin kohdistuksiin, kauden verotettavaan tuloon perustuvien verojen ja laskennallisten verojen määrittämiseen sekä sijoitettuun omaan pääomaan.

Näin ollen Cramon johto katsoo, että carve-out kohdistukset on tehty kohtuullisella perusteella mutta eivät välttämättä kuvaa niitä tuotteita ja kuluja, jotka olisivat syntyneet, jos Adapteo olisi ollut erillinen yhtiö ja laatinut oman konsernitilinpäätöksen esitettäviltä kausilta.

Seuraavassa esitetään yhteenveto laadintaperiaatteista ja muista periaatteista, joita on sovellettu carve-out taloudellisia tietoja laadittaessa.

1.4.1 Konsernin sisäiset liiketapahtumat ja liiketoimet lähipiirin kanssa

Carve-out taloudellisiin tietoihin sisältyvien Adapteo-yhtiöiden väliset liiketapahtumat ja omaisuus- ja velkaerät on eliminoitu. Carve-out taloudelliset tiedot sisältävät Adapteon liiketapahtumat ja tase-erät. Aiemmin konsernin sisäisiksi liiketapahtumiksi katsotut liiketapahtumat muiden Cramo-konserniin kuuluvien yhtiöiden kanssa on käsitelty lähipiiriliiketoimina jakautumisen toteutumiseen asti.

Cramo Oyj:n konsernin sisäiset saamiset Adapteo-yhtiöiltä ja velat Adapteo-yhtiöille, lukuun ottamatta kohdassa "Kassanhallinta ja rahoitus" kuvattuja konsernin sisäisiä lainasaamisia Adapteo-yhtiöiltä, on kohdistettu Adapteolle, mukaan lukien kyseisiin saamisiin ja velkoihin liittyvät rahoitustuotot ja -kulut.

Cramo-emoyhtiön aiemmin omistamien Adapteon tytäryhtiöiden osakkeiden kirjanpitoarvo on kohdistettu Adapteolle. Tytäryhtiöiden hankintamenon eliminoimiseen on käytetty hankintamenetelmää.

1.4.2 Sijoitettu oma pääoma

Koska Adapteo ei ole ennen jakautumisen toteutumista muodostanut erillistä juridista konsernia eikä esittänyt erillistä konsernitilinpäätöstä, ei ole mielekasta esittää osakepääomaa tai oman pääoman rahastojen erittelyä ennen jakautumista. 30.6.2019 saakka Adapteon nettovarallisuutta edustaa konsernin taseessa Adapteoon sijoitettu oma pääoma, joka esitetään nimikkeellä "sijoitettu oma pääoma", ja joka koostuu kertyneistä muuntoeroista sekä sijoitetusta omasta pääomasta ja kertyneistä voittovaroista.

Adapteolle kohdistetun nettovarallisuuden muutokset esitetään erikseen konsernin sijoitetun oman pääoman muutoslaskelmassa rivillä "Oman pääoman ehtoiset liiketoimet Cramo-konsernin kanssa" ja yhdistellyssä rahavirtalaskelmassa rivillä "Oman pääoman ehtoinen nettorahoitus Cramo-konsernin kanssa", ja ne kuvastavat Cramo-konsernin ja Adapteon välistä sisäistä oman pääoman ehtoista rahoitusta esitettävien kausien aikana. Sen määrään vaikuttaa Adapteo-yhtiöille kohdistettu nettovarallisuus, joka koostuu Cramo Oyj:n, Cramo Services AB:n ja muiden Cramo-konsernin yritysten, jotka sisältävät sekä Adapteon että koneiden ja laitteiden vuokrausliiketoiminnan, kohdistetuista tuotoista ja kuluista, varoista ja veloista.

Carve-out taloudelliset tiedot esitetään euroina, joka on Adapteon emoyhtiön, Adapteo Oyj:n toiminta- ja raportointivaluutta. Adapteo-yhtiöillä on myös muita toimintavaluuttoja. Kauden tuloksen ja oman pääoman muuntamisesta syntyvät muuntoerot kirjataan sijoitetun oman pääoman yhteismäärään kuuluvaan erilliseen kertyneiden muuntoerojen erään, ja niiden muutokset esitetään muissa laajan tuloksen erissä.

1.4.3 Keskitetysti tuotettavat palvelut

Cramo-konserni on historiallisesti tuottanut tytäryrityksilleen palveluja, kuten konsernin hallinto, rahoitus ja laskentatoimi, Siirtokelpoiset tilat –liiketoiminnan hallinto, henkilöstöhallinto, yritys vastuusasiat, tietotekniikka, viestintä, kaluston hallinta sekä konsernin projektit ja kehittäminen. Keskitetysti tuotettavista palveluista on historiallisesti veloitettu Cramo-konsernin yrityksiltä kustannukset, jotka ovat syntyneet Cramo-konsernin yhtiöiden puolesta tuotetuista palveluista. Nämä historiallisesti veloitettut kustannukset on kohdistettu Adapteo-yhtiöille ja ne sisältyvät carve-out taloudellisiin tietoihin.

Cramo-emoyhtiö ja Cramo Services AB ovat vastaanottaneet myös Cramo-konsernin johtamisesta ja yleishallinnosta. Carve-out taloudellisten tietojen laatimista varten Adapteolle on kohdistettu osa Cramo-emoyhtiön ja Cramo Services AB:n yhteisistä Cramo-konsernin johtamiseen ja yleishallintoon liittyvistä tuotto- ja kulueristä, joita ei ole historiallisesti kohdistettu tytäryrityksille. Tuotto- ja kuluerien kohdistaminen perustuu myyntiin tai tiettyihin tunnisteisiin, kuten projekteihin ja käyttäjiin, tai kohdistaminen perustuu henkilöstömäärään, ja johto katsoo näiden perusteiden olevan asianmukaisia.

Cramo-konsernissa vallinneet järjestelyt ovat vaikuttaneet näihin kohdistettuihin tuotto- ja kulueriin, ja ne eivät välttämättä kuvaa Adapteossa tulevaisuudessa vallitsevaa tilannetta.

1.4.4 Osakeperusteiset maksut

Adapteon avainhenkilöstö on historiallisesti osallistunut Cramon osakeperusteisiin kannustinojelmiiin. Carve-out tilinpäätöksiin on kohdistettu tähän liittyen osuus Cramon kirjaamista henkilöstömenoista järjestelmiin osallistuneiden Adapteon työntekijöiden todellisen lukumäärän perusteella. Lisäksi carve-out taloudellisiin tietoihin on kohdistettu osa Cramon konsernijohtoon liittyvistä osakeperusteisista maksuista osana edellä kohdassa 1.4.3 kuvattua keskitetystä tuotettujen palvelujen kohdistamista. Toteutuneiden menojen perusteella tehdyt allokoinnit eivät välttämättä kuvaa kuluja, joita aiheutuu tulevaisuudessa Adapteon avainhenkilöille jakautumisen jälkeen perustetuista kannustinjärjestelmistä.

1.4.5 Kassanhallinta ja rahoitus

Kassanhallinta on keskitetty, ja Cramo-konsernin maksuvalmiustarpeita hallinnoidaan pääasiassa konsernitilejä käyttäen. Adapteon rahavarat koostuvat Adapteon juridisten yhtiöiden hallussa olevista käteisvaroista. Adapteo saa jakautumisessa Cramo Oyj:n rahavaroista osan, joka vastaa Adapteon toimintoihin ja käyttöpääomatarpeisiin tarvittavaa määrää jakautumisen toteutuessa. Carve-out taloudellisiin tietoihin ei ole kohdistettu Cramo Oyj:n rahavaroja miltään osin.

Cramo-konsernin ulkopuolinen rahoitus on keskitetty, ja sitä hoitaa Cramo-emoyhtiö. Tytäryhtiöiden tarvitsema käyttöpääoma on historiallisesti rahoitettu pääasiassa konsernin sisäisillä lainoilla konsernitilijärjestelyjen lisäksi. Adapteo-yhtiöiden (muiden kuin lokakuussa 2018 hankittujen NMG-yhtiöiden) konsernin sisäisen historiallisen rahoituksen vaikutusten kuvaamiseksi, sisäiset lainat Cramo-emoyhtiöltä, konsernitilijärjestelyt mukaan lukien, on sisällytetty näissä carve-out taloudellisissa tiedoissa rahoitusvelkoihin ja ne esitetään lähipiiriliiketoimina. Niiden Adapteo-yhtiöiden, jotka ovat aiemmin olleet osa Cramon juridisia yhtiöitä, konsernin sisäiset lainasaldot on kohdistettu Adapteolle perustuen kunkin yhtiön historialliseen sitoutuneen pääoman suhdeluukuun. Lainoihin liittyvät korkotuotot ja -kulut on carve-out taloudellisissa tiedoissa määritetty perustuen Adapteon juridisten yhtiöiden suoraan kirjaamiin tai Adapteo-yhtiöille kohdistettuihin korkokuluihin. Jakautumisessa Cramo Oyj:n konsernin sisäiset lainasaamiset Adapteo-yhtiöiltä siirretään uudelle Adapteo Oyj:lle. Näin ollen nämä konsernin sisäiset saldot on eliminoitu Adapteon konsernitilinpäätöksestä kokonaisuudessaan jakautumisen jälkeen.

Jakautuvan Cramo-emoyhtiön ulkopuolinen velkarahoitus ja siihen liittyvät korkokulut, jotka ovat suoraan kohdistettavissa Adapteo-liiketoimintaan, sisältyvät carve-out taloudellisiin tietoihin jakautumissuunnitelman mukaisesti, ja ne koostuvat NMG:n hankintaan lokakuussa 2018 liittyvistä rahoitusjärjestelyistä. Lisäksi carve-out taloudelliset tiedot sisältävät muiden Adapteo-yhtiöiden olemassa olevat ulkoiset rahoitusjärjestelyt ja niihin liittyvät korkokulut.

Jakautumisen yhteydessä Adapteo Oyj:lle on siirretty suoraan Adapteolle kohdistuvien ulkopuolisten velkojen lisäksi tietty määrä Cramon ulkoisia velkoja jakautumissuunnitelman mukaisesti. Cramo neuvotteli tärkeimpien rahoittajien kanssa ja sai Adapteon rahoitusta koskevat sitoumukset, jotka koostuivat 400 miljoonan euron määräaikaishainasta ja 100 miljoonan euron rahoituslimitistä, joita on käytetty Adapteolle jakautumisessa siirtyvien korollisten velkojen uudelleenrahoittamiseen ja yleisiin rahoitustarpeisiin. Carve-out taloudellisia tietoja ei ole oikaistu kuvatamaan Adapteolle jakautumisessa siirtyvää lisäosuutta Cramo Oyj:n veloista eikä saatujen rahoitussitoumusten

vaikutuksia.

Lisäksi on huomattava, että carve-out taloudellisiin tietoihin sisältyvät rahoituskulut eivät välttämättä kuvaa sitä, millaiset rahoituskulut olisivat olleet, jos Adapteo olisi historiallisesti hankkinut rahoitusta itsenäisesti eivätkä nämä kulut välttämättä kuvaa Adapteon tulevia rahoituskuluja.

1.4.6 Johdannaiset

Cramon solmimat ulkoiset johdannaisopimukset on kohdistettu Adapteolle, jos ne johtuvat välittömästi Adapteosta. Carve-out taloudellisiin tietoihin kohdistetut johdannaisinstrumentit koostuvat NMG:n hankintaan liittyvistä valuuttaoptio-, swap- ja valuuttatermiinisopimuksista. Nämä järjestelyt on selvitetty vuoden 2018 aikana, ja niihin liittyvät tuotot ja kulut sisältyvät carve-out taloudellisiin tietoihin.

1.4.7 Tuloverot

Adapteon juridiset yhtiöt ovat toimineet carve-out taloudellisissa tiedoissa esitetyillä tilikausilla erillisinä verovelvollisina. Näiden yhtiöiden carve-out taloudellisiin tietoihin sisältyvät verokulut sekä verovelat ja -saamiset perustuvat toteutuneeseen verotukseen.

Jotkin Adapteo-yhtiöistä ovat historiallisesti sisällyneet Cramon juridisiin yhtiöihin, joihin on sisällynyt myös muita kuin Adapteo-liiketoimintoja. Nämä Adapteo-yhtiöt eivät ole tehneet erillisiä veroilmoituksia. Carve-out taloudellisissa tiedoissa esitettävät verokulut on määritetty yhtiökohtaisesti ikään kuin Adapteo-yhtiöt olisivat erillisiä verotuskohteita pääasiallisissa toimintamaissaan. Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvina veroina esitettävä määrä on kunkin yrityksen kyseistä tilikautta koskevan hypoteettisen erillisen veroilmoituksen perusteella maksettava tai takaisin saatava vero, ja se on kirjattu carve-out taloudellisiin tietoihin tilikauden verokuluksi ja liiketoimeksi osakkeenomistajien kanssa sijoitetun oman pääoman kautta. Tehtyään laskelman tilikaudelta maksettavasta tai takaisin saatavasta verosta Adapteo-yhtiö on kirjannut laskennalliset verot väliaikaisista eroista ja mahdollisista käyttämättömistä tappioista, jotka se voisi vähentää hypoteettisessa veroilmoituksessaan. Väliaikaisista eroista aiheutuvat laskennalliset verot kirjataan, kun tällaisia väliaikaisia eroja esiintyy.

Muutokset, joita on tapahtunut Adapteon juridiseen yhtiöön liittyvissä käyttämättömissä verotuksellisissa tappioissa, jotka ovat syntyneet myydyssä kone- ja laitevuokraus-liiketoiminnassa ennen sen myyntiä vuonna 2017, on kirjattu carve-out taloudellisissa tiedoissa sijoitetun oman pääoman kautta, koska niiden katsotaan olevan Cramo-konsernin tekemiä sijoituksia tai varojen jakamista sille.

Konsernin rahavirtalaskelman erä "tuloverot" kuvastaa kaikkien carve-out yhtiöiden kauden verotettavaan tuloon perustuvia veroja, sillä ne katsotaan asianomaisen verokonsernin maksamiksi. Siltä osin, kun tällaisia veroja ei ole historiallisesti maksettu rahana, kyseisten verojen katsotaan olevan Cramo-konsernin tekemiä sijoituksia tai varojen jakamista sille, ja ne on katsottu suoritettavan välittömästi oman pääoman kautta. Tällainen oman pääoman kautta tapahtuva suorittaminen esitetään konsernin rahavirtalaskelman rahoitusosiossa erässä "Oman pääoman ehtoinen nettorahoitus Cramo-konsernin kanssa".

Konsernin tuloslaskelmassa esitettävä verokulu ei välttämättä kuvaa tulevaisuudessa mahdollisesti syntyviä verokuluja.

1.5 Keskeiset kirjanpidolliset arviot ja harkintaan perustuvat ratkaisut

Carve-out taloudellisten tietojen laatiminen on edellyttänyt johdolta arvioita ja harkintaan perustuvia ratkaisuja, jotka vaikuttavat carve-out taloudellisissa tiedoissa 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 aiheisiin sisältyy erityisen paljon johdon tekemiä arvioita ja oletuksia:

Keskeiset harkintaan perustuvat ratkaisut ja arviot	Liitetieto
Carve-out taloudellisia tietoja laadittaessa sovelletut periaatteet	1,4
Osakeperusteiset maksut	7
Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen kirjaaminen	10
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden taloudelliset vaikutusajat ja arvostaminen	11
Yrityskauppojen ehdollisen kauppahinnan ja hankittujen 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 siirtokelpoisten tilojen vuokrausta ja vuokraukseen liittyviä palveluja ja myy uusia siirtokelpoisia tilaratkaisuja.

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 päätöksen-

tekijänä tekee operatiiviset päätökset resurssien kohdistamisesta ja arvioi tuloksellisuutta. Adapteo ei ole yhdistellyt toimintasegmenttejä.

Adapteo raportoi liiketoiminta-alueiden tuloksista käyttäen ensisijaisina mittareina käyttökatetta ja vertailukelpoista käyttökatetta. Rental Space -liiketoiminta-alueeseen kuuluu siirtokelpoisten tilaratkaisujen vuokraus sekä vuokraukseen liittyvien palvelujen tarjoaminen. Permanent Space -liiketoiminta-alueeseen kuuluu siirtokelpoisten tilaratkaisujen myynti ja pitkäaikainen leasing.

Adapteolla on toimintoja viidessä eri maassa: Ruotsissa, Suomessa, Norjassa, Tanskassa ja Saksassa.

Alla esitetään yhteenveto molempien liiketoiminta-alueiden taloudellisista tiedoista sen liiketoiminta-alueen mukaisesti, joka tuli voimaan jakautumisen toteuttua sekä maantieteelliset segmenttiedot. Vuoden 2018 vertailutiedot on esitetty heijastamaan nykyistä liiketoiminta-alueerakennetta.

Liikevaihto liiketoiminta-alueittain 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 moduulien myynti	998	26 713			27 711
Ulkoinen 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 käyttökatte	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

2018

Tuhatta euroa	Rental Space	Permanent Space	Konserni-toiminnot	Eliminoinnit	Konserni yhteensä
Vuokratuotot	99 947	19			99 966
Asennus ja muut palvelut	45 814	10			45 824
Uusien moduulien myynti	690	5 508			6 198
Ulkoinen liikevaihto yhteensä	146 451	5 537			151 988
Liiketoiminta-alueiden välinen myynti	2 383	4 125		-6 508	
Liikevaihto	148 834	9 662		-6 508	151 988
Vertailukelpoinen käyttökate	64 489	405	-3141		61 752
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät			-4 562		-4 562
Käyttökate	64 489	405	-7 703		57 191
Poistot ja arvonalentumiset					-27 890
Liikevoitto					29 301
Rahoituskulut, netto					-3 410
Voitto ennen veroja					25 891

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 irtisanomiskorvaukset.

Liikevaihto¹ maittain

Tuhatta euroa	2019	2018
Suomi	55 275	36 963
Ruotsi	114 499	74 461
Norja	9 448	7 350
Tanska	21 510	18 725
Saksa	15 481	14 489
Yhteensä	216 213	151 988

1 Liikevaihto on esitetty asiakkaan sijainnin mukaan.

Varat¹ maittain

Tuhatta euroa	2019	2018
Suomi	116 459	93 062
Ruotsi	429 004	441 290
Norja	17 904	16 037
Tanska	51 362	47 100
Saksa	38 109	34 825
Yhteensä	652 837	632 314

1 Pitkäaikaiset varat pois lukien laskennalliset verosaamiset ja lainasaamiset on esitetty varojen sijainnin mukaan.

3 MYYNTITUOTTOJEN LÄHTEET

Seuraavassa taulukossa esitetään yhteenveto liikevaihdon jakautumisesta:

Tuhatta euroa	2019	2018
Vuokratuotot	132 728	99 966
Asennus ja muut palvelut	55 774	45 824
Uusien moduulien myynti	27 711	6 198
Liikevaihto yhteensä	216 213	151 988

Tuloutusajankohta:

Tuhatta euroa	2019	2018
Tietyinä ajankohtana luovutetut tavarat ja tuotetut palvelut	29 253	6 825
Ajan kuluessa tuotetut palvelut	54 232	45 196
Yhteensä	83 485	52 022

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

Vuokratuotot

Valtaosa Adapteon liikevaihdosta koostuu tilapäisten siirtokelpoisten 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 siirtokelpoisista tilaratkaisuista, että niihin liittyvistä lisätarvikkeista.

Asennus ja muut palvelut

Asennus ja muut palvelut sisältävät lyhytaikaisia palveluja, jotka koskevat kuljetuksia sijaintipaikoille ja pois sieltä, moduulien kokoamista ja purkamista, räätälöintiä sekä muotoilua ja suunnittelua samoin kuin muita pienempiä palvelukomponentteja kuten kausiluonteisia palveluja vuokra-aikana. Siirtokelpoisten tilojen kokoamis- ja purkamispalvelujen kesto aika vaihtelee muutamista päivistä useaan kuukauteen. Muihin myyntituottoa kerryttäviin palveluihin kuuluu korjaus- ja huoltopalveluja.

Uusien moduulien myynti

Uusien moduulien myynti koostuu uusien siirtokelpoisten tilaratkaisujen myynnistä. Adapteo tarjoaa siirtokelpoisia avaimet käteen -tilaratkaisuja sekä julkisen että yksityisen sektorin asiakkaille. Asiakkaat voivat joko ostaa siirtokelpoisen tilaratkaisun tai tehdä siitä pitkäaikaisen vuokrasopimuksen, johon sisältyy optio tilaratkaisun ostamiseen vuokra-ajan päätyttyä. Uusien moduulien myynti sisältää myös rahoitusleasingosopimuksen kriteerit täyttävien vuokrasopimusten yhteydessä kirjatun myynnin. Rahoitusleasingosopimukseen liittyvät korkotuotot esitetään liiketoiminnan muissa tuotoissa, liitetiedossa 4.

Tilinpäätöksen laatimisperiaate Tulouttaminen

Vuokrasopimukset (IFRS 16 v. 2019 ja IAS 17 v. 2018)

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 (kts. 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 markkinakorkoa käyttäen laskettu vähimmäisvuokrien nykyarvo sen mukaan, kumpi niistä on pienempi. Myytyjä 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 transaktioiden ja ototelemien vuokratuoton ja asennukseen ja muihin palveluihin liittyvän myynnin kesken suhteellisten erillishintojen perusteella.

Siirtokelpoisten tilojen 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 Adapteoista 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 solmimisajankohtana 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 sopimukseen perustuviksi omaisuuseriksi ja veloiksi, koska ne liittyvät eri suoritevelvoitteisiin.

Transaktiohintaa kohdistetaan kullekin sopimusvelvoitteelle pääasiassa niiden havainnoitavissa olevien erillismyyn-tihintojen 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 suoritevelvoitteen tuotta-

malla palvelun asiakkaalle. Pääsääntöisesti Adapteo täyttää suoritevelvoitteet ajan kuluessa sinä aikana, jolloin palveluja tuotetaan. Siirtokelpoisia tiloja koskevien vuokrasopimus-ten kestoajan alussa ja lopussa tapahtuvista kokoamis- ja purkamispalveluista saatavat tuotot kirjataan ajan kuluessa. Suoritevelvoitteen 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 moduulien myynnistä kirjataan, kun tava-roita tai palveluita koskeva määräysvalta siirtyy asiakkaal-le joko ajan kuluessa tai tiettyä ajankohtana. Uusien ja käytettyjen koneiden ja laitteiden myynti muodostaa yhden suoritevelvoitteen, johon sisältyy joko yksi tai useampi komponentti, kuten suunnittelu- ja räätälöintitoimenpiteitä.

Sopimuksiin perustuvat tase-erät

Asiakassopimuksiin perustuvat omaisuuserät esitetään ta-seessa lyhytaikaisten myyntisaamisten ja muiden saamisten erässä rivillä siirtosaamiset asennuksesta ja siirtosaamiset valmistusliiketoiminnan projekteista. Asiakassopimuksiin perustuvat velat esitetään rivillä saadut ennakot lyhytaika-isissa ostovelloissa ja muissa veloissa. Seuraavassa taulu-kossa esitetään tietoja asiakassopimuksista aiheutuvista saamisista sekä sopimuksiin perustuvista omaisuuseristä ja veloista. Sopimuksiin perustuvat velat koostuvat asiakas-sopimuksista saaduista ennakomaksuista, sillä laskutus tapahtuu usein etukäteen verrattuna sopimukseen sisälty-vien suoritevelvoitteiden täyttymiseen.

Tuhatta euroa	31.12.2019	31.12.2018
Myyntisaamiset	37 858	33 350
Asiakassopimuksiin perustuvat omaisuuserät	25 046	14 280
Asiakassopimuksiin perustuvat velat	45 595	24 429

Myyntisaamisiin sisältyy saamia IFRS 16:n ja IFRS 15:n mukaan kirjatusta myyntituotoista. Sopimuksiin perustu-vat velat sisältävät ennakomaksuja IFRS 16:n ja IFRS 15:n mukaisesti käsitellyistä sopimuksista. Sopimuksiin perustu-

vat omaisuuserät sisältävät kirjaamattomia tuottoja osittain suoritetuista kokoamiseen liittyvistä suoritevelvoitteista ja osittain suoritetuista omaa valmistustoimintaa sisältävistä projekteista. Näistä eristä on lisätietoja liitetiedoissa 16 ja 17.

Sopimuksiin perustuissa omaisuuserissä ja sopimuksiin perustuissa veloissa tapahtuneet merkittävät muutokset tilikauden aikana ovat seuraavat:

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

Tuhatta euroa	Sopimuksiin perustuvat omaisuuserät	Sopimuksiin perustuvat velat
1.1.2018	11 497	17 250
Kirjatut myyntituotot, jotka kauden alussa sisältyivät sopimuksiin perustuviin velkoihin		-8 699
Lisäykset, jotka johtuvat maksuaikataulujärjestelyjä sisältävistä uusista asiakassopimuksista, vähennettynä tilikaudella kirjatulla myyntituotoilla	9 898	15 878
Siirrot kauden alussa kirjatusta sopimuksiin perustuvista omaisuuseristä myyntisaamisiin	-10 534	
Valmistusasteen muutoksista johtuvat lisäykset	2 947 ¹	
Liiketoimintojen yhdistämiset	472	
31.12.2018	14 280	24 429

1 Vuonna 2018 kirjatut myyntituotot aiemmilla tilikausilla täytetyistä (tai aiemmin täytetyistä) suoritevelvoitteista johtuvat pääosin muutoksista vuokraukseen liittyvien kokoamispalvelujen valmistusastetta koskevassa arviossa.

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

rustuva omaisuuserä tai velka) kirjataan, kun toteutuneesta asennuspalvelusta johtuvasta täytetystä suoritevelvoitteesta sovittu maksuaikataulu 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.

2019

Tuhatta euroa	2020	2021 & myöhemmin	Yhteensä
Vuokratuotot	9 586	9 586	19 172
Asennus ja muut palvelut	9 586	1 965	11 551
Yhteensä	19 172	11 551	30 722

2018

Tuhatta euroa	2019	2020 & myöhemmin	Yhteensä
Vuokratuotot	111 429	89 141	200 570
Asennus ja muut palvelut	28 123	22 139	50 262
Yhteensä	139 552	111 280	250 832

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 siirtokelpoisten tilojen nettomyyntivoittoja ja korkotuottoja rahoitusleasingsaamisista.

Tuhatta euroa	2019	2018
Käytettyjen siirtokelpoisten tilojen nettomyyntivoitot	3 293	847
Korkotuotot rahoitusleasingsaamisista	1 053	200
Vakuutuskorvaukset	359	130
Muut tuotot	690	392
Yhteensä	5 395	1 569

5 MATERIAALIT JA PALVELUT

Materiaalit ja palvelut sisältävät vuokrattaviin siirtokelpoisiin tiloihin liittyviä kuluja kuten vuokrattuja kalusteita ja tarvikkeita, ylläpito- ja korjauskuluja. Materiaalit ja palvelut sisältävät myös vuokrattavien siirtokelpoisten tilojen asennus- ja purkukustannuksia. Lisäksi materiaalit ja palvelut sisältävät myytyjä tavaroita vastaavia kustannuksia liittyen uusien siirtokelpoisten tilojen valmistukseen.

Tuhatta euroa	2019	2018
Jälleenvuokrauksen kustannukset	-1 483	-3 318
Tuotantoon liittyvät kustannukset ¹	-5 152	-2 465
Korjaus- ja ylläpitokustannukset	-11 940	-7 972
Ulkopuoliset palvelut ²	-60 326	-43 249
Yhteensä	-78 901	-57 004

1 Eivät sisällä työsuhte-etuuksista aiheutuvia kuluja.

2 Sisältävät pääasiassa asennus- ja purkukustannuksia.

6 LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

Tuhatta euroa	2019	2018
Toimitilakulut	-3 129	-3 687
Myynti ja markkinointi	-1 525	-795
Hallinnon kulut	-28 411	-12 821
Muut kulut	-474	-2 227
Yhteensä	-33 539	-19 531

Vuonna 2019 hallinnon kulut sisälsivät 8,1 miljoonaa euroa listautumiseen liittyviä kuluja ja 2,3 miljoonaa euroa NMG:n hankintaan liittyviä integraatiokuluja. Vuonna 2018 hallinnon kulut sisälsivät 2,6 miljoonaa euroa suoria NMG:n hankintaan liittyviä transaktio- ja integraatiokuluja ja 1,4 miljoonaa

euroa Adapteo-liiketoiminnan eriyttämisen valmisteluun liittyviä kuluja.

Liiketoiminnan muihin kuluihin sisältyvät tilintarkastajan palkkiot on eritelty liitetiedossa 28.

Konsernin tuloslaskelma sisältää seuraavat vuokrasopimuksiin liittyvät määrät:

Tuhatta euroa	2019
Lyhytaikaisiin vuokrasopimuksiin liittyvät kulut	-190
Arvoltaan vähäisiä omaisuuseriä koskeviin vuokrasopimuksiin liittyvät kulut, jotka eivät sisälly edelliseen erään	-94
Yhteensä	-284

7 TYÖSUHDE-ETUUKSISTA AIHEUTUVAT KULUT

Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut ja muut henkilöstökulut ovat seuraavat:

Tuhatta euroa	2019	2018
Palkat ja palkkiot	-23 687	-14 865
Osakeperusteiset maksut ¹	-760	-369
Sosiaaliturvasta aiheutuvat kulut	-5 561	-2 624
Eläkekulut – maksupohjaiset järjestelyt	-3 081	-1 961
Yhteensä	-33 089	-19 819

¹ Osakeperusteiset maksut sisältävät kulut sekä Adapteen henkilöstölle suunnatuista osakepalkkiojärjestelmistä sekä sen osan Cramo-konsernin johdon osakepalkkiojärjestelmästä, joka on allokoitu vuoden 2018 carve-out taloudellisiin tietoihin sekä 1.1.–30.6.2019 jaksolta keskitettyjen palveluiden allokation perusteella.

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.

Vuonna 2019 työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut sisälsivät 2,1 miljoonaa euroa uudelleenjärjestelykuluja, jotka koostuivat irtisanomiskorvauksista. Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä 2019 oli 375 (2018: 187). 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 tilin-

päätöspäivään 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 maksu pohjaisiksi järjestelyiksi. Maksu pohjaisissa järjestelyissä Adapteo suorittaa kiinteitä maksuja erilliselle yhteisölle. Adapteolla ei ole oikeudellista eikä tosiasiallista velvoitetta lisämaksujen suorittamiseen, mikäli maksujen saajataho ei pysty suoriutumaan kyseisten eläke-etuuksien maksamisesta. Kaikki sellaiset järjestelyt, jotka eivät täytä näitä ehtoja, ovat etuus pohjaisia eläkejärjestelyjä. Kaikki Adapteen eläkejärjestelyt ovat maksu pohjaisia järjestelyjä.

Osakeperusteiset maksut

Osakeperusteisten palkkioiden vaikutus tulokseen ja taloudelliseen asemaan

Tuhatta euroa	2019	2018
Kulut, osakeperusteiset maksut	760	369
josta omana pääomana maksettavat osakeperusteiset maksut	342	200
osakeperusteisista maksuista aiheutuneet velat 31.12.	418	169

Olemassa olevista osakeperusteisista kannustinjärjestelyistä kirjattujen kulujen yhteismäärä kaudella 1.7.2019 – 31.12.2019 oli 392 tuhatta euroa, joista 147 tuhatta euroa liittyi omana pääomana maksettaviin järjestelyihin.

Arvio verojen määrästä, joka tullaan maksamaan järjestelyihin liittyen, joissa on nettomääräistä suorittamista koskeva ominaisuus, on 648 tuhatta euroa.

Olemassa olevien osakeperusteisten kannustinjärjestelyjen luonnetta ja laajuutta on kuvattu alla. Cramon käynnistämien kannustinjärjestelyjen, jotka jatkuivat jakautumisen jälkeen, kirjanpito käsittely muuttui jakautumisen myötä. Ennen jakautumista kaikkia kannustinjärjestelyitä käsiteltiin kokonaisuudessaan omana pääomana maksettavina. Jakautumisen jälkeen kaikkien Cramon osakeperusteisten kannustinjärjestelyjen palkkiot maksetaan sekä Cramon että Adapteen osakkeina, ja siten kannustinjärjestelyitä käsitellään osittain omana pääomana maksettavina ja

osittain rahana maksettavina. Osallistujat ovat oikeutettuja saamaan bruttomäärän osakkeita, mutta osa osakkeista pidätetään kattamaan palkkioista 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 kirjanpito käsittely muuttui jakautumisen myötä, alla esitetty informaatio kuvaa vain kannustinjärjestelyiden luonnetta, laajuutta sekä kirjanpito käsittelyä jakautumisen jälkeen.

Osakeperusteiset maksut – osakepalkkiojärjestelmät

Adapteen avainhenkilöt ovat aiemmin osallistuneet Cramon osakeperusteisiin kannustinjärjestelmiin. Ohjelmissa määrätyillä 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 työsuhte päättyy ennen palkkion maksua.

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

Uusi osakepalkkiojärjestelmä 2019 perustettiin Adapteen konsernin työntekijöille. Järjestelmässä osallistujilla on mahdollisuus ansaita Adapteen 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 Adaptee Oyj:n henkilöstön osakesäästö-ohjelmaan. Kaikki palkkiot maksetaan sitouttamisjakson jälkeen Adapteen osakkeina. Osallistujilla on oikeus saada bruttomäärä osakkeita, jos kaikki ansaintaedellytykset täyttyvät. Osa osakkeista kuitenkin pidätetään osallistujille palkkioista syntyvien verojen kattamiseksi ja osallistujille maksetaan nettomäärä osakkeita.

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

31.12.2019

Ohjelma	Cramo Oyj:n osakepalkkio- järjestelmä 2015	Cramo Oyj:n osakepalkkio- järjestelmä 2018	Cramo Oyj:n osakepalkkio- järjestelmä 2019	Adaptee Oyj:n osakepalkkio- järjestelmä 2019
Instrumentti	Ansaintajakso 2017	Ansaintajakso 2018	Ansaintajakso H1 2019	Ansaintajakso H2 2019
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	31.3.2020	16.1.2021	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 voimassa- oloaika, vuotta	0,2	1,0	2,1	2,1
Henkilöiden lukumäärä raportointikauden lopussa	7	8	12	20
Maksutapa	Oma pääoma ja raha	Oma pääoma ja raha	Oma pääoma ja raha	Oma pääoma

Keskeiset tiedot ja erien muutokset osakepalkkiojärjestelmissä kaudella 1.7.2019–31.12.2019 on esitetty alla olevissa taulukoissa. Ennen jakautumista käynnistetyt ohjelmat maksetaan sekä Adapteen että Cramon osakkeina siten, että jokaista alla olevassa taulukossa esitettyä Adapteen osaketta vastaan maksetaan vastaava määrä Cramon osakkeita. Erät on esitetty bruttomääräisinä, ennen palkkiosta työntekijälle aiheutuvien sovellettavien verojen vähentämistä.

Muutokset kauden aikana	Ansaintajakso 2017 (Adapteon ja Cramon osakkeet)	Ansaintajakso 2018 (Adapteon ja Cramon osakkeet)	Ansaintajakso H1 2019 (Adapteon ja Cramon osakkeet)	Ansaintajakso H2 2019 (Adapteon osakkeet)
1.7.2019				
Ulkona kauden alussa, kpl	11 268	21 301	44 500	0
Muutokset kauden aikana				
Myönnettyt	0	0	0	50 781
Menetetyt	0	0	19 623	0
Käytetyt	0	0	0	0
31.12.2019				
Ulkona kauden lopussa, kpl	11 268	21 301	24 877	50 781

Uuden osakepalkkiojärjestelmän 2019 käyvän arvon määrittäminen

Osakeperusteisten kannustimien käypä arvo on määritetty myöntämispäivänä ja kirjataan kuluksi sitouttamisjakson päättymiseen asti. Syöttötiedot raportointikauden aikana myönnettyjen palkkioiden käyvän arvon määrittämiseen on esitetty alla olevassa taulukossa. Palkkioiden käypä arvo perustuu yhtiön arvioon osakkeiden lukumäärästä, joihin oletetaan syntyvän oikeus.

Kauden aikana myönnettyjen instrumenttien arvostustekijät

Osakkeen hinta myönnettäessä, euroa	10,73
Odotetut osingot, euroa (diskontattu)	0,20
Käypä arvo 31.12.2019, euroa	267 415

Osakeperusteiset kannustinjärjestelmät – työntekijöiden osakesäästöohjelmat

Adapteon työntekijöille on aiemmin tarjottu mahdollisuus osallistua One Cramo –osakesäästöohjelmaan. Ohjelman 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 tullaan maksamaan alkuperäisen aikataulun mukaisesti sekä Cramon että Adapteon osakkeina, niin että kahta (2) Cramon säästöosaketta kohden maksetaan yksi Cramon lisäosake ja kahta (2) Adapteon säästöosaketta kohden maksetaan yksi Adapteon lisäosake. Koska lisäosakkeisiin kohdistuu veroja ja veroluonteisia maksuja, maksetaan ne nettona, palkkiosta työntekijälle aiheutuvien sovellettavien verojen vähentämisen jälkeen. Jakautumisen jälkeen hankituille säästöosakkeille maksetaan lisäosakkeet Adapteon osakkeina.

Henkilöstön uutta osakesäästöohjelmaa tarjottiin kaikille Adapteon-konsernin työntekijöille. Ohjelmassa työntekijöille tarjotaan mahdollisuus säästää vapaaehtoisesti osasäännöllisestä palkastaan käytettäväksi Adapteon osakkeiden ostamiseen. Ohjelman säästökausi on 1.7.–31.12.2019, jonka aikana osallistujien palkoista vähennetään säästöt kuukausittain. Vähimmäissäästö määrä on kaksi prosenttia ja enimmäissäästö määrä viisi prosenttia kunkin osallistujan bruttopalkasta. Kaikkien säästöjen kokonaismäärä voi olla enintään 0,8 miljoonaa euroa. Ohjelmaan osallistuva henkilö saa maksutta yhden lisäosakkeen kutakin kahta ostettua säästöosaketta kohden omistusjakson, joka päättyy 15.5.2022 jälkeen sillä edellytyksellä, että osakeomistuksen ja työsuhteen ehdot ovat täyttyneet.

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

Henkilöstön osakesäästöohjelma 31.12.2019

Instrumentti	One Cramo 2016–2017	One Cramo 2017–2018	One Cramo 2019	Adapteon- 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	0,4	1,4	2,4	2,4
Henkilöiden lukumäärä raportointikauden lopussa	23	40	31	163
Maksutapa	Oma pääoma ja raha	Oma pääoma ja raha	Oma pääoma ja raha	Oma pääoma

Muutokset henkilöstön osakesäästöohjelman erissä kaudella 1.7.2019–31.12.2019 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)
1.7.2019				
Ulkona raportointikauden alussa, Cramo kpl	1 360	3 382	838	0
Ulkona raportointikauden alussa, Adapteo kpl	1 360	3 382	838	0
Muutokset kauden aikana				
Myönnetty	0	0	0	4 345
Menetetyt, Cramo kpl	104	191	68	0
Menetetyt, Adapteo kpl	104	191	74	22
Käytetyt	0	0	0	0
31.12.2019				
Ulkona raportointikauden lopussa, Cramo kpl	1 256	3 191	770	0
Ulkona raportointikauden lopussa, Adapteo kpl	1 256	3 191	764	4 324

Adapteen osakesäästöohjelman 2019

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. Kauden aikana myönnettyjen osakeperusteisten kannustimien hinnoittelu perustui seuraaviin syöttötietoihin ja niillä oli seuraava vaikutus:

Kauden aikana myönnettyjen instrumenttien arvostustekijät

Osakkeen hinta myönnettäessä, euroa	10,72
Oman pääoman kustannus	5,30%
Omistusaika, vuotta	2,7
Korkokulu (yksi osake), euroa	0,6
Odotetut osingot, euroa	0,59
Oman pääoman komponentin käypä arvo, euroa	8,99
Käypä arvo 31.12.2019, euroa	40 021

Tilinpäätöksen laatimisperiaate

Adapteaolla 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. Adapteen uusi osakepalkkiojärjestelmä 2019 käsitellään kirjanpidossa koko-

naisuudessaan omana pääomana maksettavana. Cramolta siirretyt järjestelmät käsitellään osittain omana pääomana maksettavina ja osittain rahana maksettavina järjestelyinä, koska palkkiot maksetaan sekä Adapteen että Cramon osakkeina. Jakautumispäivänä Cramon osakeperusteisten kannustinjärjestelmien osa, joka maksetaan Cramon osakkeilla, luokiteltiin käteisvaroina maksettavaksi kannustinjärjestelmäksi ja velka kirjattiin taseeseen.

Osakesäästöohjelmissa henkilöstöllä on mahdollisuus säästää 12 kuukauden säästökauden aikana 2–5 % brutto-kuukausipalkastaan 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 voimassaolo omistusjakson päättymiseen asti. Koska lisäosakkeisiin kohdistuu veroja ja veroluonteisia maksuja, maksetaan nettomäärä osakkeita, palkkiosta työntekijälle aiheutuvien sovellettavien verojen vähentämisen jälkeen. Adapteen uusi osakepalkkiojärjestelmä (Adapteo-osa 2019) käsitellään kirjanpidossa kokonaisuudessaan omana pääomana maksettavana järjestelynä. Cramolta siirretyt järjestelmät käsitellään osittain omana pääomana maksettavina ja osittain rahana maksettavina järjestelyinä, koska palkkiot maksetaan sekä Adapteen ja Cramon osakkeina.

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

Omana pääomana maksettavien etuuksien käypä arvo on määritetty myöntämispäivänä ja kirjataan kuluksi oikeuden syntymisajankohdalle ja vastaavalla summalla hyvitetään omaa pääomaa. Omana pääomana maksettavien palkkioiden käypää arvoa ei uudelleenmääritetä. Ei-markkinape-

rusteisia ehtoja (EPS, ROE-tavoite) ei huomioida määrittäessä etuuksien myöntämispäivän käypää 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 etuuksien käypä arvo kirjataan kuluksi oikeuden syntymisajankohdalle 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 arvion määrittämiseen sisältyy oletuksia muun muassa tuleviin osinkotuottoihin sekä oman ja vieraan pääoman kustannukseen liittyen, mikä aiheuttaa epävarmuutta niiden käyvän arvion arvioinnissa.

8

POISTOT JA ARVONALENTUMISET

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

Tuhatta euroa	2019	2018
Poistot rakennuksista	-2 952	-319
Poistot vuokrattavista siirtokelpoisista tiloista	-30 028	-20 546
Poistot vuokrattavista lisätarvikkeista	-6 070	-4 154
Poistot muista koneista ja kalustosta	-1 676	-372
Poistot aineellisista käyttöomaisuushyödykkeistä	-40 726	-25 391
Poistot ohjelmistoista ja muista aineettomista hyödykkeistä	-185	-365
Yrityshankinnoista aiheutuneiden aineettomien hyödykkeiden poistot	-2 639	-7 411
Poistot aineettomista hyödykkeistä	-2 824	-1 106
Poistot yhteensä	-43 551	-26 498
Arvonalentumiset aineellisista käyttöomaisuushyödykkeistä	-10 150	-1 392
Arvonalentumiset aineettomista hyödykkeistä	-254	
Arvonalentumiset yhteensä	-10 404	-1 392
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-53 954	-27 890

1 Hankintojen (v. 2018) yhteydessä tehdyt aineettomien hyödykkeiden poistot kohdistuvat brändiin, asiakassuhteisiin ja kilpailukieltosopimuksiin.

Arvonalentumistappiot liittyvät pääasiassa vanhojen siirtokelpoisten tilojen alaskirjauksiin.

Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden poistoihin sisältyvät poistot seuraavista käyttöoikeusomaisuuseristä:

Tuhatta euroa	2019
Rakennukset	-2 667
Vuokrattavat siirtokelpoiset tilat	-573
Muut koneet ja kalusto	-883
Yhteensä	-4 123

Poistoajat on esitetty liitetiedoissa 11 ja 13.

9 RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Tuhatta euroa	2019	2018
Korkotuotot	411	29
Valuuttakurssivoitot	2 529	1 346
Muut rahoitustuotot	96	282
Rahoitustuotot	3 037	1 657
Korkokulut lainoista Cramo-konsernilta	-865	-1 821
Korkokulut pankkilainoista, vaihtovelkakirjalainasta ja vakuudellisesta lainasta	-6 611	-1 450
Korkokulut vuokrasopimuksista	-357	
Korkokulut rahoitusleasingsopimuksista		-16
Valuuttakurssitappiot	-2 821	-1 602
Muut rahoituskulut	-133	-178
Rahoituskulut	-10 787	-5 066
Rahoituskulut, netto	-7 750	-3 410

Muut rahoitustuotot liittyvät vakuudellisen lainan jatkettuihin sopimusehtoihin sekä jäännösarvotakuuseen.

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 järjestelyyn 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 suojauskantaa, 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	2019	2018
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-4 653	-1 189
Edellisten kausien verot	10	-455
Laskennallisten verojen muutos	-1 358	-3 335
Yhteensä	-6 001	-4 978

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

Tuhatta euroa	2019	2018
Voitto ennen veroja	14 392	25 891
Vero laskettuna kotimaan yhtiöverokannalla	-2 879	-5 178
Ulkomaisten tytäryhtiöiden poikkeavat verokannat	-506	-170
Edellisten tilikausien verot	10	-455
Verokantojen muutos		545
Vähennyskelvottomat kulut	-291	-65
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	843	301
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden kirjaus		45
Tilikauden tappiot, joista ei ole kirjattu laskennallista verosaamista	-2 954	
Muut erät	-223	
Tuloverot tuloslaskelmassa	-6 001	-4 978
Konsernin efektiivinen verokanta, %	41,7	19,2

Laskennalliset verosaamiset ja verovelat konsernitaseessa:

Tuhatta euroa	31.12.2019	31.12.2018
Laskennalliset verosaamiset	7 414	3 109
Laskennalliset verovelat	48 025	43 138
Laskennalliset verovelat (netto)	40 611	40 030

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
Rahoitusleasing	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	40 029	1 357	-1 015	241	40 611

Muutokset laskennallisissa verosaamisissa ja –veloissa tilikauden 2018 aikana:

Tuhatta euroa	1.1.2018	Kirjattu tulos- vaikutteisesti	Yritys- hankinnat	Kurssierot	31.12.2018
Laskennalliset verosaamiset					
Vahvistetut tappiot	1 698	268		6	1 972
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet		-93	816	-85	638
Rahoitusleasing	63	-111		48	
Sisäisen katteen eliminointi	547	-114			433
Muut väliaikaiset erot	206	-140			66
Yhteensä	2 514	-190	816	-31	3 109
Laskennalliset verovelat					
Poistoero	22 067	3 039	5 228	-1 093	29 241
Rahoitusleasing	1 201	115		-13	1 303
VVarojen arvostaminen käypään arvoon hankituissa liiketoiminnoissa	350	-253	12 101	277	12 475
Muut väliaikaiset erot		244	15	-141	118
Yhteensä	23 618	3 145	17 344	-970	43 138
Laskennalliset verovelat, netto	21 104	3 335	16 528	-938	40 030

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 6,9 miljoonaa euroa laskennallista verosaamista vuonna 2019 (2018: 4,4 miljoonaa euroa). Verotuksellisista tappioista, joista Adapteo ei ole kirjannut verosaamista vuonna 2019, 2,7 miljoonaa euroa (2018: 0,0) erääntyy seuraavien kymmenen vuoden aikana ja 4,2 miljoonaa euroa (2018: 4,4 miljoonaa euroa) on erääntymättömiä. Kirjaamat-
tomat verotukselliset tappiot liittyvät Suomeen ja Tanskaan. Suomessa kirjaamattomien laskennallisten verosaamisten määrä on 2,7 miljoonaa euroa ja se liittyy siihen osaan vuonna syntyneestä 2019 verotappiosta, jonka verohyödyn toteutuminen ei ole todennäköistä. Adapteon tanskalaisella Cramo A/S yhtiöllä on käyttämättömiä verotuksellisia tappioita 4,2 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 Adapteoon. 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-oikaisista. Verot kirjataan tulospäätöksestä, 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 omaisuus-

serän 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 määrittämään väliaikaisen eron purkautumissajankohdan eikä väliaikainen ero todennäköisesti purkaudu 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. Adapteon 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 verosaamisia 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 tulevasta rahavirroista. Arviot tulevasta rahavirroista perustuvat johdon arvioihin muun muassa liikevaihdosta, liiketoiminnan kuluista, rahoituskuluista ja veroista. Adapteon 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 siirtokelpoisista tiloista sisältäen moduulit, joita käytetään siirtokelpoisten tilojen vuokraus-sopimuksissa sekä vuokrattavista lisätarvikkeista. Muut aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet koostuvat rakennuk-sista, kuten toimistoista ja tuotantolaitoksista, aktivoituista vuokrattujen toimitilojen peruseränsäntömennoista, muista ko-neista ja laitteista sisältäen tuotantokoneet, toimistolaitteet ja vuokratut hyödykkeet sekä keskeneräisistä hankinnoista.

Tilikautteen 2018 saakka aineellisia käyttöomaisuushyödyk-keitä koskevat sopimukset luokiteltiin rahoitusleasingsopi-muksiksi tai muiksi vuokrasopimuksiksi. 1.1.2019 alkaen vuokrasopimuksista kirjataan käyttöoikeusomaisuuserä ja vastaava vuokrasopimusvelka päivänä, jolloin koh-deomaisuuserä on Adapteon käytettävissä. Vuonna 2019 käyttöoikeusomaisuuserät sisältyvät alla olevan taulukon omaisuuseräluokkiin.

Tuhatta euroa	Maa- alueet	Raken- nukset	Vuokrat- tavat siir- tokelpoi- set tilat	Vuokrat- tavat lisä- tarvikkeet	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	0
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		0
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

Tuhatta euroa	Maa- alueet	Raken- nukset	Vuokrat- tavat siir- tokelpoi- set tilat	Vuokrat- tavat lisä- tarvikkeet	Muut koneet ja kalusteet	Kesken- eräiset hankinnat	Aineelliset käyttö- omaisuus- hyödykkeet yhteensä
Hankintameno							
1.1.2018		1 621	395 540	55 202	6 958	929	460 251
Kurssierot		16	-6 024	-1 815	-145	-4	-7 973
Lisäykset		507	59 584	5 553	623	3 230	69 497
Yrityshankinnat	831	3 793	85 336	4 794	2 263	1 541	98 557
Vähennykset		-265	-18 726		-3	-401	-19 395
Siirrot erien välillä		208	-19	2 961	-2 359	-631	160
31.12.2018	831	5 879	515 691	66 695	7 336	4 664	601 097

Kertyneet poistot ja arvonalentumistappiot

1.1.2018		-1 168	-118 945	-36 999	-4 989		-162 100
Kurssierot		-14	2 477	1 365	88		3 915
Vähennykset		250	6 587	525	3		7 365
Poistot		-319	-20 546	-4 154	-372		-25 391
Arvonalentumistappiot			-1 392				-1 392
Siirrot erien välillä		-27	-685	-483	1 035		-160
31.12.2018		-1 278	-132 505	-39 746	-4 235		-177 763
Kirjanpitoarvo 31.12.2018	831	4 602	383 186	26 949	3 101	4 664	423 334

Aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin sisältyvien käyttöoikeusomaisuuserien kirjanpitoarvot:

Tuhatta euroa	31.12.2019
Maa-alueet	4 642
Rakennukset	6 363
Vuokrattavat siirtokelpoiset tilat	711
Muut koneet ja kalusteet	1 768
Yhteensä	13 484

Lisäykset käyttöoikeusomaisuuseriin tilikauden 2019 aikana olivat 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 tulosvaikutteisesti 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

vaikutusaikoj arvioidaan jokaisen raportointikauden lopussa ja tarvittaessa oikaistaan kuvastamaan taloudellisen hyödyn odotuksissa tapahtuneita muutoksia.

Aineellisista käyttöomaisuushyödykkeistä tehdään tasapoistot seuraavien arvioitujen taloudellisten vaikutusajkojen kuluessa:

Rakennukset	10–35 vuotta
Rakennukset – käyttöoikeusomaisuuserä	1–10 vuotta
Vuokrattavat siirtokelpoiset tilat	10–20 vuotta
Vuokrattavat siirtokelpoiset tilat – käyttöoikeusomaisuuserä	1–5 vuotta
Vuokrattavat lisätarvikkeet	3–10 vuotta
Muu koneet ja kalusteet	3–10 vuotta
Muu koneet ja kalusteet – käyttöoikeusomaisuuserä	1–5 vuotta

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 omaisuuden 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. Koneiden ja laitteiden sekä ajoneuvojen vuokrasopimukset tehdään yleisesti enintään viideksi vuodeksi ja tilojen sopimukset enintään 20 vuodeksi, mutta tilasopimukset voivat sisältää jatko-optioita. Vuokrasopimusten ehdot neuvotellaan tapauskohtaisesti, ja niihin sisältyy paljon erilaisia ehtoja. Vuokrasopimuksiin ei sisälly kovenanteja, mutta vuokralle otettuja omaisuuseriä ei saa käyttää lainojen vakuutena.

Tilikauteen 2018 saakka aineellisia käyttöomaisuushyödykkeitä koskevat vuokrasopimukset luokiteltiin rahoitusleasingisopimuksiksi tai muiksi vuokrasopimuksiksi. Maksusuoritukset jaetaan velan vähennykseen ja rahoituskuuluun. 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.

1.1.2019 alkaen vuokrasopimuksista kirjataan käyttöoikeusomaisuuserä ja vastaava vuokrasopimusvelka päivänä, jolloin kohdeomaisuuserä on Adapteen käytettävissä. Maksusuoritukset jaetaan velan vähennykseen ja rahoituskuuluun. 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 hankintameno, 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 pienä 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 aiheutuvilla 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 alennunut, 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 jäennösarvosta, poistomenetelmistä ja hyödykkeiden taloudellisesta vaikutusajasta. Arviot saattavat muuttua teknologian kehittymisen, kilpailutilanteen muuttumisen, markkinaolosuhteiden muutoksen ja muiden tekijöiden vaikutuksesta, ja tästä voi aiheutua muutoksia taloudellisiin vaikutusajoihin ja konsernituloslaskelmaan merkittävien poistojen määrään.

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

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

12 YRITYSHANKINNAT

Vuonna 2019 ei ollut yrityshankintoja.

2018 Nordic Modular Group Holding

Cramo tiedotti 26.6.2018, että yhtiö on allekirjoittanut sopimuksen koko Nordic Modular Group Holding AB:n ("NMG") ostosta Nalka Invest AB:n tytäryhtiö Strukturfonden HC11 AB:lta, sekä muilta vähemmistöosakkailta. Cramo sai kaupan päätökseen lokakuun 2018 lopussa. Velaton kauppahinta oli noin 2,725 miljardia Ruotsin kruunua. Liikearvon ohella aineettomissa hyödykkeissä on identifioitu yrityshankinnan yhteydessä asiakassuhteita ja tavaramerkkejä. Jäljempänä olevassa taulukossa esitetään NMG-hankinnasta suoritettu kokonaisvastike sekä hankittujen varojen ja velkojen käyvät arvot hankintapäivänä.

Vuonna 1956 perustettu Nordic Modular Group on tunnettu toimija siirtokelpoisten tilojen pohjoismaisilla markkinoilla. Yhtiön päämarkkina-alue on Ruotsi, mutta sillä on toimintaa myös Norjassa, Tanskassa ja Suomessa. Yhtiöllä on noin 230

työntekijää. Nordic Modular Group palvelee kuntia, maakuntia sekä yksityisiä yrityksiä keskittyen ensisijaisesti kouluihin, päiväkoteihin, hoivakotiratkaisuihin ja toimistoihin. Yhtiö suunnittelee, valmistaa, myy ja vuokraa uudelleensijoitettavia rakennuksia kolmen tytäryhtiönsä Temporent AB:n, Nordic Modular Leasing AB:n ja Flexator AB:n kautta. Temporent vuokraa moduuliratkaisuja ja sen kalusto koostuu noin 6 500 moduulista. Yhtiön asiakaskunta on pääosin kuntia ja suuria yksityisiä yrityksiä. Nordic Modular Leasing vuokraa moduuliyksiköitä pääasiassa pitkäaikaisilla sopimuksilla. Flexator suunnittelee, valmistaa ja myy standardoituihin rakennusjärjestelmiin perustuvia siirtokelpoisia rakennuksia aina työmaatilosta laadukkaisiin tilaratkaisuihin.

Hankinta vahvistaa olemassa olevaa siirtokelpoisten tilojen liiketoimintaa ja laajentaa Adapteen liiketoimintamallia kattamaan siirtokelpoisten tilojen tuotekehityksen ja valmistustoiminnan.

Hankinnasta suoritettu vastike, hankittu nettovarallisuus ja liikearvo olivat seuraavat:

Tuhatta euroa	2018
Käteisvastike	108 523
Vaihtovelkakirjalaina	52 877
Osakaslainojen takaisinmaksu	32 574
Hankinnasta suoritettu vastike yhteensä	193 974

Hankituista varoista ja vastattavaksi otetuista veloista kirjattu määrä**Yksilöitävissä olevat varat****Pitkäaikaiset varat****Aineettomat hyödykkeet (pl. liikearvo)**

Asiakassuhteet	23 285
Brändit	2 744
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	26 029

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Vuokrattavat siirtokelpoiset tilat	85 336
Muut aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	13 221
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet yhteensä	98 557

Muut pitkäaikaiset varat

Osuudet yhteisyrityksissä	1 236
Laskennalliset verosaamiset	816
Lainasaamiset	221
Rahoitusleasingsaamiset	5 662
Muut pitkäaikaiset varat yhteensä	7 935
Pitkäaikaiset varat yhteensä	132 521

Lyhytaikaiset varat

Vaihto-omaisuus	3 497
Rahoitusleasingsaamiset	5 469
Myyntisaamiset ja muut saamiset	18 993
Verosaamiset	421
Rahavarat	2 007
Lyhytaikaiset varat yhteensä	30 387
Yksilöitävissä olevat varat yhteensä	162 908

Pitkäaikaiset velat

Lainat	65 826
Laskennalliset verovelat	17 344
Muut pitkäaikaiset velat ¹	1 340
Pitkäaikaiset velat yhteensä	84 511

Lyhytaikaiset velat

Osto- ja muut velat	22 981
Verovelat	1 064
Varaukset	221
Lyhytaikaiset velat yhteensä	24 266
Velat yhteensä	108 777
Yksilöitävissä oleva nettovarallisuus yhteensä	54 131
Liikearvo	139 843

1 Sisältää 50 tuhatta euroa pitkäaikaisia varauksia.

Hankitut liiketoiminnot tuottivat 13 miljoonan euron liikevaihdon ja 2 miljoonan euron liikevoiton Adapteolle ajanjaksolla 1.11.–31.12.2018. Adapteon liikevaihto olisi ollut 69 miljoonaa euroa ja liikevoitto 13 miljoonaa euroa suurempi, jos yrityshankinta olisi toteutettu 1.1.2018. Nämä luvut perustuvat NMG:n tulokseen, jota on oikaistu Adapteon ja NMG:n soveltamien tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden välisillä eroilla, sekä lisäpoistoilla, jotka olisi kirjattu olettaen, että aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet ja aineettomat hyödykkeet olisi arvostettu käypään arvoon 1.1.2018 lähtien.

Hankinnasta suoritettu vastike ja rahavirta

Hankinta rahoitettiin vaihtovelkakirjalainasopimuksella ja pankkirahoituksella.

Hankintahinnasta 550,0 miljoonaa Ruotsin kruunua (52,9 miljoonaa euroa hankinta-ajankohdan kurssilla) suoritettiin solmimalla vaihtovelkakirjalainasopimus, jonka mukaan myyjäosapuolet voivat Cramon harkinnalla merkitä Adapteo Oyj:n liikkeelle laskemia osakkeita jakautumisen jälkeen. Jos Adapteo ei olisi irtautunut sovitusti Cramosta tai vähemmistöosakas, jolla on osuus vaihtovelkakirjalainaan, olisi irtisanotto työsuhteesta ennen irtautumista, Cramon

olisi pitänyt maksaa vaihtovelkakirjalaina käteisenä. Jos vaihtovelkakirjalainan haltija olisi kieltäytynyt tarjottavista Adapteo Oyj:n osakkeista, se olisi saanut sovitusti vähennetyn määrän vaihtovelkakirjalainasta. Ehdollisen vähennyksen vaihtovelkakirjalainasta, 4,8 miljoonaa euroa (50,0 miljoonaa Ruotsin kruunua), on katsottu olevan IFRS säännösten tarkoittamaa ehdollista hankintahintaa. Hankintahetkellä ehdollinen hankintahinta kirjattiin kokonaisuudessaan ja Cramo odotti, että se tulee suorittamaan koko vaihtovelkakirjalainan määrän 52,9 miljoonaa euroa. Vaihtovelkakirjalaina maksettiin takaisin huhtikuussa 2019, maksun koostuessa 51,8 miljoonan euron (550 miljoonan Ruotsin kruunun) suuruudesta pääomasta sekä 1,3 miljoonan euron kertyneistä koroista.

Cramo sopi ehdollisesta kauppahinnan oikaisusta määrältään enintään 8,7 miljoonaa euroa (90,0 miljoonaa Ruotsin kruunua), joka olisi toteutunut jos NMG tai NMG:n ja Adapteon yhdistetty liiketoimintakokonaisuus myytäisiin 18 kuukauden kuluessa transaktiopäivästä ja tietyt muut ehdot olisivat täyttyneet. Cramo odotti, että tämä ehdollinen vastike ei toteudu.

Alla oleva taulukko kuvastaa NMG:n hankinnasta suoritettun vastikkeen yksityiskohtia sekä rahavirtoja.

Tuhatta euroa	
Käteisvastike ¹	141 097
Vaihtovelkakirjalainasopimus	52 877
Vastike yhteensä	193 974
Vaihtovelkakirjalainasopimus	-52 877
Hankitut rahavarat	-2 007
Hankintahintaan liittyvä pidätetty käteisosuus	-257
Alustava oikaisu alustavaan kauppahintaan	-504
Nettorahavirta – investoinnit	138 330

1 Sisältäen osakaslainojen takaisinmaksun.

Käteisvastike rahoitettiin 210 miljoonan euron määrällisellä siltarahoituksella, jota käytettiin myös NMG:n pankkilainojen uudelleenrahoitukseen. Rahavirrat liittyen yrityshankinnan rahoitukseen ja NMG:n lainojen uudelleenrahoitukseen on esitetty rahoituksen nettorahavirrassa konsernin rahavirtalaskelmassa.

Hankittujen myyntisaamisten käypä arvo oli 10,5 miljoonaa euroa ja hankittujen rahoitusleasingsaamisten 11,4 miljoonaa euroa. Myyntisaamisten bruttomäärä oli 10,5 miljoonaa euroa, josta 48 tuhatta euroa odotettiin olevan epävarmoja. Rahoitusleasingsaamisten odotettiin olevan varmoja kokonaisuudessaan.

Jäljelle jäävä liikearvo oli määrältään 139,8 miljoonaa euroa. Liikearvo koostuu työvoimasta, synergioista ja vastaavasta markkina-asemasta Ruotsissa. Liikearvon odotetaan olevan kokonaisuudessaan verovähennyskelvoton.

Yritysostoon liittyvät kulut 1,8 miljoonaa euroa sisältyvät liiketoiminnan muihin kuluihin konsernin tuloslaskelmassa ja liiketoiminnan nettorahavirtaan konsernin rahavirtalaskelmassa.

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 hankinta-ajankohdan käypään arvoon. Liikearvona kirjataan määrä, jolla luovutettu vastike, määräysvaltojen 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 arvot

Yrityshankinnoissa hankinnasta suoritettava vastike ja hankittu 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 vastaavanlaisien 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 LIIKEARVO 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						
1.1.2019	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

Tuhatta euroa	Liikearvo	Brändi	Asiakas- suhteet	Ohjelmistot	Muut aineettomat	Muut aineettomat hyödykkeet yhteensä
Hankintameno						
1.1.2018	33 266		2 526	1 581	1 772	5 879
Kurssierot	1 398	38	325	-36	-7	321
Lisäykset				358		358
Yrityshankinnat	139 843	2 744	23 285			26 029
Vähennykset				-14		-14
31.12.2018	174 506	2 782	26 136	1 889	1 766	32 573

Kertyneet poistot ja arvonalentumistappiot

1.1.2018	-615		-574	-1 162	-1 684	-3 420
Kurssierot		1	2	25	6	34
Vähennykset				-56		-56
Poistot		-103	-610	-359	-35	-1 106
31.12.2018	-615	-102	-1 182	-1 552	-1 712	-4 548
Kirjanpitoarvo 31.12.2018	173 891	2 680	24 955	337	53	28 025

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

Ennen Cramosta jakautumista, Siirtokelpoiset tilat –segmentti (Adapteo) oli määritelty yhdeksi rahavirtaa tuottavaksi yksiköksi ja liikearvo testattiin arvonalentumisen varalta tällä tasolla. 2018 tilinpäätös laadittiin carve-out perusteisesti perustuen Cramon historiallisiin konsernitilinpäätöksiin ja liikearvon testaustulokset vuodelle 2018 perustuvat historiallisiin, Cramon tekemiin arvonalentumistestauksiin Siirtokelpoiset tilat –rahavirtaa tuottavalle yksikölle.

Jakautumisesta lähtien Adapteo on raportoinut kaksi toimintasegmenttiä: Rental Space ja Permanent Space. Uuden segmenttirakenteen tuloksena Adapteo uudelleenallokoi liikearvoa uusille rahavirtaa tuottaville yksiköille: Rental Spacelle 158 miljoonaa euroa ja Permanent Spacelle 9 miljoonaa euroa 31.10.2019 IFRS:n mukaisesti.

Liikearvo testataan arvonalentumisen osalta vuosittain tai useammin mikäli on viitteitä mahdollisesta arvonalentumisesta. Arvonalentumistestaus tehdään vuosittain perustuen 31.10. taseeseen. NMG:n hankinnasta johtu-

en liikearvon arvonalentumistestaus tehtiin tilanteesta 31.12.2018 vuodelle 2018.

Arvonalentumistestauksessa kahden rahavirtaa tuottavan yksikön varoja verrataan niiden kerrytettävissä olevaan rahamäärään. Kerrytettävissä 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 kerrytettävissä oleva rahamäärä on vuoden 2019 arvonalentumistestauksessa määritetty arvioimalla käypää arvoa vähennettynä luovutuksesta johtuvilla menoilla, mikä on laskettu käyttämällä diskontatun rahavirtamallin menetelmää (Taso 3). Vuonna 2018 testaus toteutettiin käyttämällä käyttöarvomenetelmää. Lähestymistapaa muutettiin vastaamaan paremmin Adapteon liiketoimintasuunnitelmaa, joka vaatii merkittäviä investointeja moduulikantaan.

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 tietoa on saatavilla. Adapteon hallitus ja konsernijohto on hyväksynyt rahavirtaennusteet, joihin arvonalentumistestaukset perustuvat.

Arvonalentumistestauksen keskeiset oletukset

Vuoden 2019 arvonalentumistestauksen keskeiset oletukset esitetään alla:

	Rental Space				Permanent Space			
	Käyttökate- marginaali	Kasvu- tekijä 1–5 vuotta	Kasvu- tekijä 5 vuoden jälkeen	Diskontto- korko verojen jälkeen, %	Käyttökate- marginaali	Kasvu- tekijä 1–5 vuotta	Kasvu- tekijä 5 vuoden jälkeen	Diskontto- korko verojen jälkeen, %
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 vähennettynä poistoilla ja arvonalentumisilla.

Adapteon kannattavuus laski hieman vuosina 2019 ja 2018. Kannattavuusoletukset jäännösarvolaskelmissa perustuvat historiallisesti saavutettuihin maltillisiin kannattavuustasoihin.

Kasvutekijä 1–5 vuoden ennustejaksolla

Tulevaisuuden kasvuennusteet perustuvat pääosin ennustettuihin käyttöasteisiin ja ennustettuun hintakehitykseen rahavirtaa tuottavissa yksiköissä. Liikevaihdon ennustetaan kasvavan vuosittain keskimäärin 9,5 % Rental Spacessa ja 9,9 % 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 maltillista pitkän aikavälin inflaatiotasoa.

Diskonttokorko

Tulevaisuuden rahavirrat diskontataan nykyhetkeen nimenomaisella diskonttokorolla. Adapteen 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 yksikkökoh- taisesti määriteltävällä markkinariskitekijällä, joka sisältää arvion rahavirtaa tuottavaan yksikköön kohdistuvasta maa-, valuutta- ja hintariskistä.

Keskeisten oletusten herkkyyssanalyysi

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

Rental Space

	Vuosittainen muutos kannat- tavuudessa – Max. muutos %-yksikköä	Kasvutekijä 5 vuoden jälkeen – Max. muutos %-yksikköä	Määrä, jolla kerrytettävissä oleva rahamäärä ylittää kirjanpito- arvon – Milj. euroa	Määrä, jolla kerrytettävissä oleva rahamäärä ylittää kirjanpito- arvon – %	Diskonttokorko –Max. muutos %-yksikköä
2019	-2,6%	-0,8%	84,1	13,4%	0,7%

Permanent Space

	Vuosittainen muutos kannat- tavuudessa – Max. muutos %-yksikköä	Kasvutekijä 5 vuoden jälkeen – Max. muutos %-yksikköä	Määrä, jolla kerrytettävissä oleva rahamäärä ylittää kirjanpito- arvon – Milj. euroa	Määrä, jolla kerrytettävissä oleva rahamäärä ylittää kirjanpito- arvon – %	Diskonttokorko –Max. muutos %-yksikköä
2019	-2,4%	>1,5%	13,6	43,4%	2,7%

Testaustulokset

Arvon alentumistestauksen perusteella arvonalentumisia ei kirjattu 2019 ja 2018.

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 käyttöarvolaskelmiin, jotka edellyttävät arvioiden käyttämistä. Rahavirtaennus- teet perustuvat Adapteen toteutuneisiin tuloksiin ja johdon arvioon tulevasta myynnistä, kulujen kehityksestä, markki- natilanteesta ja sovellettavista veroasteista. Rahavirtaen- nusteet perustuvat yhtiön hallituksen hyväksymiin budjet- teihin ja ennusteisiin viideltä vuodelta. Myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua toteutuvat rahavirrat ekstrapoloida- an käyttämällä arvioituja arvonalentumistestien keskeisissä olettamuksissa mainittuja kasvuvauhteja. Kasvuvauhdit perustuvat johdon arvioihin rahavirtaa tuottavien yksiköiden tulevasta kasvusta.

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

Muut aineettomat hyödykkeet

Tilinpäätöksen laatimisperiaate

Aineeton hyödyke merkitään taseeseen alun perin hankin- tamenoon, 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.

Adapteen brändit, asiakassuhteet ja kilpailukieltosopi- mukset on kirjattu yrityshankintojen yhteydessä. Yritys- hankintojen yhteydessä hankitut brändit, asiakassuhteet ja kilpailukieltosopimukset arvostetaan hankintahetken käypään arvoon ja poistetaan tasapoistoin taloudellisen vaikutusajan kuluessa.

Yksilöitävissä olevat tai sopimukseen tai muuhun oikeu- delliseen oikeuteen liittyvät aineettomat oikeudet liittyvät ohjelmistoihin. Ohjelmistoihin liittyvät aktivoidut menot sisältävät ulkopuolisten palveluntuottajien kuluja ja lisens- simaksuista.

Aineettomien hyödykkeiden poistoajat ovat seuraavat:

Brändit	3–15 vuotta
Asiakassuhteet	3–15 vuotta
Ohjelmistot ja muut aineettomat	2–10 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. Adapteen tämänhetkiset kehityshankkeet eivät täytä aktivointikriteereitä ja siten kehittämismenot kirjataan kuluksi niiden syntyessä.

14 OSUUDET YHTEISYRITYKSISSÄ

Ruotsalainen Ungabostäder Haninge AB, josta Adapteo omistaa 50 %, on ollut osa Adapteota lokakuussa 2018 tehdystä NMG:n yrityshankinnasta lähtien. Adapteon Ungabostäder Haninge AB yhteisyrityksen taloudellinen informaatio on esitetty alla:

Tuhatta euroa	2019
Kirjanpitoarvo 1.1.	1 241
Tilikauden tulos	16
Muut laajan tuloksen erät	-18
Sijoitusten kirjanpitoarvo 31.12.	1 239

Tuhatta euroa	Marraskuu-joulukuu 2018
Kirjanpitoarvo 31.10.	1 236
Tilikauden tulos	-13
Muut laajan tuloksen erät	18
Sijoitusten kirjanpitoarvo 31.12.	1 241

Seuraavassa taulukossa esitetään yhteenveto Ungabostäder Haninge AB:n taloudellisesta informaatiosta. Esitettävät luvut vastaavat Ungabostäder Haninge AB:n tilinpäätöksessä esitettyjä lukuja, eivät siis Adapteon osuutta niistä.

Taseen yhteenveto

Tuhatta euroa	31.12.2019	31.12.2018
Vuokrattavat siirtokelpoiset tilat	2 620	3 106
Pitkäaikaiset varat yhteensä	2 620	3 106
Rahavarat	232	162
Muut lyhytaikaiset varat pois lukien rahavarat	66	77
Lyhytaikaiset varat yhteensä	298	239
Lainat	1 449	1 875
Pitkäaikaiset velat yhteensä	1 449	1 875
Lyhytaikaiset velat yhteensä	753	736
Nettovarallisuus	716	734

Adapteon tytäryritys Nordic Modular Leasing AB on myöntänyt Ungabostäder Haninge AB:lle lainan, jonka kirjanpitoarvo oli 31.12.2019 220 tuhatta euroa (31.12.2018: 224 tuhatta euroa).

Tilinpäätöksen laatimisperiaate

Osuudet yhtiöissä, joissa Adapteolla on yhteinen määräysvalta, on yhdistely pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Adapteon osuus yhteisyrityksien tilikauden tuloksis-

ta esitetään konsernin tuloslaskelmassa omalla rivillään liikevoiton yläpuolella. Adapteon osuudet yhteisyrityksissä esitetään konsernin taseessa kohdassa "Osuudet yhteisyrityksissä". Osuudet yhteisyrityksissä kirjataan taseeseen alun perin hankintahintaan ja oikaistaan kirjaamalla Adapteon osuus sijoituskohteen nettovarallisuuden muutoksista. Osuudet yhteisyrityksissä kirjataan pois taseesta, kun Adapteolla ei enää ole määräysvaltaa sijoituskohteeseen.

NETTOKÄYTTÖPÄÄOMA

Tässä osiossa kuvataan Adapteon nettokäyttöpääoman osatekijät. Adapteo määrittelee nettokäyttöpääoman pitkäaikaisten muiden saamisten, pitkäaikaisten muiden velkojen, pitkäaikaisten ja lyhytaikaisten varausten, vaihto-omaisuuden, myyntisaamisten ja muiden saamisten sekä ostovelkojen ja muiden velkojen nettomääränä. Nettokäyttöpääoma muodostuu seuraavasti:

Tuhatta euroa	Liitetieto	31.12.2019	31.12.2018
Pitkäaikaiset			
Muut saamiset	16	746	345
Muut velat	17	-406	
Varaukset	18	-263	-50
Lyhytaikaiset			
Vaihto-omaisuus	15	4 372	6 838
Myyntisaamiset ja muut saamiset	16	70 707	55 585
Ostovelat ja muut velat	17	-91 828	-68 330
Varaukset	18		-338
Nettokäyttöpääoma yhteensä		-16 671	-5 950

15 VAIHTO-OMAISUUS

Adapteo valmistaa siirtokelpoisia tilaratkaisuja. Vaihto-omaisuus koostuu aineista ja tarvikkeista, jotka sisältävät raaka-aineita ja varaosia. Keskeneräinen tuotanto liittyy keskeneräisiin siirtokelpoisiin tiloihin.

Tuhatta euroa	31.12.2019	31.12.2018
Materiaalit ja tarvikkeet	4 372	6 838
Yhteensä	4 372	6 838

Vaihto-omaisuuteen ei ole tehty merkittäviä arvonalennus-kirjauksia tilikausien 2019 ja 2018 aikana.

Tilinpäätöksen laatimisperiaate

Vaihto-omaisuus arvostetaan hankintamenoon tai sitä alhaisempaan nettorealisointiarvoon. Hankintameno määritetään FIFO-menetelmällä. Valmiina hankittujen tuotteiden hankintamenoon 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 hankintameno, kirjataan vaihto-omaisuuden epäkuranttiusvähennys. Epäkuranttiusvähennyksenä kirjattava määrä perustuu vaihto-omaisuuden nettorealisointiarvoa koskevaan arvioon.

16 MYYNTISAAMISET JA MUUT SAAMISET

Tuhatta euroa	31.12.2019	31.12.2018
Pitkäaikaiset		
Muut saamiset	746	345
Pitkäaikaiset muut saamiset	746	345
Lyhytaikaiset		
Myyntisaamiset	37 858	33 350
Siirtosaamiset asennuksesta ¹	14 974	9 706
Siirtosaamiset valmistusliiketoiminnan projekteista ¹	10 071	4 574
Muut siirtosaamiset	589	599
Muut ennakkomaksut	1 019	5 900
Arvonlisäverosaamiset	3 502	108
Muut saamiset	2 693	1 348
Lyhytaikaiset myyntisaamiset ja muut saamiset	70 707	55 585
Myyntisaamiset ja muut saamiset yhteensä	71 453	55 931

¹ Siirtosaamiset asennuksesta ja valmistusliiketoiminnan projekteista liittyvät IFRS 15:n mukaiseen tuloutukseen ja käsitellään asiakassopimuksiin perustuvina tase-erinä.

Myyntisaamisiin sisältyy seuraava arvonalentumista koskeva vähennyserä:

Tuhatta euroa	31.12.2019	31.12.2018
Myyntisaamiset	39 226	33 540
Arvonalentumista koskeva vähennyserä	-1 368	-191
Yhteensä	37 858	33 350

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

Konsernin tuloslaskelmaan on kirjattu arvonalentumistappioiksi yhteensä 76 tuhatta euroa vuonna 2019 (2018: 184 tuhatta euroa).

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 rahavirtaominaisuuksiin. Myyntisaamisten rahavirta koostuu ainoastaan pääomasta ja korosta. Adapteoilla on tavoitteena myyntisaamisilla kerryttää sopimusperäistä kassavirtaa. Myyntisaamiset arvostetaan alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä

transaktiohintaan, sillä niihin ei liity olennaista rahoituskomponenttia. Myöhemmin ne arvostetaan jaksettuihin hankintamenojen. 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 Adapteo on menettänyt sopimusperusteisen oikeuden rahavirtoihin tai kun se on siirtänyt merkittäviä osin riskit ja tuotot konsernin ulkopuolelle.

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

Tuhatta euroa	31.12.2019	31.12.2018
Pitkäaikaiset		
Muut velat	406	
Pitkäaikaiset muut velat	406	
Lyhytaikaiset		
Ostovelat	25 998	18 196
Saadut ennakot ¹	45 595	24 429
Siirtovelat	15 343	21 143
Arvonlisäverovelka	4 538	2 419
Muut velat	353	2 143
Lyhytaikaiset ostovelat ja muut velat	91 828	68 330
Ostovelat ja muut velat yhteensä	92 234	68 330

1 Saadut ennakot koostuvat asiakassopimuksista saaduista ennakkomaksuista ja ne käsitellään asiakassopimuksiin perustuvina velkoina IFRS 15:n mukaisessa tulouttamisessa.

Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät muodostuvat pääosin henkilöstökuluista ja saaduista ennakoista. Saadut ennakot sisältävät myös kertyneitä korkoja.

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

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

Tuhatta euroa	Takuuvaraukset	Muut varaukset	Yhteensä
1.1.2018		544	544
Varausten lisäys		87	87
Hankinnat	271		271
Käyttämättömien varausten peruutukset		-514	-514
31.12.2018	271	117	388
josta			
lyhytaikaista	221	117	338
pitkäaikaista	50		50
Yhteensä	271	117	388

Muut varaukset sisältävät tappiollisiin sopimuksiin sekä peruskorjauksiin liittyvät varaukset.

Tilinpäätöksen laatimisperiaate

Varaus kirjataan, kun Adapteolla on aikaisemman tapahtuman seurauksena oikeudellinen tai tosiasiallinen velvoite, maksuvelvoitteen toteutuminen on todennäköistä ja velvoitteen 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 rapor-

tointikauden 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 velvoitteiden 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 on esitetty alla olevassa taulukossa:

Tuhatta euroa	Liitetieto	31.12.2019	31.12.2018
Lainat	19	412 052	380 561
Lainasaamiset	23	-220	-224
Rahoitusleasingsaamiset	21	-8 233	-10 721
Rahavarat	20	-3 760	-2 377
Nettovelka		399 839	367 238

Seuraavassa esitetään erittely nettovelosta ja niiden muutoksista:

Tuhatta euroa	Lainat							
	Rahoitus- Raha- varat	leasing- saamiset	Laina- saamiset	Pankki- lainat	Lainat Cramo- konser- nilta	Jakautu- miseen liittyvien velkojen takaisin- maksut Cramo- Oyj:lle	Vuokra- sopimus- velat	Muut lainat
Nettovelka 1.1.2019	-2 377	-10 721	-224	209 663	106 529		684	63 685
Rahavirrat	-1 313	2 271 ¹		13 168	-12 248	-28 514	-3 817	-5 012
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
Nettovelka 31.12.2019	-3 760	-8 233	-220	398 171			13 431	450

Tuhatta euroa	Lainat							
	Rahoitus- Raha- varat	leasing- saamiset	Laina- saamiset	Pankki- lainat	Lainat Cramo- konser- nilta	Rahoitus- leasing- velat	Muut lainat	Yhteensä
Nettovelka 1.1.2018	-159			228	91 592	541	8 883	101 084
Rahavirrat	-2 216	922 ¹		145 982	15 156	-561	1 911	161 194
Hankinnat		-11 132	-221	63 655		704	54 518	107 525
Kurssierot	-2	-152	-3		-218		757	382
Muut muutokset		-359		-202			-2 385	-2 946
Nettovelka 31.12.2018	-2 377	-10 721	-224	209 663	106 529	684	63 685	367 238

1 Sisältyvät liiketoiminnan nettorahavirtaan.

19 LAINAT

Adapteon lainat 31.12.2019 koostuivat pankkilainoista, vuokrasopimusveloista ja vakuudellisesta lainasta. Jakautumisen toteutumiseen asti lähipiirilainoina esitetyt lainat Cramo-konsernilta eliminoitiin jakautumisen jälkeen, kun vastaavat sisäiset lainasaamiset siirrettiin jakautumisessa Adapteo Oyj:lle.

Adapteon lainojen kirjanpitoarvot esitetään seuraavassa taulukossa:

Tuhatta euroa	31.12.2019	31.12.2018
Pitkäaikaiset		
Pankkilainat	398 171	209 663
Vaihtovelkakirjalaina		53 633
Lainat Cramo-konsernilta		86 327
Vakuudellinen laina	405	
Vuokrasopimusvelat	11 912	
Rahoitusleasingvelat		469
Pitkäaikaiset lainat yhteensä	410 488	350 093
Lyhytaikaiset		
Luottolimiitti		3 577
Lainat Cramo-konsernilta		20 202
Vakuudellinen laina	45	6 475
Vuokrasopimusvelat	1 519	
Rahoitusleasingvelat		215
Lyhytaikaiset lainat yhteensä	1 564	30 468
Lainat yhteensä	412 052	380 561

Pankkilainat ja luottolimiitti jakautumisen jälkeen

Jakautumisen jälkeen 1.7.2019 nostettiin uusi 400 miljoonan euron määräaikaishaina. Laina käytettiin jakautumisessa siirtyneiden lainojen takaisinmaksuun. 1.7.2019 takaisinmaksetut lainat koostuivat NMG:n hankintaan liittyvästä 243 miljoonan euron pankkilainasta sekä 125 miljoonan euron pankkilainasta, joka siirrettiin jakautumissuunnitelman mukaisesti yleisvelan jakamisena.

Lisäksi jakautumissuunnitelman mukaisesti yleisvelan jakamisena siirrettiin 19,4 miljoonan euron laina Cramo Oyj:lle ja rahavarojen jakamisena siirrettiin 1,0 miljoonan euron saaminen Cramo Oyj:ltä. Jakautumisen yhteydessä Cramo on myös laskuttanut Adapteolta 10,1 miljoonaa euroa listautumiseen ja Adapteon toiminnan aloittamiseen liittyviä kuluja. Tämä summa on kirjattu konsernitaseeseen 30.6.2019 lyhytaikaisena velkana Cramo Oyj:lle. Nämä saldot Cramo Oyj:n kanssa on maksettu kokonaisuudessaan.

Adapteolla on 100 miljoonan euron rahoituslimiitti, joka erääntyy vuonna 2022 mutta lainanantajien suostumuksella erääntymistä voidaan jatkaa 12 kuukaudella. Tämä rahoituslimiitti oli käyttämätön 31.12.2019. Lisäksi Adapteolla on 10 miljoonan euron toistaiseksi voimassa oleva luottolimitisopimus sekä 98 miljoonan Ruotsin kruunun määräinen multi option facility –muotoinen luottolimitisopimus, joka on voimassa 30.6.2020 asti. Molemmat olivat käyttämättömiä 31.12.2019.

Pankkilainat ja vaihtovelkakirjalaina ennen jakautumista

Nordic Modular Groupin hankinta lokakuussa 2018 rahoitettiin uudella 210 miljoonan euron siltarahoituksella sekä 550 miljoonan Ruotsin kruunun (52,9 miljoonan euron) määräisellä vaihtovelkakirjalainalla, katso liitetieto 12. Siltarahoituksen laina-aika oli kaksi vuotta ja korko Euribor + 0.8% (0.8% vähimmäiskorko).

Kesäkuussa 2019 Cramo teki 20 miljoonan euron lyhennyksen siltarahoitukseen. Vaihtovelkakirjalaina maksettiin takaisin huhtikuussa 2019, maksun koostuessa 51,8 miljoonan euron (550 miljoonaa Ruotsin kruunun) suuruudesta pääomasta sekä 1,3 miljoonan euron kertyneistä koroista. Samaan aikaan nostettiin 53 miljoonan euron uusi laina. Nämä lainat maksettiin kokonaisuudessaan jakautumisen yhteydessä.

Vaihtovelkakirjalainan maturiteetti on 18 kuukautta ja korko 5 % kiinteä korko, joka pääomitetään lainapääomaan. Adapteo arvostaa vaihtovelkakirjalainan jaksotettuun hankintamenuun.

Siltarahoituksen kovenanteja tarkasteltiin neljännesvuosittain. Kovenantit laskettiin Cramo-konsernin konserniluvuista.

Vakuudellinen laina

Vuonna 2010 Adapteo solmi sopimuksen, jossa Adapteo sai ennakkomaksun tulevista vuokramaksuista useaan vuokrasopimukseen liittyen. Järjestely sisältää rahoituksen, joka on vakuudellinen vuokrattujen siirtokelpoisten tilojen taatulla jäännösarvolla vuokra-ajan lopussa. Sopimus on kirjattu velaksi, joka koostuu saaduista ennakkomaksuista ja taatun jäännösarvon nykyarvosta.

Lainat Cramo-konsernilta ennen jakautumista

Lainat Cramo-konsernilta edustavat Adapteo-yhtiöiden velkoja Cramo Oyj:lle, jotka on erikseen neuvoteltu vastaan Adapteon rahoitustarpeita, mukaan lukien konsernitiivelat, jotka edustavat velkaa Cramolle osana keskitettyä konsernitiilijärjestelyä. Nämä lainasaldot on käsitelty lähipiirilainoina carve-out taloudellisissa tiedoissa. Kaikki lainat Cramo-konsernilta ovat vaihtuvakorkoisia ja näiden lähipiirilainojen koron painotettu keskiarvo oli 2 % tilikaudella 2018.

Jakautumishetkellä nämä lähipiirilainat eliminoitiin vastaavien lainasaamisten kanssa, jotka siirrettiin Cramo Oyj:ltä uudelle Adapteon emoyhtiölle. Lisäksi, jakautumissuunnitelman mukaisesti jakautumisen yhteydessä osa Cramo Oyj:n ulkoisesta velasta siirrettiin Adapteon emoyhtiölle. Carve-out taloudellisia tietoja ei ole oikaistu vastaan Cramo Oyj:ltä siirtyvää ulkoisen velan osuutta.

Vuokrasopimusvelat 2019

Adapteo vuokraa koneita ja laitteita, ajoneuvoja ja tiloja. Koneiden ja laitteiden sekä ajoneuvojen vuokrasopimukset tehdään yleisesti enintään viideksi vuodeksi ja tilojen sopimukset enintään 20 vuodeksi, mutta tilasopimukset voivat sisältää jatko-optioita.

Adapteon vuokrasopimusvelat sisältyvät taseen lainat -eriin seuraavasti:

Tuhatta euroa	31.12.2019
Pitkäaikaiset	11 912
Lyhytaikaiset	1 519
Yhteensä	13 431

Rahoitusleasingvelat 2018

Adapteolla on rahoitusleasingsopimuksia ajoneuvoihin ja kalustoon liittyen. Näiden vuokrasopimusten pituus vaihtelee kolmen ja viiden vuoden välillä. Rahoitusleasingveloilla on pääosin vaihtuva korko, joka perustuu yhden-kolmen kuukauden markkinakorkoon. Adapteon rahoitusleasingvelat ovat Ruotsissa ja Ruotsin kruunun määräisiä. Alla oleva taulukko täsmäyttää rahoitusleasingvelkojen tulevaisuudessa maksettavat vuokrat vähimmäisvuokrien nykyarvoon 31.12.2018.

Bruttomääräiset rahoitusleasingvelat – vähimmäisvuokrat:

Tuhatta euroa	31.12.2018
Yhden vuoden kuluessa	215
1–5 vuoden kuluessa	469
Yhteensä	684
Tulevaisuudessa kertyvät rahoituskulut	2
Rahoitusleasingvelkojen vähimmäisvuokrien nykyarvo	682

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 kuolettu esimerkiksi uudelleenrahoituksen yhteydessä.

Adaptee luokittelee velan lyhytaikaiseksi, jos velka on tarkoitus 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 2019

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 jäänösarvotakuiden perusteella
- osto-option toteutushinta, jos on kohtuullisen varmaa, että vuokralle ottaja käyttää tämän option, ja
- rangaistumaksut vuokrasopimuksen päättämisestä, jos vuokra-ajassa on otettu huomioon, että vuokralle ottaja käyttää tämän option.

Adapteen 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.

Rahoitusleasingvelat 2018

Aineellisia käyttöomaisuushyödykkeitä koskevat vuokrasopimukset, joissa konsernilla on olennainen osa omistamiselle ominaisista riskeistä ja eduista, luokitellaan rahoitusleasingisopimuksiksi. Rahoitusleasingisopimuksella hankittu omaisuus erä merkitään taseeseen vuokra-ajan alkamisajankohdasta vuokratun hyödykkeen käypään arvoon tai vähimmäisvuokrien nykyarvoon sen mukaan, kumpi niistä on alempi. Rahoitusleasingisopimuksella hankitusta hyödykkeestä tehdään poistot hyödykkeen taloudellisen vaikutusajan tai mikäli omistusoikeuden hankkimisesta vuokrauden päättyessä ei ole täyttä varmuutta, sitä lyhyemmän vuokra-ajan kuluessa. Maksettavat leasingvuokrat jaetaan rahoitusmenoon ja velan lyhennykseen vuokra-ajan siten, että kullakin kaudella jäljellä olevalle velalle muodostuu saman suuruinen korkoprosentti. Vuokraveroitukset sisältyvät rahoitusvelkoihin.

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 31.12.2019 3 760 tuhatta euroa (31.12.2018: 2 377 tuhatta euroa).

Tilinpäätöksen laatimisperiaate

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

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	31.12.2019	31.12.2018
Vähimmäisvuokrat	8 207	10 623
Takaamaton jäännösarvo	2 268	2 969
Bruttosijoitus	10 476	13 592
Kertymätön rahoitustuotto	-2 242	-2 871
Nettosijoitus (rahoitusleasingsaaminen)	8 233	10 721

Seuraavassa taulukossa esitetään bruttosijoituksen määrä ja vähimmäisleasingmaksujen nykyarvo.

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

31.12.2018

Tuhatta euroa	Bruttosijoitus	Sopimuksen nykyarvo (rahoitusleasingsaaminen)
Vuoden kuluessa	5 388	5 243
1–5 vuoden kuluessa	6 354	4 913
Yli 5 vuoden kuluessa	1 850	565
Yhteensä	13 592	10 721

Vuokra-aikojen muutos vuokralle ottajien käyttämien jatkamisoptioiden seurauksena kasvatti liikevaihtoa 1 269 tuhatta euroa tilikaudella 2019 (2018: 178 tuhatta euroa).

Muita tietoja vuokrasopimuksista, joissa Adapteo on vuokralle antajana:

Tuhatta euroa	2019
Operatiivisista vuokrasopimuksista saadut vuokratuotot (liitetieto 3)	132 728
Korkotuotot rahoitusleasingsaamisista (liitetieto 4)	1 053
Rahoitusleasingsopimuksista saatu myyntivoitto	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 kullakin 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.

Adapteo Oyj perustettiin Cramo Oyj:n osittaisjakautumisessa 30.6.2019. Tämän vuoksi osakepääomaa tai oman pääoman rahastoja ei ole ollut mahdollista esittää kausilta ennen jakautumista.

Jakautumispäivänä 30.6.2019 Adapteo laski liikkeelle 44 682 697 uutta osaketta ja Cramon osakkeenomistajat saivat

jakautumisvastikkeena yhden Adapteo Oyj:n osakkeen kunkin omistamaansa Cramon osaketta kohden. Osakkeet ja osakepääoma on rekisteröity kaupparekisteriin 30.6.2019.

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)
30.6.2019	44 682 697	10 000	67 799
31.12.2019	44 682 697	10 000	67 799

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

Sijoitettu oma pääoma

Koska Adapteo ei ole muodostanut erillistä juridista konsernia tai esittänyt erillistä konsernitilinpäätöstä ennen jakautumisen toteutumista, ei ole ollut järkevää esittää osakepääomaa ja oman pääoman analyysia ennen jakautumista. 30.6.2019 saakka Adapteon nettovarat esitetään Adapteoon sijoitettuna pääomana ja näytetään konsernitaseessa eränä "Sijoitettu oma pääoma", muodostuen kumulatiivisista muuntoeroista sekä kertyneistä voittovaroista.

Oma pääoma yhteensä laski 31.12.2018 taseen 214,6 miljoonasta eurosta 187,4 miljoonaan euroon 30.6.2019 johtuen pääosin Adapteolle jakautumissuunnitelman mukaisesti siirretystä Cramon ulkoisen yleisvelan osuudesta sekä ennen jakautumista tehdystä allokoitun carve-out lainan lyhennyksestä. Näiden erien nettovaikutuksena lainojen määrä kasvoi ja oma pääoma yhteensä pieneni.

Muuntoerot

Muuntoerot sisältävät euroalueen ulkopuolisten tytäryhtiöiden tilinpäätösten muuntamisesta syntyneet valuuttakursierot.

23 RAHOITUSVAROJEN JA –VELKOJEN LUOKITTELU

Seuraavassa taulukossa esitetään Adapteon rahoitusvarat ja -velat:

Tuhatta euroa	Liitetieto	31.12.2019	31.12.2018
Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut pitkäaikaiset rahoitusvarat			
Rahoitusleasingsaamiset	21	3 919	5 478
Lainasaamiset	14	220	224
Yhteensä		4 139	5 702
Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut lyhytaikaiset rahoitusvarat			
Rahoitusleasingsaamiset	21	4 314	5 244
Myyntisaamiset	16	37 858	33 350
Rahavarat	20	3 760	2 377
Yhteensä		45 932	40 971
Käypään arvoon arvostetut lyhytaikaiset johdannais-instrumentit		201	
Rahoitusvarat yhteensä		50 273	46 673
Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut pitkäaikaiset rahoitusvelat			
Lainat	19	410 488	350 093
Yhteensä		410 488	350 093
Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut lyhytaikaiset rahoitusvelat			
Lainat	19	1 564	30 468
Ostovelat	17	25 998	18 196
Yhteensä		27 563	48 664
Käypään arvoon arvostetut lyhytaikaiset johdannais-instrumentit		718	
Rahoitusvelat yhteensä		438 768	398 757

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.

Johdannaiset

Johdannaissopimukset 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.

Johdannaissopimukset 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 turvaudutaan mahdollisimman vähän yri-tyiskohtaisiin 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 kielteiset vaikutukset ja auttaa siten varmistamaan kannattavuus. Konsernin rahoitusriskit koostuvat luottoriskistä, rahoituksen saatavuuteen liittyvästä riskistä, maksuvalmiusriskistä ja markkinariskistä (sisältäen valuuttariskiä ja korkoriskiä). Adapteo on perustanut oman keskitetyn rahoitustoiminnon ja määritellyt Adapteon hallituksen hyväksymän rahoituspolitiikan. Hallituksella on kokonaisvastuu rahoitusriskien hallinnasta. Rahoitusriskien operatiivisesta hallinnasta vastaa keskitetysti konsernin rahoitustoiminto yhteistyössä liiketoimintayksiköiden kanssa rahoituspolitiikassa määriteltyjen tavoitteiden ja ehtojen puitteissa. Konsernin rahoitustoiminnon ja liiketoimintayksiköiden väliset vastuut 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.

Adapteen lainat ovat vaihtuvakorkoisia, mikä altistaa Adapteon rahavirran korkoriskille. Rahoitusleasingvelat ja –saamiset ovat kiinteäkorkoisia ja altistavat Adapteon käyvän arvon korkoriskille.

Jos korot 400 miljoonan euron lainasta olisivat olleet 1 % korkeammat kaikkien muiden muuttujien pysyessä ennallaan, tilikauden tulos ennen veroja olisi ollut 1 412 tuhatta euroa pienempi 31.12.2019. Korkotaso on niin matala, että korkokannan laskulla ei olisi ollut olennaista vaikutusta Adapteen tulokseen.

Adapteen 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.

Sisäisestä rahoituksesta ja kirjatusta varoista ja veloista johtuvaa valuuttariskiä hallitaan ensisijaisesti johdannaissopimuksilla.

Paikallisten yhtiöiden liikevaihto toteutuu pääasiassa näiden yhtiöiden toimintavaluutassa. Ostot toteutetaan pääosin paikallisissa valuutoissa, mutta myös euroissa. Myyneistä ja ostoista aiheutuvaa valuuttariskiä pidetään vähäisenä. Siten rahoitustoiminnon määrittelemän periaatteen mukaan tulevia ostoja ja myyntejä ei ole suojattu.

Translaatoriskiä aiheuttaa emoyhtiön valuuttamääräisistä nettosisijoituksista ulkomaisiin tytäryhtiöihin. Muuntoerot kirjataan tilinpäätösten yhdistelyssä omaan pääomaan. Merkittävimmät valuuttamääräiset nettosisijoitukset ovat Ruotsin kruunun määräisiä. Muista valuutoista ei synny merkittävää translaatoriskiä. Adapteo ei suojaa translaatoriskiä.

Luotto- ja vastapuoliriski

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

Konsernin rahoitustoiminto vastaa konsernin taloudellisen luottoriskien hallinnasta vastapuolten luottorajojen avulla. Adapteen rahoituspolitiikassa määritellään sallitut ulkoiset vastapuolet ja niiden luottorajat. Johdannaissopimuksista tai sijoitusinstrumenteista ei ole kirjattu arvonalentumista raportointikaudella.

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 muutokset:

Tuhatta euroa	2019
1.1.	191
Kaudella tulosvaikuttisesti kirjattu lainasaamisten tappiota koskevan vähennyserän lisäys	1 253
Tilikauden aikana lopullisiksi luottotappioiksi perimiskelvottomina kirjatut saamiset	-76
31.12.	1 368
Tuhatta euroa	2018
1.1.	249
Kertyneiden voittovarojen alkusaldon kautta tehdyt oikaisut	12
Tappiota koskeva vähennyserä 1.1. – laskettu IFRS 9:n mukaisesti	261
Kaudella tulosvaikuttisesti kirjattu lainasaamisten tappiota koskevan vähennyserän lisäys	184
Tilikauden aikana lopullisiksi luottotappioiksi perimiskelvottomina kirjatut saamiset	-301
Yrityshankinnat	48
31.12.	191

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. Yhteiset riskiominaisuudet perustuvat maantieteelliseen jakaumaan.

Tappiota koskeva vähennyserä 31.12. määritetään perustuen odotettuihin luottotappioihin tilastollisen mallin (ryhmäkohtainen analyysi) ja tapauskohtaisen analyysin yhdistelmänä. Ryhmäkohtainen analyysi perustuu ulko-

puolisen tahon määrittämään tappiotodennäköisyyteen käyttäen hyväksi tilastollista dataa ja huomioiden eteenpäin katsovia makrotaloudellisia tekijöitä. Erääntyneiden myyntisaamisten luottotappio huomioi suhteellisesti myyntisaamisten iän sekä sovelletun tappiotodennäköisyyden. Ikäjakumaan perustuvia luottotappiovarauksia seurataan tilastollisesti ja päivitetään mikäli indikaatiota olennaisesta päivitystarpeesta on. Toiseksi, Adapteo tekee tapauskohtaisen analyysin, joka huomioi paikalliset, asiakaskohtaiset tekijät saamisen perittävyydestä. Tapauskohtainen analyysi keskittyy olennaisimpiin myyntisaamiin huomioiden kaikki relevantit tiedossa olevat seikat.

Luottotappiot kirjataan liiketoiminnan muihin kuluihin.

Myyntisaamisten ikäanalyysi 31.12.2019:

Tuhatta euroa	Keskimääräinen luottotappioaste	Bruttomäärä	Luottotappio-varaus	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

Myyntisaamisten ikäanalyysi 31.12.2018:

Tuhatta euroa	Keskimääräinen luottotappioaste	Bruttomäärä	Luottotappio-varaus	Yhteensä
Erääntymättömät myyntisaamiset	0,01 %	26 924	-1	26 922
1 – 30 päivää erääntyneet	0,04 %	3 220	-1	3 219
31 – 60 päivää erääntyneet	0,05 %	21	0	21
61 – 90 päivää erääntyneet	1,13 %	2 366	-27	2 340
91 – 120 päivää erääntyneet	4,89 %	435	-21	414
121 – 180 päivää erääntyneet	5,02 %	88	-4	84
181 – 365 päivää erääntyneet	17,98 %	211	-38	173
Yli 365 päivää erääntyneet	35,56 %	274	-97	177
Yhteensä		33 540	-191	33 350

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, selvitystila tai kyvyttömyys tehdä maksusuo-rituksia. Jos tällaisia viitteitä ilmenee, Adapteo analysoi myyntisaamisten perintäkelpoisuutta tapauskohtaisesti.

Rahoitusvaroihin kohdistuva laiminlyönti tapahtuu, kun vastapuoli ei suorita sopimuksiin 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 liikkeeselaskijan 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 luottoriskin 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 eteenpäinkatsovan 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 rahoitusvaroihin kirjataan silloin, kun ei voida kohtuudella odottaa, että niistä saadaan maksua.

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

Rahoituksen saatavuuteen liittyvä riski ja maksuvalmisriski

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, konsernitilejä ja luottolimiittejä.

Adapteon rahavarat olivat 3,8 miljoonaa euroa 31.12.2019. Adapteolla on nostamaton 10 miljoonan euron luottolimiitti sekä nostamaton 98 miljoonan Ruotsin kruunun määräinen luottolimiitti. Lisäksi Adapteolla on 100 miljoonan euron kommittoitu rahoituslimiitti, joka erääntyy vuonna 2022 mutta lainantajien suostumuksella erääntymistä voidaan jatkaa 12 kuukaudella. Tämä rahoituslimiitti oli käyttämätön 31.12.2019.

400 miljoonan euron määräaikaistlaina on nostettu kokonaisuudessaan osittaisjakautumisen yhteydessä 1.7.2019 ja sen erääntymisaika on kesäkuussa 2022. Adapteon ulkoiset lainat sisältävät kaksi rahoituskovenanttia, jotka perustuvat konsernin nettovelan ja käyttökatteen suhteeseen sekä korkokatteeseen. Raportointikauden aikana rahoitus sopimusten kovenanttien mukaiset ehdot täytyivät kokonaisuudessaan.

Pienentääkseen rahoituksen saatavuuteen liittyvää riskiä konserni pyrkii hajauttamaan korollisten lainojen erääntymistä ja neuvottelee hyvissä ajoin tarpeen mukaan uusia sitovia luottolimiittejä.

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

Rahoitusvelkojen takaisinmaksu-aikataulu 31.12.2019	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
Johdannais sopimukset	718				718	718
Ostovelat	25 998				25 998	25 998
Yhteensä	37 928	10 745	411 605	2 104	462 384	438 768

Rahoitusvelkojen takaisinmaksu-aikataulu 31.12.2018	Alle 1 vuosi	1–2 vuotta	2–5 vuotta	Yhteensä	Kirjanpito-arvo
Pankkilainat	1 677	211 341		213 018	209 663
Vaihtovelkakirjalaina		57 656		57 656	53 633
Luottolimiitti	3 605			3 605	3 577
Lainat Cramo-konsernilta	22 503	18 018	73 727	114 248	106 529
Vakuudellinen laina	6 657			6 657	6 475
Rahoitusleasingvelat	215	235	235	684	684
Ostovelat	18 196			18 196	18 196
Yhteensä	52 853	287 249	73 962	414 063	398 757

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 konsernissa rahoitustoiminnon toimesta.

Adapteo seuraa pääomarakennettaan korollisen nettovelan suhteessa käyttökatteeseen (nettovelka/vertailukelpoinen käyttökatte). Konserni on asettanut pitkän aikavälin taloudelliseksi tavoitteekseen, että nettovelan suhde vertailukelpoiseen käyttökatteeseen on välillä 3,5x–4,5x.

Covid-19 –virukseen liittyvä riski

Covid-19-pandemian laajennuttua Pohjois-Eurooppaan vuoden 2020 alussa, Adapteo seuraa sen vaikutusta markkinoihin, työntekijöihin ja liiketoimintaprosesseihin yrityksen sisällä ja sen ulkopuolella päivittäin. Valmiussuunnitelmia sen vaikutusten lieventämiseksi tarkistetaan jatkuvasti.

Adapteo on jo nähnyt kysynnän vähenevän tapahtumaliiketoiminnassa ja muissa projekteissa, joilla on lyhyet vuokra-ajat. Yksityisen sektorin toimistojen kysyntä on pienentynyt, kun laajennussuunnitelmia on siirretty tulevaisuuteen.

Ydinliiketoiminnassaan, sosiaalisessa infrastruktuurissa, Adapteon huippusesonki uusille tilauksille on helmikuun puolivälistä huhtikuun loppuun. Covid-19-pandemian laajentuminen vaikuttaa Adapteon asiakkaiden päätösten tekoprosesseihin ja siten yritykseen. Tämän kokonaisvaikutuksia ei voida vielä arvioida.

Julkisen sektorin pitkän aikavälin tarpeet ovat kuitenkin edelleen olemassa, ja Adapteon näkemys markkinoiden kehityksestä ajan mittaan pysyy muuttumattomana.

MUUT LIITETIEDOT

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

25 VAKUUDET JA EHDOLLISET VELAT

Adapteolla on seuraavat taseen ulkopuoliset vastuusitoumukset:

Tuhatta euroa	31.12.2019	31.12.2018
Konserniyhtiöiden puolesta annetut takaukset ja sitoumukset	1 254	843
Investointisitoumukset	12 260	17 559
Velat, joille annettu vakuuksia		
Vakuudellinen laina	450	5 806
Rahoitusleasingvelat		684
Annetut vakuudet		
Pantit, vakuudellinen laina	482	4 727
Pantit, rahoitusleasing		682

Vuokravastuut muista vuokrasopimuksista 2018

Adapteo on tehnyt muita vuokrasopimuksia vuokratilustoon ja ajoneuvoihin liittyen, kestoaltaan enintään viisi vuotta, ja kiinteistöjen osalta enintään 20 vuotta.

Muihin vuokrasopimuksiin perustuvat tulevaisuudessa maksettavat yhteenlasketut vähimmäisvuokrat:

Tuhatta euroa	31.12.2018
1 vuoden kuluessa	2 608
1 vuotta pidemmän ajan ja alle 5 vuoden kuluttua	12 113
Yli 5 vuoden kuluttua	1 080
Yhteensä	15 801

Tilinpäätöksen laatimisperiaate

Ehdollinen velka on aikaisempien tapahtumien seurauksena syntynyt mahdollinen velvoite, jonka olemassaolo varmistuu vasta konsernin määräysvallan ulkopuolella olevan epävarman tapahtuman toteutuessa. 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

Adapteen juridiset yhtiöt 31.12.2019 ovat seuraavat:

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

Adapteolla on 31.12.2019 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 altistuu 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, ts. toimintoja, joilla on merkittävä vaikutus sijoituskohteen tuottoon. Hankitut tytäryritykset yhdistellään tilinpäätökseen siitä hetkestä lähtien, kun konserni on saanut määräysvalan, ja luovutetut tytäryritykset siihen saakka, jolloin määräysvalta lakkaa. Adapteolla on 100 % määräysvalta kaikissa tytäryrityksissä.

Konsernin sisäiset liiketapahtumat

Kaikki Adapteen 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 esittämismvaluutta.

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 tulosvaikutteisesti. Liiketoiminnan kurssivoitot ja -tappiot sisältyvät vastaaviin eriin liikevoiton yläpuolelle. Valuuttamääräisten lainojen kurssivoitot ja -tappiot sisältyvät rahoitustuotoihin ja -kuluihin.

Ulkomaisten konserniyritysten tilinpäätösten muuntaminen

Ulkomaisten konserniyritysten tuloslaskelmat on muunnettu euroiksi tilikauden painotettua keskimurtoa käyttäen ja taseet raportointikauden päättämispäivän kurssia käyttäen. Tilikauden tuloksen muuntaminen eri kursseilla 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 muuntamisesta syntyne-

et 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 käypien arvojen oikaisu on käsitelty paikallisessa valuutassa kyseisten ulkomaisten yhtiöiden varoina ja velkoina. Ne muunnetaan euroiksi raportointikauden päättämispäivän kurssia käyttäen.

27 LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Jakautumispäivään 30.6.2019 asti Adapteon lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö Cramo Oyj, Cramo-konsernin muut kuin Adapteon-yhtiöt ja yhteisyritys. Lähipiiriin kuuluvat myös johtoon kuuluvat avainhenkilöt, heidän läheiset perheenjäsenensä sekä näiden henkilöiden määräysvallassa olevat yritykset.

Jakautumispäivästä 30.6.2019 lähtien Adapteon lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö Adapteon Oyj ja sen tytäryhtiöt sekä yhteisyritys. Lähipiiriin kuuluvat myös johtoon kuuluvat avainhenkilöt, heidän läheiset perheenjäsenensä sekä näiden henkilöiden määräysvallassa olevat yritykset. Johtoon kuuluviin avainhenkilöihin kuuluu Adapteon johtoryhmä ja hallituksen jäsenet.

Adapteon liiketoimet Cramo-konsernin yhtiöiden kanssa

Jakautumispäivänä ja sen jälkeen liiketoimia Cramo-konsernin kanssa ei luokitella lähipiiritapahtumiksi. Liiketoimet Cramo-konsernin kanssa ennen jakautumispäivää esitetään lähipiiritapahtumina.

Lähipiiriliiketoimet

Tuhatta euroa	2019 ¹	2018
Liikevaihto	100	1 053
Ostot	333	457
Korkokulut	-865	-1 821

1 Kaudelta 1.1.–30.6.2019.

Tuhatta euroa	31.12.2019	31.12.2018
Lainat Cramo-konsernilta		106 529
Saamiset		361
Velat		1 150

Lähipiiriin kuuluville annetut lainat

31.12.2019 Adapteolla oli 220 tuhatta euroa lainasaamia yhteisyritys Ungabostäder Haninge AB:lta (2018: 224 tuhatta euroa). Lisätietoja yhteisyrityksistä on esitetty liitetiedossa 14.

Adapteon myynti Cramo-konserniin kuuluville yhtiöille koostuu siirtokelpoisten tilojen myynnistä. Adapteon ostot Cramo-konserniin kuuluvilta yhtiöiltä tavanomaisessa liiketoiminnassa koostuvat siirtokelpoisten tilojen ostoista ja keskitetysti omistettujen siirtokelpoisten tilojen vuokrauksesta. Myynti- ja muut saamiset sekä ostovelat ja muut velat koostuvat tavanomaisessa liiketoiminnassa syntyvistä eristä.

Yllä mainitun lisäksi Cramo Oyj:llä on ollut oman pääoman tapahtumia ja rahoitustapahtumia Adapteon kanssa, joihin liittyvät saamiset ja velat on esitetty alla olevassa taulukossa. Lyhytaikaiset ja pitkäaikaiset lainat ovat Adapteon Cramo Oyj:lta nostamia lainoja, jotka on järjestetty Adapteon rahoitusta varten. Korkokulut koostuvat Cramon myöntämien lainojen koroista.

Cramo-konsernin kanssa tehdyt oman pääoman ehtoiset liiketoimet on esitetty sijoitetun oman pääoman muutoslaskelmassa.

Johtoryhmän ja hallituksen palkitseminen

Adapteon johtoryhmä ja hallitus nimitettiin vasta jakautumisen toteuduttua 30.6.2019, joten tiedot palkitsemisesta esitetään vain jakautumisen jälkeiseltä ajalta.

Toimitusjohtaja

Tuhatta euroa	1.7.-31.12.2019
Palkat, palkkiot ja luontoisedut	182
Työsuhteen päättymisen jälkeiset edut	31
Osakeperusteiset maksut	99
Yhteensä	313

Muu johtoryhmä

Tuhatta euroa	1.7.-31.12.2019	2018 ¹
Palkat, palkkiot ja luontoisedut	346	350
Irtisanomisen yhteydessä suoritettavat etuudet	38	77
Työsuhteen päättymisen jälkeiset edut	75	42
Osakeperusteiset maksut	66	116
Yhteensä	525	585
Konsernin johtoryhmän työsuhde-etuudet yhteensä	838	

1 Koska Adapteolla ei ollut erillistä johtoryhmää 31.12.2018, yllä olevassa taulukossa esitetään se osuus Cramon johtoon kuuluvien avainhenkilöiden työsuhde-etuuksista, joka kohdistettiin Adapteolle carve-out taloudellisissa tiedoissa.

Hallituksen jäsenet

Tuhatta euroa	1.7.-31.12.2019
Peter Nilsson, puheenjohtaja	43
Carina Edblad	20
Outi Henriksson	26
Andreas Philipson	20
Joakim Rubin	24
Yhteensä	133

28 TILINTARKASTUSPALKKIOT

Tuhatta euroa	2019	2018
Tilintarkastusyhteisö KPMG		
Tilintarkastuspalkkiot	411	117
Veroneuvonta		4
Muut palvelut		55
Yhteensä	411	177

Muut tilintarkastusyhteisöt

Tilintarkastuspalkkiot		8
Muut palvelut		1
Yhteensä		8
Tilintarkastuspalkkiot yhteensä	411	185

29 OSAKEKOHTAINEN TULOS

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

Adapteo on soveltanut vuoden 2019 alusta alkaen seuraavia voimaantulleita uusia ja muutettuja standardeja.

IFRS 16 Vuokrasopimukset

Uusi standardi korvasi IAS 17 –standardin ja siihen liittyvät tulkinnat. IFRS 16 –standardi edellyttää vuokralle ottajilta vuokrasopimusten merkitsemistä taseeseen vuokranmaksuvelvoitteena sekä siihen liittyvänä omaisuuseränä. Taseeseen merkitsemisestä on kaksi helpotusta, jotka koskevat lyhytaikaisia enintään 12 kuukautta kestäviä vuokrasopimuksia sekä hyödykkeitä, joiden arvo on vähäinen.

Adapteo on soveltanut IFRS 16 standardia 1.1.2019 alkaen. Adapteo on käyttänyt siirtymävaiheessa yksinkertaistettua lähestymistapaa, eikä ole oikaissut 2018 vertailutietoja, kuten on sallittu standardin siirtymäsäännöissä.

IFRS 16 standardin käyttöönoton yhteydessä Adapteo kirjasi vuokrasopimusvelkoja aiemmin IAS 17 standar-

din mukaisesti muiksi vuokrasopimuksiksi luokitelluista sopimuksista. Nämä velat arvostettiin maksamatta olevien vuokramaksujen nykyarvoon käyttöönottopäivänä. Käytetty keskimääräinen lisäluoton korko oli 2,5 % 1.1.2019.

Aiemmin rahoitusleasingisopimuksiksi luokitelluista vuokrasopimuksista Adapteo on standardin soveltamisen aloittamisajankohtana kirjannut vuokrasopimuksesta aiheutuneen omaisuuserän ja vuokrasopimusvelan kirjanpitoarvon välittömästi ennen soveltamisen aloittamisajankohtaa käyttöoikeusomaisuuseräksi ja vuokrasopimusvelaksi. IFRS 16 standardin arvostamisperiaatteita sovelletaan vasta soveltamisen aloittamisajankohdan jälkeen. Vuokrasopimusvelan uudelleenarvostamisesta johtuvalla määrällä oikaistiin käyttöoikeusomaisuuserää välittömästi soveltamisen aloittamisajankohdan jälkeen.

Seuraavassa taulukossa esitetään täsmäytys liitetiedossa esitettyjen muihin vuokrasopimuksiin liittyvien velvoitteiden 31.12.2018 ja vuokrasopimusvelan 1.1.2019 välillä:

Tuhatta euroa	
Liitetiedossa esitetty muihin vuokrasopimuksiin liittyvät velvoitteet 31.12.2018	15 801
Diskontattuna lisälainan korolla soveltamisen aloittamisajankohtana	14 789
Taseeseen merkityt rahoitusleasingvelat 31.12.2018	684
Tasaerinä kuluiksi kirjattavat lyhytaikaiset tai arvoltaan vähäisiä omaisuuseriä koskevat vuokrasopimukset	-1 101
Kirjattu vuokrasopimusvelka 1.1.2019	14 372

Käyttöoikeusomaisuuserät arvostettiin vuokrasopimusvelan määrään oikaistuna kyseiseen sopimukseen liittyvillä etukäteen maksetuilla tai siirtyvillä vuokrilla, jotka sisältyivät taseeseen 31.12.2018. Soveltamisen alkamisajankohtana yhtiöllä ei ollut tappiollisia vuokrasopimuksia, joiden vuoksi käyttöoikeuserää olisi pitänyt oikaista.

Käyttöoikeusomaisuuseriä sisältyy aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin, katso liitetieto 11.

IFRS 16 standardin käyttöönotto kasvatti avaavan taseen 1.1.2019 aineellisia käyttöomaisuushyödykkeitä 16,1 miljoonaa euroa ja vuokrasopimusvelkoja 14,4 miljoonaa euroa sekä vähensi rahoitusleasingvelkoja 0,7 miljoonaa euroa. Käyttöomaisuuden ja vuokrasopimusvelkojen avaavan sal-

don erotus muodostui ennen standardin voimaantulopäivää suoritetuista ennakkomaksuista, jotka eivät vaikuttaneet käyttöomaisuuseriin, vaan ne kirjattiin vähentämään vuokratasopimusvelan avaavaa saldoa.

Adapteo on soveltanut seuraavia IFRS 16 standardin sallimia käytännön apukeinoja käyttöönnotossa:

- lyhytaikaiset vuokratasopimukset, joiden vuokra-aika on 12 kuukautta tai alle (lukuun ottamatta varastoja ja kiinteistöjä, jotka kirjataan taseeseen maa-alueisiin ja rakennuksiin, vaikka olisivat lyhytaikaisia) ja arvoltaan vähäiset omaisuuserät.
- yhden diskonttauskoron soveltaminen ominaispiirteiltään samankaltaisista vuokratasopimuksista koostuvaan salkkuun
- luottaminen aiempaan arvioon siitä, onko vuokratasopimus tappiollinen
- alkuvaiheen välittömien menojen jättäminen ulkopuolelle käyttöoikeusomaisuuserää määritettäessä, ja
- jälkiviisauden käyttäminen, kun sopimus sisältää jatkamistai päättämisoptioita.

Adapteo ei ole myöskään arvioinut uudelleen onko sopimus vuokratasopimus tai sisältyykö siihen vuokratasopimus soveltamisen alkamisajankohtana. Sen sijaan, Adapteo on tukenut ennen siirtymäajankohtaa tehtyjen sopimusten osalta IAS 17 ja IFRIC 4 ”Miten määritetään, sisältääkö järjestely vuokratasopimuksen” mukaiseen arvioon. Vuokralle antajien kirjanpitoikäsitteily on säilynyt suurelta osin aiemman IAS 17 standardin mukaisena.

Vuokralle antajien kirjanpitoikäsitteily on säilynyt suurelta osin aiemman IAS 17 standardin mukaisena.

Muut

IFRIC 23 Tuloverokäsittelyjä koskeva epävarmuus. Tulkinta selvittää kirjanpitoikäsitteilyä tilanteessa, jossa yhteisön verotuksellinen ratkaisu odottaa vielä veroviranomaisen hyväksymistä. Olennainen kysymys on arvioida, tuleeko veroviranomainen hyväksymään yhteisön veroilmoituksensa tekemän ratkaisun. Tätä harkittaessa oletetaan, että veroviranomaisella on pääsy kaikkeen asiaan kuuluvaan tietoon arvioidessaan ratkaisua. Tulkinnalla ei ole olennaista vaikutusta Adapteen tilinpäätökseen.

Muutokset IFRS 9 Ennen eräpäivää tapahtuvaa maksua koskevat ominaisuudet, joihin liittyy negatiivinen kompensointi —standardiin. Muutokset mahdollistavat joidenkin, ennen eräpäivää tapahtuvan maksun mahdollistavien rahoitusinstrumenttien arvostamisen jaksotettuun hankintameno. Standardimuutoksella ei ole olennaista vaikutusta Adapteen tilinpäätökseen.

Vuosittaiset parannukset IFRS-standardeihin, muutoskokoelma 2015–2017 (sovellettava 1.1.2019 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Annual Improvements –menettelyn kautta standardeihin tehtävät pienet ja vähemmän kiireelliset muutokset kerätään yhdeksi kokonaisuudeksi ja toteutetaan kerran vuodessa. Muutokset koskevat IFRS 3, IFRS 11, IFRS 12, IAS 12 ja IAS 23 –standardeja. Standardimuutoksilla ei ole olennaista vaikutusta Adapteen tilinpäätökseen.

Tulevilla tilikausilla sovellettaviksi tulevat uudet ja muutetut standardit ja tulkinnat

Adapteo ei ole vielä soveltanut seuraavia, IASB:n jo julkaistamia uusia tai uudistettuja standardeja ja tulkintoja. Adapteo ottaa ne käyttöön kunkin standardin ja tulkinnan voimaantulopäivästä lähtien, tai mikäli voimaantulopäivä on muu kuin tilikauden ensimmäinen päivä, voimaantulopäivää seuraavan tilikauden alusta lukien.

IFRS 17 Vakuutusopimukset (voimaan 1.1.2021) korvaa standardin IFRS 4 Vakuutusopimukset. Standardin mukaan vaaditaan ajantasaista arvostusmallia, jossa arviot määritetään uudelleen jokaisella raportointikaudella. Uutta standardia ei ole vielä hyväksytty EU:ssa.

Olennaisen määritelmä — muutokset IAS 1:een ja IAS 8:aan (voimaan 1.1.2020). IASB on tehnyt IAS 1:een Tilinpäätöksen esittäminen ja IAS 8:aan Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet, kirjanpidollisten arvioiden muutokset ja virheet muutoksia, joiden mukaan kaikkialla IFRS-standardeissa ja taloudellisen raportoinnin käsitteellisessä viitekehyksessä käytetään yhdenmukaista olennaisuuden määritelmää, selvennetään milloin informaatio on olennaista ja sisällytetään IAS 1:een ohjeistusta epäolennaisesta informaatiosta.

Liiketoiminnan määritelmä — muutokset IFRS 3:een (voimaan 1.1.2020). Liiketoiminnan uudistetun määritelmän mukaan hankintaan täytyy sisältyä panos ja tosiasiallinen prosessi, jotka yhdessä myötävaikuttavat merkittävästi kykyyn saada aikaan tuotoksia. ”Tuotoksen” määritelmää muutetaan siten, että painotetaan tavaroiden ja palvelujen tuottamista asiakkaille sekä sijoitustuottojen ja muiden tuottojen kerryttämistä, eikä se sisällä pienempien kustannusten ja muun taloudellisen hyödyn muodossa saatavaa tuottoa. Muutosten seurauksena todennäköisesti aiempaa useampia hankintoja käsitellään varojen hankintana. Muutoksia ei ole vielä hyväksytty EU:ssa.

Adapteo arvioi, että uusilla standardeilla ei tule olemaan merkittävää vaikutusta tuleviin tilinpäätöksiin.

31

TILINPÄÄTÖSPÄIVÄN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Covid-19-pandemian laajennuttua Pohjois-Eurooppaan vuoden 2020 alussa, Adapteo seuraa sen vaikutusta markkinoihin, työntekijöihin ja liiketoimintaprosesseihin yrityksen sisällä ja sen ulkopuolella päivittäin. Valmiussuunnitelmia sen vaikutusten lieventämiseksi tarkistetaan jatkuvasti.

Adapteo on jo nähnyt kysynnän vähenevän tapahtumaliiketoiminnassa ja muissa projekteissa, joilla on lyhyet vuokra-ajat. Yksityisen sektorin toimistojen kysyntä on pienentynyt, kun laajennussuunnitelmia on siirretty tulevaisuuteen.

Ydinliiketoiminnassaan, sosiaalisessa infrastruktuurissa, Adapteen huippusezonki uusille tilauksille on helmikuun puolivälistä huhtikuun loppuun. Covid-19-pandemian laajentuminen vaikuttaa Adapteen asiakkaiden päätöksentekoprosesseihin ja siten yritykseen. Tämän kokonaisvaikutuksia ei voida vielä arvioida.

Julkisen sektorin pitkän aikavälin tarpeet ovat kuitenkin edelleen olemassa, ja Adapteen näkemys markkinoiden kehityksestä ajan mittaan pysyy muuttumattomana.

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS

Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS

Tuhatta euroa	30.6.–31.12.2019
Liikevaihto	2 870
Liiketoiminnan muut tuotot	845
Materiaalit ja palvelut	-2 870
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	-1 835
Liiketoiminnan muut kulut	-3 654
Poistot ja arvonalentumiset	-8
Liikevoitto	-4 652
Rahoitustuotot	19 178
Rahoituskulut	-16 826
Rahoituskulut, netto	2 352
Voitto ennen veroja	-2 299
Tuloverot	600
Tilikauden voitto	-1 699

Emoyhtiön tase, FAS

Tuhatta euroa	31.12.2019
VASTAAVAA	
Pitkäaikaiset varat	
Muut aineettomat hyödykkeet	97
Osuudet saman konsernin yrityksissä	273 285
Lainasaamiset konserniyhtiöiltä	187 378
Pitkäaikaiset varat yhteensä	460 760
Lyhytaikaiset varat	
Vaihto-omaisuus	4 077
Konsernitilisaamiset	6 976
Lainasaamiset konserniyhtiöiltä	6 214
Myyntisaamiset ja muut saamiset	17 460
Kauden tuloverosaamiset	600
Johdannaiset	201
Rahavarat	3 464
Lyhytaikaiset varat yhteensä	38 991
VASTAAVAA YHTEENSÄ	499 752
VASTATTAVAA	
Oma pääoma	
Osakepääoma	10 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	67 799
Tilikauden tulos	-1 699
Oma pääoma yhteensä	76 101
Pitkäaikainen vieras pääoma	
Pankkilainat	400 000
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteenä	400 000
Lyhytaikainen viera pääoma	
Ostovelat ja muut velat	7 426
Konsernitilivelat	15 508
Johdannaisopimukset	718
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	23 651
Vieras pääoma yhteensä	423 651
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	499 752

Emoyhtiön rahavirtalaskelma, FAS

Tuhatta euroa	30.6.–31.12.2019
Liiketoiminnan rahavirta	
Voitto (tappio) ennen ja veroja	-2 299
Oikaisut:	
Suunnitelman mukaiset poistot	8
Rahoitustuotot ja -kulut	-2 352
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	-4 643
Käyttöpääoman muutos	
Lyhytaikaisten korottomien liikesaamisten lisäys(-)/vähennys(+)	-827
Vaihto-omaisuuden lisäys(-)/vähennys(+)	-513
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäys(+)/vähennys(-)	2 121
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-3 862
Maksetut listaamiseen liittyvät kulut	-10 075
Maksetut korot ja maksut muista rahoituskuluista	-4 732
Saadut korot	4 783
Liiketoiminnan rahavirta	-13 886
Investointien rahavirta	
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-99
Investointien rahavirta	-99
Rahoituksen rahavirta	
Lainojen nostot	400 000
Lainojen takaisinmaksut	-368 000
Velan maksu Cramolle	-18 439
Lainasaamisten muutos	6 435
Konsernitilivelkojen ja -saamisten muutos	-2 546
Rahoituksen rahavirta	17 449
Rahavarojen muutos	3 464
Rahavarat tilikauden alussa	0
Rahavarat tilikauden lopussa	3 464

Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot, FAS

Adapteo Oyj perustettiin Cramo Oyj:n osittaisjakautumises-
sa 30. kesäkuuta 2019 ("jakautuminen"), kun kaikki Cramon
Siirtokelpoiset tilat -liiketoimintaan kuuluvat varat, velat ja
vastuut siirtyivät Adapteo Oyj:lle. Yhtiön osakkeet on lis-
tattu Nasdaq Tukholman pörssin päälistalla 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 tilin-
päätöksen julkistettavaksi 27.3.2020.

Adapteo Oyj:n tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpito-
lainsäädäntöön perustuvia laskentaperiaatteita noudattaen
(FAS).

Emoyhtiön laadintaperiaatteet

Valuuttamääräiset erät

Ulkomaan valuutan määräiset saamiset ja velat muunne-
taan euroiksi tilinpäätöspäivän valuuttakurssin mukaisesti.
Kursserot kirjataan tilosuvaikutteisesti. Ulkomaan valuutan
määräiset liiketapahtumat muunnetaan euroiksi tapahtu-
ma-ajankohdan valuuttakurssin mukaisesti.

Tuotot

Emoyhtiön liikevaihto muodostuu fleet poolin myynnistä.
Emoyhtiö ostaa moduuleja, jotka se myy konserniyhtiöille.
Moduulien lopullinen sijoituspaikka määräytyy kysynnän
perusteella. Moduulien täydet kustannukset veloitetaan
konserniyhtiöiltä toimitushetkellä.

Emoyhtiö tuottaa tiettyjä palveluja konserniyhtiöille.
Tuotot veloitetuista palvelumaksuista raportoidaan liiketoi-
minnan muissa tuotoissa. Tuotot kirjataan, kun palvelut on
suoritettu.

Tuloverot

Tilikautta koskevat tuloverot on kirjattu tuloslaskelmaan.
Emoyhtiö ei ole kirjannut laskennallisia veroja.

Vaihto-omaisuus

Emoyhtiön vaihto-omaisuus koostuu fleet poolista.
Vaihto-omaisuus on merkitty taseeseen hankintamenoonsa
tai sitä alempaan jälleenhankintahintaan tai todennäkö-
iseen 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 ulkopuolis-
sa eläkevakuutusyhtiöissä. Eläkemenot on kirjattu kuluksi
tuloslaskelmaan sille tilikaudelle, jota veloitus koskee.

Pysyvien vastaavien arvostus

Aineettomien hyödykkeiden kirjanpitoarvona esitetään
taseessa hankintameno vähennettynä kertyneillä suunni-
telman mukaisilla poistoilla ja arvonalentumisilla. Suunni-
telman mukaiset poistot lasketaan taloudellisen käyttöiän
perusteella tasapoistoina alkuperäisestä hankintamenoista.
Arvioitu taloudellinen pitoaika ohjelmistoille on 2-10 vuotta.

Tytärtyhtiöosakkeet sekä muut osakkeet ja osuudet on
arvostettu hankintameno tai sitä alempaan käypään
arvoon.

Lähipiiritapahtumat

Lähipiiritapahtumista kerrotaan konsernitilinpäätöksen
liitetiedossa 27.

1 LIIKEVAIHTO

Tuhatta euroa	2019
Tuotot fleet poolin myynnistä	2 870
Yhteensä	2 870

2 LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

Tuhatta euroa	2019
Palvelumaksutuotot konserniyhtiöiltä	845
Yhteensä	845

3 MATERIAALIT JA PALVELUT

Tuhatta euroa	2019
Ostot ja vaihto-omaisuuden muutos	-2 870
Yhteensä	-2 870

4 TYÖSUHDE-ETUUKSISTA AIHEUTUVAT KULUT

Tuhatta euroa	2019
Palkat	-1 574
Eläkekulut	-128
Muut henkilösivukulut	-133
Yhteensä	-1 835

Henkilöstön määrä v. 2019 lopussa 15

Johdon palkitseminen, katso konsernitilinpäätöksen liitetieto Lähipiiritapahtumat.

5 LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

Tuhatta euroa	2019
Konsultointipalvelut	-2 494
Hallinnon kulut	-758
Muut kulut	-223
Yhteensä	-3 474

Tilintarkastuspalkkiot

Tuhatta euroa	2019
Tilintarkastus	-161
Yhteensä	-161

6 RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Tuhatta euroa	2019
Rahoitustuotot, sisäiset	
Osinkotuotot	14 358
Korkotuotot	2 266
Rahoitustuotot, ulkoiset	
Valuuttakurssituotot	2 553
Rahoitustuotot	19 178

Rahoituskulut, ulkoiset

Korkokulut	-3 824
Valuuttakurssitappiot	-2 431
Listauskulut	-10 075
Muut rahoituskulut	-496
Rahoituskulut	-16 826
Rahoitustuotot ja -kulut, netto	2 352

Listauskulut sisältävät välittömät kustannukset, jotka liittyvät Adapteen osakkeiden listaamiseen Nasdaq Stockholm AB:n päälistalle ja Adapteen toiminnan aloittamiseen.

7 AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Tuhatta euroa	Ohjelmistot	Yhteensä
Hankintameno 30.6.2019	6	6
Lisäykset	99	99
Hankintameno 31.12.2019	105	105

Kertyneet poistot 30.6.2019

Poistot	-8	-8
Kertyneet poistot 31.12.2019	-8	-8
Kirjanpitoarvo 31.12.2019	97	97

8 MYyntISAAMISET JA MUUT SAAMISET

Tuhatta euroa	31.12.2019
Saamiset konserniyhtiöiltä	
Myyntisaamiset	101
Osinkosaaminen	14 358
Saamiset muilta	
Siirtosaamiset	1 989
Muut saamiset	1 012
Yhteensä	17 460

Siirtosaamisten erittely:

Rahoituskulujen jaksotus	1 737
Muut saamiset	252
Yhteensä	1 989

9 OSTOVELAT JA MUUT VELAT

Tuhatta euroa	31.12.2019
Velat konserniyhtiöille	
Ostovelat	1 030
Velat muille	
Ostovelat	611
Siirtovelat	5 496
Arvonlisäverovelka	123
Muut	166
Yhteensä	7 426

Siirtovelkojen erittely:

Henkilöstökulujaksotukset	1 061
Korkojaksotus	3 712
Muut erät	723
Yhteensä	5 496

10 OMA PÄÄOMA

Jakautumispäivänä 30.6.2019 Adapteo laski liikkeelle 44 682 697 uutta osaketta ja Cramon osakkeenomistajat saivat jakautumisvastikkeena yhden Adapteo Oyj:n osakkeen kuttakin omistamaansa Cramon osaketta kohden. Osakkeet ja osakepääoma on rekisteröity kaupparekisteriin 30.6.2019. Adapteolla on yksi osakelaji, jolla on yhtäläiset äänioikeudet. Kaikki liikkeeseen lasketut osakkeet on maksettu täysimääräisesti. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Yhtiöllä ei ole omia osakkeita. Adapteo Oyj:n oma pääoma muodostui jakautumisessa 30.6.2019.

Oman pääoman muutokset tilikaudella ovat seuraavat:

Tuhatta euroa	31.12.2019
Osakepääoma 30.6.	10 000
Osakepääoma 31.12.	10 000

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 30.6.	67 799
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	67 799

Kertyneet voittovarot 30.6.	-
Kertyneet voittovarot 31.12.	-

Tilikauden tulos	-1 699
Oma pääoma yhteensä 31.12.	76 101

Jakokelpoiset varat 31.12.	
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	67 799
Tilikauden tulos	-1 699
Yhteensä	66 101

31.12.2019

	kpl	EUR
Osakkeet	44 682 697	10 000 000

Yksityiskohtaiset tiedot nykyisistä osakepalkkiojärjestelmistä esitetään konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 7.

11 LAINAT

Tuhatta euroa	31.12.2019
Pankkilainat	400 000
Yhteensä	400 000

Jakautumisen jälkeen 1.7.2019 nostettiin uusi 400 miljoonan euron 3-vuotinen määräaikaishajautuslaina. Laina käytettiin jakautumisessa siirtyneiden lainojen takaisinmaksuun. Lainan transaktiokulut on jaksotettu lainan sopimusajalle.

1.7.2019 takaisinmaksetut lainat koostuivat NMG:n hankintaan liittyvästä 243 miljoonan euron pankkilainasta sekä 125 miljoonan euron pankkilainasta, joka siirrettiin jakautumissuunnitelman mukaisesti yleisvelan jakamisena.

Lisäksi jakautumissuunnitelman mukaisesti yleisvelan jakamisena siirrettiin 19,4 miljoonan euron laina Cramo Oyj:lle ja rahavarojen jakamisena siirrettiin 1,0 miljoonan euron saaminen Cramo Oyj:ltä. Jakautumisen yhteydessä Cramo on myös laskuttanut Adapteolta 10,1 miljoonaa euroa listautumiseen ja Adapteon toiminnan aloittamiseen liittyviä kuluja. Tämä summa on kirjattu konsernitaseeseen 30.6.2019 lyhytaikaisena velkana Cramo Oyj:lle. Nämä saldot Cramo Oyj:n kanssa on maksettu kokonaisuudessaan.

Adapteo Oyj:llä on 100 miljoonan euron rahoituslimiitti, joka erääntyy vuonna 2022 mutta lainanantajien suostumuksella erääntymistä voidaan jatkaa 12 kuukaudella. Tämä rahoituslimiitti oli käyttämätön 31.12.2019. Lisäksi Adapteo Oyj:llä on 10 miljoonan euron toistaiseksi voimassa oleva luottolimiittisopimus, joka oli käyttämätön 31.12.2019.

12 JOHDANNAISSOPIMUKSET

Tuhatta euroa	31.12.2019
Valuuttatermiinisopimukset	
Positiivinen käypä arvo	201
Negatiivinen käypä arvo	-718
Kohde-etuksien arvo	78 933

Adapteo toimii kansainvälisesti ja altistuu valuuttakurssien vaihtelusta johtuvalle valuuttariskille, joka liittyy erityisesti Ruotsin kruunuun. Valuuttariskiä aiheutuu taseeseen merkityistä varoista ja veloista ja ulkomaisiin toimintoihin tehdystä 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. Näihin johdannaisiin ei sovelleta suojauslaskentaa, vaan käyvän arvon muutos kirjataan tulosvaikutteisesti rahoituseriin.

Lisätietoja Adapteon rahoitusriskien hallinnasta konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 24.

13 VASTUUT

Tuhatta euroa	31.12.2019
Emoyhtiön tytäryhtiöiden puolesta antamat takaukset	249

ALLEKIRJOITUKSET

Hallituksen ehdotus jakokelpoisten varojen käytöstä

Adapteo Oyj:n jakokelpoiset varat ovat 66 100 776 euroa, josta tilikauden tappio on 1 698 938 euroa. Hallitus ehdottaa 23.4.2020 pidettävälle varsinaiselle yhtiökokoukselle, että tilikauden 2019 tappio lisätään kertyneisiin voittovaroihin ja että osinkoa ei jaeta.

Hallitus ja Toimitusjohtaja
Vantaalla, 30.3.2020

Peter Nilsson
Hallituksen
puheenjohtaja

Carina Edblad

Outi Henriksson

Andreas Philipson

Joakim Rubin

Philip Isell Lind af Hageby
Toimitusjohtaja

Tilintarkastusmerkintä
Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Vantaalla, 30.3.2020

KPMG Oy Ab
Tilintarkastusyhteisö

Toni Aaltonen
KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS ADAPTEO OYJ:N VARSINAI- SELLE YHTIÖKOKOUKSELLE

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Adapteo Oyj:n (y-tunnus 2982221-9) tilinpäätöksen tilikaudelta 30.6.–31.12.2019. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen 31.12.2019, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, oman pääoman muutoslaskelman, rahavirtalaskelman ja liitetiedot kaudelta 1.1.–31.12.2019, mukaan lukien yhteenveto merkittävimmistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista, sekä emoyhtiön taseen 31.12.2019, tuloslaskelman, rahavirtalaskelman ja liitetiedot tilikaudelta 30.6.–31.12.2019.

Lausuntonamme esitämme, että

- konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista EU:ssa käyttöön hyväksyttyjen 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.

Lausuntonamme on ristiriidaton tarkastusvaliokunnalle annetun lisäraportin kanssa.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme 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. Emme ole suorittaneet yhtiölle muita kuin tilintarkastuspalveluja.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonamme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tietyn seikan painottaminen – laatimisperusta ja yhdistelyperiaatteet

Haluamme kiinnittää huomiota tilinpäätöksen liitetietoon 1, jossa kuvataan konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet. Liitetiedossa kuvatulla tavalla Adapteo ei ole muodostanut juridista konsernia ennen 30. kesäkuuta 2019, jolloin emoyhtiö syntyi osittaisjakautumalla Cramo Oyj:stä. Carve-out taloudelliset tiedot eivät välttämättä kuvaa sitä, millainen liiketoimintojen yhdistelty tulos ja taloudellinen asema olisivat olleet, jos Adapteo olisi toiminut itsenäisenä konsernina. Ne eivät myöskään välttämättä osoita, millaiset Adapteon tulos, taloudellinen asema ja rahavirta olisivat tulevaisuudessa.

Olennaisuus

Tarkastuksemme laajuuteen on vaikuttanut soveltamamme olennaisuus. Olennaisuus on määritetty perustuen ammatilliseen harkintaamme ja se ohjaa tarkastustoimenpiteiden luonteen, ajoituksen ja laajuuden määrittämisessä, sekä todettujen virheellisyyksien vaikutusten arvioimisessa suhteessa tilinpäätökseen kokonaisuutena. Olennaisuuden taso perustuu arvioomme sellaisten virheellisyyksien 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 tilinpäätöksen kokonaisuutena kohdistuneessa tilintarkastuksessa 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 tilintarkastuksessaamme huomioon riskin siitä, että johto sivuuttaa kontrolleja. Tähän on sisältynyt arviointi siitä, onko viitteitä sellaisesta johdon tarkoitushakuisesta suhtautumisesta, josta aiheutuu väärinkäytöksestä johtuvan olennaisen virheellisuuden riski.

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

Kuinka kyseisiä seikkoja käsiteltiin tilintarkastuksessa

Liikevaihdon tulouttaminen (Konsernitilinpäätöksen liitetiedot 2 ja 3)

- Konsernin liikevaihto tilikauden aikana oli 216,2 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 tilinpäätösstandardeja. Asennus- ja muiden palveluiden sekä uusien moduulien myynnin tulouttamisessa sovelletaan IFRS 15- ja vuokratuottojen tulouttamisessa IFRS 16 -standardia.
- Sopimusvaiheiden ja suoritevelvoitteiden asianmukainen tunnistaminen on kriittistä oikean tuloutusajankohdan ja tuloutettavan määrän määrittämisen kannalta. Tämä seikka edellyttää johdolta harkinnan käyttämistä.
- 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 jakotuksiin liittyviä tase-eriä niiden täydellisuuden ja olemassaolon osalta. Tarkastustoimenpiteisiimme on sisältynyt myös myyntisaamisten sekä muiden liikevaihtoon liittyvien tase-erien 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 451,1 miljoonaa euroa eli noin 60 prosenttia konsernin taseen loppusummasta 31.12.2019.
- Konsernin liiketoiminta on vahvasti riippuvainen vuokratavien siirtokelpoisten tilojen kunnosta ja saatavuudesta.
- Johdon arviot koskien kaluston poistoaikoja 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 data-analyysin keinoin.
- Tarkastustoimenpiteiden painopisteenä ovat olleet erityisesti seuraavat osa-alueet: kaluston hankinnat, poistoaikojen 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 31.12.2019 liikearvo oli 171,0 miljoonaa euroa yrityshankintoihin liittyvien muiden aineettomien hyödykkeiden tasearvon ollessa 24,9 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 merkittävydestä 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 arvonnäilytyksen asiantuntijoita, jotka ovat arvioineet laskelmien teknistä ja matemaattista oikeellisuutta sekä verranneet käytettyjä laskentaoletuksia markkina- ja toimialakohdaisiin 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 hyväksyttyjen 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 virheellisuyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviin 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 virheellisuyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä 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 virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme 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 lausuntomme. 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.

Kommunikoidemme 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 kommunikoidemme niiden kanssa kaikista suhteista ja muista seikoista, joiden voi kohtuudella ajatella vaikuttavan riippumattomuuteemme, ja soveltuviin 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 koituva 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 lausuntomme 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 antamista päivää 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 30. maaliskuuta 2020

KPMG OY AB

TONI AALTONEN
KHT

Tunnuslukujen laskentakaavat

Tunnusluku	Tunnuslukujen laskentakaavat	Miksi käytetään
Liikevoitto (EBIT) ¹	Konsernin tuloslaskelman liikevoitto	Liikevoitto osoittaa liiketoiminnasta kertyneen tuloksen.
EBITA ¹	Liikevoitto + yrityshankinnoista aiheutuneiden aineettomien hyödykkeiden poistot ja arvonalentumiset	EBITA on tuloksellisuutta osoittava mittari, joka huomioi yrityshankinnoista aiheutuvat aineettomien hyödykkeiden poistot ja arvonalentumiset ja heijastaa paremmin liiketoiminnan tulosta.
Käyttökate (EBITDA) ¹	Liikevoitto + poistot ja arvonalentumiset	Käyttökate on Adapteen tuloksellisuutta osoittava mittari. Käyttökate kuvaa välillisesti operatiivisia rahavirtoja.
Vertailukelpoinen liikevoitto ¹	Liikevoitto + vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	Vertailukelpoinen liikevoitto, vertailukelpoinen EBITA ja vertailukelpoinen käyttökate esitetään liikevoiton, EBITA:n ja käyttökateen lisäksi, tarkoituksena tuoda esiin taustalla oleva liiketoiminnan tulos ja parantaa eri kausien keskinäistä vertailukelpoisuutta. Adaptee katsoo, että nämä vertailukelpoiset tunnusluvut antavat merkityksellistä lisätietoa, sillä niiden ulkopuolelle jätetään olennaisia tavanomaisesta liiketoiminnasta poikkeavia eriä, jotka heikentävät eri kausien keskinäistä vertailukelpoisuutta. Lisäksi vertailukelpoisen käyttökateen kasvu on yksi Adapteen pitkän aikavälin taloudellisista tavoitteista.
Vertailukelpoinen EBITA ¹	EBITA + vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	
Vertailukelpoinen käyttökate ¹	Käyttökate + vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	Olennaiset tavanomaiseen liiketoimintaan kuulumattomat erät kuten listautumiseen liittyvät menot, liiketoimintojen hankintaan ja integrointiin liittyvät kulut, uudelleenjärjestelykulut, sisältäen irtisanomiskorvaukset, liikearvon ja yrityshankintojen aineettomien hyödykkeiden arvonalentumistappiot ja liiketoimintojen luovutuksesta syntyvät voitot ja tappiot.	
Sijoitettu pääoma	Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet + liikearvo + muut aineettomat hyödykkeet + investoinnit yhteisyrityksiin + nettokäyttöpääoma	Sijoitettu pääoma osoittaa Adapteen liiketoiminnan pääomatarpeita.
Nettoinvestoinnit	Lisäykset aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin + lisäykset muihin aineettomiin hyödykkeisiin – vuokrattavien siirtokelpoisten tilojen ja vuokrattavien lisätarvikkeiden vähennysten kirjanpitoarvo	Nettoinvestoinnit esittävät tehtyjen investointien nettosummaa.
Nettokalustoinvestoinnit	Lisäykset vuokrattaviin siirtokelpoisiin tiloihin + vuokrattaviin lisätarvikkeisiin – vuokrattavien siirtokelpoisten tilojen ja vuokrattavien lisätarvikkeiden vähennysten kirjanpitoarvo	Nettokalustoinvestoinnit osoittavat uusiin moduuleihin tehty investoinnit vähennykset huomioiden.
Kasvuinvestoinnit	Lisäykset vuokrattaviin siirtokelpoisiin tiloihin + lisäykset vuokrattaviin lisätarvikkeisiin – korvausinvestoinnit	Kasvuinvestoinnit erottelevat vuokrattavien siirtokelpoisten tilojen kasvuun kohdistetut investoinnit.
Ylläpitoinvestoinnit	Korvausinvestoinnit + investoinnit moduulien päivitykseen – vuokrattavien siirtokelpoisten 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.
Yrityshankinnat	Yrityshankintojen yritysarvo	Yrityshankinnat erottelevat investoinnit yrityshankintoihin.
Korvausinvestoinnit	Myytyjen moduulien pinta-ala neliömetreinä kerrottuna kauden aikana hankittujen moduulien keskimääräisellä neliöhinnalla.	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.
Kassavirtasuhte ennen kasvuinvestointeja	Operatiivinen kassavirta ennen kasvuinvestointeja / vertailukelpoinen käyttökate	Kassavirtasuhte ennen kasvuinvestointeja esittää osuutta vertailukelpoisesta käyttökatteesta, joka jää jäljelle ylläpitoinvestointien, kaluston ulkopuolisten investointien ja käyttöpääomaan tehtyjen investointien jälkeen.
Vapaa kassavirta	Operatiivinen kassavirta ennen kasvuinvestointeja – kasvuinvestoinnit	Vapaa kassavirta osoittaa rahavirran, joka on suurilta osin käytettävissä esimerkiksi osingonmaksuun.
Nettovelka	Pitkä- ja lyhytaikaiset lainat – rahavarat – lainasaamiset – pitkä- ja lyhytaikaiset	Nettovelka on mittari, joka osoittaa Adapteon ulkoisen velkarahoituksen kokonaismäärän.
Nettovelka / Vertailukelpoinen käyttökate	Nettovelka tilinpäätöspäivänä / Vertailukelpoinen käyttökate viimeisten 12 kuukauden aikana	Nettovelan suhte 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 viimeksi kuluneen 12 kuukauden aikana / aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet + sijoitukset yhteisyrityksiin + nettokäyttöpääoma tilinpäätöspäivänä. Käyttöpääoma = pitkäaikaiset muut saamiset + vaihto-omaisuus + myyntisaamiset ja muut saamiset – pitkäaikaiset muut velat – pitkäaikaiset 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.
Keskimääräinen vuokra per neliö	Vuokratuotot / vuokralla olevat neliöt keskimäärin	Keskimääräinen vuokra per neliö antaa läpinäkyvyyttä yhtiön tulonmuodostukseen.
Moduulien lukumäärä	–	Moduulien lukumäärä on hyödyllinen vuokrattavien siirtokelpoisten tilojen koon mittari.
Moduulien neliömäärä yhteensä	–	Moduulien neliömäärä yhteensä on hyödyllinen vuokrattavien siirtokelpoisten tilojen koon mittari.
Vertailukelpoinen osakekohtainen tulos	Tilikauden voitto poislukien vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät verojen jälkeen ja aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden arvonalentumistappiot verojen jälkeen / Adapteon ulkona olevien osakkeiden keskimääräinen lukumäärä (jakautumisvastikkeena liikkeeseen laskettujen Adapteosakkeiden lukumäärä (44 682 697 kpl), joita käytetään kaikkina jakautumispäivä edeltäneinä tilikausina)	

¹Vastaava marginaali on laskettu jakamalla luku liikevaihdolla.

GRI-indeksi

Täydentämällä faktoja ja lukuja laadulliseen kestävyysraporttiimme
Global Reporting Initiativen mukaan

Ilmoitusnumero	Ilmoitusotsikko	Sivu	Kommentit ja rajoitukset
Organisaation profiili			
102-1	Organisaation nimi	62	Adapteo Oyj, yritystunnus FI29822219
102-2	Aktiviteetit, brändit, tuotteet ja palvelut	4, 19	
102-3	Pääkonttorin sijainti	4, 62	
102-4	Toiminnan sijainti	4, 62	Adapteolla on toimintaa ja se tarjoaa tuotteita ja palveluja 5 maassa; Suomessa, Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa ja Saksassa.
102-5	Omistus ja yritys-muoto	40, 105	
102-6	Markkinat	4	Maantieteelliset sijainnit katso ilmoitus 102-4.
102-7	Organisaation koko	5, 21, 24, 27, 38	Adapteo koostuu 9 eri organisaatiosta: Adapteo Oyj, Adapteo Finland Oy, Adapteo Services AB, Adapteo AB, Adapteo AS, Adapteo A/S, Adapteo GmbH, Flexator AB ja Flexator Oy. Konsernissa on 408 työntekijää.
102-8	Tietoa työntekijöistä ja muista työntekijöistä	38	Työntekijätiedot on toimittanut kunkin alueen edustaja. Useimmilla Adapteon työntekijöillä on vakituiset työsopimukset, vaikka joitakin väliaikaisia työsopimuksia esiintyy (pääasiassa tuotannossa tai varastoissa). Miesten ja naisten välinen jako koko yrityksessä on 62 naista ja 346 miestä. Työntekijöiden jakautuminen vaihtelee eri alueilla ja toiminoissa. Ruotsissa on 96 työntekijää, Norjassa on 7, Flexatorissa 202 (Ruotsi), Suomessa 44, Tanskassa 25 ja Saksassa 34. Operatiivisessa organisaatiossa miesten ja naisten välinen jako on 265 miestä ja 27 naista. Johtajien joukossa miesten ja naisten välinen jako on 48 miestä ja 11 naista. Paikallisissa johtoryhmissä miesten ja naisten välinen jako on 23 miestä ja 10 naista.
102-9	Toimitusketju	37	
102-10	Merkittävät muutokset organisaatioon ja sen toimitusketjuun	7	
102-11	Varovaisuusperiaate tai lähestymistapa	37, 51	
102-12	Ulkoiset aloitteet	35	ISO14001, ISO9001, OHSAS18001, SCC-sertifiointi ja Ruotsin työympäristöviraston (Arbetsmiljöverket) määräykset.
102-13	Yhdistysten jäsenyys		DGNB e.V.:n jäsen (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen), alueelliset vuokrausyhdistykset, Puusäätiö (Stiftelsen Träcentrum), ProWood ja Smart Housing.

Ilmoitusnumero	Ilmoitusotsikko	Sivu	Kommentit ja rajoitukset
Strategia			
102-14	Ylemmän päätöksen- tekijän lausunto	7, 31	
Etiikka ja rehellisyys			
102-16	Arvot, periaatteet, standardit ja käyt- täytymisnormit	4, 27, 37	
Hallinnointi			
102-18	Hallintorakenne	37, 40-47	
Sidosryhmien sitouttaminen			
102-40	Luettelo sidosryh- mistä		Asiakkaat ja niiden vuokralaiset Työntekijät Omistajat Johto Sijoittajat Toimittajat
102-41	Työehtosopimusneu- vottelut		Suurin osa pohjoismaisten toimintojemme työntekijöistä kuuluu työehtosopimussopimusten piiriin. Ruotsin, Norjan ja Suomen osalta osuus on 100 prosenttia, lukuun ottamatta Suomen pääkonttoria, jossa työntekijöillä on työehtosopimusten mukaiset vaihtoehtoiset sopimukset. Tanskassa ja Saksassa osuus on alhaisempi, koska työehtosopimukset eivät ole näissä maissa tavanomaisia, mutta noudatamme paikallisia tapoja ja markkinaehtoja.
102-42	Sidosryhmien tunnis- taminen ja valitse- minen		Tätä raporttia varten kävimme sidosryhmävuoro- puhelua kestävästä kehityksestä kolmen ryhmän kanssa, joita pidimme olennaisimpina: asiakkaat, sijoittajat ja johto.
102-43	Lähestymistapa sidosryhmien sitout- tamiseen	37	Ennen raportin laatimista haastattelimme asiakkai- ta, sijoittajia ja ylimmän johdon edustajia Adapteen kestävyys sitoumuksista: 6 haastattelua asiakkaiden kanssa, 3 haastattelua sijoittajien kanssa ja 8 haas- tattelua ylimmän johdon kanssa. Yhteydenotto muiden sidosryhmien kanssa, mainittu ilmoituksessa 102-40, tapahtuu yhteydenoton yhteydessä käynnissä olevien operaatioiden yhtey- dessä.

Ilmoitusnumero	Ilmoitusotsikko	Sivu	Kommentit ja rajoitukset
102-44	Esiin tuodut keskeiset aiheet ja huolenaiheet		Adapteo on haastatellut sidosryhmiä: asiakkaita, johtoa ja sijoittajia. Asiakkaat korostivat, että on tärkeää sisällyttää kestävyys viestintään alusta alkaen luottamuksen lisäämiseksi. Sijoittajat ottivat esiin sijoittajiin liittyviä kestävä kehityksen tavoitteita ja tieteeeseen perustuvia tavoitteita. Kestävä kehityksen ja kestävien tuotteiden kehittämisen tärkeyden ymmärtäminen. Johto nosti esiin esim. kestävä kehityksen käytämisen kilpailijoista erottumiseen ja sen, miten tärkeää kestävä kehitys on sisällyttää kokonaistrategiaan. Lisäksi mainittiin, että meillä on oltava kokonaisvaltainen näkökulma kestävään kehitykseen, mukaan lukien sekä ympäristönäkökohdat että sosiaaliset näkökohdat, kuten työntekijöiden ja asiakkaiden näkökulmat.
Raportointikäytäntö			
102-45	Konsernitilinpäätökseen sisältyvät yhteisöt	27, 105	
102-46	Raportin sisällön ja aihearajojen määrittäminen	37	Tämä integroitu kestävyysraportti on Adapteen ensimmäinen kestävyysraportti, ja se on laadittu Global Reporting Initiativen (GRI) standardien mukaisesti. Kestävyysraportin ja GRI-indeksin sisältö on määritetty GRI:n asettamien pakollisten tietojen ja toteutetun olennaisuusanalyysin perusteella.
102-47	Luettelo olennaisista aiheista		Kestävät ratkaisut Tuotteiden terveys ja turvallisuus Asiakastytyytyväisyys Korruption torjunta Työntekijöiden elinkaari Monimuotoisuus Terveys ja turvallisuus Kestävä tarjonta ja alihankinta Ihmisoikeudet Energiatehokkuus
102-48	Tietojen uudelleenkäyttö		Ei sovelleta. Tämä on ensimmäinen raportti.
102-49	Raportoinnin muutokset		Ei sovelleta. Tämä on ensimmäinen raportti.
102-50	Raportointikausi		2019
102-51	Viimeisimmän raportin päivämäärä		Ei sovelleta. Tämä on ensimmäinen raportti.
102-52	Raportointijakso		Vuosittain
102-53	Yhteyshenkilö raporttiin liittyville kysymyksille		Hanna Wennberg, markkinointi-, viestintä- ja kestävyysjohtaja Sähköposti: hanna.wennberg@adapteo.com Puh: +46859099440 WWW: adapteogroup.com

Ilmoitusnumero	Ilmoitusotsikko	Sivu	Kommentit ja rajoitukset
102-54	GRI-standardien mukaiset raportointivaatimukset		Tämä raportti on laadittu seuraavien GRI-standardien mukaisesti: Core option
102-55	GRI-sisältöindeksi	124–129	
102-56	Ulkoinen varmuus	116	Tätä kestävyysraporttia ei ole tarkistettu ulkoisesti.

Johdon lähestymistapa

103-1 – 103-3	Johdon lähestymistapa	37, 41	
---------------	-----------------------	--------	--

Talous

205-1	Korruptioriskin osalta arvioidut toiminnot		Viimeisimmässä konsernin riskinarvioinnissa joulukuussa 2019 korruption riskiä kaikissa toiminnoissa pidettiin vähäisenä suhteessa mahdollisiin taloudellisiin vaikutuksiin ja todennäköisyyteen. Jatkossa avainkäytäntöjä seurataan jatkuvasti ja sekä johdolle ja työntekijöille järjestetään koulutusta. Lisäksi aihe sisällytettiin keskeiseksi aiheeksi vuoden 2019 kolmannen neljänneksen GRCE-koulutuksiin (hallinto, riski, vaatimustenmukaisuus ja etiikka).
205-3	Vahvistetut korruptiotapaukset ja toteutetut toimet		Ei korruptiotapauksia eikä oikeudellisia menettelyjä.

Ympäristö

301-3	Kierrätetyt tuotteet ja niiden pakkausmateriaalit	33	Siirtokelpoiset yksikkömmme vuokrataan useita kertoja ja siten kierrätetään kokonaan. Meillä ei kuitenkaan vielä ole lukuja siitä, kuinka paljon romuysiköiden materiaaleista käytetään uudelleen uusissa yksiköissä.
302-1	Energiankulutus organisaation sisällä		Organisaation energiankulutuksen soveltamisalojen 1 ja 2 laskennat tehtiin yhteistyössä Cemasysin kanssa. Laskennan perusvuosi on 2019. Soveltamisala 1 (yritysautojen energiankulutus ja polttoaineen kulutus kiinteistöissä): 3,610 MWh (uusiutumaton energia) ja 630.5 MWh (uusiutuva energia)
302-2	Energiankulutus organisaation sisällä		Soveltamisala 2 (ulkoisesta lähteestä käytetty sähkö): 4,541.1 MWh (uusiutumaton energia)
302-4	Energiankulutuksen vähentäminen		Ei sovelleta tässä raportissa, koska tämä on ensimmäinen raportti, perusvuosi 2019. Aiomme seurata asiaa ensi vuoden kertomuksessa.
305-1	Suorat (soveltamisala 1) kasvihuonekaasupäästöt		Organisaation energiankulutuksen soveltamisalojen 1, 2 ja 3 laskennat tehtiin yhteistyössä Cemasysin kanssa. Laskennan perusvuosi on 2019. Soveltamisala 1 (yritysautojen ja polttoaineen polton päästöt): 865.7 tCO ₂ e
305-2	Epäsuorasti energiaan liittyvät (soveltamisala 2) kasvihuonekaasupäästöt		Soveltamisala 2 (ulkoisesta lähteestä peräisin olevan sähkön aiheuttamat päästöt): 231.8 tCO ₂ e

Ilmoitusnumero	Ilmoitusotsikko	Sivu	Kommentit ja rajoitukset
305-3	Muut epäsuorat (soveltamisala 3) kasvihuonekaasupäästöt		Tämän vuoden raportin soveltamisala 3 -laskelmiin sisältyvät jätehuollon aiheuttamat päästöt. Ensi vuoden kertomukseen sisällytetään laskelmat kuljetuksen ja jakelun aiheuttamista päästöistä, jotka ovat osa toimintaamme ja aiheuttavat eniten kielteisiä ilmastovaikutuksia. Soveltamisala 3: 440.2 tCO ₂ e
305-4	Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen		Ei sovelleta tässä raportissa, koska tämä on ensimmäinen raportti, perusvuosi 2019. Organisaatio aikoo käsitellä asiaa ensi vuoden kertomuksessaan.
308-1	Uudet toimittajat, jotka tarkastettiin ympäristökriteerien avulla		Adapteen perustamispäivästä, 1.7.2019, alkaen kaikki uudet toimittajat ovat allekirjoittaneet eettiset toimintaperiaatteen.
Sosiaalinen			
403-9	Työperäiset vammat	38, 124	Vuonna 2019 työskenneltyjen 647 584 tunnin aikana kirjattujen työtapaturmien määrä oli 16, joista yksikään ei johtanut kuolemantapauksiin tai muihin vakaviin vammoihin. Vammat koostuivat pääasiassa vähäisistä vammoista, kuten puristuminen, kaatuminen ja viillot.
404-3	Säännöllisiä tulos- ja urakehitysarvioita saavien työntekijöiden prosenttiosuus	38	Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa ja Suomessa 100 % työntekijöistämme on saanut tulos- ja urakehitysarvioita. Saksan osuus on 44 prosenttia.
405-1	Hallintoelinten ja työntekijöiden monimuotoisuus	38	Organisaation hallituksessa miesten osuus on 60 prosenttia ja naisten 40 prosenttia. Paikallisissa johtoryhmissä miehiä on 70 % ja naisia 30 % ja johtoryhmissä (sis. GMT) on 72 % miehiä ja 28 % naisia. Muiden työntekijäryhmien sukupuolijakaumaa koskevat tiedot annetaan ilmoituksessa 102-8.
406-1	Syrjintätapaukset ja toteutetut korjaavat toimet		Ei syrjintätapauksia eikä näin ollen oikeudenkäyntejä.
407-1	Toiminnot ja toimittajat, joissa oikeus yhdistymiseen ja työehtosopimusneuvotteluihin voi olla vaarassa		Flexator ostaa siirtokelpoisissa yksiköissä käytetyt komponentit ja materiaalit pääasiassa 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.
412-2	Työntekijöiden ihmis-oikeuskäytäntöjä tai -menettelyjä käsittelevä koulutus		Kaikille työntekijöille, myös johdolle ja hallitukselle, on annettu eettisiä toimintaperiaatteita käsittelevä koulutus. Osallistumisaste oli vähintään 80-90 prosenttia.

Ilmoitusnumero	Ilmoitusotsikko	Sivu	Kommentit ja rajoitukset
412-3	Merkittävät investointisopimukset ja sopimukset, joihin sisältyy ihmisoikeuslausekkeita tai joille on tehty ihmisoikeusseulonta		Kaikki puitesopimusmallit sisältävät ihmisoikeuksia koskevia lausekkeita liitteenä olevien toimittajien eettisten toimintaperiaatteiden kautta. Näin ollen kaikkiin uusiin sopimuksiin sisältyy ihmisoikeuksia koskevia lausekkeita. Meillä on kuitenkin joitakin sopimuksia, joita ei ole vielä päivitetty uuteen malliin. Liiketoimintajärjestelmiemme 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, 1.7.2019, alkaen kaikki uudet toimittajat ovat allekirjoittaneet eettiset toimintaperiaattemme.
416-2	Tuotteiden ja palvelujen terveys- ja turvallisuusvaikutuksiin liittyvien määräysten rikkomukset		Rikkomuksia ei ole raportoitu. Vikailmoitusjärjestelmä ja huolto-organisaatio hallinnoivat jatkuvasti kiinteistöjen vikaraportointia.

Adapteo.

adapteogroup.com