

# **KONSERNITILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS**

Cityvarasto Oyj

Y-tunnus 1561027-4

Tilinpäätös ajalta

**1.1.2021 - 31.12.2021**

Tämä tilinpäätös on säilytettävä 31.12.2031 asti

## **Cityvarasto Oyj**

Vetokuja 4

01610 Vantaa

Y-tunnus 1561027-4

Kotipaikka Helsinki

## **Sisällysluettelo**

Toimintakertomus	1 - 10
Konsernitulos	11
Konsernitase	12-13
Emoyhtiön tulos	14
Emoyhtiön tase	15-16
Tilinpäätöksen liitetiedot	17-22
Tilinpäätöksen allekirjoitus	23
Tilinpäätösmerkintä	24
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	25

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä  
(KPL 2:10.1 §)

Tilikauden tositeaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen tilikauden lopusta,  
jonka aikana tilikausi on päättynyt.

**TOIMINTAKERTOMUS****Vuosi 2021 lyhyesti**

- Liikevaihto 13,0 MEUR, kasvua 18,7 %
- Käyttökate 4,9 MEUR, kasvua 28,5 %
- Sijoituskiinteistöjen arvo 100,8 MEUR, kasvua 31,1 %
- Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja 14,6 MEUR
- Omavaraisuusaste 59,3 %
- Oman pääoman tuotto 20,4 %
- Sijoitetun pääoman tuotto 17,8 %
- Kiinteistöjen kokonaispinta-ala 147 000 m<sup>2</sup>, kasvua 35,5 %
- 47 avoinna olevaa pienvarastotoimipistettä 31.12.2021

**Avainluvut**

MEUR	2021	2020	Muutos
Liikevaihto	13,0	10,9	+18,7 %
Käyttökate	4,9	3,8	+28,5 %
Sijoituskiinteistöjen			
käyvän arvon muutos	11,4	7,4	+54,1 %
Liikevoitto	15,2	10,3	+47,9 %
Tilikauden tulos	11,8	7,8	+51,7 %
Sijoituskiinteistöjen			
käypä arvo	100,8	76,9	+31,1 %
Omavaraisuusaste	59,3 %	56,4 %	
Oman pääoman tuotto	20,4 %	18,4 % *	
Sijoitetun pääoman tuotto	17,8 %	15,4 %	

\*Oman pääoman tuoton vertailutieto oikaistu vastaamaan muuttunutta laskentatapaa.

Luvut pyöristetty lähimpään sataan tuhanteen euroon. Muutosprosenttien laskennassa käytetty toteumia euron tarkkuudella.

Y-1561027-4

EUR	2021	2020	Muutos
Osakekohtainen tulos	1,80	1,29	+39,6 %
NAV / Osake	9,51	8,04	+18,3 %
Osinko / osake	0,07	0,06	+16,7 %

## Konserni lyhyesti

Cityvarasto konserni on yksi Suomen johtavista pienvarastoalan ja pakettiautojen vuokrauksen toimijoista. Vuonna 2022 konserniin hankittiin myös muuttopalveluja tuottava Suomen Opiskelijamuutot Oy. Pienvarastopalveluita tarjotaan valtakunnallisesti asiakkaita lähellä sijaitsevista toimipisteistä. Pakettiautojen vuokraus on toistaiseksi keskittynyt PK-seudulle sekä Turun, Tampereen ja Kuopion alueille. Konsernin emoyhtiö on Cityvarasto Oyj, joka on perustettu vuonna 1999. Yhtiöllä on tällä hetkellä (toukokuu 2022) 50 pienvarastotoimipistettä auki suurimmissa kaupungeissa ympäri Suomea. Pienvarastojen vuokraamisen lisäksi yhtiö myy asiakkailleen pakkaustarvikkeita, lähetys- ja vastaanottopalveluita, pienvarastovakuutuksia sekä vuokraa toimitiloja ja business center -toimistohuoneita ja tarjoaa osoitepalvelua.

Konserniin kuuluu 100%:n omistusosuudella PakuOvelle.com Oy, joka on Suomen tunnetuin pakettiautojen vuokrausyritys. Yhtiöllä on yli 100 vuokrattavaa pakettiautoa, joiden vuokraus tapahtuu verkkokaupan kautta ja käyttöönotto on itsepalveluna. Yritys tarjosi alihankkijoidensa kautta myös muuttolaatikkoja sekä muuttopalveluita.

## Strategia

Konsernin keskipitkän aikavälin liikevaihdon kasvutavoite on 15 % per vuosi ja suhteellisen kannattavuuden jatkuva parantaminen skaalaetujen, kiinteistöjen täyttöasteiden nostamisen ja toiminnan jatkuvan kehittämisen kautta. Kasvu tapahtuu orgaanisen kasvun lisäksi yritys- ja kiinteistöostoin. Konserni on toteuttanut viimeisen kymmenen vuoden aikana yhteensä 14 yrityskauppaa sekä hankkinut lukuisia kiinteistöjä. Pääosa kasvusta on saavutettu orgaanisesti ja yritys- ja kiinteistöhankinnat ovat tukeneet kasvua omalta osaltaan. Kiinteistöliiketoiminta painottuu vahvasti niin nykyliiketoiminnan kuin uusien investointien osalta kiinteistöjen omistamiseen vuokrakiinteistöjen ollessa huomattavasti pienemmässä roolissa. Kiinteistöjen sijaintien osalta pyritään painottamaan maantieteellisesti riittävän väestöpohjan alueita. Vuoden 2021 lopussa käyvillä arvoilla laskettuna kiinteistöistä yli 70 % sijaitsi Helsingin seudulla.

Kaupungistuminen, maahanmuuton lisääntyminen sekä asuntojen ja säilytystilojen pieneneminen ja tavarapaljous luovat kasvavaa kysyntää pienvarastoinnille ja pakettiautovuokraukselle. Koronapandemian aikana yleistynyt etätö on myös lisännyt tarvetta lisätilalle kodeissa, joka on omalta osaltaan lisännyt kysyntää pienvarastoinnille. Isoin tunnistettu asiakasryhmämme ovat muuttajat. Konsernin yhtiöiden tarjoamien palveluiden avulla koko muuttamisen arvoketju on mahdollista hoitaa toimestamme.

Y-1561027-4

Pienvarastoala Suomessa kehittyy edelleen, ja vielä tällä hetkellä esimerkiksi Ruotsissa pienvarastopinta-alaa on asukasta kohden 1,7 kertaisesti Suomeen verrattuna (FEDESSA European Self Storage Annual Survey 2021).

Pakettiautojen vuokrauksesta vastaavan PakuOvelle.comin sekä tätä avustavan autoliiketoiminnan strategiana on kasvattaa yhtiö entistä suuremmaksi toimijaksi ja laajentaa vuokraustoimintaa maanlaajuisesti. Erityisesti yhtiön toiminnassa on keskitytty kannattavuuden parantamiseen, joka on tapahtunut tiukalla kulukontrollilla sekä luopumalla tietyistä heikommin kannattavista liiketoiminnoista. Vuokrakalustoa pyritään lisäämään hankkimalla pakettiautoja kustannustehokkaasti Autokaupoille.com Oy:n kautta. Vuokrauskaluston osalta tavoitteena on myös lisätä tarjontaa pienemmän kokoluokan pakettiautoissa, joihin yhtiön näkemyksen mukaan kohdistuu kasvavaa kysyntää.

Maaliskuussa 2022 ostettu Suomen Opiskelijamuuttojen muuttopalveluliiketoiminta tukee konsernin strategiaa kokonaisvaltaisesta tarjonnasta. PakuOvelle.com:in ja Suomen Opiskelijamuuttojen liiketoiminta tukee vahvasti konsernin pienvarastoliiketoimintaa ja jatkossa konserni pystyy tarjoamaan kaikki muuttamiseen ja varastointiin liittyvät palvelut.

Konsernissa panostetaan erinomaisen asiakaskokemuksen luomiseen. Se syntyy kokonaisvaltaisesta tarjonnasta, käyttäjäystävällisistä digitaalisista palveluista sekä henkilöstön sitoutuneisuudesta. Erilaisten digitaalisten kanavien kehittäminen ja niihin panostaminen niin paremman asiakaspalvelun kuin kokonaisvaltaisen liiketoiminnan näkökulmasta on merkittävä painopiste konsernin toiminnassa. Asiakastytyväisyyden positiivinen kehittyminen on strategiaamme onnistumisen kannalta merkittävä tekijä. Asiakastytyväisyyttä mitataan useammalla mittarilla ja se on ollut jatkuvasti korkea. Esimerkiksi emoyhtiön asiakastytyväisyyskyselyn vastaajista yli 95 prosenttia on tyytyväisiä tai erittäin tyytyväisiä palveluun.

Konsernin toiminta on pitkäjänteistä. Strategian mukaisesti konserni hankkii sopivia kiinteistöjä, konvertoi ne pienvarastokäyttöön sopiviksi ja kasvattaa näin kiinteistöomaisuutensa arvoa. Tilikauden 2021 lopussa konsernin sijoituskiinteistöjen yhteenlaskettu markkina-arvo oli 100,8 (76,9) miljoonaa euroa, jossa on kasvua 31,1 prosenttia edelliseen tilikauteen verrattuna.

Konsernin omistamat kiinteistöt sijaitsevat usein paikoilla, joihin kohdistuu kaavamuutosprosesseja. Cityvarasto Oyj on aktiivisesti mukana ottamassa kantaa hankkeisiin, joissa asemakaavaa kehitetään tehokkaaseen asuinrakentamiseen. Näin luodaan kiinteistöille (jäännös-)arvoa, jota ei kuitenkaan oteta huomioon nykyisissä kiinteistöjen arvonmäärytyksissä. Strategian mukaan kaavakehitysmahdollisuudet eivät koskaan ole ensisijainen peruste uusille investoinneille. Tällä hetkellä kehityshankkeita on vireillä neljässä kohteessa ja potentiaalia nähdään tulevaisuudessa muidenkin kiinteistöjen kohdalla.

Henkilöstön hyvinvointi on kiinteä osa konsernin strategiaa. Keskeinen painopiste on henkilöstön sitouttaminen. Osaava ja motivoitunut henkilöstö on avainasemassa tavoitellessamme strategian mukaista liiketoiminnan ja kannattavuuden kasvua. Osana henkilöstön hyvinvointia konserni mahdollistaa joustavasti etätyöskentelyn, jolloin kukin työntekijä pystyy sovittamaan paremmin työn muuhun elämäänsä.

Konsernin pääkonttori ja kaikkien konserniin kuuluvien yhtiöiden henkilöstö on tilikauden päättymisen jälkeen keväällä 2022 muuttanut uusiin, isompiin remontoituihin toimitiloihin Vantaan Kaivokselaan. Tilat on suunniteltu ja toteutettu yhdessä henkilöstön kanssa, koska tärkeänä tavoitteena on ollut henkilöstön viihtyvyys. Väljät, muuntojoustavat tilat tukevat konsernin liiketoimintaa ja kasvua useiksi vuosiksi eteenpäin mahdollistamalla henkilöstön kohtaamiset ja yhteistyön entistä paremmin.

**Tilikauden keskeiset tapahtumat**

Emoyhtiö Cityvarasto Oyj:n keskeiset tapahtumat tilikaudella:

Norjalaisen sijoitusyhtiön Ferncliff TIH AS:n tytäryhtiö Feut AS sijoitti kesäkuussa yli seitsemän miljoonaa euroa suunnatulla osakeannilla Cityvarasto Oyj:hin. Osakeannin myötä jo aiemmin yhtiön merkittävänä osakkeenomistajana toimineen Feut AS:n osuus yhtiön omistuksesta kasvoi 25 prosenttiin. Ferncliff TIH AS on ollut aktiivinen omistaja useissa yrityksissä niin Pohjoismaissa kuin maailmalla ja yhtiön tekemä uusi sijoitus sopii hyvin konsernin kasvustrategiaan.

Helmikuussa Cityvarasto Oyj osti kiinteistön Kouvolan Kasarminmäeltä. Rakennus on yksikerroksinen ja sen kokonaispinta-ala on 600 m<sup>2</sup>, tiloihin avattiin moderni pienvarasto huhtikuussa 2022.

Huhtikuussa yhtiö osti Helsingin Konalasta reilun 5 500 m<sup>2</sup> omalla tontilla sijaitsevan kolmikerroksisen rakennuksen, jonka bruttopinta-ala on 4 800 m<sup>2</sup>. Kiinteistö on näkyvällä paikalla hyvien kulkuyhteyksien varrella Vihdintien ja Kehä I:n tuntumassa. Rakennuksen saneeraus aloitettiin kesällä 2021, ja tiloihin avattiin moderni pienvarasto tammikuussa 2022.

Kesäkuussa Cityvarasto Oyj osti Ylöjärveltä Tampereen lähistöltä omalla tontilla sijaitsevan rakennuksen, jonka pinta-ala on 5 000 m<sup>2</sup>. Ylöjärven toimipiste avattiin joulukuussa 2021.

Kesäkuussa hankittiin myös Helsingin Roihupellosta, Savonlinnan keskustasta, sekä Kuopion Leväsen alueelta kiinteistöt.

Helsingin Roihupellossa, osoitteessa Levytie 2-4 sijaitsevaan kiinteistöön kuuluu kaksi kolme kerroksista rakennusta, pinta-alaltaan yhteensä 12 000 m<sup>2</sup>. Kiinteistössä on paljon muuntojoustavia tiloja; toimitiloja, toimistoja, varastotiloja, työ- ja tuotantotiloja sekä autohallitiloja. Pihalla on iso paikoitusalue. Kiinteistössä toimii useita yrityksiä ja yrittäjiä, joiden toiminta jatkui ennallaan. Moderni pienvarasto avattiin helmikuussa 2022.

Savonlinnan ydinkeskustassa omalla tontilla sijaitseva kiinteistö on neljäkerroksinen ja pinta-alaltaan 5 200 m<sup>2</sup>. Kiinteistössä on paljon erilaisia tiloja asunnoista autohalliin. Vuokralaisina on useita yrityksiä, joiden liiketoiminta on jatkunut ennallaan. Savonlinnan pienvarasto avattiin helmikuussa 2022.

Kuopion Leväsen alueella sijaitseva kiinteistö on kolmikerroksinen ja pinta-alaltaan 3 400 m<sup>2</sup>. Kiinteistö sijaitsee 14 150 m<sup>2</sup> tontilla hyvien kulkuyhteyksien päässä, 6 kilometriä Kuopion keskustasta ja 2 kilometriä Kolmisopen moottoritiestä. Tiloissa on toiminut aikaisemmin leipomo. Vuokrattavien toimitilojen lisäksi kiinteistöön tullaan avaamaan moderni pienvarasto. Cityvarastolla on ennestään Kuopiossa kaksi toimipistettä; Haapaniemessä Tehdaskatu 10:ssä ja Keskustassa Puijonkatu 9:ssä.

Heinäkuun alussa yhtiö osti Joensuun Noljakan liikekeskuksessa sijaitsevan toimitilan, johon avattiin pienvarasto joulukuussa 2021.

Elokuussa tehtiin kaupat Vaasan Liisanlehdossa sijaitsevasta toimitilasta. Hankitut tilat ovat kaksikerroksiset ja pinta-alaltaan yhteensä 2 100 m<sup>2</sup>. Kohde on auennut huhtikuussa 2022.

Syyskuussa Cityvarasto Oyj laajeni yrityskaupalla Lappeenrantaan, yhtiö osti Lappeenrannan Minivaraston liiketoiminnan. Lappeenrannassa, Pajarilassa osoitteessa Pikkalanlähteenkatu 26 sijaitsevan

Y-1561027-4

pienvarastotoimipisteen toiminta jatkui ennallaan ja toimipiste liitettiin Cityvaraston valtakunnalliseen pienvarastoverkkoon.

Syyskuussa tehtiin myös kaupat Hämeenlinnan Kankaantaustalla sijaitsevasta kiinteistöstä. Omalla 6 700 m<sup>2</sup> tontilla sijaitsevassa liiketalossa on 1 850 neliötä. Kiinteistö sijaitsee keskustan tuntumassa, näkyvällä paikalla Hämeenlinnan väylän vieressä. Kohteen arvioidaan aukeavan syksyllä 2022.

Lokakuussa avattiin Espoon keskuksen toimipiste.

Marraskuussa Cityvarasto Oyj osti Hyvinkään franchising-yrittäjän liiketoiminnan sekä Hyvinkään Veikkarissa sijaitsevan kiinteistön, jossa on toiminnassa Cityvaraston moderni pienvarasto sekä vuokrattuja toimitiloja. Ostettu kiinteistö käsittää 2 700 m<sup>2</sup> kokoisen oman tontin ja tontilla olevan rakennuksen, jonka pinta-ala on 1 400 m<sup>2</sup>.

Marraskuussa avattiin Kotkan Hovinsaaren pienvarasto.

Joulukuussa yhtiö osti Tuusulan Hyrylästä vanhalta Rykmentinpuiston kasarmialueelta kiinteistön, jossa on vuonna 1915 rakennettu kaunis, suojeltu rakennus. Omalla 1 650 m<sup>2</sup> tontilla keskustatoimintojen korttelialueella sijaitsevaan 700 m<sup>2</sup> rakennukseen tullaan avaamaan moderni pienvarasto vuoden 2022 aikana.

Joulukuussa ostettiin myös Salon keskustasta 700 m<sup>2</sup> kiinteistö, johon tullaan avaamaan pienvarasto vuoden 2022 aikana.

Yhtiö kasvatti toimintaansa myös lisäämällä pienvarastotilojen lukumääriä olemassa olevissa kohteissa. Uusia varastoja valmistui seuraaviin kohteisiin: Kuopio Haapaniemi, Pori Impola, Porvoo Tarmola, Tampere Nekala, Turku Pitkämäki, Vantaa Kaivoksela ja Vantaa Varisto.

PakuOvelle.com Oy:n keskeiset tapahtumat tilikaudella:

Yhtiö hankki yhteensä 46 käytettyä pakettiautoa.

Keväällä 2021 tehtiin brändiuudistus ja autojen väri uusittiin sekä laajennuttiin usealle uudelle noutopisteelle itsepalveluautojen avulla. Osana uudistusta konsernin brändiä yhtenäistettiin lisäämällä emoyhtiö Cityvaraston näkyvyyttä PakuOvelle.comin liiketoiminnassa ja vuokrakalustossa.

Organisaatio uudistettiin luopumalla kenttähenkilökuntamallista ja tilalle rekrytoitiin uutta henkilökuntaa vastaamaan automaattisesta palvelusta.

Marraskuussa 2021 otettiin käyttöön dynaaminen hinnoittelu.

Y-1561027-4

## Liikevaihto ja tulos

Konsernin liikevaihto oli 13,0 (10,9) miljoonaa euroa, kasvua 18,7 prosenttia edelliseen tilikauteen verrattuna. Konsernin käyttökate oli 4,9 (3,8) miljoonaa euroa. Käyttökate kasvoi 28,5 prosenttia ja sen kasvu ylitti liikevaihdon kasvun. Liikevoitto oli 15,2 (10,3) miljoonaa euroa, kasvua edellisvuodesta 47,9 prosenttia. Konsernin rahoituskulut olivat 0,6 (0,5) miljoonaa euroa.

## Taloudellinen asema ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli 113,2 (85,6) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 32,2 prosenttia edelliseen tilikauteen verrattuna. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo tilikauden lopussa oli 100,8 (76,9) miljoonaa euroa. Kaikki kiinteistöt sijaitsevat Suomen kahdellakymmenellä suurimmalla kaupunkialueella.

Konsernin tilikauden investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin olivat 13,8 (5,3) miljoonaa euroa. Pääosa investoinneista kohdistui kiinteistöjen hankintaan sekä remontointiin ja konvertointiin pienvarastotiloiksi sekä pakettiautojen hankintaan.

Konsernilla oli korollista vierasta pääomaa 31,8 (25,2) miljoonaa euroa. Korollisesta vieraasta pääomasta 1,6 (0,9) miljoonaa euroa on osamaksuvelkoja, joilla vuokrattavat pakettiautot on rahoitettu.

Konsernin omavaraisuusaste oli 59,3 (56,4) prosenttia. Konsernin oman pääoman tuotto oli 20,4 (18,4) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 17,8 (15,4) prosenttia.

## Yhtiö rakenne

Konserniin on kuulunut tilikauden päättyessä emoyhtiö Cityvarasto Oyj, kaksi 100 %:sti omistettua kiinteistöyhtiötä sekä tytäryhtiöt Cityvarasto Oü, Autokaupoille.com Oy ja PakuOvelle.com Oy.

Tilikauden aikana emoyhtiö Cityvarasto Oyj:hin on sulautunut kolme 100 %:sti omistettua kiinteistöyhtiötä, Kiinteistö Oy Lahden Okeroistentie 1, Kiinteistö Oy Vantaan Painotalo sekä tilikauden aikana ostettu Kiinteistö Oy Helsingin Levytie 2.

Konsernirakenteen tarkoitus on kyetä tarjoamaan yhä kokonaisvaltaisempaa palvelua etenkin muuttajille, joka on molempien toimialojen suurin asiakasryhmä. Autokaupoille.com Oy palvelee PakuOvelle.com Oy:tä ajoneuvojen hankinnassa ja rahoittamisessa.

## Henkilöstö, palkat ja palkitseminen

Konsernin henkilöstön keskimääräinen lukumäärä tilikaudella oli 53. Konsernilla on sekä vakinaisia että osa-aikaisia työntekijöitä. Lisäksi on käytetty tilapäistä vuokratyövoimaa.

Konserni mittaa vuosittain työilmapiiriä ja työtyytyväisyyttä koko henkilöstölle toimitettavassa tutkimuksessa. Tutkimus suoritettiin yhteistyössä Työeläkeyhtiö Elon kanssa. Viimeisimpään tutkimukseen vastasi 68 % työntekijöistä. Tutkimuksen perusteella esimerkiksi henkilöstöstrategian keskeinen painopiste



Y-1561027-4

Cityvarastolaisten sitoutuminen työnantajaan (eNPS) on yli kaksi kertaa parempi kuin kaikissa suomalaisissa yrityksissä keskimäärin. eNPS oli viimeisimmässä kyselyssä 31, kun se keskimäärin suomalaisissa yrityksissä on 13. Tämä kertoo, että yrityksen henkilöstö on hyvin sitoutunutta ja valmis suosittelemaan yhtiötä työpaikkana.

Konsernin palkkojen ja palkkioiden kokonaissumma tilikaudella oli 2,2 (1,9) miljoona euroa.

## **Kehitystoiminta**

Konserni kehittää ja hakee jatkuvasti liiketoimintaansa sopivia digitaalisia sovelluksia, joilla helpotetaan asiakkaan arkea ja yksinkertaistetaan toimintaa. Emoyhtiön uusi toiminnanohjausjärjestelmä ja verkkokauppa otettiin käyttöön 1.1.2021. Uusi verkkokauppa on helppokäyttöinen ja parantaa käyttäjäkokemusta. Se tarjoaa asiakkaille myös yhä sujuvampaa palvelua uuden Oma Tilin kautta. Uusien verkkosivujen myötä verkkokaupan osuus on noussut yhä suuremmaksi. Vuonna 2021 jatkoimme panostuksia sekä toiminnanohjausjärjestelmän, että verkkokaupan kehittämiseen.

Pakuovelle.com Oy:n verkkosivujen uudistusprojektin suunnittelu aloitettiin tilikauden 2021 aikana ja sen on tarkoitus valmistua toukokuun 2022 aikana. Pakuovelle.comissa otettiin käyttöön dynaaminen hinnoittelu syksyllä 2021. Dynaamisen hinnoittelun avulla saadaan tasoitettua ruuhka- ja hiljaisten ajanjaksojen vuokrausvolyymejä.

Panostukset turvallisuuteen ovat jatkuneet vuoden 2021 aikana. Erilaisten hälytys-, kamera- ja kulunvalvontalaitteiden käyttöä on lisätty ja ne ovat merkittävä osa kiinteistöjen turvallisuusympäristöä.

## **Ympäristö ja vastuullisuus**

Konserni on sitoutunut vähentämään ympäristökuormitusta ja tarkkailee energian- ja vedenkulutusta kaikissa toimipisteissään.

Suurin osa kiinteistöjen talotekniikasta on saatu etävalvonnan piiriin, mikä mahdollistaa esimerkiksi lämpötilojen säädön ja seurannan keskitetysti ja reaaliaikaisesti sekä auttaa energia- ja vesitehokkuuden optimoinnissa.

Lämmitykseen haetaan energiatehokkaita ratkaisuja ja ensimmäinen aurinkovoimala toteutettiin onnistuneesti keväällä 2021 Vantaan Varistossa. Myös ilmalämpöpumppujen ja vesi-ilmalämpöpumppujen käyttöä on lisätty ja kiinteistöjen lämmöneristyskykyä on parannettu. Tavoitteena on kasvattaa aurinkoenergian ja lämpöpumppujen osuutta energianlähteenä systemaattisesti. Erityistä huomiota kiinnitetään myös kierrätyksen parantamiseen sekä jätteen lajitteluun myymälöissä, toimistoissa ja rakennusprojekteissa.

Konsernin strategian mukaisesti uusien toimipisteiden hankinnassa huomioidaan sijainti hyvien kulkuyhteyksien varrella, lähellä potentiaalisia asiakkaita. Myös verkkokaupan roolin kasvaminen on vähentänyt tarvetta henkilökohtaisiin tapaamisiin eri toimipisteissä, minkä vuoksi myös turhat liikennepäästöt ovat vähentyneet.

Y-1561027-4

Saneeraamalla hankittuja kiinteistöjä kustannustehokkaasti pienvarastokäyttöön, saadaan usein jo pois aktiivisesta käytöstä olleet kiinteistöt uudelleen hyötykäyttöön ja toimiviksi kiinteistökokonaisuuksiksi. Tutkimusten mukaan kiinteistön elinkaaren aikana aiheutuvista kasvihuonepäästöistä yli 75 % syntyy kiinteistön purkamisen yhteydessä. Kiinteistöjen elinkaaren pidentämisellä konvertoimalla ne pienvarastokäyttöön on tästä johtuen merkittävä vähentävä vaikutus kiinteistöjen aiheuttamiin kasvihuonepäästöihin.

Ympäristökuormitusta pyritään vähentämään myös kiinteistöjen säännöllisellä huoltamisella ja korjaamisella.

### **Riskit ja riskienhallinta**

Riskienhallinnan tavoitteena on tunnistaa ja hallita konsernin liiketoimintaan liittyvät keskeisimmät riskit. Riskienhallintapolitiikan avulla pyritään turvaamaan toiminnan jatkuvuus ja sekä liiketoiminnan kehittyminen ja tuloksellisuus. Konserni jaottelee keskeisimmät liiketoimintaan vaikuttavat riskit strategiaan ja operatiivisiin riskeihin sekä vahinko- ja rahoitusriskeihin.

Strategiset riskit liittyvät keskeisesti muuttoliikkeeseen ja Suomen alueelliseen kehitykseen. Uusien kohteiden valinnassa kiinnitetään erityistä huomiota alueen tulevaisuuden näkymiin ja pitkän tähtäimen kehitykseen sekä talousalueen kokoon. Kiinteistökannan ja liikevaihdon kasvattaminen edellyttää myös sopivien kohteiden löytymistä, jonka vuoksi potentiaalisia kohteita ja kiinteistömarkkinoita seurataan aktiivisesti. Myös yleinen taloustilanne ja sitä kautta muuttotapahtumien lukumäärä vaikuttavat liiketoiminnan asiakasvirtoihin ja toimintaympäristöä pyritään analysoimaan jatkuvasti.

Operatiivinen merkittävä riski liittyy keskeisten avainhenkilöiden pysymiseen yrityksessä. Heidän sitouttamisestaan huolehditaan muun muassa panostamalla työhyvinvointiin, tulosperusteiseen palkitsemiseen sekä tarjoamalla kouluttautumismahdollisuuksia. Monilla avainhenkilöillä on myös merkittävää omistusta yhtiössä, mikä osaltaan edesauttaa henkilöiden sitoutumista. Keskeinen operatiivinen riski on myös toimitilojen vuokralaisiin liittyvät vuokranmaksuriskit. Riskiä pyritään minimoimaan kiinnittämällä erityistä huomiota potentiaalisen vuokralaisen maksukykyyn jo vuokrasopimusta solmittaessa. Myös toimitilojen vuokralaisportfolion monimuotoisuus huomioidaan ja pyritään välttämään tilanteita, joissa yhden vuokralaisen osuus kiinteistön vuokratuotoista olisi merkittävä. Kustannuksiin liittyviin operatiivisiin riskeihin kuuluu muun muassa rakennustarvikkeiden, varastokalusteiden sekä konttien mahdollinen hintojen nousu ja toimitusvaikeudet sekä kiinteistökulujen kuten energian hintojen nousu.

Toimintaan liittyviin keskeisiin vahinkoriskeihin kuten tulipaloihin, vesivuotoihin ja autokolareihin on varauduttu kattavien vakuutuksien avulla. Lisäksi kiinteistöjen konvertoinneissa parannetaan paloturvallisuutta teknisesti esimerkiksi palosuojauksilla, sprinklereillä, koneellisilla savunpoistoilla, paloilmaisimilla, turvavaloilla, käytävien poistumisetäisyyksillä yms. Konsernilla on myös selkeät toimintaohjeet, miten vahingon sattuessa tulee toimia.

Keskeisimpiä rahoitusriskejä ovat rahoituksen hankintaan, jälleen rahoitukseen sekä korkoihin liittyvät riskit. Kiinteistöjen hankinta sekä kohteiden konvertointi pienvarastoiksi sitovat paljon pääomaa. Yhtiö

Y-1561027-4

hallitsee riskejä lainojen tasapainoisella maturiteettijakaumalla sekä hajauttamalla lainanottoa useaan eri lähteeseen. Riittävän maksuvalmiusreservin takaamiseksi konsernilla on käytössä luottolimiittejä kahdesta eri pankista.

### **Tulevaisuuden näkymät**

Emohtiön tämänhetkinen investointien painopiste on uusien kiinteistöjen ostoissa ja nykyisten kiinteistöjen konvertoinnissa pienvarastoiksi. Vuoden 2022 aikana on tavoitteena avata noin 10 uutta toimipistettä, joista viisi sijaitsee konsernille uusilla markkina-alueilla. Liikevaihdon ja käyttökatteen kehityksen arvioidaan jatkuvan positiivisena.

PakuOvelle.com osalta investointien painopiste on pienemmän kokoluokan pakettiautojen hankkimisessa. Yhtiön liikevaihdon arvioidaan kasvavan maltillisesti uusien kalustoinvestointien tukemana. Yhdessä kasvun kanssa arvioidaan myös kannattavuuden pysyvän hyvällä tasolla. Samalla myös Autokaupoille.com Oy tuottaa konsernille tuloa autoliiketoiminnalla. Maaliskuussa 2022 hankitun muuttopalveluliiketoiminnan arvioidaan tukevan konsernin liikevaihdon kasvua.

### **Osakkeet ja osakkeenomistajat**

Emoyhtiön osakkeiden kokonaismäärä 31.12.2021 oli 7 088 374 osaketta, joista yhtiön hallussa oli 39 265 osaketta. Yhtiö toteutti tilikauden aikana suunnatun osakeannin, jossa annettiin yhteensä 1 039 526 kpl uusia osakkeita. Yhtiöllä oli 31.12.2021 yhteensä 303 osakkeenomistajaa.

Aiemmin yhtiön osakkeiden kauppapaikkana toimineen Privanetin jälkimarkkinapaikan toiminta keskeytettiin kesäkuussa. Jälkimarkkinapaikan toiminta ei ollut enää mahdollista Privanetin silloisen toimiluvan nojalla.

Yhtiöllä on yksi osakesarja ja kaikilla osakkeilla yhtäläinen ääni- ja osinko-oikeus.

Tilikauden osakekohtainen tulos oli 1,80 (1,29) euroa.

### **Hallitus, toimitusjohtaja ja tilintarkastaja**

Cityvarasto Oyj:n hallitukseen kuului tilikaudella neljä jäsentä; Ville Stenroos, Matti Heiskanen, Aki Kostiander sekä Martin Nes. Hallituksen puheenjohtajana ja yhtiön toimitusjohtajana toimi Ville Stenroos. Yhtiön tilintarkastajana on toiminut KHT Jari Paloniemi, tilintarkastusyhteisö Moore Rewinet Oy:stä.

### **Yhtiökokous ja taloudellinen tiedottaminen vuonna 2022**

Varsinainen yhtiökokous tullaan järjestämään kesäkuussa 2022. Konsernin puolivuotiskatsaus julkistetaan syyskuussa 2022.

Y-1561027-4

**Hallituksen voitonjakoehdotus**

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2021 olivat 19 736 479,41 euroa, josta tilikauden voitto oli 153 904,65 euroa.

Osinkopolitiikan mukaan osinkoa on tarkoitus kasvattaa vuosittain. Hallitus esittää varsinaiselle yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 0,07 (0,06) euroa kutakin ulkona olevaa osaketta kohden. Tällöin osingonjaon yhteismäärä olisi 493 437,63 euroa.

**Tilikauden jälkeiset olennaiset tapahtumat**

Yhtiö hankki noin 550 m<sup>2</sup> kiinteistön Kouvolan Kuusankoskelta helmikuussa 2022. Kiinteistössä on vuokrakäytössä olevaa liiketilaa, jonka lisäksi kohteeseen tullaan avaamaan muutostöiden jälkeen pienvarasto vuoden 2022 aikana.

Yhtiö hankki liiketoimintakaupalla Suomen Opiskelijamuutot Oy:n liiketoiminnan maaliskuussa 2022, jonka seurauksena konsernin liiketoiminta laajentui muuttopalveluiden tarjoamiseen.

Yhtiö osti 2 900 m<sup>2</sup> kiinteistön Helsingin Jakomäestä huhtikuussa 2022.

Yhtiön pääkonttori muutti uusiin tiloihin Vantaan Kaivokselaan huhtikuussa 2022.

## Konsernituloslaskelma

	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
<b>Liikevaihto</b>	<b>12 972 143</b>	<b>10 928 812</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	59 811	180 784
<b>Materiaalit ja palvelut</b>		
<b>Aineet, tarvikkeet ja tavarat</b>		
Ostot tilikauden aikana	-33 023	-1 889
Varastojen lisäys (+) tai vähennys (-)	0	-3 348
Ulkopuoliset palvelut	-157 964	-288 537
<b>Materiaalit ja palvelut yhteensä</b>	<b>-190 987</b>	<b>-293 774</b>
<b>Henkilöstökulut</b>		
<b>Palkat ja palkkiot</b>	<b>-1 785 409</b>	<b>-1 513 272</b>
<b>Henkilöstösivukulut</b>	<b>-344 250</b>	<b>-256 911</b>
Eläkekulut	-294 764	-217 621
Muut henkilösivukulut	-49 486	-39 290
<b>Henkilöstökulut yhteensä</b>	<b>-2 129 659</b>	<b>-1 770 183</b>
<b>Poistot ja arvonalentumiset</b>		
Suunnitelman mukaiset poistot	-929 407	-861 415
Konserniliikearvon poistot ja konsernireserv	-101 340	-75 704
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	11 358 260	7 423 127
<b>Poistot ja arvonalentumiset yhteensä</b>	<b>10 327 513</b>	<b>6 486 008</b>
<b>Liiketoiminnan muut kulut</b>	<b>-5 844 574</b>	<b>-5 258 975</b>
<b>Liikevoitto (-tappio)</b>	<b>15 194 247</b>	<b>10 272 672</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>		
<b>Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista</b>		
Muilta	1 007	2 026
<b>Muut korko- ja rahoitustuotot</b>		
Muilta	40 516	35 211
<b>Korkokulut ja muut rahoituskulut</b>		
Muille	-625 036	-543 707
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-583 513</b>	<b>-506 470</b>
<b>Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>	<b>14 610 734</b>	<b>9 766 202</b>
Tuloverot	-2 838 365	-2 005 022
Muut välittömät verot	-79	-309
Vähemmistöosuudet	0	0
<b>Tilikauden voitto (tappio)</b>	<b>11 772 290</b>	<b>7 760 870</b>

## Konsernitase

	31.12.2021	31.12.2020
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>Pysyvät vastaavat</b>		
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>		
Kehittämismenot	143 911	114 810
Liikearvo	4 917	0
Konserniliikearvo	364 729	466 069
Muut pitkävaikutteiset menot	655 177	738 363
Ennakkomaksut	209 362	555
<b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä</b>	<b>1 378 096</b>	<b>1 319 798</b>
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>		
Sijoituskiinteistöt	100 835 200	76 900 000
Koneet ja kalusto	2 198 796	2 040 951
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>	<b>103 033 996</b>	<b>78 940 951</b>
<b>Sijoitukset</b>		
Muut osakkeet ja osuudet	1 000 200	100
<b>Sijoitukset yhteensä</b>	<b>1 000 200</b>	<b>100</b>
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>	<b>105 412 292</b>	<b>80 260 849</b>
<b>Vaihtuvat Vastaavat</b>		
<b>Vaihto-omaisuus</b>		
Aineet ja tarvikkeet	14 981	14 981
<b>Vaihto-omaisuus yhteensä</b>	<b>14 981</b>	<b>14 981</b>
<b>Saamiset</b>		
<b>Pitkäaikaiset</b>		
Muut saamiset	42 550	52 000
Laskennalliset verosaamiset	5 310	0
<b>Pitkäaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>47 860</b>	<b>52 000</b>
<b>Lyhytaikaiset</b>		
Myyntisaamiset	1 120 003	1 268 417
Muut saamiset	157 206	38 928
Siirtosaamiset	212 083	88 056
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>1 489 292</b>	<b>1 395 400</b>
<b>Saamiset yhteensä</b>	<b>1 537 152</b>	<b>1 447 400</b>
<b>Rahoitusarvopaperit</b>		
Muut osakkeet ja osuudet	60 273	38 820
<b>Rahoitusarvopaperit yhteensä</b>	<b>60 273</b>	<b>38 820</b>
<b>Rahat ja pankkisaamiset</b>	<b>6 128 217</b>	<b>3 849 712</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>	<b>7 740 623</b>	<b>5 350 913</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>113 152 915</b>	<b>85 611 762</b>

## Konsernitase

	31.12.2021	31.12.2020
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>Oma pääoma</b>		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	80 000	80 000
Käyvän arvon rahasto	25 705	8 542
Muut rahastot		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	17 148 214	9 802 156
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	38 025 558	30 616 885
<b>Tilikauden voitto (tappio)</b>	<b>11 772 290</b>	<b>7 760 870</b>
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>67 051 767</b>	<b>48 268 452</b>
<b>Vähemmistöosuudet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Vieras pääoma</b>		
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma</b>		
Pääomalainat	0	1 500 000
Lainat rahoituslaitoksilta	27 587 623	22 426 329
Ostovelat	1 135 875	585 692
Laskennalliset verovelat	12 188 060	9 365 806
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>40 911 558</b>	<b>33 877 828</b>
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	2 644 222	1 818 739
Ostovelat	1 511 697	779 851
Muut velat	852 773	645 361
Siirtovelat	174 279	219 203
Laskennalliset verovelat	6 619	2 328
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>5 189 590</b>	<b>3 465 481</b>
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>46 101 148</b>	<b>37 343 309</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>113 152 915</b>	<b>85 611 762</b>

## Emoyhtiön tuloslaskelma

	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
<b>Liikevaihto</b>	<b>10 977 256,17</b>	<b>8 160 584,91</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	34 457,41	84 304,01
<b>Materiaalit ja palvelut</b>		
<b>Aineet, tarvikkeet ja tavarat</b>		
Ostot tilikauden aikana	-18 595,49	-1 845,60
Varastojen lisäys (+) tai vähennys (-)	0,00	-3 348,18
Ulkopuoliset palvelut	0,00	-736,13
<b>Materiaalit ja palvelut yhteensä</b>	<b>-18 595,49</b>	<b>-5 929,91</b>
<b>Henkilöstökulut</b>		
<b>Palkat ja palkkiot</b>	<b>-1 504 648,66</b>	<b>-1 257 188,91</b>
<b>Henkilöstösivukulut</b>	<b>-285 485,47</b>	<b>-207 868,77</b>
Eläkekulut	-246 468,78	-177 475,75
Muut henkilösivukulut	-39 016,69	-30 393,02
<b>Henkilöstökulut yhteensä</b>	<b>-1 790 134,13</b>	<b>-1 465 057,68</b>
<b>Poistot ja arvonalentumiset</b>		
Suunnitelman mukaiset poistot	-2 851 004,37	-2 606 074,80
Arvonalentumiset pys. vast. hyödykkeistä	-5 143,22	-9 720,12
<b>Poistot ja arvonalentumiset yhteensä</b>	<b>-2 856 147,59</b>	<b>-2 615 794,92</b>
<b>Liiketoiminnan muut kulut</b>	<b>-5 388 496,80</b>	<b>-3 762 791,84</b>
<b>Liikevoitto (-tappio)</b>	<b>958 339,57</b>	<b>395 314,57</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>		
<b>Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista</b>		
Muilta	1 007,03	2 025,67
<b>Muut korko- ja rahoitustuotot</b>		
Saman konsernin yrityksiltä	18 219,41	37 994,55
Muilta	35 937,05	34 666,59
<b>Korkokulut ja muut rahoituskulut</b>		
Saman konsernin yrityksille	0,00	-3 590,14
Muille	-563 352,15	-387 804,56
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-508 188,66</b>	<b>-316 707,89</b>
<b>Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>	<b>450 150,91</b>	<b>78 606,68</b>
<b>Tilinpäätössiirrot</b>		
Poistoeron muutos	-296 166,91	0,00
<b>Tilinpäätössiirrot yhteensä</b>	<b>-296 166,91</b>	<b>0,00</b>
Tuloverot	0,00	-20 341,96
Muut välittömät verot	-79,35	-309,32
<b>Tilikauden voitto (tappio)</b>	<b>153 904,65</b>	<b>57 955,40</b>



## Emoyhtiön tase

	31.12.2021	31.12.2020
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>Pysyvät vastaavat</b>		
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>		
Liikearvo	4 916,67	0,00
Muut pitkävaikutteiset menot	995 516,54	666 582,31
Ennakkomaksut	1 777 312,17	263 463,45
<b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä</b>	<b>2 777 745,38</b>	<b>930 045,76</b>
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>		
Maa- ja vesialueet	4 437 240,27	2 981 921,08
Rakennukset ja rakennelmat	31 708 473,97	20 697 462,16
Koneet ja kalusto	2 181 399,46	1 907 615,60
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>	<b>38 327 113,70</b>	<b>25 586 998,84</b>
<b>Sijoitukset</b>		
Osuudet saman konsernin yrityksistä	912 410,42	442 241,15
Saamiset saman konsernin yrityksistä	0,00	380,00
Muut osakkeet ja osuudet	1 896 053,05	519 153,05
Muut saamiset	0,00	0,00
<b>Sijoitukset yhteensä</b>	<b>2 808 463,47</b>	<b>961 774,20</b>
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>	<b>43 913 322,55</b>	<b>27 478 818,80</b>
<b>Vaihtuvat Vastaavat</b>		
<b>Vaihto-omaisuus</b>		
Aineet ja tarvikkeet	14 981,46	14 981,46
<b>Vaihto-omaisuus yhteensä</b>	<b>14 981,46</b>	<b>14 981,46</b>
<b>Saamiset</b>		
<b>Pitkäaikaiset</b>		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	250 000,00	799 926,08
Muut saamiset	42 550,00	44 950,00
<b>Pitkäaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>292 550,00</b>	<b>844 876,08</b>
<b>Lyhytaikaiset</b>		
Myyntisaamiset	1 097 512,41	929 924,95
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	595 052,50	858 744,68
Muut saamiset	136 584,55	37 953,16
Siirtosaamiset	208 627,18	76 478,93
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>2 037 776,64</b>	<b>1 903 101,72</b>
<b>Saamiset yhteensä</b>	<b>2 330 326,64</b>	<b>2 747 977,80</b>
<b>Rahoitusarvopaperit</b>		
Muut osakkeet ja osuudet	60 273,01	38 819,52
<b>Rahoitusarvopaperit yhteensä</b>	<b>60 273,01</b>	<b>38 819,52</b>
<b>Rahat ja pankkisaamiset</b>	<b>5 585 546,88</b>	<b>3 506 847,80</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>	<b>7 991 127,99</b>	<b>6 308 626,58</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>51 904 450,54</b>	<b>33 787 445,38</b>

## Emoyhtiön tase

	31.12.2021	31.12.2020
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>Oma pääoma</b>		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	80 000,00	80 000,00
Käyvän arvon rahasto	25 704,78	8 541,99
Muut rahastot		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	18 213 275,99	10 867 218,37
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	1 369 298,77	1 663 590,24
<b>Tilikauden voitto (tappio)</b>	<b>153 904,65</b>	<b>57 955,40</b>
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>19 842 184,19</b>	<b>12 677 306,00</b>
<b>Tilinpäätössiirtojen kertymä</b>		
Kertynyt poistoero	296 166,91	0,00
<b>Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä</b>	<b>296 166,91</b>	<b>0,00</b>
<b>Vieras pääoma</b>		
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma</b>		
Pääomalainat	0,00	1 500 000,00
Lainat rahoituslaitoksilta	27 429 802,68	17 357 031,12
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>27 429 802,68</b>	<b>18 857 031,12</b>
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	2 556 667,56	1 420 553,16
Ostovelat	875 334,95	278 913,10
Velat saman konsernin yrityksille	18 000,00	931,67
Muut velat	752 657,71	348 194,74
Siirtovelat	127 017,65	202 187,40
Laskennalliset verovelat	6 618,89	2 328,19
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>4 336 296,76</b>	<b>2 253 108,26</b>
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>31 766 099,44</b>	<b>21 110 139,38</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>51 904 450,54</b>	<b>33 787 445,38</b>

## Tilinpäätöksen liitetiedot

Emoyhtiö on kirjanpitolain mukainen pienyritys.

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu noudattaen PMA 2-3 luvun pienyrityssäännöstä.

### Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

#### Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Konsernitilinpäätös käsittää emoyhtiön ja tytäryhtiöiden tilinpäätökset. Konserniin kuuluvat yritykset tilinpäätöshetkellä:

Cityvarasto Oyj	emoyhtiö
Cityvarasto Oü	tytäryhtiö (omistusosuus 100 %)
Autokaupoille.com Oy	tytäryhtiö (omistusosuus 100 %)
PakuOvelle.com Oy	tytäryhtiö (Autokaupoille.com Oy:n 100% omistama tytäryhtiö)
Kiinteistö Oy Olavinkatu 45	tytäryhtiö (omistusosuus 100 %)
Viitoskallio Oy	tytäryhtiö (omistusosuus 100 %)

### Pysyvien ja vaihtuvien vastaavien arvostamisessa ja jaksottamisessa noudatetut periaatteet ja menetelmät

#### Pysyvät vastaavat

Määräaikaisesti korotetut poistot uusista koneista ja kalustosta mahdollistavan verolain mukaiset korotetut poistot ovat emoyhtiössä 296 166,91 eur ja konsernissa 331 804 eur.

#### Liikearvo

Emoyhtiössä liikearvo poistetaan tasapoistoin 5 vuodessa.

Konserniliikearvo poistetaan tasapoistoin 5 vuodessa.

#### Muut pitkävaikutteiset menot

Aktivoidut maanvuokrasopimukset poistetaan tasapoistoin vuokra-ajan kuluessa.

Aktivoidut varastosaneerausmenot poistetaan jäljellä olevan vuokra-ajan kuluessa, enintään 5 vuodessa.

Muut pitkävaikutteiset menot poistetaan tasapoistoin 5 vuodessa.

### **Rakennukset ja rakennelmat, maa-alueet**

Emoyhtiössä rakennukset ja rakennelmat on arvostettu hankintamenoon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Maa-alueet on arvostettu hankintamenoonsa.

Rakennusten poistamaton hankintameno 31.12.2021 on 31 708 473,97 eur (20 697 462,16 eur 31.12.2020). Maa-alueiden hankintameno 31.12.2021 on 4 437 240,27 eur (2 981 921,08 eur 31.12.2020).

Konsernitilinpäätöksessä sijoituskiinteistöt on kirjattu käypään arvoon KPL 5:2b §:n mukaisesti. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.2021 on 100,8 miljoonaa euroa (76,9 milj. eur 31.12.2020). Kiinteistöarviot on laatinut ulkopuolinen ja riippumaton AKA-auktorisoitu kiinteistöarvioitsija.

### **Koneet ja kalusto**

Koneet, kalusto ja muu irtain käyttöomaisuus poistetaan emoyhtiössä ja konsernissa 25 %:n menojäännöspoistoin.

### **Vaihtuvat vastaavat**

#### **Rahoitusarvopaperit**

Vaihtuvien vastaavien rahoitusarvopaperit on arvostettu tilinpäätöshetken markkina-arvoon. Tilinpäätöshetken markkina-arvo oli 60 273,01 eur (2020 38 819,52 eur).

#### **Muutokset käyvän arvon rahastossa**

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Käyvän arvon rahasto 1.1.	8 541,99	16 426,72
Lisäys (vähennys)	17 162,79	-7 884,73
Käyvän arvon rahasto 31.12.	25 704,78	8 541,99

### **Tiedot emoyhtiöstä**

Cityvarasto Oyj kuuluu tytäryhtiönä konserniin, jonka emoyhtiö on Stonerose Holding Oy (Y- 2572266-7) ja kotipaikka Helsinki.

## Sijoituskiinteistöt konsernitilinpäätöksessä

Konserni pitää sijoituskiinteistöjä hallussaan vuokratuottojen hankkimiseksi tai omaisuuden arvonnousun takia tai molemmista syistä. Sijoituskiinteistöjen arvostamisessa sovelletaan IAS 40 -standardin mukaista käyvän arvon mallia. Tällöin käyvän arvon muutoksista johtuva voitto tai tappio kirjataan tulosvaikutteisesti sille kaudelle, jonka aikana se syntyy.

Emoyhtiössä sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenoon, johon sisällytetään transaktiomenot. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen sijoituskiinteistöt on kirjattu käypään arvoon konsernitilinpäätöksessä KPL 5:2b §:n mukaisesti. Käypä arvo on hinta, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanomaisessa liiketoimessa. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kuvastaa tilinpäätöspäivän markkinaolosuhteita.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo on määritetty tuottoarvomenetelmällä. Olennaisimmat käyvän arvon määrittelyssä käytetyt syöttötiedot ovat kiinteistökohtainen tuottovaatimus, arvioitu tuleva kiinteistön käyttöaste sekä kiinteistöstä saatava kassavirta.

Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot esitetään tuloslaskelmassa omana eränään. Sijoituskiinteistöjen kirjaamisessa käypään arvoon on käytetty ulkopuolisen riippumattoman alan kokemusta omaavan AKA-auktorisoidun arvioitsijan laatimaa arviota konsernin omistamien kiinteistökohteiden käyvästä arvosta. Vuokratut kohteet on jätetty käyvän arvon käsittelyn ulkopuolelle.

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sijoituskiinteistöt 1.1.	76 900 000	65 300 000
Investoinnit	12 576 940	4 176 873
Käyvän arvon muutos	11 358 260	7 423 127
Sijoituskiinteistöt 31.12.	100 835 200	76 900 000

### Pitkäaikaiset lainat

Yli viiden vuoden kuluttua erääntyvät pitkäaikaiset lainat ovat emoyhtiössä ja konsernissa 13 724 696,75 eur.

### Annetut vakuudet ja taseen ulkopuoliset sitoumukset

#### Vuokra- ja leasingsopimukset

	Konserni	Emoyhtiö
Vuokratakaukset	57 123	57 123,00
Vuokra- ja leasingvastuut		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	1 037 185	1 037 185,00
Myöhemmin maksettavat	9 882 734	9 882 734,00
<b>Yhteensä</b>	<b>10 919 919</b>	<b>10 919 919,00</b>

#### Annetut vakuudet

		Konserni	Emoyhtiö
Lainat rahoituslaitoksilta	Kiinteistö- ja yritys- kiinnitykset, Pantatut tytäryhtiöosakkeet	30 231 845	29 939 444,48
Osamaksuvelat	Kalustokiinnitykset	1 580 068	47 025,76
<b>Yhteensä</b>		<b>31 811 914</b>	<b>29 986 470,24</b>

#### Kiinteistöjen arvonlisäveron tarkistusvastuu

Konserni ja Emoyhtiö on velvollinen tarkistamaan tilinpäätöshetkeen mennessä tehdyistä perusparannuksista tekemiään arvonlisäverovähennyksiä, jos kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkistuskauden aikana. Vastuun enimmäismäärä on vuoden 2021 lopussa 922 308,24 Euroa, viimeinen tarkistusvuosi on vuosi 2030.

## Lainat toimitusjohtajalle ja hallintoelimiin kuuluville henkilöille sekä heidän puolestaan annetut sitoumukset

### Konserni ja emoyhtiö

	2021	2020
Lähipiirille annetut lainat	45 066,28	47 350,00

Yhtiö on antanut lainan lähipiirilleen (hallituksen jäsen) yhtiön omien osakkeiden hankkimista varten. Korko on 0,25 prosenttia ja takaisinmaksu 30.4.2040 mennessä. Lainalle ei ole annettu vakuutta.

### Henkilöstö

Henkilöstön määrä keskimäärin

	Konserni		Emoyhtiö	
	2021	2020	2021	2020
Toimihenkilöt	53	50	46	43

### Yhtiön hallussa olevat omat osakkeet

Konsernin hallussa on tytäryhtiö PakuOvelle.com Oy:n omia osakkeita 149 kappaletta ja emoyhtiö Cityvarasto Oyj:n omia osakkeita 39 265 kappaletta.

Emoyhtiön hallussa on yhteensä 39 265 kappaletta omia osakkeita.

### Emoyhtiön omistukset muissa yrityksissä

Yhtiön nimi ja kotipaikka	Omistusosuus	Oma pääoma	Tilikauden tulos
Cityvarasto Oü Tallinna	100 %	-275,00	-295,00
Autokaupoille.com Oy Helsinki	100 %	491 162,76	68 924,58
Kiinteistö Oy Olavinkatu 45 Savonlinna	100 %	4 128,83	-14 866,19
Viitoskallio Oy Hyvinkää	100 %	93 479,11	39 076,73

### Oman pääoman muutokset

	Konserni		Emoyhtiö	
	2021	2020	2021	2020
Osakepääoma 1.1.	80 000	80 000	80 000,00	80 000,00
Osakepääoma 31.12.	80 000	80 000	80 000,00	80 000,00
Käyvän arvon rahasto 1.1.	8 542	16 427	8 541,99	16 426,72
Käyvän arvon rahaston muutos	17 163	-7 885	17 162,79	-7 884,73
Käyvän arvon rahasto 31.12.	25 705	8 542	25 704,78	8 541,99
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	9 802 156	4 808 548	10 867 218,37	5 873 610,35
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahaston muutos	7 346 058	4 993 608	7 346 007,62	4 993 608,02
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	17 148 214	9 802 156	18 213 225,99	10 867 218,37
Edellisen tilikauden voitto (tappio)	38 377 755	30 881 039	1 721 545,64	1 927 744,34
Osingonjako	-352 197	-264 154	-352 196,87	-264 154,10
Tilikauden voitto (-tappio)	11 772 290	7 760 870	153 904,65	57 955,40
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>67 051 766</b>	<b>48 268 452</b>	<b>19 842 184,19</b>	<b>12 677 306,00</b>

### Laskelma OYL 13:5§:n jakokelpoisesta vapaasta omasta pääomasta

	Emoyhtiö	
	2021	2020
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	18 213 225,99	10 867 218,37
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	1 369 348,77	1 663 590,24
Tilikauden voitto (tappio)	153 904,65	57 955,40
<b>Jakokelpoinen oma pääoma yhteensä</b>	<b>19 736 479,41</b>	<b>12 588 764,01</b>



# Tilinpäätöksen allekirjoitus

Helsingissä, .päivänä kuuta 2022

---

Ville Stenroos  
Hallituksen puheenjohtaja, toimitusjohtaja

---

Matti Heiskanen  
Hallituksen jäsen

---

Martin Nes  
Hallituksen jäsen

# Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä, .päivänä kuuta 2022

Moore Rewinet Oy  
Tilintarkastusyhteisö

---

Jari Paloniemi  
KHT

## Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

Päiväkirja	Sähköinen arkisto
Pääkirja	Sähköinen arkisto
Tilinpäätös	Sähköinen arkisto
Tase-erittelyt	Sähköinen arkisto

### Tositelajit ja säilyttämistapa

Myyntilaskut	Sähköinen arkisto
Ostolaskut	Sähköinen arkisto tositteiden kirjaamisesta
Verkkolaskut (ostolaskut)	Sähköinen arkisto
Matka- ja kululaskut, muistiot	Sähköinen arkisto
Palkat	Sähköinen arkisto
Tiliotteet, maksutositteet	Sähköinen arkisto
ALV-laskelmat	Sähköinen arkisto
Kausiveroilmoitukset	Sähköinen arkisto

Alkuperäiset paperilla vastaanotetut ostolaskut säilytetään kirjanpitovelvollisen toimesta paperilla. Jos paperilla oleva lasku on skannattu, säilytetään lasku vain sähköisenä paperittomassa arkistossa.

Matka- ja kululaskuihin liittyvät tositteen liitteenä olevat alkuperäistositteet säilytetään kirjanpitovelvollisen toimesta paperilla. Jos paperilla oleva lasku tai sen liitteet on skannattu, säilytetään ne vain sähköisenä paperittomassa arkistossa.

### Liitetietotositteet

Nro	Tiedoston nimi	Kuvaus liitetiedosta
1	LT 1, lainat yli 5v.pdf	Yli viiden vuoden kuluttua erääntyvät lainat
2	LT 2, Tiedot taseen ulkop. järj.PDF	Annetut vastuut ja vakuudet
3	LT 3, ALV-tarkistusvastuu 2021.PDF	Arvonlisäveron tarkistusvastuu 31.12.2021
4	LT 4, Keskim.henkilöstömäärä 2021.PDF	Keskim. Henkilöstömäärä 2021