

Cityvarasto Oyj

Tilinpäätös ajalta

1.1.2017-31.12.2017

Cityvarasto Oyj
Läkkisepänkuja 7
00620 Helsinki
Y-tunnus 1561027-4
Kotipaikka Helsinki

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	1-3
Konsernitulos	4
Konsernitase	5-6
Emoyhtiön tulos	7
Emoyhtiön tase	8-9
Liitetiedot	10-12
Allekirjoitukset	13
Tilinpäätösmerkintä	14
Käytetyt kirjanpitokirjat	15

Tämä tilinpäätös on säilytettävä 31.12.2027 asti.
(KPL 2:10.1 §)

CITYVARASTO OYJ
TOIMINTAKERTOMUS tilikaudelta 1.1. – 31.12.2017

Tilikauden toiminta, tuloskehitys ja taloudellinen asema

Cityvarasto Oyj kasvatti tilikaudella 1.1.- 31.12.2017 liikevaihtoaan edellisestä tilikaudesta. Yhtiön liikevaihto oli 5,76 milj. €, jossa oli kasvua edellisvuoteen 12 %. Myös yhtiön kannattavuus parani edellisvuotisesta. Yhtiön käyttökate oli 2,15 milj. € (37 %), kasvua edellisvuoteen 15 %. Liikevoitto oli 942 965 € (16 %), kasvua edellisvuoteen 23 %.

Yhtiöllä on 35 toimipistettä isoimmissa kaupungeissa ympäri Suomen.

Cityvarasto Oyj	2017	2016	2015	Konserni	2017
Liikevaihto	5 758 514	5 144 661	4 428 661	Liikevaihto	5 758 514
Käyttökate	2 153 425	1 876 320	1 489 116	Käyttökate	2 152 387
Liikevoitto	942 965	763 773	408 008	Liikevoitto	938 537
Käyttökateprosentti	37,4 %	36,5 %	33,6 %	Käyttökateprosentti	37,4 %
Liikevoittoprosentti	16,4 %	14,8 %	9,2 %	Liikevoittoprosentti	16,3 %
Omavaraisuusaste	24,6 %	27,6 %	34,0 %	Omavaraisuusaste	24,6 %
Oman pääoman tuotto	11,7 %	11,3 %	5,9 %	Oman pääoman tuotto	11,1 %

Tilikauden keskeisiä tapahtumia

Tammikuussa 2017 Cityvarasto Oyj osti Hämeen Pikkuvarastot Oy:n. Kaupassa koko Hämeen Pikkuvarastot Oy:n osakekanta siirtyi Cityvarasto Oyj:n omistukseen.

Kesäkuussa Cityvarasto haki yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti yhtiömuodon muutosta julkiseksi osakeyhtiöksi. Kaupparekisteri vahvisti muutoksen 23.8.2017. Yhtiömuodon muutos tukee Cityvarasto Oyj:n kasvustrategiaa.

Heinäkuussa Cityvarasto Oyj osti Sivipre Oy:ltä Vantaalla osoitteessa Martinkyläntie 43 sijaitsevan kiinteistön. Rakennuksen bruttoala on n. 5.300 m².

Syyskuussa yhtiö osti Seinäjoen kaupungin Pohjan kaupunginosassa sijaitsevan tontin. Tontin pinta-ala on 5.170 m².

Marraskuussa yhtiö osti Keskinäinen työeläkeyhtiö Varmalta Espoossa osoitteessa Taivalmäki 9 sijaitsevan toimisto- ja varastokiinteistön, jonka bruttoala on 1.758 m².

Marraskuussa yhtiö hankki Virosta tytäryhtiön. Cityvarasto Oyj on osa yhtiön kasvu- ja kansainvälistymisstrategiaa. Yhtiöllä ei ole vielä liiketoimintaa.

Yhtiö laajensi toimintaansa avaamalla uusia toimipisteitä ja lisäämällä olemassa olevissa kohteissa pienvarastojen lukumääriä. Uusia toimipisteitä avattiin seuraavilla paikkakunnilla; Jyväskylä Seppälä, Seinäjoki Päivölä, Tampere Viinikankulma ja Rovaniemi keskusta. Lisää pienvarastoja tehtiin seuraaviin kohteisiin: Espoo Kivenlahti, Helsinki Herttoniemi, Helsinki Pitäjänmäki, Tampere Nekala, Turku Pitkämäki, Pori Impola ja Kerava Ahjo.

Pienvarastojen vuokraamisen lisäksi yhtiö myy asiakkailleen pakkaustarvikkeita, vastaanottopalveluita, pienvarastovakuutuksia ja vuokraa muuttolaatikoita sekä tarjoaa osoitepalvelua. Yhtiö on verkostoitunut liiketoimintaa tukevien yhteistyökumppanien kanssa ja pystyy tarjoamaan asiakkailleen kokonaisvaltaista palvelua liittyen varastointiin, muuttoihin ja pakettiautovuokraukseen.

Yhtiörakenne

Konserniin kuuluvat Kiinteistö Oy Espoon Niittyhaka ja Cityvarasto Oü. Hämeen Pikkuvarastot Oy fuusioitiin Cityvarasto Oyj:hin vuoden lopussa. Yhtiöllä on 10 % omistus pakettiautoja vuokraavasta Apuovelle.com Oy:stä (Pakuovelle.com) ja tavoitteena on kasvattaa omistusta jatkossa.

Henkilöstö

Yhtiön henkilöstön kokonaismäärä 2017 oli 50 henkilöä, mikä vastaa 29 henkilötyövuotta. Yhtiöllä on sekä vakinaisia että osa-aikaisia työntekijöitä. Lisäksi yhtiö on käyttänyt tilapäistä työvoimaa.

Palkat ja palkitseminen

Palkkojen ja palkkioiden kokonaissumma tilikaudella oli 1 176 046,26 euroa. Yhtiössä on käytössä palkitsemisjärjestelmä, jonka tavoitteena on tukea ja ohjata henkilöstön työskentelyä strategian mukaiseksi.

Työhyvinvointi

Yhtiö mittaa vuosittain työilmapiiriä koko henkilöstölle toimitettavassa tutkimuksessa. Tutkimus suoritetaan yhteistyössä Työeläkeyhtiö Elon kanssa. Joulukuussa 2017 toteutetun tutkimuksen vastausprosentti oli 74 %.

Tutkimustulosten perusteella yhtiön työhyvinvoinnin kokonaistilanne mukailee suomalaisten yritysten keskimääräistä tulostasoa. Toiminnassa ja ilmapiirissä löytyy sekä vahvuuksia että kehityskohteita. Vahvuuksia tulosten perusteella olivat työn mielekkyys, työilmapiiri ja sosiaalinen tuki sekä johtaminen ja esimiestyö. Kehitettävää tutkimuksen mukaan on yhä kommunikaatioon ja viestintään liittyvissä asioissa sekä muutoksen hallinnassa ja kehittämistä tukevassa työolittuurissa.

Ympäristö ja vastuullisuus

Yhtiön kaikissa toimipisteissä huomioidaan energiatehokkuutta ja yhtiö on sitoutunut säästämään energiaa ja veden kulutusta. Valaistuksessa käytössä olevia loisteputkia on vaihdettu pitkäikäisempiin ja energiatehokkaampiin LED-loisteputkiin. Yhtiö on parantanut kiinteistöjensä lämmöneristystä ja toimipisteiden lämmitykseen haetaan energiatehokkaita ratkaisuja, esimerkkinä Turun Pitkämäen toimipiste, jonka lämmitys hoidetaan ilmalämpöpumpuilla. Laskutuksessa ja ostoreskontrassa olemme siirtyneet sähköposti- ja e-laskun käyttöön paperin kulutuksen vähentämiseksi.

Tutkimus ja kehitystoiminta

Yhtiö soveltaa, kehittää ja hakee pienvarastotoimintaan sopivia digitaalisia sovelluksia, joilla helpotetaan asiakkaan arkea ja yksinkertaistetaan toimintaa. Kehittämiskohteena on muun muassa verkkokaupan käyttäjäkokemuksen parantaminen entisestään ja ostopolun yksinkertaistaminen.

Investoinnit

Yhtiön tilikauden investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin olivat 5,2 milj. euroa. Pääosa investoinneista kohdistui uusiin kiinteistöihin ja niiden konvertointiin pienvarastotiloiksi.

Hallitus, toimitusjohtaja ja tilintarkastaja

Cityvarasto Oyj:n hallitukseen kuului 3 jäsentä; Ville Stenroos, Matti Heiskanen ja Kim Väisänen. Hallituksen puheenjohtajana ja yhtiön toimitusjohtajana toimi Ville Stenroos. Yhtiön tilintarkastajana on toiminut KHT Jari Paloniemi, tilintarkastusyhteisö Moore Stephens Rewinet Oy:stä.

Osakkaat ja osakepääoman muutokset

Yhtiön osakkeiden kokonaismäärä 31.12.2017 oli 5 086 438 osaketta, joista yhtiön hallussa oli 43 265 osaketta. Osakemäärä muodostuu kahdesta osakelajista (A ja B sarjat). A-osakkeella on 1 ääni ja B-osakkeella 20. Kummallakin osakkeella on yhtäläinen oikeus yhtiön varojen jakoon. A-osake on listattu Privanetin kauppapaikalla, jossa sillä voi käydä kauppaa.

Pääomalainat

Yhtiöllä on 1 500 000 euroa korotonta pääomalainaa.

Riskit ja riskinhallinta

Yhtiön liiketoiminnan merkittävimmät riskit ovat toimialalle tyypillisiä ja liittyvät mahdolliseen sääntelyn lisäämiseen sekä pitkäjänteisen rahoituksen haasteisiin ja kiristyvään kilpailutilanteeseen. Kiristynyt kilpailu näkyy muun muassa hintakilpailuna, jossa vaarana on kannattavuuden lasku. Vahinkoriskejä vastaan on suojauduttu vakuutuksin.

Tulevaisuuden näkymät

Pienvarastoala on Suomessa vielä nuori ja kehittyvä ala. Maailmanlaajuiset trendit kuten kaupungistuminen, asuntojen ja säilytystilojen pieneneminen sekä tavarapaljous luovat kysyntää pienvarastoinnille. Yhden hengen taloudet ja maahanmuutto yleistyvät ja ihmisten lisätilantarve kasvaa. Suomalaiset ovat Euroopan innokkaimpia muuttajia, keskimäärin suomalainen muuttaa kuusi kertaa elämänsä aikana ja usein muuton yhteydessä syntyy väliaikainen lisätilantarve. Muuttajat ovat isoin asiakasryhmämme. Kasvava, kehittyvä ala ja trendit tukevat yhtiön kasvutavoitteita ja tulevaisuuden näkymät ovat hyvät. Yhtiön kasvu tapahtuu kiinteistöjä hankkimalla ja/tai vuokraamalla, rakentamalla lisää pienvarastoja sekä yritysostoin.

Voittovarojen käyttö

Yhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2017 ovat tilinpäätöksessä 5 306 084,16 euroa, josta tilikauden voitto on 602 351,93 euroa. Yhtiön taloudellisessa tilanteessa ei tilikauden päättymisen jälkeen ole tapahtunut oleellisia muutoksia, eikä myöskään OYL 13:2:iin perustuva maksukykyisyysarvio vaikuta voitonjakokelpoisten varojen määrään. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle voitonjakokelpoisten varojen käyttämistä seuraavasti; osinkoina jaetaan 0,03 euroa/osake eli yhteensä 151 295,19 euroa ja voittovarioihin jätetään 451 056,74 euroa.

Helsingissä 30. päivänä huhtikuuta 2018

CITYVARASTO OYJ
hallitus

KONSERNITULOSLASKELMA

1.1.2017-31.12.2017

Liikevaihto	5 758 513,82
Liiketoiminnan muut tuotot	113 002,71
Materiaalit ja palvelut	
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	
Ostot tilikauden aikana	-3 792,71
Varastojen lisäys (+) tai vähennys (-)	8 114,41
Ulkopuoliset palvelut	
Materiaalit ja palvelut yhteensä	4 321,70
Henkilöstökulut	
Palkat ja palkkiot	-690 103,76
Henkilösivukulut	-168 193,87
Eläkekulut	-116 958,15
Muut henkilösivukulut	-51 235,72
Henkilöstökulut yhteensä	-858 297,63
Poistot ja arvonalentumiset	
Suunnitelman mukaiset poistot	-1 213 849,89
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-1 213 849,89
Liiketoiminnan muut kulut	-2 865 153,33
Liikevoitto (-tappio)	938 537,38
Rahoitustuotot ja -kulut	
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	
Muilta	973,47
Muut korko- ja rahoitustuotot	
Muilta	29 752,82
Arvonalentumiset vaihtuvien vastaavien rahoitusarvopapereista	-245,26
Korkokulut ja muut rahoituskulut	
Muille	-218 238,90
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-187 757,87
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	750 779,51
Tilinpäätössiirrot yhteensä	
Tuloverot	-152 610,75
Muut välittömät verot	-244,61
Tilikauden voitto (tappio)	597 924,15

KONSERNITASE	31.12.2017
VASTAAVAA	
Pysyvät vastaavat	
Aineettomat hyödykkeet	
Liikearvo	85 244,28
Muut pitkävaikutteiset menot	376 009,78
Ennakkomaksut	479 158,61
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	940 412,67
Aineelliset hyödykkeet	
Maa- ja vesialueet	2 334 712,64
Rakennukset ja rakennelmat	15 454 732,08
Koneet ja kalusto	1 479 284,90
Muut aineelliset hyödykkeet	1 568,00
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	19 270 297,62
Sijoitukset	
Muut osakkeet ja osuudet	549 153,05
Sijoitukset yhteensä	549 153,05
Pysyvät vastaavat yhteensä	20 759 863,34
Vaihtuvat Vastaavat	
Vaihto-omaisuus	
Aineet ja tarvikkeet	25 431,18
Vaihto-omaisuus yhteensä	25 431,18
Saamiset	
Pitkäaikaiset	
Muut saamiset	172 667,48
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	172 667,48
Lyhytaikaiset	
Myyntisaamiset	706 519,11
Muut saamiset	67 574,15
Siirtosaamiset	33 290,85
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	807 384,11
Saamiset yhteensä	980 051,59
Rahoitusarvopaperit	
Muut osakkeet ja osuudet	35 363,75
Rahoitusarvopaperit yhteensä	35 363,75
Rahat ja pankkisaamiset	87 462,36
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	1 128 308,88
VASTAAVAA YHTEENSÄ	21 888 172,22

KONSERNITASE**31.12.2017****VASTATTAVAA****Oma pääoma**

Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	80 000,00
Käyvän arvon rahasto	5 624,77
Muut rahastot	
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	3 482 421,83
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	1 224 343,18

Tilikauden tulos

597 924,15

Oma pääoma yhteensä**5 390 313,93****Vieras pääoma****Pitkäaikainen vieras pääoma**

Pääomalainat	1 500 000,00
Velat saman konsernin yrityksille	0,00
Lainat rahoituslaitoksilta	11 999 494,47
Ostovelat	7 133,88
Muut velat	500 000,00

Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä**14 006 628,35****Lyhytaikainen vieras pääoma**

Lainat rahoituslaitoksilta	1 784 127,98
Ostovelat	255 828,21
Muut velat	226 531,10
Siirtovelat	223 143,77
Laskennalliset verovelat	1 598,88

Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä**2 491 229,94****Vieras pääoma yhteensä****16 497 858,29****VASTATTAVAA YHTEENSÄ****21 888 172,22**

TUOSLASKELMA

	1.1.2017 - 31.12.2017	1.1.2016 - 31.12.2016
Liikevaihto	5 758 513,82	5 144 661,34
Liiketoiminnan muut tuotot	113 002,71	202 021,35
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	-3 792,71	-7 052,79
Varastojen lisäys (+) tai vähennys (-)	8 114,41	-6 797,07
Ulkopuoliset palvelut	0,00	-224,00
Materiaalit ja palvelut yhteensä	4 321,70	-14 073,86
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-690 103,76	-577 695,19
Henkilösivukulut	-168 193,87	-150 903,72
Eläkekulut	-116 958,15	-102 049,05
Muut henkilösivukulut	-51 235,72	-48 854,67
Henkilöstökulut yhteensä	-858 297,63	-728 598,91
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-1 210 459,96	-1 112 547,33
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-1 210 459,96	-1 112 547,33
Liiketoiminnan muut kulut	-2 864 115,48	-2 727 689,26
Liikevoitto (-tappio)	942 965,16	763 773,33
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		
Muilta	973,47	942,01
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Muilta	29 752,82	8 992,90
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Muille	-218 238,90	-124 398,59
Arvonalentumiset vaihtuvien vast. rahoitusp	-245,26	
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-187 757,87	-114 463,68
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	755 207,29	649 309,65
Tuloverot	-152 610,75	-129 961,11
Muut välittömät verot	-244,61	-206,00
Tilikauden voitto (tappio)	602 351,93	519 142,54

TASE	31.12.2017	31.12.2016
VASTAAVAA		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet		
Liikearvo	85 244,28	113 659,04
Muut pitkävaikutteiset menot	376 009,78	172 437,93
Ennakkomaksut	479 158,61	229 071,70
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	940 412,67	515 168,67
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	2 238 023,32	1 448 793,32
Rakennukset ja rakennelmat	15 043 745,72	12 750 856,21
Koneet ja kalusto	1 478 619,70	1 259 621,68
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	18 760 388,74	15 459 271,21
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	2500,00	0,00
Muut osakkeet ja osuudet	858 423,12	549 153,05
Sijoitukset yhteensä	860 923,12	549 153,05
Pysyvät vastaavat yhteensä	20 561 724,53	16 523 592,93
Vaihtuvat vastaavat		
Vaihto-omaisuus		
Aineet ja tarvikkeet	25 431,18	17 316,77
Vaihto-omaisuus yhteensä	25 431,18	17 316,77
Saamiset		
Pitkäaikaiset		
Muut saamiset	172 667,48	182 260,53
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	172 667,48	182 260,53
Lyhytaikaiset		
Myyntisaamiset	706 519,11	538 362,91
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	200 729,93	0,00
Muut saamiset	67 574,15	167 999,56
Siirtosaamiset	33 290,85	119 448,35
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	1 008 114,04	825 810,82
Saamiset yhteensä	1 180 781,52	1 008 071,35
Rahoitusarvopaperit		
Muut osakkeet ja osuudet	35 363,75	33 863,26
Rahoitusarvopaperit yhteensä	35 363,75	33 863,26
Rahat ja pankkisaamiset	85 086,24	222 790,34
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	1 326 662,69	1 282 041,72
VASTAAVAA YHTEENSÄ	21 888 387,22	17 805 634,65

TASE		31.12.2017	31.12.2016
VASTATTAVAA			
Oma pääoma			
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma		80 000,00	33 637,60
Käyvän arvon rahasto		5 624,77	6 083,92
Muut rahastot			
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		3 479 389,05	3 525 751,45
Muut rahastot yhteensä		3 479 389,05	3 525 751,45
Edellisten tilikausien voitto (tappio)		1 224 343,18	833 155,94
Tilikauden tulos		602 351,93	519 142,54
Oma pääoma yhteensä		5 391 708,93	4 917 771,45
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Pääomalainat		1 500 000,00	1 500 000,00
Lainat rahoituslaitoksilta		11 999 494,47	9 012 081,12
Ostovelat		7 133,88	36 316,24
Muut velat		500 000,00	500 000,00
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä		14 006 628,35	11 048 397,36
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Lainat rahoituslaitoksilta		1 784 127,98	752 880,97
Ostovelat		254 648,21	621 224,04
Muut velat		226 531,10	292 581,80
Siirtovelat		223 143,77	171 258,05
Laskennalliset verovelat		1 598,88	1 520,98
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		2 490 049,94	1 839 465,84
Vieras pääoma yhteensä		16 496 678,29	12 887 863,20
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		21 888 387,22	17 805 634,65

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet**Pysyvien ja vaihtuvien vastaavien arvostamisessa ja jaksottamisessa noudatetut periaatteet ja menetelmät****Pysyvät vastaavat****Liikearvo**

Aktivoitu hankintameno poistetaan tasapoistoin 5 vuodessa (oletama 10 vuotta).

Muut pitkävaikutteiset menot

Aktivoitu hankintameno poistetaan tasapoistoin 5 vuodessa (oletama 10 vuotta)

Aktivoidut varastosaneerausmenot poistetaan jäljellä olevan vuokra-ajan kuluessa, enintään 10 vuodessa.

Muihin pitkävaikutteisiin menoihin on siirretty rakennuksista ja rakennelmista osakekiinteistöjen saneerausmenoja yhteensä 17 780,61 ja ne poistetaan tasapoistoin 7 vuodessa.

Rakennukset ja rakennelmat, maa-alueet

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

Rakennusten poistamaton hankintameno taseessa 31.12.2017 on 14 309 622,42 euroa ja maa-alueiden hankintameno 2 238 023,32 euroa.

Vaihtuvat vastaavat**Rahoitusarvopaperit**

Vaihtuvien vastaavien rahoitusarvopaperit on arvostettu tilinpäätöshetken markkina-arvoon.

Tilinpäätöshetken hankintameno on 23 112,33 euroa ja markkina-arvo on 35 363,75 euroa.

Muutokset käyvän arvon rahastossa	2017	2016
Avaus 1.1.	6 083,92	5241,05
Lisäys	-459,15	842,87
Loppusaldo 31.12.	5 624,77	6 083,92

Muilta osin tilinpäätös on laadittu noudattaen pienyrityksen tilinpäätösasetuksen

3 luvun 1 §: n 2 ja 3 momentissa säädettyjen arvostamisen ja jaksottamisen olettamaperiaatteita ja -menetelmiä.

Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Konsernitilinpäätös käsittää emoyhtiön sekä tytäryhtiöiden, Kiinteistöosaakeyhtiö Espoon Niittyhaan ja Cityvarasto Oyj:n tilinpäätökset.

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmää noudattaen. Tilikausi on konsernin ensimmäinen, joten vertailutietoja konsernista ei ole.

Annetut vakuudet ja taseen ulkopuoliset sitoumukset ja järjestelyt sekä eläkevastuut

	EMOYHTIÖ	KONSERNI
Annetut vakuudet	Velan määrä Vakuus	Velan määrä Vakuus
Lainat rahoituslaitoksilta	13 783 662,45 Kiinteistökiinnitykset	13 783 662,45 Kiinteistökiinnitykset
Osamaksuvelat	36 094,36 Muu vakuus	36 094,36 Muu vakuus
Yhteensä	13 819 756,81	13 819 756,81

Tiedot olennaisista taseen ulkopuolisista järjestelyistä

	EMOYHTIÖ	KONSERNI
Vuokratakaukset	97 279,90	97 279,90
Vuokravastuu alle 12 kk	841 332,60	841 332,60
Vuokravastuu yli 12 kk	5 029 870,15	5 029 870,15
Sitoumukset yhteensä	5 968 482,65	5 968 482,65

Tarkistusvastuu

Yhtiö on velvollinen tarkistamaan tilinpäätöshetkeen mennessä tehdyistä perusparannuksista tekemiään arvonlisäverovähennyksiä, jos kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkistuskauden aikana. Vastuun enimmäismäärä on 201 586,81 euroa. Viimeinen tarkistusvuosi on 2026.

Lainat lähipiirille

	2017	2016
Lähipiirille annetut lainat	52 992,72	55 764,61

Yhtiö on lainannut lähipiirilleen (hallituksen jäsen) yhteensä 52 992,72 euroa yhtiön omien osakkeiden hankkimista varten. Lainojen korko on 0,25 % ja takaisinmaksu 30.4.2040 mennessä. Lainoille ei ole annettu vakuutta.

Henkilöstö	EMOYHTIÖ	KONSERNI
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä	29	29

Yhtiön hallussa olevat omat osakkeet

Yhtiön hallussa on yhteensä 43 265 kappaletta A-sarjan osakkeita.

Olennaiset tapahtumat tilikauden aikana

Yhtiömuoto muutettiin tilikauden aikana julkiseksi osakeyhtiöksi ja yhtiön toiminimi on Cityvarasto Oyj. Osakepääoma korotettiin 80 000,00 euroon.

Oman pääoman muutokset

	EMOYHTIÖ 2017	KONSERNI 2017	EMOYHTIÖ 2016
Oma pääoma			
Osakepääoma			
Osakepääoma tilikauden alussa 1.1.	33 637,60	33 637,60	33 637,60
Osakepääoman korotus	46 362,40	46 362,40	0,00
Osakepääoma tilikauden lopussa 31.1.	80 000,00	80 000,00	33 637,60
Käyvän arvon rahasto	5 624,77	5 624,77	6 083,92
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	3 525 751,45	3 528 784,23	3 377 945,33
Sulautumisessa muodostettu	0,00	0,00	121 846,12
Lisäykset	0,00	0,00	25 960,00
Vähennykset, siirretty osakepääomaan	-46 362,40	-46 362,40	0,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	3 479 389,05	3 482 421,83	3 525 751,45
Edellisten tilikausien voitto	1 325 206,64	1 325 206,64	883 536,92
Osingonjako	-100 863,46	-100 863,46	-50 380,98
Tilikauden tulos	602 351,93	597 924,15	519 142,54
Oma pääoma	5 391 708,93	5 390 313,93	4 917 771,45
Vapaa oma pääoma yhteensä 31.12.	5 306 084,16	5 304 689,16	4 884 133,85

Pääomalainat

Osakas on myöntänyt yhtiölle pääomalainaa 1 500 000,00 euroa. Laina täyttää OYL 12 säädetty edellytykset pääomalainalle. Pääasialliset lainaehdot:

1. Pääomalaina on maksettavissa pois vuosittain joko kokonaan tai osittain varsinaista yhtiökokousta seuraavan kuukauden viimeiseen päivään mennessä velkojan niin vaatiessa.
2. Lainan pääoma ja korko saadaan maksaa yhtiön selvitystilassa ja konkurssissa vain kaikkia muita velkoja huonommalla etuoikeudella.
3. Pääoma saadaan muutoin palauttaa ja korkoa maksaa vain siltä osin, kuin yhtiön vapaan oman pääoman määrä ja kaikkien pääomalainojen määrä maksuhetkellä ylittää yhtiön viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan tai sitä uudemman tilinpäätöksen taseen mukaisen tappion määrän.
4. Pääoman tai koron maksamisesta ei yhtiö saa antaa vakuutta.
5. Pääomalaina on koroton.

Hallituksen ehdotus jakokelpoisen vapaan oman pääoman käytöstä

Hallitus esittää, että tilikauden voitto 602 351,93 euroa siirretään edellisten tilikausien voitto/tappio -tilille ja osinkoa jaetaan voittovaroista 0,03 euroa/osake, yhteensä 151 295,19 euroa.

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Helsingissä **30** . **huhti** kuuta 2018



Ville Stenroos
Hallituksen puheenjohtaja



Matti Heiskanen
Hallituksen jäsen



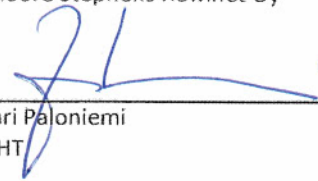
Kim Väisänen
Hallituksen jäsen

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus

Helsingissä *A . PULCO* kuuta 2018

Moore Stephens Rewinet Oy


Jari Paloniemi
KHT

LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA**Kirjanpidot ja tositelajit sekä niiden säilyttämistapa****Tilinpäätös ja kirjanpidot**

Tilinpäätös	Sähköinen arkisto
Tase-erittelyt	Sähköinen arkisto
Liitetietotositteet	Sähköinen arkisto
Tilikohtainen tuloslaskelma	Sähköinen arkisto
Tilikohtainen tase	Sähköinen arkisto
Pääkirja	Sähköinen arkisto

Tositelajit

Myyntilaskut	Sähköinen arkisto
Ostolaskut	Sähköinen arkisto
Verkkolaskut (ostolaskut)	Sähköinen arkisto
Matka- ja kululaskut	Sähköinen arkisto
Muistiotositteet	Sähköinen arkisto
Palkat	Sähköinen arkisto
Tiliotteet, maksutositteet	Sähköinen arkisto
ALV-laskelmat	Sähköinen arkisto
Oma-aloitteisten verojen ilmoitukset	Sähköinen arkisto

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

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

TILINTARKASTUSKERTOMUS**Cityvarasto Oyj:n yhtiökokoukselle****Tilinpäätöksen tilintarkastus****Lausunto**

Olemme tilintarkastaneet Cityvarasto Oyj:n (y-tunnus 1561027-4) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2017. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoyhtiön taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan sekä konsernin että emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

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

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se 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 virheellisyyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa 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 sen toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi 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, liitetiedot 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.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomukseen sisältyvän informaation. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

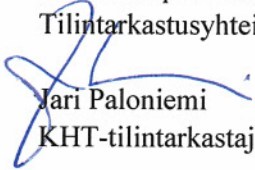
Velvollisuutenamme on lukea toimintakertomukseen sisältyvä informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko toimintakertomukseen sisältyvä informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. 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 suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomukseen sisältyvässä informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsinki 17.5.2018

Moore Stephens Rewinet Oy
Tilintarkastusyhteisö



Jari Paloniemi
KHT-tilintarkastaja