

KONSERNITILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS

Cityvarasto Oyj

Y-tunnus 1561027-4

Tilinpäätös ajalta

1.1.2020 - 31.12.2020

Tämä tilinpäätös on säilytettävä 31.12.2030 asti



Y-1561027-4

Cityvarasto Oyj

Läkkisepänkuja 7

00620 Helsinki

Y-tunnus 1561027-4

Kotipaikka Helsinki

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	1 - 7
Konsernitulos	8
Konsernitase	9 - 10
Emoyhtiön tulos	11
Emoyhtiön tase	12 - 13
Tilinpäätöksen liitetiedot	14 - 18
Tilinpäätöksen allekirjoitus	19
Tilinpäätösmerkintä	20
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	21

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.

Tilinpäätöksen laati:
Anne Keponen

Toimintakertomus

Vuosi 2020 lyhyesti

- Vertailukelpoinen liikevaihto 11,4 MEUR, kasvua 10,6 % *
- Vertailukelpoinen käyttökate 4,2 MEUR, kasvua 32,8 % *
- Liikevaihto 10,9 MEUR, kasvua 6,2 %
- Käyttökate 3,8 MEUR, kasvua 18,6 %
- Sijoituskiinteistöjen arvo 76,9 MEUR, kasvua 17,8 %
- Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja 9,7 MEUR
- Omavaraisuusaste 56,4 %
- Oman pääoman tuotto 24,4 %
- Sijoitetun pääoman tuotto 15,4 %
- Kokonaispinta-ala 111 700 m²
- 42 pienvarastotoimipistettä

* Liikevaihdon kirjaustavan muutos laskuperusteisesta suorituserusteiseen vähensi vuodelle 2020 kirjattua liikevaihtoa 0,45 miljoonaa euroa.

Avainluvut

MEUR	2020 oikaistu*	2020	2019
Liikevaihto	11,4	10,9	10,3
Käyttökate	4,2	3,8	3,2
Kiinteistöjen arvonmuutos	7,4	7,4	5,2
Liikevoitto	10,7	10,3	7,5
Tilikauden voitto	8,1	7,8	5,5
Omavaraisuusaste	56,5 %	56,4 %	50,2 %
Oman pääoman tuotto	25,4 %	24,4 %	23,2 %
Sijoitetun pääoman tuotto	16,1 %	15,4 %	14,0 %
EUR			
Osakekohtainen tulos	1,35	1,29	1,05
Osinko	0,06	0,06	0,05

* Liikevaihdon kirjaustavan muutos laskuperusteisesta suorituserusteiseen vähensi vuodelle 2020 kirjattua liikevaihtoa 0,45 miljoonaa euroa.

Konserni lyhyesti

Cityvarasto Oyj on vuonna 1999 perustettu valtakunnallinen pienvarastoyritys. Yhtiöllä on tällä hetkellä (huhtikuu 2021) 44 pienvarastotoimipistettä suurimmissa kaupungeissa ympäri Suomea. Pienvarastojen vuokraamisen lisäksi yhtiö myy asiakkailleen pakkaustarvikkeita, lähetys- ja vastaanottopalveluita, pienvarastovakuutuksia ja vuokraa toimitiloja sekä business center toimistohuoneita sekä tarjoaa osoitepalvelua.



Y-1561027-4

Konserniin kuuluu 100% omistusosuudella PakuOvelle.com Oy, joka on Suomen tunnetuin pakettiautojen vuokrausyritys. Yritys tarjoaa alihankkijoidensa kautta myös muuttolaatikkoja sekä muuttopalveluita. Autoja voi varata internetin kautta pääkaupunkiseudun, Turun, Tampereen ja Kuopion talousalueen itsepalvelupisteistä.

Strategia

Kaupungistuminen, asuntojen ja säilytystilojen pieneneminen sekä tavarapaljous luovat kasvavaa kysyntää pienvarastoinnille ja pakettiautovuokraukselle. Maahanmuutto yleistyy ja ihmisten lisätilantarve kasvaa. Konserni keskittyy liiketoiminnan kasvattamiseen pyrkien samaan aikaan parantamaan myös suhteellista kannattavuuttaan. Suomessa pienvarastointiala kehittyy jatkuvasti ja vielä tällä hetkellä esimerkiksi Ruotsissa pienvarastopinta-alaa on asukasta kohden 1,7 kertaisesti Suomeen verrattuna (FEDESSA European Self Storage Annual Survey 2020).

Konserni on valtakunnallinen pienvarastointialan edelläkävijä. Konsernissa panostetaan erinomaisen asiakaskokemuksen luomiseen. Se syntyy kokonaisvaltaisesta tarjonnasta, käyttäjäystävällisistä digitaalisista palveluista sekä henkilöstön sitoutuneisuudesta. Asiakastyytyväisyyttä mitataan useammalla mittarilla ja se on ollut jatkuvasti korkea. Esimerkiksi emoyhtiön asiakastyytyväisyyskyselyn vastaajista yli 95 prosenttia on tyytyväisiä tai erittäin tyytyväisiä palveluun.

Konsernin osana on pääkaupunkiseudun tunnetuin pakettiautovuokraamo sekä tätä avustava autoliiketoiminta, joiden koko osakekanta hankittiin loppuvuonna 2020 Cityvarasto Oyj:n omistukseen. Strategiana on kasvattaa vuokraustoimintaa maanlaajuisesti entistä suuremmaksi toimijaksi. Lähivuosina vuokratilustoa on tarkoitus lisätä hankkimalla pakettiautoja kustannustehokkaasti Autokaupoille.com Oy:n kautta.

Konsernin toiminta on pitkäjänteistä. Strategian mukaisesti konserni hankkii sopivia kiinteistöjä, konvertoi ne pienvarastokäyttöön sopiviksi ja kasvattaa näin kiinteistöomaisuutensa arvoa. Tilikauden 2020 lopussa konsernin sijoituskiinteistöjen yhteenlaskettu markkina-arvo oli 76,9 (65,3) miljoonaa euroa, jossa on kasvua 17,8 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 arvonnäilyksissä. 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, sillä motivoituneella ja osaavalla henkilöstöllä on merkittävä rooli yrityksen kehityksessä ja tuottavuudessa.

Tilikauden keskeisiä tapahtumia

Norjalaisen sijoitusyhtiön Ferncliff TIH AS:n tytäryhtiö Feut AS sijoitti toukokuussa viisi miljoonaa euroa suunnatulla osakeannilla Cityvarasto Oyj:hin. Osakeannin myötä Feut AS nousi yhtiön toiseksi suurimmaksi omistajaksi 12 prosentin omistusosuudella. Ferncliff TIH AS on ollut aktiivinen omistaja useissa yrityksissä niin Pohjoismaissa kuin maailmalla ja uusi osakas sopii hyvin konsernin kasvustrategiaan.

Koronapandemian vaikutukset näkyivät tilikauden keväällä etenkin pakettiautojen vuokrauksen vähenemisenä. Myös pienvarastojen ja isojen tilojen osalta liikevaihdon kasvu hidastui tilapäisesti Q2 alussa, mutta kesällä ja loppuvuodesta kasvu jatkui vahvana. Keväällä myymälät olivat suljettuina ja asiakkaita ohjattiin yhä enemmän tekemään vuokrasopimuksia sähköisesti, mikä on osaltaan nopeuttanut digitalisaatiota.

Syyskuussa Cityvarasto Oyj hankki Pakuovelle.com Oy:n koko osakekannan. Pakettiautonvuokraus on tärkeä osa pienvarastopalveluiden tarjoamista ja oli luontevaa, että Cityvarasto Oyj osti Pakuovelle.com Oy:n kokonaan itselleen. Samalla vaihtui myös PakuOvelle.com Oy:n johto, kun uutena toimitusjohtajana aloitti Mikko Erkkilä.

Syyskuussa avattiin pienvarastohotelli Porvoon Tarmolaan.

Lokakuussa Cityvarasto Oyj osti Kotkan Hovisaaressa sijaitsevan kiinteistön, jonka pinta-ala on 2 612 neliömetriä. Tiloihin avataan moderni pienvarasto sekä muita vuokrattavia tiloja kevään 2021 aikana. Pienvarasto tulee olemaan Kotkan alueen suurin.

Marraskuussa Cityvarasto Oyj osti Espoon keskuksessa sijaitsevan kiinteistön, jonka pinta-ala on 2 014 neliömetriä. Kiinteistöön on hyvät kulkuyhteydet ja se sijaitsee näkyvällä paikalla omalla tontilla Espoon keskuksessa. Kiinteistöön tullaan avaamaan Espoon keskuksen ensimmäinen pienvarastotoimipiste.

Tilikauden aikana suljettiin kolme vuokratiloissa toiminutta pienvarastohotellia ja asiakkaat muutettiin lähellä oleviin, omissa kiinteistöissä sijaitseviin toimipisteisiin.

Emoyhtiö laajensi toimintaansa myös lisäämällä pienvarastojen lukumääriä olemassa olevissa kohteissa. Uusia varastoja valmistui seuraaviin kohteisiin: Espoo Kivenlahti, Espoo Nihtisilta, Jyväskylä Seppälä, Kuopio Haapaniemi, Lahti Keskusta, Pori Impola, Seinäjoki Päivölä, Turku Pitkämäki ja Vantaa Kaivoksela.

Liikevaihto ja tulos

Konsernin liikevaihto oli 10,9 (10,3) miljoonaa euroa ja siinä oli kasvua 6,2 prosenttia edelliseen tilikauteen verrattuna. Tilikauden liikevaihto pienensi liikevaihdon kirjaustavan muutos, kun siirryttiin laskuperusteisesta kirjaamisesta suoriteperusteiseen kirjaamiseen. Ilman kirjaustavan muutosta laskettava vertailukelpoinen liikevaihto oli 11,4 miljoonaa euroa ja kasvua oli 10,6 prosenttia edelliseen tilikauteen verrattuna.

Y-1561027-4

Konsernin käyttökate oli 3,8 (3,2) miljoonaa euroa. Käyttökate kasvoi 18,6 prosenttia ja sen kasvu ylitti liikevaihdon kasvun. Ilman kirjaustavan muutosta laskettava vertailukelpoinen käyttökate oli 4,2 miljoonaa euroa ja kasvua oli 32,8 prosenttia edelliseen tilikauteen verrattuna.

Konsernin liikevoitto oli 10,3 (7,5) miljoonaa euroa, joka kasvoi edellisvuodesta 36,6 prosenttia.

Konsernin rahoituskulut olivat 0,5 (0,5) miljoonaa euroa.

Taloudellinen asema ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli 85,6 (71,3) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 20,0 prosenttia edelliseen tilikauteen verrattuna. Sijoituskiinteistöjen arvo tilikauden lopussa oli 76,9 (65,3) miljoonaa euroa. Kaikki kiinteistöt sijaitsevat Suomen kahdellakymmenellä suurimmalla talousalueella.

Konsernin tilikauden investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin olivat 5,3 (10,3) miljoonaa euroa. Pääosa investoinneista kohdistui kiinteistöjen hankintaan sekä remontointiin ja konvertointiin pienvarastotiloiksi sekä pakettiautojen hankintaan. Suurin yksittäinen investointi oli Espoon keskuksessa sijaitseva kiinteistö.

Konsernilla oli korollista vierasta pääomaa 25,2 (24,6) miljoonaa euroa. Korollisesta vieraasta pääomasta 0,9 (1,0) miljoonaa euroa on osamaksuvelkoja, joilla vuokrattavat pakettiautot on rahoitettu.

Konsernin omavaraisuusaste oli 56,4 (50,2) prosenttia. Konsernin oman pääoman tuotto oli 24,4 (23,2) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 15,4 (14,0) prosenttia.

Yhtiörakenne

Konserniin kuuluvat emoyhtiö Cityvarasto Oyj sekä neljä sataprosenttisessa omistuksessa olevaa tytäryhtiötä; Autokaupoille.com Oy, Kiinteistö Oy Vantaan Painotalo, Cityvarasto Oü sekä tilikaudella 2020 perustettu Kiinteistö Oy Lahden Okeroistentie 1.

Cityvarasto Oyj omistaa syyskuussa 2020 tehdyn yrityskaupan jälkeen 100% Autokaupoille.com Oy:sta (ent. nimi Apuovelle.com Oy), joka omistaa PakuOvelle.com Oy:n kokonaan. 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.

Tulevaisuuden näkymät

Yhtiön tämänhetkinen investointien painopiste on uusien kiinteistöjen ostoissa, nykyisten kiinteistöjen konvertoinnissa pienvarastoiksi, sekä pitkän tähtäimen suunnitelman mukaisissa korjausinvestoinneissa. Vuoden 2021 aikana avataan arviolta 3–5 uutta toimipistettä, joista 2–3 sijaitsee konsernille uusilla markkina-alueilla. Vuoden 2019 toimintakertomuksessa ilmoitetuista arvioista jäätiin koronapandemian tuoman epävarmuuden vuoksi.

Y-1561027-4

Pakettiautojen vuokrauksen tarve saattaa kuukausitasolla vaihdella liikkumisrajoitusten myötä, mutta kokonaisuutena ihmisten tarve pakettiautoille ei tule laskemaan. Jatkossa ajoneuvoihin sitoutuneeseen pääomaan kiinnitetään erityistä huomiota, millä pyritään laskemaan kustannuksia ja parantamaan kannattavuutta. Kalustoa tullaan lisäämään ja kapasiteettia nostamaan, kiinteiden kustannusten pysyessä silti alhaalla. Samalla myös Autokaupoille.com Oy tuottaa konsernille tuloa autoliiketoiminnalla.

Henkilöstö, palkat ja palkitseminen

Konsernin henkilöstön keskimääräinen lukumäärä tilikaudella oli 50. Yhtiöllä on sekä vakinaisia että osa-aikaisia työntekijöitä. Lisäksi yhtiö on käyttänyt tilapäistä vuokratyövoimaa.

Konserni mittaa vuosittain työilmapiiriä koko henkilöstölle toimitettavassa tutkimuksessa. Tutkimus suoritetaan yhteistyössä Työeläkeyhtiö Elon kanssa. Viimeisimpään tutkimukseen vastasi 81% työntekijöistä. Tutkimuksen perusteella esimerkiksi henkilöstöstrategian keskeinen painopiste Cityvarastolaisten sitoutuminen työnantajaan (eNPS) on jopa kaksi kertaa parempi kuin kaikissa suomalaisissa yrityksissä keskimäärin.

Konsernin palkkojen ja palkkioiden kokonaissumma tilikaudella oli 1,9 (1,8) miljoona euroa.

Kehitystoiminta

Konserni kehittää ja hakee liiketoimintaansa sopivia digitaalisia sovelluksia, joilla helpotetaan asiakkaan arkea ja yksinkertaistetaan toimintaa. Cityvarasto Oyj keskittyi tilikaudella kehittämään uutta toiminnanohjausjärjestelmää ja verkkokauppaa, jotka otettiin käyttöön 1.1.2021. Uuden verkkokaupan on tarkoitus parantaa käyttäjäkokemusta ja tarjota asiakkaille yhä sujuvampaa palvelua. Uusien verkkosivujen myötä verkkokaupan osuus on noussut yhä suuremmaksi. Toiminnanohjausjärjestelmän ja verkkosivujen kehitystä jatketaan tilikaudella 2021.

Kaikki Pakuovelle.com Oy:n pakettiautot on tilikauden 2020 aikana muutettu itsepalveluperiaatteella toimiviksi ja ihmiskontaktia vaativat autot on myyty pois. Muutos laski hetkellisesti liikevaihtoa.

Konserni on tehnyt parannuksia turvallisuutta kehittääkseen. Esimerkiksi hälyttimien määrää on lisätty ja pihojen suojausta on parannettu porttien avulla. Myös kameravalvontaan on tehty merkittäviä panostuksia.

Konsernissa on aloitettu laatimaan pienvarastokiinteistöille sopivaa pitkän tähtäimen ylläpito ja korjaussuunnitelmaa. Ohjelma on tarkoitus ottaa käyttöön tilikauden 2021 aikana.

Osakkaat ja osakepääoman muutokset

Emoyhtiön osakkeiden kokonaismäärä 31.12.2020 oli 6 048 848 osaketta, joista yhtiön hallussa oli 44 265 osaketta. Osake on listattu Privanetin kauppapaikalla, jossa sillä voi käydä kauppaa. Osakevaihto on kasvanut vuodesta 2019 merkittävästi. Osakkeen tilikauden päätöskurssi oli 7,60 euroa.

Yhtiökokouksessa päätettiin yhtiön osakesarjojen yhdistämisestä siten, että yhtiön nykyiset B-sarjan osakkeet muutettiin A-sarjan osakkeiksi. Osakesarjojen yhdistämisen jälkeen kaikki osakkeet ovat yhdenvertaisia. Tyhjä B-sarja poistettiin kokonaan.

Y-1561027-4

Osakkeiden yhteenlaskettu markkina-arvo vuoden päätöskurssilla, 7,60 (5,80) euroa, on 45,6 (30,6) miljoonaa euroa. Tilikauden osakekohtainen tulos on 1,29 (1,05) euroa.

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 auttaa energiatehokkuuden optimoinnissa.

Lämmitykseen haetaan energiatehokkaita ratkaisuja ja ensimmäinen aurinkoenergianhanke toteutetaan keväällä 2021. Myös ilmalämpöpumppujen ja vesi-ilmalämpöpumppujen käyttöä on lisätty ja kiinteistöjen lämmöneristyskykyä on parannettu. Erityistä huomiota kiinnitetään myös kierrätyksen parantamiseen sekä jätteiden lajitteluun 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.

Saneeraamalla hankittuja kiinteistöjä kustannustehokkaasti pienvarastokäyttöön, saadaan usein jo pois aktiivisesta käytöstä olleet kiinteistöt uudelleen hyötykäyttöön ja toimiviksi kiinteistökokonaisuuksiksi. 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 strategisiin 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.

Operatiiviset riskit liittyvät keskeisten avainhenkilöiden pysymiseen yrityksessä. Heidän sitouttamisesta pidetään huolta muun muassa panostamalla työhyvinvointiin, tulosperusteiseen palkitsemiseen sekä tarjoamalla kouluttautumismahdollisuuksia. Keskeinen operatiivinen riski on myös isokokoisten toimitilojen vuokralaisiin liittyvät vuokranmaksuriskit. Riskiä pyritään minimoimaan kiinnittämällä erityistä huomiota potentiaalisen vuokralaisen maksukykyyn jo vuokrasopimusta solmittaessa. Myös isojen tilojen vuokralaisportfolion monimuotoisuus huomioidaan ja pyritään välttämään tilanteita, joissa yhden vuokralaisen osuus kiinteistön vuokratuotoista olisi merkittävä.

Y-1561027-4

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, paloilmalaitteilla, turvavaloilla, käytävien poistumisetäisyyksillä yms. Konsernilla on myös selkeät toimintaohjeet, miten vahingon sattuessa tulee toimia.

Keskeisiä rahoitusriskejä ovat rahoituksen hankintaan, jälleen rahoitukseen sekä korkoihin liittyvät riskit. Kiinteistöjen hankinta sekä kohteiden konvertointi pienvarastoiksi sitoo paljon pääomaa. Yhtiö hallitsee riskejä lainojen tasapainoisella maturiteettijakaumalla sekä hajauttamalla lainanottoa useaan eri lähteeseen. Riittävän maksuvalmiusreservin takaamiseksi konsernilla on käytössä luottolimiittejä kolmesta eri pankista.

Hallitus, toimitusjohtaja ja tilintarkastaja

Cityvarasto Oyj:n hallitukseen kuului neljä jäsentä; Ville Stenroos, Matti Heiskanen, Aki Kostander sekä uutena jäsenenä 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 2021

Varsinainen yhtiökokous pyritään järjestämään kesäkuussa 2021. Konsernin puolivuotiskatsaus julkistetaan syyskuussa 2021.

Hallituksen voitonjakoehdotus

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2020 olivat 12 588 764,01 euroa, josta tilikauden voitto oli 57 955,40 euroa.

Osinkopolitiikan mukaan osinkoa on tarkoitus kasvattaa vuosittain. Hallitus esittää varsinaiselle yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 0,06 (0,05) euroa kutakin ulkona olevaa osaketta kohden. Tällöin osingonjaon yhteismäärä on 360 274,98 euroa.

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Konserniin sataprosenttisesti kuuluva Kiinteistö Oy Vantaan Painotalo fuusioitiin Cityvarasto Oyj:hin tammikuun 2021 lopussa.

Helmikuussa Cityvarasto Oyj osti kiinteistön ja määräalan Kouvolan kaupungilta keskeiseltä paikalta Kouvolan Kasarminmäeltä. Kasarminmäki muodostuu yhtenäisistä vanhoista suojelluista rakennuksista, jotka ovat toimineet aikanaan armeijan varuskuntana. Alue on merkitty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon. Rakennuksen kokonaispinta-ala on 1 045 neliömetriä ja Cityvarasto Oyj tulee remontoimaan rakennuksen ja avaa tiloihin pienvarastohotellin kesällä 2021.

Huhtikuussa Cityvarasto Oyj osti Helsingissä Konalassa sijaitsevan kiinteistön. Kiinteistön pinta-ala on 4 655 neliömetriä ja se sijaitsee omalla tontilla Vihdintien ja Kehä I:n tuntumassa. Kiinteistön saneeraus ja pienvarastohotellin rakentaminen aloitetaan kesällä 2021.

Y-1561027-4

Konsernitulos

	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Liikevaihto	10 928 812,00	10 273 613,15
Liiketoiminnan muut tuotot	180 784,28	81 535,39
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	-1 889,15	-15 491,98
Varastojen lisäys (+) tai vähennys (-)	-3 348,18	2 406,55
Ulkopuoliset palvelut	-288 537,04	-253 613,55
Materiaalit ja palvelut yhteensä	-293 774,37	-266 698,98
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-1 513 271,74	-1 331 073,14
Henkilöstösivukulut	-256 911,04	-264 342,03
Eläkekulut	-217 621,05	-232 281,14
Muut henkilösivukulut	-39 289,99	-32 060,89
Henkilöstökulut yhteensä	-1 770 182,78	-1 595 415,17
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-861 415,01	-806 806,50
Konsernireservin poisto ja konsernireservin vähennys	-75 704,19	-75 704,19
Sijoituskiinteistöjen arvomuutos	7 423 127,22	5 208 766,82
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	6 486 008,02	4 326 256,13
Liiketoiminnan muut kulut	-5 258 975,48	-5 299 981,72
Liikevoitto (-tappio)	10 272 671,67	7 519 308,80
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		
Muilta	2 025,67	1 281,40
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Muilta	35 211,21	20 469,61
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Muille	-543 707,04	-496 859,41
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-506 470,16	-475 108,40
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	9 766 201,51	7 044 200,40
Tuloverot	-2 005 022,38	-1 496 475,43
Muut välittömät verot	-309,32	-143,93
Vähemmistöosuudet	0,00	-11 412,33
Tilikauden voitto (tappio)	7 760 869,81	5 536 168,71

Y-1561027-4

Konsernitase

	31.12.2020	31.12.2019
VASTAAVAA		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet		
Kehittämismenot	114 810,34	110 657,03
Liikearvo	0,00	28 414,77
Konserniliikearvo	466 069,38	844 499,61
Muut pitkävaikutteiset menot	738 363,33	621 876,09
Ennakkomaksut	554,62	0,00
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	1 319 797,67	1 605 447,50
Aineelliset hyödykkeet		
Sijoituskiinteistöt	76 900 000,00	65 300 000,00
Koneet ja kalusto	2 040 951,17	2 024 457,95
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	78 940 951,17	67 324 457,95
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet	100,00	950,00
Sijoitukset yhteensä	100,00	950,00
Pysyvät vastaavat yhteensä	80 260 848,84	68 930 855,45
Vaihtuvat Vastaavat		
Vaihto-omaisuus		
Aineet ja tarvikkeet	14 981,46	18 329,64
Vaihto-omaisuus yhteensä	14 981,46	18 329,64
Saamiset		
Pitkäaikaiset		
Muut saamiset	52 000,00	68 747,80
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	52 000,00	68 747,80
Lyhytaikaiset		
Myyntisaamiset	1 268 416,50	1 425 272,31
Muut saamiset	38 928,11	146 618,54
Siirtosaamiset	88 055,59	104 682,62
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	1 395 400,20	1 676 573,47
Saamiset yhteensä	1 447 400,20	1 745 321,27
Rahoitusarvopaperit		
Muut osakkeet ja osuudet	38 819,52	49 851,20
Rahoitusarvopaperit yhteensä	38 819,52	49 851,20
Rahat ja pankkisaamiset	3 849 711,67	599 132,65
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	5 350 912,85	2 412 634,76
VASTAAVAA YHTEENSÄ	85 611 761,69	71 343 490,21

Y-1561027-4

Konsernitase

	31.12.2020	31.12.2019
VASTATTAVAA		
Oma pääoma		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	80 000,00	80 000,00
Käyvän arvon rahasto	8 541,99	16 426,72
Muut rahastot		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	9 802 155,88	4 808 547,86
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	30 616 884,78	25 344 870,17
Tilikauden voitto (tappio)	7 760 869,81	5 536 168,71
Oma pääoma yhteensä	48 268 452,46	35 786 013,46
Vähemmistöosuudet	0,00	277 090,28
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Pääomalainat	1 500 000,00	1 500 000,00
Lainat rahoituslaitoksilta	22 426 329,30	20 410 581,22
Ostovelat	585 692,32	549 537,05
Muut velat	0,00	500 000,00
Laskennalliset verovelat	9 365 806,24	7 382 607,36
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	33 877 827,86	30 342 725,63
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 818 738,54	3 276 441,43
Ostovelat	779 850,53	1 020 102,15
Muut velat	645 360,62	444 900,37
Siirtovelat	219 203,49	191 917,52
Laskennalliset verovelat	2 328,19	4 299,37
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	3 465 481,37	4 937 660,84
Vieras pääoma yhteensä	37 343 309,23	35 280 386,47
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	85 611 761,69	71 343 490,21

Y-1561027-4

Emonyhtiön tuloslaskelma

	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Liikevaihto	8 160 584,91	7 670 166,71
Liiketoiminnan muut tuotot	84 304,01	50 084,39
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	-1 845,60	-15 491,98
Varastojen lisäys (+) tai vähennys (-)	-3 348,18	2 406,55
Ulkopuoliset palvelut	-736,13	0,00
Materiaalit ja palvelut yhteensä	-5 929,91	-13 085,43
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-1 257 188,91	-1 099 824,20
Henkilöstösivukulut	-207 868,77	-210 090,43
Eläkekulut	-177 475,75	-187 636,50
Muut henkilösivukulut	-30 393,02	-22 453,93
Henkilöstökulut yhteensä	-1 465 057,68	-1 309 914,63
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-2 606 074,80	-1 999 171,09
Arvonalentumiset pys. vast. hyödykkeistä	-9 720,12	0,00
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-2 615 794,92	-1 999 171,09
Liiketoiminnan muut kulut	-3 762 791,84	-3 672 261,90
Liikevoitto (-tappio)	395 314,57	725 818,05
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		
Muilta	2 025,67	1 281,40
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	37 994,55	38 240,93
Muilta	34 666,59	23 049,48
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille	-3 590,14	-928,99
Muilla	-387 804,56	-331 852,17
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-316 707,89	-270 209,35
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	78 606,68	455 608,70
Tuloverot	-20 341,96	-87 708,47
Muut välittömät verot	-309,32	-143,93
Tilikauden voitto (tappio)	57 955,40	367 756,30

Y-1561027-4

Emoyhtiön tase

	31.12.2020	31.12.2019
VASTAAVAA		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet		
Liikearvo	0,00	28 414,77
Muut pitkävaikutteiset menot	666 582,31	606 681,99
Ennakkomaksut	263 463,45	1 546 318,15
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	930 045,76	2 181 414,91
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	2 981 921,08	2 865 776,66
Rakennukset ja rakennelmat	20 697 462,16	18 631 130,42
Koneet ja kalusto	1 907 615,60	1 787 650,11
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	25 586 998,84	23 284 557,19
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksistä	442 241,15	310 312,00
Saamiset saman konsernin yrityksistä	380,00	380,00
Muut osakkeet ja osuudet	519 153,05	520 003,05
Muut saamiset	0,00	196 253,29
Sijoitukset yhteensä	961 774,20	1 026 948,34
Pysyvät vastaavat yhteensä	27 478 818,80	26 492 920,44
Vaihtuvat Vastaavat		
Vaihto-omaisuus		
Aineet ja tarvikkeet	14 981,46	18 329,64
Vaihto-omaisuus yhteensä	14 981,46	18 329,64
Saamiset		
Pitkäaikaiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	799 926,08	0,00
Muut saamiset	44 950,00	65 970,40
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	844 876,08	65 970,40
Lyhytaikaiset		
Myyntisaamiset	929 924,95	1 243 854,42
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	858 744,68	224 915,66
Muut saamiset	37 953,16	315 059,26
Siirtosaamiset	76 478,93	58 658,33
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	1 903 101,72	1 842 487,67
Saamiset yhteensä	2 747 977,80	1 908 458,07
Rahoitusarvopaperit		
Muut osakkeet ja osuudet	38 819,52	49 851,20
Rahoitusarvopaperit yhteensä	38 819,52	49 851,20
Rahat ja pankkisaamiset	3 506 847,80	473 658,93
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	6 308 626,58	2 450 297,84
VASTAAVAA YHTEENSÄ	33 787 445,38	28 943 218,28

Y-1561027-4

Emoyhtiön tase

	31.12.2020	31.12.2019
VASTATTAVAA		
Oma pääoma		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	80 000,00	80 000,00
Käyvän arvon rahasto	8 541,99	16 426,72
Muut rahastot		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	10 867 218,37	5 873 610,35
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	1 663 590,24	1 559 988,04
Tilikauden voitto (tappio)	57 955,40	367 756,30
Oma pääoma yhteensä	12 677 306,00	7 897 781,41
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Pääomalainat	1 500 000,00	1 500 000,00
Lainat rahoituslaitoksilta	17 357 031,12	14 951 809,32
Muut velat	0,00	500 000,00
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	18 857 031,12	16 951 809,32
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 420 553,16	2 859 199,58
Ostovelat	278 913,10	331 275,59
Velat saman konsernin yrityksille	931,67	450 924,25
Muut velat	348 194,74	270 152,21
Siirtovelat	202 187,40	177 776,55
Laskennalliset verovelat	2 328,19	4 299,37
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	2 253 108,26	4 093 627,55
Vieras pääoma yhteensä	21 110 139,38	21 045 436,87
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	33 787 445,38	28 943 218,28

Tilinpäätöksen liitetiedot

Konserni on kirjanpitolain mukainen pienkonserni ja emoyhtiö on kirjanpitolain mukainen pienyritys. Tilinpäätös on laadittu noudattaen PMA 2-3 luvun pienyrityssäännöstä.

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Konsernitilinpäätös käsittää emoyhtiön ja tytäryhtiöiden tilinpäätökset. Konserniin kuuluvat yritykset

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)
Kiint. Oy Vantaan Painotalo	tytäryhtiö (omistusosuus 100 %)
Kiint. Oy Lahden Okeroistentie 1	tytäryhtiö (omistusosuus 100 %)

Pysyvien ja vaihtuvien vastaavien arvostamisessa ja jaksottamisessa noudatetut periaatteet ja menetelmät

Pysyvät vastaavat

Korotetut poistot ovat emoyhtiössä 229 174,94 Euroa ja konsernissa ne ovat yhteensä 291 171,61 Euroa.

Liikearvo

Emoyhtiössä aktivoitu hankintameno poistetaan tasapoistoin 5 vuodessa (olettava 10 vuotta).

Konsernin liikearvo poistetaan tasapoistoin 5 –10 vuodessa.

Pysyviin vastaaviin kohdistettu konsernipassiiva tuloutetaan kyseisten pysyvien vastaavien poistoaikana tasapoistoin. Rakennukset tuloutetaan jäljellä olevan poistoajan mukaisesti 35 vuodessa.

Muut pitkävaikutteiset menot

Aktivoitu hankintameno poistetaan tasapoistoin 5 vuodessa (olettava 10 vuotta). Aktivoidut varasto-saneerausmenot poistetaan jäljellä olevan vuokra-ajan kuluessa, enintään 10 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 taseessa 31.12.2020 on 20 697 462,16 Euroa (18 631 130,42 Euroa 31.12.2019). Maa-alueiden hankintameno taseessa 31.12.2020 on 2 981 921,08 Euroa (2 865 776,66 Euroa 31.12.2019).

Kiinteistöjen sijoituskiinteistöarvo 31.12.2020 on 76,9 milj. Euroa (65,3 milj. Euroa 31.12.2019).

Arvioinnin on laatinut ulkopuolinen arvioija.

Sijoituskiinteistöt on kirjattu käypään arvoon konsernitilinpäätöksessä KPL 5:2b §:n mukaisesti.

Y-1561027-4

Vaihtuvat vastaavat**Rahoitusarvopaperit**

Vaihtuvien vastaavien rahoitusarvopaperit on arvostettu tilinpäätöshetken markkina-arvoon.

Tilinpäätöshetken hankintameno on 48 675,43 Euroa ja markkina-arvo on 38 819,52 Euroa

(vuonna 2019 hankintameno oli 35 838,20 Euroa ja markkina-arvo 49 851,20 Euroa).

Muutokset käyvän arvon rahastossa

	31.12.2020	31.12.2019
Käyvän arvon rahasto 1.1.	16 426,72	5 216,32
Lisäys (vähennys)	-7 884,73	11 210,40
Käyvän arvon rahasto 31.12.	8 541,99	16 426,72

Muilla osin tilinpäätös on laadittu noudattaen pien- ja mikroyrityksen tilinpäätösasetuksen 3 luvun 1 §:n 2 ja 3 momentissa säädettyjä arvostamisen ja jaksottamisen olettamaperiaatteita ja -menetelmiä.

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. Sijoituskiinteistön käypä arvo kuvastaa tilinpäätöspäivän markkinaolosuhteita.

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

	2020	2019
Sijoituskiinteistöt 1.1.	65 300 000,00	50 400 000,00
Investoinnit	4 167 152,66	9 691 233,18
Käyvän arvon muutos	7 432 847,34	5 208 766,82
Sijoituskiinteistöt 31.12.	76 900 000,00	65 300 000,00
Tulokseen kirjattu muutos	7 932 795,53	5 625 355,48

Y-1561027-4

Pitkäaikaiset lainat

Yli viiden vuoden kuluttua erääntyvät pitkäaikaiset velat ovat konsernissa 13 093 336,99 Euroa ja emoyhtiössä 9 281 933,69 Euroa.

Annetut vakuudet ja taseen ulkopuoliset sitoumukset**Vuokra- ja leasingsopimukset**

	Konserni	Emoyhtiö
Vuokratakaukset	71 797,18	71 797,18
Vuokra- ja leasingvastuut		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	726 998,19	706 431,06
Myöhemmin maksettavat	3 374 065,74	3 355 212,54
Yhteensä	4 101 063,93	4 061 643,60

Annetut vakuudet

		Konserni	Emoyhtiö
Lainat rahoituslaitoksilta	Kiinteistökiinnitykset	24 036 356,18	18 777 584,28
Osamaksuvelat	Ajoneuvokiinnitykset	949 549,42	0,00
Muu vakuus		200 000,00	0,00
Yhteensä		25 185 905,60	18 777 584,28

Kiinteistöjen arvonalisäveron tarkistusvastuu

Konserni ja Emoyhtiö on velvollinen tarkistamaan tilinpäätöshetkeen mennessä tehdyistä perusparannuksista tekemiään arvonalisäverovähennyksiä, jos kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkistuskauden aikana. Vastuun enimmäismäärä on vuoden 2020 lopussa 772 124,91 Euroa, viimeinen tarkistusvuosi on vuosi 2029.

Lainat lähipiirille**Konserni ja Emoyhtiö**

	2020	2019
Lähipiirille annetut lainat	47 350,00	48 800,00

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

Henkilöstö

Henkilöstön määrä keskimäärin

	Konserni		Emoyhtiö	
	2020	2019	2020	2019
Toimihenkilöt	50	49	43	40

Y-1561027-4

Yhtiön hallussa olevat omat osakkeet

Konsernin hallussa on tytäryhtiön PakuOvelle.com Oy:n omia osakkeita 149 kappaletta ja emoyhtiö Cityvarasto Oyj:n omia osakkeita 44 265 kappaletta.

Emoyhtiö on hankkinut tilikauden aikana omia osakkeita 1 000 kappaletta.

Emoyhtiön omistukset muissa yrityksissä

Yhtiön nimi ja kotipaikka		Omistusosuus	Oma pääoma	Tilikauden tulos
Cityvarasto Oü	Tallinna	100 %	2 500,00	-295,00
Autokaupoille.com Oy	Helsinki	100 %	422 238,18	1,24
Kiint. Oy Vantaan Painotalo	Helsinki	100 %	-489 759,08	-100 026,68
Kiint. Oy Lahden Okeroistentie 1	Helsinki	100 %	1 000,00	-29 329,15

Pääomalainat

Osakas on myöntänyt emoyhtiölle pääomalainaa 1 500 000,00 Euroa. Laina täyttää OYL 12 §:n säädetyt edellytykset pääomalainalle.

Pääomalainan 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.

Y-1561027-4

Oman pääoman muutokset

	Konserni		Emoyhtiö	
	2020	2019	2020	2019
Osakepääoma 1.1.	80 000,00	80 000,00	80 000,00	80 000,00
Osakepääoma 31.12.	80 000,00	80 000,00	80 000,00	80 000,00
Sidottu oma pääoma yhteensä	80 000,00	80 000,00	80 000,00	80 000,00
Käyvän arvon rahasto 1.1.	16 426,72	5 216,32	16 426,72	5 216,32
Käyvän arvon rahaston muutos	-7 884,73	11 210,40	-7 884,73	11 210,40
Käyvän arvon rahasto 31.12.	8 541,99	16 426,72	8 541,99	16 426,72
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	4 808 547,86	3 482 421,83	5 873 610,35	4 548 610,85
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahaston muutos	4 993 608,02	1 324 999,50	4 993 608,02	1 324 999,50
Lisäsijoitus	0,00	1 126,53	0,00	0,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	9 802 155,88	4 808 547,86	10 867 218,37	5 873 610,35
Edellisen tilikauden voitto (tappio)	30 881 038,88	25 546 597,09	1 927 744,34	1 761 714,96
Osingonjako	-264 154,10	-201 726,92	-264 154,10	-201 726,92
Tilikauden voitto (-tappio)	7 760 869,81	5 536 168,71	57 955,40	367 756,30
Vapaa oma pääoma yhteensä	48 188 452,46	35 706 013,46	12 597 306,00	7 817 781,41
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	48 268 452,46	35 786 013,46	12 677 306,00	7 897 781,41

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

	Emoyhtiö	
	2020	2019
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	10 873 622,28	5 873 610,35
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	1 657 186,33	1 559 988,04
Tilikauden voitto (tappio)	57 955,40	367 756,30
Jakokelpoinen oma pääoma yhteensä	12 588 764,01	7 801 354,69

Tilinpäätöksen allekirjoitus

Helsingissä, .päivänä kuuta 2021

Ville Stenroos
Hallituksen puheenjohtaja, toimitusjohtaja

Matti Heiskanen
Hallituksen jäsen

Aki Kostiander
Hallituksen jäsen

Martin Nes
Hallituksen jäsen

Y-1561027-4

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä, .päivänä kuuta 2021

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 2020.PDF	Arvonlisäveron tarkistusvastuu 31.12.2020
4	LT 4, Keskim.henkilöstömäärä 2020.PDF	Keskim. Henkilöstömäärä 2020

This documents contains 23 pages before this page
Dokumentet inneholder 23 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 23 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 23 sider før denne side

Detta dokument innehåller 23 sidor före denna sida

Aki Ensio Kostiander

245ce4e9-0245-4732-8327-3d6bb1620e886 - 2021-05-21 12:51:44 UTC +03:00
BankID / MobileID - eaf15d5c-aad03-49aa-8345-83dc2c844a3c - FI

MATTI KALEVI HEISKANEN

fb793d8f-b04e-4b6f-8165-5007ed663a3 - 2021-05-21 13:52:06 UTC +03:00
BankID / MobileID - ea1c1574-7b0a-4b6e-b1b6-bd3c2b9ed000 - FI

Martin Nes

2e48822e-b21f-4c3a-9e18-e4a2d5da4f7 - 2021-05-21 15:49:20 UTC +03:00
BankID - d85dc31ed-8bb7-476b-a046-a33cd4c3365c - NO

VILLE STENROOS

e9162b8e6-f8f1-408f-b02f-5596cde256d9 - 2021-05-21 17:21:01 UTC +03:00
BankID / MobileID - 1a228d44-2e8e-4730-a41f-b701845d83ae - FI

authority to sign	asemavaltuus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

This documents contains 24 pages before this page

Dokumentet inneholder 24 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 24 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 24 sider før denne side

Detta dokument innehåller 24 sidor före denna sida

Jari Rikhard Paloniemi

3ecd8ff0-8152-42e3-9368-024fb52530b4 - 2021-05-23 12:38:00 UTC +03:00

BankID / MobileID - 99190c52-adb8-4ed1-a829-b715b168fcbd - FI

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Cityvarasto Oyj:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Cityvarasto Oyj:n (y-tunnus 1561027-4) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2020. 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 soveltuissa 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 virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonme. 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 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 aiheutta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomukssamme 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 konsernitiilinpäätöksestä. 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.

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

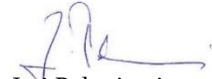
Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomukseen sisältyvän informaation. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

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 informaatioissa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Tampere 23.5.2021



Jari Paloniemi
KHT-tilintarkastaja