

TILINPÄÄTÖS

Cityvarasto Oyj

Y-tunnus: 1561027-4

01.01.2024 - 31.12.2024

Tämä tilinpäätös on säilytettävä 31.12.2034 asti

Tilinpäätös tilikaudelta 01.01.2024 - 31.12.2024

Sisällysluettelo

Hallituksen toimintakertomus vuodelta 2024.....	3
Tase, konserni.....	14
Tuloslaskelma, konserni.....	16
Tase, emoyhtiö.....	17
Tuloslaskelma, emoyhtiö.....	20
Tilinpäätöksen liitetiedot.....	21
Tilinpäätöksen allekirjoitus.....	33
Tilinpäätösmerkintä.....	34
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista.....	35

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä.

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

Osoite: Vetokuja 4, 01610 Vantaa

Y-tunnus: 1561027-4

Kotipaikka: HELSINKI

1561027-4

Hallituksen toimintakertomus vuodelta 2024

Vuosi 2024 lyhyesti

- Liikevaihto 22,4 MEUR, kasvua 21,4 %
- Käyttökate 8,8 MEUR, kasvua 34,7 %
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 194,1 MEUR, kasvua 53,8 %
- Tulos ennen veroja 63,9 MEUR
- Omavaraisuusaste 62,6 %
- Oman pääoman tuotto 48,9 %
- Sijoitetun pääoman tuotto 45,2 %
- Kiinteistöjen kokonaispinta-ala 170 000 m², kasvua 6,9 %
- 63 avoinna olevaa pienvarastotoimipistettä 31.12.2024
- 461 vuokrattavissa olevaa pakettiautoa 31.12.2024

Avainluvut

KONSERNI			
(MEUR)	2024	2023	muutos
Liikevaihto	22,4	18,5	+21,4%
Käyttökate	8,8	6,5	+34,7 %
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	59,5	4,4	+1249,2%
Liikevoitto	66,2	9,1	+626,2%
Tilikauden tulos	51,3	5,9	+771,2%
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	194,1	126,2	+53,8%
Omavaraisuusaste	62,6%	58,9%	
Oman pääoman tuotto	48,9%	7,7%	
Sijoitetun pääoman tuotto	45,2%	8,2%	

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

(EUR)	2024	2023	muutos
Osakekohtainen tulos	7,28	0,83	+771,8%
NAV / osake	18,47	11,28	+63,7 %
Osinko / osake	0,10	0,09	+11,1 %

1561027-4

Konserni lyhyesti

Cityvarasto -konserni on yksi Suomen johtavista pienvarastoalan ja pakettiautojen vuokrauksen toimijoista. Pienvarastopalveluita tarjotaan valtakunnallisesti asiakkaita lähellä sijaitsevista toimipisteistä. Cityvarasto-konsernin emoyhtiö on Cityvarasto Oyj, joka on perustettu vuonna 1999. Cityvarasto -konserni kuuluu alakonsernina sen emoyhtiön Cityvarasto Group -konserniin.

Konsernilla on tällä hetkellä (huhtikuu 2025) 64 pienvarastotoimipistettä auki suurimmissa kaupungeissa ympäri Suomea. Pienvarastojen vuokraamisen lisäksi yhtiö myy asiakkailleen pakkaustarvikkeita, lähetys- ja vastaanottopalveluita sekä vuokraa toimitiloja ja business center -toimistohuoneita ja tarjoaa osoitepalvelua.

Konserniin kuuluu 100 %:n omistusosuudella PakuOvelle.com Oy ja Suomen Opiskelijamuutot Oy. PakuOvelle.com on Suomen suurin pakettiautojen vuokrausyritys. Yhtiöllä on yli 450 vuokrattavaa pakettiautoa, joiden vuokraus tapahtuu verkkokaupan kautta ja käyttöönotto on itsepalveluna. Pakettiautojen vuokraus on keskittynyt pääkaupunkiseudulle sekä Turkuun, Tampereelle ja suurimpien maakuntakeskuksien alueille.

Suomen Opiskelijamuutot on Suomen toiseksi tunnetuin muuttopalveluita tarjoava yritys. Yhtiö tarjoaa palveluitaan pääosin pääkaupunkiseudulla.

PakuOvelle ja Suomen Opiskelijamuutot tukevat konsernin pienvarastoliiketoimintaa tuomalla synergioita niin tuottojen kuin kulujen osalta mahdollistamalla ristiin myynnin ennen kaikkea konsernin tärkeimmälle asiakassegmentille, muuttajille ja lisätilan tarvitsijoille, sekä mahdollistamalla konsernin yhteisten resurssien hyödyntämisen muun muassa myynnin, asiakaspalvelun ja hallinnon osalta.

Strategia

Konsernin keskipitkän aikavälin tavoite on liikevaihdon ja suhteellisen kannattavuuden jatkuva parantaminen skaalaetujen, kiinteistöjen täyttöasteiden nostamisen ja toiminnan jatkuvan kehittämisen kautta. Olennaisimmat keinot liikevaihdon kasvattamiseen ovat vuokrahintojen korottaminen, pienvarastojen täyttöasteiden nostaminen, nykyisten kohteiden pienvarastojen laajentaminen sekä uudet kiinteistö- ja yrityshankinnat. Konserni on toteuttanut viimeisen kymmenen vuoden aikana yhteensä 19 yrityskauppaa sekä hankkinut lukuisia kiinteistöjä. Pääosa kasvusta on saavutettu orgaanisesti sisältäen kiinteistöhankinnat ja yrityshankinnat 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 2024 lopussa käyvillä arvoilla laskettuna kiinteistöistä yli 60 % sijaitsi Helsingin seudulla.

Kaupungistuminen, maahanmuuton lisääntyminen sekä asuntojen ja säilytystilojen pieneneminen ja tavarapaljous luovat kasvavaa kysyntää pienvarastoinnille, pakettiautovuokraukselle ja muuttopalveluille. Koronapandemian aikana yleistynyt etätö on myös lisännyt tarvetta lisätilalle kodeissa, mikä on omalta osaltaan lisännyt kysyntää pienvarastoinnille. Isoimmat tunnistetut asiakasryhmät ovat muuttajat ja

1561027-4

lisätilan tarvitsijat. Suomen Opiskelijamuuttojen hankinnan jälkeen koko muuttamisen arvoketju on mahdollista hoitaa konsernin toimesta.

Pienvarastoala Suomessa kehittyy edelleen, ja vielä tällä hetkellä esimerkiksi muissa Pohjoismaissa pienvarastopinta-alaa on asukasta kohden 1,5 kertaisesti Suomeen verrattuna (FEDESSA European Self Storage Annual Survey 2024).

Pakettiautojen vuokrausta harjoittavan PakuOvelle.com:in strategiana on kasvattaa yhtiö entistä suuremmaksi toimijaksi ja laajentaa vuokraustoimintaa maanlaajuisesti. Yhtiön toiminnassa on siirrytty kannattavan kasvun vaiheeseen, jonka seurauksena vuokrauskalustoa lisättiin tilikauden aikana merkittävästi ja laajennettiin toimintaa uusille paikkakunnille. Yksi strateginen painopiste PakuOvelle.com:in liiketoiminnassa on tuoda pakettiautoillaan näkyvyyttä liikenteessä myös Cityvarastolle ja konsernin pienvarastopalveluille.

Suomen Opiskelijamuuttojen muuttopalveluliiketoiminta tukee konsernin strategiaa kokonaisvaltaisesta tarjonnasta. PakuOvelle.com:in ja Suomen Opiskelijamuuttojen liiketoiminta tukee vahvasti konsernin pienvarastoliiketoimintaa ja nykyään 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. Asiakastyytyväisyyden positiivinen kehittyminen on strategiamme onnistumisen kannalta merkittävä tekijä. Asiakastyytyväisyyttä mitataan useammalla mittarilla ja se on ollut jatkuvasti korkea. Esimerkiksi emoyhtiön asiakastyytyväisyyskyselyn vastaajista yli 90 prosenttia on tyytyväisiä tai erittäin tyytyväisiä palveluun.

Konsernin toiminta on pitkäjänteistä. Strategian mukaisesti konserni hankkii liiketoimintaansa sopivia kiinteistöjä, konvertoi ne pienvarastokäyttöön sopiviksi ja kasvattaa näin kiinteistöomaisuutensa arvoa. Tilikauden aikana hankittiin 6 uutta omistuskohdetta ja tilikauden lopussa konsernin sijoituskiinteistöjen yhteenlaskettu markkina-arvo oli 194,1 (126,2) miljoonaa euroa, jossa on kasvua 53,8 prosenttia edelliseen tilikauteen verrattuna. Yhtä vaille kaikki kiinteistöt sijaitsevat Suomen kahdellakymmenellä suurimmalla kaupunkialueella.

Kiinteistöt sijaitsevat usein paikoilla, joihin kohdistuu kaavamuutosprosesseja. Cityvarasto on aktiivisesti mukana ottamassa kantaa hankkeisiin, joissa asemakaavaa kehitetään tehokkaaseen asuinrakentamiseen. Näin luodaan kiinteistöille (jäännös-)arvoa, jota ei kuitenkaan oteta huomioon nykyisissä kiinteistöjen arvonmäärittelyissä. Strategian mukaan kaavakehitysmahdollisuudet eivät kuitenkaan koskaan ole ensisijainen peruste uusille investoinneille. Tällä hetkellä kehityshankkeita on vireillä kolmessa 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.

1561027-4

Tilikauden keskeiset tapahtumat

Tilikauden aikana maailmantalouteen liittyvä epävarmuus on lisääntynyt Ukrainan sodan ja muiden geopolitiittisten konfliktien aiheuttamien jännitteiden vuoksi. Inflaatio hidastui tilikauden aikana selvästi ja markkinakorot kääntyivät laskuun. Viitekorkojen laskulla oli merkittävä positiivinen vaikutus konsernin tulokseen.

Emoyhtiö Cityvarasto Oyj:n keskeiset tapahtumat tilikaudella:

Maaliskuussa yhtiö hankki noin 600 m2 kiinteistön Mikkelistä. Kiinteistöön avattiin pienvarasto syyskuussa.

Jyväskylän Kirrin toimipiste avattiin toukokuun lopussa.

Cityvarasto Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 5.6.2024.

Yhtiö hankki kesäkuussa suuren omalla tontilla sijaitsevan kiinteistön Malmin liikenneaseman vierestä. Yli 5 000 m2 rakennuksessa on mm. toimitiloja, joista osa on vuokrattu. Moderni pienvarasto kiinteistössä avattiin joulukuussa 2024.

Kesäkuussa yhtiö myös osti Lauttasaaresta 2-kerroksisen kiinteistön, jonne on tavoitteena avata uusi pienvarastotoimipiste vuoden 2026 aikana. Rakennus on pinta-alaltaan noin 1 500 m2.

Konserniin kuulunut Puupeukalo Oy (Oulun Monivarasto) sulautui emoyhtiöön elokuussa.

Syyskuussa yhtiö hankki Eurovarastojen pienvarastoliiketoiminnan Oulussa. Saman kaupan yhteydessä yhtiö hankki lisäksi Oulun Limingantullissa sijaitsevan kiinteistön, joka oli jo valmiiksi ostetun liiketoiminnan käytössä.

Yhtiö hankki marraskuussa kiinteistön Keravalta. Omalla tontilla sijaitsevan rakennuksen pinta-ala on noin 1 100 m2 ja kohteeseen tullaan avaamaan uusi pienvarastotoimipiste vuoden 2025 aikana.

Helsingin Jakomäen pienvarasto aukesi asiakkaille joulukuussa.

Yhtiö hankki joulukuussa Tampereella sijaitsevan noin 800 m2 huoneiston omistukseen oikeuttavat osakkeet. Kohteeseen avataan uusi pienvarastotoimipiste vuoden 2025 aikana.

Yhtiö kasvatti toimintaansa myös lisäämällä pienvarastotilojen lukumääriä olemassa olevissa kohteissa. Uusia varastoja valmistui tilikauden aikana seuraaviin kohteisiin: Hämeenlinna Kankaantausta, Kuopio Levänen, Turku Kärsämäki, Vantaa Kaivoksela ja Vantaa Varisto.

1561027-4

PakuOvelle.com Oy:n keskeiset tapahtumat tilikaudella:

PakuOvelle.com panosti kauden aikana merkittävästi kannattavaan kasvuun. Yhtiö hankki kauden aikana yhteensä 246 pakettiautoa. Pakettiautojen määrä siis kaksinkertaistui tilikauden aikana.

Vuokraustoimintaa laajennettiin 2024 seuraaville paikkakunnille: Oulu, Rovaniemi, Kempele, Lieto, Naantali, Nokia, Nurmijärvi, Klaukkala. Turussa ja Tampereella tehtiin lisäksi merkittäviä kalustolisäyksiä. Laajentumisen tueksi rekrytoitiin vakituiset työntekijät Tampereelle sekä Turkuun.

Suomen Opiskelijamuutot Oy:n keskeiset tapahtumat tilikaudella:

Kauden aikana keskityttiin prosessien tehostamiseen sekä asiakastyytyväisyyden nostamiseen. Aloitettiin pitkän tähtäimen myyntityön kehitys sekä selvitys liittyen kaluston laajentamisesta vaihtoehtoihin käyttövoimiin.

Konsernirakenne

Konserniin on kuulunut tilikauden päättymishetkellä emoyhtiö Cityvarasto Oyj, 100 %:sti omistettut kiinteistöyhtiöt Kiinteistö Oy Olavinkatu 45, Kiinteistö Oy Malmin yritystalo, Kiinteistö Oy Veneentekijäntie 16 ja Kiinteistö Oy Oulun Jääsalontie 12 sekä 100%:sti omistettut tytäryhtiöt Varastosta Oy, PakuOvelle.com Oy, Suomen Opiskelijamuutot Oy, Suomen Banaanilaatikat Oy ja Cityvarasto Oü.

Konsernirakenteen tarkoitus on kyetä tarjoamaan yhä kokonaisvaltaisempaa palvelua etenkin muuttajille, joka on kaikkien toimialojen suurin asiakasryhmä.

Liikevaihto ja tulos

Konsernin liikevaihto oli 22,4 (18,5) miljoonaa euroa, kasvua 21,4 prosenttia edelliseen tilikauteen verrattuna. Liikevaihdon kasvu johtui ensisijaisesti emoyhtiön harjoittaman kiinteistöliiketoiminnan kasvusta. Myös Pakuovelle.com:in liikevaihto kasvoi merkittävästi. Suomen Opiskelijamuuttojen muuttopalveluiden liikevaihto oli suunnilleen vertailukauden tasolla.

Konsernin käyttökate oli 8,8 (6,5) miljoonaa euroa, kasvua 34,7 prosenttia. Käyttökate eli konsernin operatiivisen kannattavuuden vahva kasvu johtui pääosin pienvarasto- ja muun kiinteistöliiketoiminnan vahvasta kehityksestä. Myös PakuOvelle.com:in ja Opiskelijamuuttojen käyttökate kehitys oli tilikaudella myönteistä.

Liikevoitto oli 66,2 (9,1) miljoonaa euroa, kasvua edellisvuodesta 626,2 prosenttia. Liikevoiton kasvu johtui pääasiassa sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksen voimakkaasta kasvusta. Tilikauden aikana markkinakorot kääntyivät laskuun aiempien vuosien merkittävän korkotason nousun jälkeen. Korkojen laskulla oli merkittävä vaikutus yhtiön sijoituskiinteistöihin sovellettavaan tuottovaatimukseen. Tuottovaatimusten olennaisen laskun johdosta sijoituskiinteistöjen tuottojen pitkään jatkunut vahva,

1561027-4

myönteinen kehitys realisoitui tästä johtuen tilikauden aikana ulkopuolisen arvonmäärittäjän määrittämissä arvioissa poikkeuksellisen vahvasti.

Taloudellinen asema, investoinnit ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli 207,9 (135,1) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 53,9 prosenttia edelliseen tilikauteen verrattuna. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo tilikauden lopussa oli 194,1 (126,2) miljoonaa euroa, kasvua 54,8 prosenttia. Taseen loppusumman ja sijoituskiinteistöjen käyvän arvon kasvu johtuivat sijoituskiinteistöjen käypien arvojen positiivisesta kehityksestä sekä uusien sijoituskiinteistöjen hankinnoista ja muista investoinneista.

Tilikauden investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin olivat 14,4 (11,4) miljoonaa euroa. Pääosa investoinneista kohdistui kiinteistöjen hankintaan sekä remontointiin ja konvertointiin pienvarastoiksi sekä pakettiautojen hankintaan.

Konsernilla oli korollista vierasta pääomaa 46,1 (37,7) miljoonaa euroa. Korollisesta vieraasta pääomasta 7,7 (4,4) miljoonaa euroa oli osamaksuvelkoja. Korko- ja muut rahoituskulut olivat tilikaudella 2,4 (1,9) miljoonaa euroa.

Konsernin omavaraisuusaste oli 62,6 (58,9) prosenttia. Konsernin oman pääoman tuotto oli 48,9 (7,7) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 45,2 (8,2) prosenttia.

Henkilöstö, palkat ja palkitseminen

Konsernin henkilöstön keskimääräinen lukumäärä tilikaudella oli 58 (59). 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 Ilmarisen kanssa. Viimeisimpään tutkimukseen vastasi noin 90 % työntekijöistä. Tutkimuksen perusteella esimerkiksi henkilöstöstrategian keskeinen painopiste Cityvarastolaisten sitoutuminen työnantajaan (eNPS) on parempi kuin kaikissa suomalaisissa yrityksissä keskimäärin. eNPS oli viimeisimmässä kyselyssä 25. Tämä kertoo, että yrityksen henkilöstö on hyvin sitoutunutta ja valmis suosittelemaan yhtiötä työpaikkana.

Konsernin palkkojen ja palkkioiden kokonaissumma tilikaudella oli 2,6 (2,8) miljoonaa euroa.

1561027-4

Henkilöstö

Tunnusluvut henkilöstöstä	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
(MEUR)	2024	2023	2024	2023
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä tilikaudella	58	59	38	44
Tilikauden palkat ja palkkiot	2,6	2,8	1,8	2,2

Kehitystoiminta

Konserni kehittää ja hakee jatkuvasti liiketoimintaansa sopivia digitaalisia sovelluksia, joilla helpotetaan asiakkaan arkea ja yksinkertaistetaan toimintaa. Dynaamisen hinnoittelun kehittämisen jatkaminen oli järjestelmäpuolella yksi emoyhtiön tilikauden pääpainopistealueista. Lisäksi toiminnanohjausjärjestelmän ja verkkokaupan kehittämistä jatkettiin tilikaudella. Verkkokauppa ja toiminnanohjausjärjestelmä ovat helppokäyttöisiä ja parantavat asiakkaiden ja työntekijöiden käyttäjäkokemusta.

Panostukset pienvarastojen turvallisuuteen ovat jatkuneet vuoden 2024 aikana. Erilaisten hälytys-, kamera- ja kulunvalvontalaitteiden peittoa on lisätty ja ne ovat merkittävä osa kiinteistöjen turvallisuusympäristöä. Yksi esimerkki pitkäjänteisestä työstä pienvarastojen turvallisuuden eteen on, että toimipisteissä on kameroita merkittävästi enemmän kuin kansainvälisillä verrokkiyhtiöillä.

PakuOvelle.com aloitti asiakaspalveluratkaisuihin liittyvän kehitysyhteistyön Elisan kanssa.

Suomen Opiskelijamuutot aloitti pitkän tähtäimen projektin myyntityön kehittämiseksi. Heti tilikauden jälkeen suoritettiin myös rekrytointi toiminnan tehostamiseksi.

Ympäristö ja vastuullisuus

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

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

Cityvaraston aurinkovoimaloiden määrä kasvoi vuonna 2024 seitsemästä kymmeneen. Uudet aurinkovoimalat sijaitsevat Turun Pitkämäessä, Tampereen Viinikankulmassa ja Keravan Jäspilässä. Kaiken kaikkiaan voimalat tuottivat vuoden aikana 214,0 MWh aurinkosähköä. Tämä vastasi 4 % vuoden kokonaissähkönkulutuksesta, joka oli 5,1 GWh. Loppuosa katettiin ostosähköllä, jonka alkuperä jakautui seuraavasti: uusiutuva energia 38 %, ydinvoima 12 %, fossiiliset energialähteet ja turve 50 %. Vuoden 2025 alussa kaikki ostamamme sähkö on fossiilivapaata eli uusiutuvilla energialähteillä tai ydinvoimalla tuotettua.

1561027-4

Lämmitykseen haetaan energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä ratkaisuja ja tätä työtä jatkettiin tilikauden aikana. Ilmalämpöpumppujen ja vesi-ilmalämpöpumppujen käyttöä yhä lisättiin ja niitä oli tilikauden päättyessä käytössä kymmenessä kiinteistössä. Tavoitteena on kasvattaa aurinkoenergian ja lämpöpumppujen osuutta energianlähteenä systemaattisesti myös jatkossa.

Tilikaudella kestävän kehityksen ja energiatehokkuuden yhtenä pääalueena olivat valaistusmuutokset, joissa vanhoja valaistusratkaisuja korvattiin uusilla LED-valaisimilla. Cityvaraston lattiapinta-alasta 72 % on valaistu led-valaisimilla ja 38 % toimipisteistä on valaistu kokonaan led-valoilla.

Tehdyn alustavan selvityksen mukaan toimipisteiden vertailukelpoinen sähkönkulutus laski vuodessa 8 %.

Yhtiö on hankkinut edellisellä tilikaudella sähköautojen latauspisteet Vantaan Kaivoksen ja Variston toimipisteiden yhteyteen. Latauspisteet on toteutettu niin, että ne ovat yhtiön henkilökunnan ja nykyisten asiakkaiden lisäksi avoimesti kenen tahansa käytettävissä tuoden yhtiölle uusia asiakkaita.

Lisäksi kiinteistöjen lämmöneristyskykyä on parannettu. Erityistä huomiota kiinnitetään myös kierrätyksen parantamiseen sekä jätteiden 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.

Saneeraamalla hankittuja kiinteistöjä kustannustehokkaasti pienvarastokäyttöön, saadaan usein jo pois aktiivisesta käytöstä olleet kiinteistöt uudelleen hyötykäyttöön ja toimiviksi kiinteistökokonaisuuksiksi. Kiinteistöjen elinkaaren pidentämisellä konvertoimalla ne pienvarastokäyttöön on tästä johtuen merkittävä vähentävä vaikutus kiinteistöjen aiheuttamiin kasvihuonepäästöihin. Lisäksi kiinteistöjen elinkaaren pidentämisellä on merkittävä vaikutus päästöihin heti verrattuna vaihtoehtoiseen tapaan eli vanhan rakennuksen purkamiseen sisältäen uudisrakentamisen, jolloin suuri osa kasvihuonepäästöistä syntyy heti ja mahdolliset saavutettavat hyödyt realisoituvat vasta kymmenien vuosien päästä ja ovat osittain nykyhetkessä arvionvaraisia. Konserni tilasi ulkopuolisen tekemän tutkimuksen, jossa verrattiin yhden Cityvaraston pienvarastokäyttöön konvertoidun vanhan rakennuksen hiilijalanjälkeä vastaavaan uudisrakennukseen. Tutkimuksen tulos oli, että elinkaaren alussa vanhan rakennuksen pienvarastokäyttöön konvertoimisen hiilijalanjälki on noin 45 % pienempi verrattuna purkavaan uudisrakentamiseen.

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 liiketoiminnan kehittyminen ja tuloksellisuus. Konserni jaottelee keskeisimmät liiketoimintaan vaikuttavat riskit strategisiin ja operatiivisiin riskeihin sekä vahinko- ja rahoitusriskeihin.

1561027-4

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 kasvattaminen ja sitä kautta liikevaihdon orgaanista kasvua nopeampi kasvu edellyttävät myös sopivien uusien kohteiden löytymistä, minkä vuoksi potentiaalisia kohteita ja kiinteistömarkkinoita seurataan aktiivisesti. Myös yleinen taloustilanne ja sitä kautta muuttotapahtumien lukumäärä vaikuttavat liiketoiminnan asiakasvirtoihin, minkä takia toimintaympäristöä pyritään analysoimaan jatkuvasti.

Operatiivinen merkittävä riski liittyy keskeisten avainhenkilöiden pysymiseen yrityksessä. Heidän sitoutumisestaan huolehditaan muun muassa panostamalla työhyvinvointiin, tulosperusteiseen palkitsemiseen sekä tarjoamalla kouluttautumismahdollisuuksia. Osalla avainhenkilöistä 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 keskeisimpiin 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. Kiinteistöjen konvertoinneissa pienvarastoiksi vähennetään vesipisteiden määrää ja puretaan vesiputkistoja, mikä osaltaan vähentää vesivuotojen riskiä kohteissa. Konsernilla on myös selkeät toimintaohjeet, miten vahingon sattuessa tulee toimia.

Keskeisimpiä rahoitusriskejä ovat rahoituksen hankintaan, jälleenrahoitukseen sekä korkoihin liittyvät riskit. Kiinteistöjen hankinta sekä kohteiden konvertointi pienvarastoiksi sitovat paljon pääomaa. Konserni hallitsee riskejä lainojen tasapainoisella maturiteettijakaumalla, hajauttamalla lainanottoa useaan eri lähteeseen sekä huolehtimalla, että konsernin omavaraisuusaste on vahvalla tasolla (tilinpäätöshetkellä 62,6 %). Osa konsernin lainoista on kiinteäkorkoisia, mikä madaltaa korkoriskiä. Riittävän maksuvalmiusreservin takaamiseksi konserni pyrkii ylläpitämään sen liiketoimintaan riittävää kassaa. Konsernilla on myös käytössä käyttämättömiä luottolimiittejä.

Tulevaisuuden näkymät

Emoyhtiön tämänhetkinen investointien painopiste on yritys- ja kiinteistöostoissa ja nykyisten kiinteistöjen konvertoinnissa pienvarastoiksi. Liikevaihdon ja käyttökatteen kehityksen arvioidaan jatkuvan positiivisena.

PakuOvelle.com Oy:n liikevaihdon arvioidaan kasvavan uusien kalustoinvestointien tukemana. Yhdessä kasvun kanssa arvioidaan myös kannattavuuden pysyvän hyvällä tasolla. Muuttopalveluliiketoiminnan arvioidaan tukevan konsernin liikevaihdon kasvua.

1561027-4

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Emoyhtiön osakkeiden kokonaismäärä 31.12.2024 oli 7 088 374 osaketta, joista yhtiön hallussa oli 39 265 osaketta. Yhtiöllä oli 31.12.2024 yhteensä 297 osakkeenomistajaa.

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

Tilikauden osakekohtainen tulos oli 7,28 (0,83) euroa.

Lähipiirilainat ja -vastuut

Yhtiö on antanut lainan lähipiiriinsä kuuluvalla hallituksen jäsenelle. Tieto on esitetty tarkemmin yhtiön liitetiedoissa tilinpäätöksen sivulla 23.

Hallitus, toimitusjohtaja ja tilintarkastaja

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

Varsinainen yhtiökokous vuonna 2025

Varsinainen yhtiökokous tullaan järjestämään arviolta kesäkuussa 2025.

Hallituksen voitonjakoehdotus

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2024 olivat 19 631 075,64 euroa, josta tilikauden voitto oli 409 279,50 euroa.

Osinkopolitiikan mukaan osinkoa on tarkoitus kasvattaa vuosittain. Hallitus esittää varsinaiselle yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 0,10 (0,09) euroa kutakin ulkona olevaa osaketta kohden. Tällöin osingonjaon yhteismäärä olisi 704 911 euroa.

Tilikauden jälkeiset olennaiset tapahtumat

Yhtiö on tehnyt vuokrasopimuksen noin 600 m2 huoneistoon Jyväskylässä sekä noin 500 m2 huoneistoon Helsingin Itäkeskuksessa. Molempiin kohteisiin avataan uusi pienvarastotoimipiste vuoden 2025 aikana.

Uusi pienvarastotoimipiste Hyvinkään keskustassa avattiin helmikuussa 2025

1561027-4

Konserniin tilinpäätöshetkellä tytäryhtiöinä kuuluneet yhtiöt ovat sulautuneet emoyhtiö Cityvarasto Oyj:hin seuraavasti: KOy Veneentekijäntie 16 (sulautumispäivä 31.1.2025), KOy Malmin Yritystalo (28.2.2025) ja KOy Oulun Jääsalontie 12 (31.3.2025).

Yhtiö on hankkinut helmikuussa uuden kiinteistön Riihimäeltä. Kohteeseen avataan uusi pienvarastotoimipiste arviolta vuoden 2025 aikana.

1561027-4

Tase, konserni

	31.12.2024	31.12.2023
VASTAAVAA		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet		
Kehittämismenot	0	280 775
Liikearvo	166 791	206 408
Konserniliikearvo	115 844	232 937
Muut pitkävaikutteiset menot	1 453 840	793 592
Ennakkomaksut	0	0
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	1 736 476	1 513 712
Aineelliset hyödykkeet		
Sijoituskiinteistöt	194 100 000	126 230 000
Koneet ja kalusto	7 746 117	3 734 847
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	201 846 117	129 964 847
Pysyvät vastaavat yhteensä	203 582 593	131 478 559
Vaihtuvat vastaavat		
Vaihto-omaisuus		
Aineet ja tarvikkeet	15 000	15 000
Vaihto-omaisuus yhteensä	15 000	15 000
Saamiset		
Pitkäaikaiset		
Muut saamiset	36 650	59 150
Laskennalliset verosaamiset	265 834	136 077
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	302 484	195 227
Lyhytaikaiset		
Myyntisaamiset	1 254 729	1 002 431
Muut saamiset	337 939	233 578
Siirtosaamiset	298 168	260 289
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	1 890 836	1 496 298
Saamiset yhteensä	2 193 320	1 691 525
Rahoitusarvopaperit		
Muut osakkeet ja osuudet	325 409	325 172
Rahoitusarvopaperit yhteensä	325 409	325 172
Rahat ja pankkisaamiset	1 804 854	1 613 433
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	4 338 582	3 645 030
VASTAAVAA YHTEENSÄ	207 921 176	135 123 689

1561027-4

	31.12.2024	31.12.2023
VASTATTAVAA		
Oma pääoma		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	80 000	80 000
Muut rahastot		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	17 148 214	17 148 214
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	61 674 735	56 423 901
Tilikauden tulos	51 304 876	5 885 253
Oma pääoma yhteensä	130 207 825	79 537 368
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	34 430 483	30 490 432
Ostovelat	6 138 739	3 584 700
Muut velat	6 323	0
Laskennalliset verovelat	28 115 508	15 371 394
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	68 691 054	49 446 526
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	3 858 657	2 558 238
Saadut ennakot	38 523	0
Ostovelat	3 064 747	1 927 910
Muut velat	1 410 423	1 096 335
Siirtovelat	649 947	557 312
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	9 022 297	6 139 795
Vieras pääoma yhteensä	77 713 350	55 586 321
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	207 921 176	135 123 689

1561027-4

Tuloslaskelma, konserni

	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Liikevaihto	22 410 049	18 460 522
Liiketoiminnan muut tuotot	11 599	20 483
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	-19 357	-22 134
Ulkopuoliset palvelut	-239 636	-239 895
Materiaalit ja palvelut yhteensä	-258 993	-262 029
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-2 501 187	-2 434 820
Henkilösivukulut	-486 539	-495 619
Eläkekulut	-435 204	-409 497
Muut henkilösivukulut	-51 336	-86 122
Henkilöstökulut yhteensä	-2 987 727	-2 930 439
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-1 892 077	-1 684 312
Konserniliikearvon poisto	-117 093	-109 216
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	59 481 754	4 408 702
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	57 472 584	2 615 174
Liiketoiminnan muut kulut	-10 412 618	-8 782 371
Liikevoitto (-tappio)	66 234 896	9 121 340
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		
Muilta	1 313	1 294
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Muilta	94 689	131 246
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Muille	-2 412 499	-1 901 039
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-2 316 497	-1 768 500
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	63 918 398	7 352 841
Tuloverot	835	-835
Laskennallisten verojen muutos	-12 614 357	-1 466 753
Tilikauden voitto (tappio)	51 304 876	5 885 253

1561027-4

Tase, emoyhtiö

	31.12.2024	31.12.2023
VASTAAVAA		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet		
Liikearvo	600 197,72	10 177,00
Muut pitkävaikutteiset menot	1 447 842,15	1 403 205,86
Ennakkomaksut	1 892 250,85	749 259,84
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	3 940 290,72	2 162 642,70
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	5 075 535,35	5 028 073,46
Rakennukset ja rakennelmat	39 537 981,76	39 626 528,46
Koneet ja kalusto	3 327 967,18	3 508 908,64
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	47 941 484,29	48 163 510,56
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	3 630 535,43	2 046 533,50
Muut osakkeet ja osuudet	1 483 767,22	1 202 191,97
Sijoitukset yhteensä	5 114 302,65	3 248 725,47
Pysyvät vastaavat yhteensä	56 996 077,66	53 574 878,73
Vaihtuvat vastaavat		
Vaihto-omaisuus		
Aineet ja tarvikkeet	15 000,00	15 000,00
Vaihto-omaisuus yhteensä	15 000,00	15 000,00
Saamiset		
Pitkäaikaiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	30 000,00	0,00
Muut saamiset	35 350,00	37 750,00
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	65 350,00	37 750,00
Lyhytaikaiset		
Myyntisaamiset	775 626,16	702 551,24
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	2 300 791,39	109 962,95
Muut saamiset	46 162,20	68 263,20
Siirtosaamiset	279 632,35	209 925,42
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	3 402 212,10	1 090 702,81
Saamiset yhteensä	3 467 562,10	1 128 452,81
Rahoitusarvopaperit		
Muut osakkeet ja osuudet	25 308,94	25 172,54

1561027-4

Muut arvopaperit	300 000,00	300 000,00
Rahoitusarvopaperit yhteensä	325 308,94	325 172,54
Rahat ja pankkisaamiset	723 578,35	1 294 313,89
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	4 531 449,39	2 762 939,24
VASTAAVAA YHTEENSÄ	61 527 527,05	56 337 817,97

1561027-4

	31.12.2024	31.12.2023
VASTATTAVAA		
Oma pääoma		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	80 000,00	80 000,00
Muut rahastot	18 213 275,99	18 213 275,99
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	18 213 275,99	18 213 275,99
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	1 008 520,15	1 632 803,36
Tilikauden tulos	409 279,50	10 136,60
Oma pääoma yhteensä	19 711 075,64	19 936 215,95
Tilinpäätössiirtojen kertymä		
Poistoero	786 655,39	786 655,39
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä	786 655,39	786 655,39
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	34 377 108,02	30 417 645,02
Ostovelat	122 191,46	178 385,78
Muut velat	6 323,11	0,00
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	34 505 622,59	30 596 030,80
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	3 858 657,36	2 534 632,18
Ostovelat	894 789,66	771 799,57
Velat saman konsernin yrityksille	102 792,16	165 000,00
Muut velat	1 099 023,91	1 050 450,58
Siirtovelat	568 910,34	497 033,50
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	6 524 173,43	5 018 915,83
Vieras pääoma yhteensä	41 029 796,02	35 614 946,63
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	61 527 527,05	56 337 817,97

1561027-4

Tuloslaskelma, emoyhtiö

	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Liikevaihto	16 955 457,70	14 907 057,51
Liiketoiminnan muut tuotot	11 473,15	300 557,21
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	1 534,59	-3 253,18
Ulkopuoliset palvelut	-13 399,17	-13 031,15
Materiaalit ja palvelut yhteensä	-11 864,58	-16 284,33
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-1 704 261,19	-1 842 259,28
Henkilösivukulut	-341 563,85	-370 720,57
Eläkekulut	-303 740,38	-307 736,44
Muut henkilösivukulut	-37 823,47	-62 984,13
Henkilöstökulut yhteensä	-2 045 825,04	-2 212 979,85
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-4 503 908,45	-4 034 822,92
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	0,00	-7 323,90
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-4 503 908,45	-4 042 146,82
Liiketoiminnan muut kulut	-8 065 805,37	-7 466 199,62
Liikevoitto (-tappio)	2 339 527,41	1 470 004,10
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		
Muilta	1 312,74	1 293,62
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yritysiltä	2 945,35	24 773,30
Muilta	85 340,73	94 735,13
Arvonalentumiset vaiht.vast rahoitusarvopapereista	869,63	226,87
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Muille	-2 020 716,36	-1 714 438,35
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1 930 247,91	-1 593 409,43
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	409 279,50	-123 405,33
Tilinpäätössiirrot		
Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)	0,00	79 683,93
Konserniavustukset, saadut	0,00	53 858,00
Tilinpäätössiirrot yhteensä	0,00	133 541,93
Tilikauden voitto (tappio)	409 279,50	10 136,60

1561027-4

Tilinpäätöksen liitetiedot

Cityvarasto Oyj kuuluu emoyhtiönä Cityvarasto -konserniin, jonka kotipaikka on Helsinki.

Jäljennökset konsernitilinpäätöksestä ovat saatavilla Cityvarasto Oyj:n pääkonttorista, Vetokuja 4, 01610 Vantaa.

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Arvostusperiaatteet ja -menetelmät

Saamiset, rahoitusarvopaperit ja muut sellaiset rahoitusvarat samoin kuin velat on arvostettu KPL 5 luvun 2 §:n mukaisesti.

Pysyvien vastaavien arvostus ja jaksotusperiaatteet

Pysyvät vastaavat on aktivoitu välittömään hankintamenoon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla.

Kehittämismenot, liikearvo ja muut pitkävaikutteiset menot

Yhtiössä liikearvo poistetaan tasapoistoin 5 vuodessa. Konserniliikearvo poistetaan tasapoistoin 5 vuodessa.

Aktivoidut maanvuokrasopimukset poistetaan tasapoistoin vuokra-ajan kuluessa. Aktivoidut varastosaneerausmenot poistetaan jäljellä olevan vuokra-ajan kuluessa, kuitenkin enintään 5 vuodessa. Muut pitkävaikutteiset menot poistetaan tasapoistoin 5 vuodessa.

Koneiden ja kaluston, rakennusten tai muiden aineellisten hyödykkeiden poistot

Koneet ja kalusto poistetaan 25 %:n menojäännöspoistoin lukuun ottamatta PakuOvelle.comin vuokrakalustoa, jonka poistosuunnitelmaa on muutettu tilikauden aikana niin, että vuokrakalusto poistetaan 17 %:n menojäännöspoistoin.

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

Konsernitilinpäätöksessä sijoituskiinteistöt on arvostettu käypään arvoon KPL 5 luvun 2 b §:n mukaisesti. Kiinteistöarviot on laatinut ulkopuolinen ja auktorisoitu kiinteistöarvioitsija.

1561027-4

Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Konsernitilinpäätöksen laajuus

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty kaikki konserniyritykset. Tytäryritykset yhdistellään konsernitilinpäätökseen siitä hetkestä lähtien, jolloin konserni on saanut määräysvallan, siihen saakka, jolloin määräysvalta lakkaa.

Konserniin kuuluvat tytäryritykset tilinpäätöshetkellä

	Emoyhtiön omistusosuus	Konsernin omistusosuus
Yhtiön nimi ja kotipaikka	(%)	(%)
Cityvarasto Oü, Tallinna	100	100
Kiinteistö Oy Olavinkatu 45, Savonlinna	100	100
Pakuovelle.com Oy, Helsinki	100	100
Kiinteistö Oy Oulun Jäasalontie 12, Oulu	100	100
Suomen Opiskelijamuutot Oy, Helsinki	100	100
Suomen Banaanilaatikat Oy, Helsinki	100	100
Kiinteistö Oy Malmin Yritystalo Oy, Helsinki	100	100
Kiinteistö Oy Veneentekijäntie 16, Helsinki	100	100
Varastosta Oy, Turku	100	100

Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteiden esittäminen

Sisäinen osakkeenomistus

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmällä. Tytäryritysten hankintamenon ja hankittua osuutta vastaavan oman pääoman ero on esitetty konserniliikearvona. Konserniliikearvo poistetaan tasapoistoin 5 vuodessa.

Sisäiset liiketapahtumat ja katteet

Konsernin sisäiset liiketapahtumat ja keskinäiset saamiset ja velat on eliminoitu.

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.

1561027-4

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 mynnistä 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 auktorisoidun arvioitsijan laatimaa arviota konsernin omistamien kiinteistökohteiden käyvästä arvosta. Vuokratut kohteet on jätetty käyvän arvon käsittelyn ulkopuolelle.

Sijoituskiinteistöt

	2024	2023
Sijoituskiinteistöt 01.01.	126 230 000	113 800 000
Investoinnit	8 388 246	8 021 298
Käyvän arvon muutos	59 481 754	4 408 702
Sijoituskiinteistöt 31.12.	194 100 000	126 230 000

Tiedot emoyrityksestä

Yhtiö kuuluu tytäryrityksenä konserniin, jonka emoyhtiö on Cityvarasto Group Oy ja kotipaikka Helsinki.

Henkilöstö

Henkilöstön määrä keskimäärin	EMOYHTIÖ		KONSERNI	
	2024	2023	2024	2023
Toimihenkilöt	38	44	58	59

1561027-4

Yhtiön hallussa olevat omat osakkeet

Yhtiön hallussa on yhteensä 39 265 kappaletta omia osakkeita.

Konsernilla on hallussaan tytäryhtiö PakuOvelle.com Oy:n omia osakkeita 149 kappaletta, sekä emoyhtiö Cityvarasto Oyj:n omia osakkeita 39 265 kappaletta.

Tilintarkastajan palkkiot

	EMOYHTIÖ		KONSERNI	
	2024	2023	2024	2023
Tilintarkastus	14 360	12 020	22 422	19 775
Muut palvelut	3 000	750	3 000	1 250
Yhteensä	17 360	12 770	25 422	21 025

Lainat toimitusjohtajalle ja hallintoelimiin kuuluville henkilöille sekä heidän puolestaan annetut sitoumukset

Tiedot rahalainoista ja niiden ehdoista

	EMOYHTIÖ		KONSERNI	
	2024	2023	2024	2023
Lähipiirille annetut lainat	37 750,00	40 150,00	37 750	40 150

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

Pitkäaikaiset lainat

	EMOYHTIÖ		KONSERNI	
	2024	2023	2024	2023
Pitkäaikainen vieras pääoma				
Yli viiden vuoden kuluttua erääntyvät	11 080 654,84	9 782 148,07	11 586 336	10 016 536

1561027-4

Taseen ulkopuolisia vastuita ja vakuuksia koskevat liitetiedot

Velat, joille on annettu vakuuksia

	EMOYHTIÖ		KONSERNI	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Kiinteistökiinnitykset, nimellisarvo	85 043 400,00	75 991 300,00	85 043 400	75 991 300
Yrityskiinnitykset	2 120 000,00	0	2 270 000	150 000
Pantatut tytär- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeet, kirjanpitoarvo	2 362 405,00	768 760,00	2 362 405	768 760
Vakuudet rahoituslaitoslainoihin yhteensä	89 525 805,00	76 760 060,00	89 675 805	76 910 061
Rahoituslaitoslainat yhteensä	38 235 765,38	32 952 277,20	38 289 140	33 048 670
Kiinnitys (kalusto)	178 385,78	234 580,10	7 884 599	4 601 989
Yrityskiinnitykset	0	0	150 000	150 000
Vakuudet osamaksuvelkoihin yhteensä	178 385,78	234 580,10	8 034 599	4 751 989
Osamaksuvelat yhteensä	178 385,78	234 580,10	7 884 599	4 601 989

Taseen ulkopuoliset sitoumukset

	EMOYHTIÖ		KONSERNI	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Vuokratakaukset	93 409,18	93 409,18	93 409	93 409
Vuokra- ja leasingvastuut	11 891 448,75	10 561 970,74	12 249 429	11 275 249
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	1 219 846,04	1 010 034,74	1 298 694	1 143 627
Myöhemmin maksettavat	10 671 602,71	9 551 936,00	10 950 735	10 131 622
Taseen ulkopuolisten sitoumusten yhteismäärä	11 984 857,93	10 655 379,92	12 342 838	11 368 658

1561027-4

Eläkevastuut

Yhtiön eläkevastuut on vakuutettu ulkopuolisissa eläkevakuutusyhtiöissä. Eläkevastuut on kokonaan katettu.

Kiinteistöjen arvonalisäveron tarkistusvastuu

Yhtiö ja konserni ovat velvollisia tarkistamaan tilinpäätöshetkeen mennessä tehdyistä perusparannusmenoista tekemiään arvonalisäverovähennyksiä, jos kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkistuskauden aikana.

Vastuun enimmäismäärä on yhtiöllä vuoden 2024 lopussa on 1 985 145,10 euroa ja konsernissa 1 994 457,41 euroa. Vastuun viimeinen tarkistusvuosi on vuosi 2034.

Taseen vastaavia koskevat liitetiedot**Saamiset konserniyhtiöiltä**

EMOYHTIÖ		
	2024	2023
Muut saamiset	2 300 791,39	109 962,95

Siirtosaamiset

EMOYHTIÖ		
Siirtosaamiin sisältyvät olennaiset erät	2024	2023
Ostolaskujaksotukset	249 385,51	209 887,15
Muut jaksotukset	30 246,84	38,27
Siirtosaamiset yhteensä	279 632,35	209 925,42

1561027-4

Aineettomat hyödykkeet

KONSERNI		
Kehittämismenot	2024	2023
Hankintameno 1.1.	547 819	353 396
Lisäykset	197 837	194 422
Muut oikaisut	-358 009	0
Hankintameno 31.12.	387 647	547 819
Kertyneet poistot	-267 044	186 414
Tilikauden poistot	-120 603	80 630
Kirjanpitoarvo	0	280 774

	EMOYHTIÖ		KONSERNI	
Liikearvo	2024	2023	2024	2023
Hankintameno 1.1.	39 157,05	39 157,05	260 782	76 139
Lisäykset	635 000,00	0,00	0	184 643
Vähennykset	0,00	0,00	-8 121	0
Hankintameno 31.12.	674 157,05	39 157,05	252 661	260 782
Kertyneet poistot	-28 980,05	-26 086,05	-54 373	-36 245
Tilikauden poistot	-44 979,28	-2 894,00	-31 497	-18 128
Kirjanpitoarvo	600 197,72	10 177,00	166 791	206 408

1561027-4

KONSERNI		
Konserniikarvo	2024	2023
Hankintameno 1.1.	815 073	736 309
Lisäykset	0	78 764
Hankintameno 31.12.	815 073	815 073
Kertyneet poistot	-582 136	-472 920
Tilikauden poistot	-117 093	-109 216
Kirjanpitoarvo	115 844	232 937

	EMOYHTIÖ		KONSERNI	
Muut pitkävaikutteiset menot	2024	2023	2024	2023
Hankintameno 1.1.	2 765 734,46	2 261 359,64	2 074 501	1 657 847
Lisäykset	438 147,18	504 374,82	663 520	416 654
Muut oikaisut	0,00	0,00	358 009	0
Hankintameno 31.12.	3 203 881,64	2 765 734,46	3 096 030	2 074 501
Kertyneet poistot	-1 362 528,60	-1 014 071,19	-1 280 910	-1 025 006
Tilikauden poistot	-393 510,89	-348 457,41	-361 280	-255 904
Kirjanpitoarvo	1 447 842,15	1 403 205,86	1 453 840	793 592

	EMOYHTIÖ		KONSERNI	
Ennakkomaksut	2024	2023	2024	2023
Hankintameno 1.1.	749 259,84	3 967 143,44	0	124 869
Lisäykset	1 142 991,01	0,00	0	0
Vähennykset	0,00	-3 217 883,60	0	-124 869
Hankintameno 31.12.	1 892 250,85	749 259,84	0	0
Kirjanpitoarvo	1 892 250,85	749 259,84	0	0

1561027-4

Aineelliset hyödykkeet

EMOYHTIÖ		
Maa- ja vesialueet	2024	2023
Hankintameno 1.1.	5 028 073,46	4 650 351,46
Lisäykset	47 461,89	377 722,00
Hankintameno 31.12.	5 075 535,35	5 028 073,46
Kirjanpitoarvo	5 075 535,35	5 028 073,46

EMOYHTIÖ		
Rakennukset ja rakennelmat	2024	2023
Hankintameno 1.1.	51 723 378,17	42 730 661,44
Lisäykset	3 000 177,40	8 992 716,73
Hankintameno 31.12.	54 723 555,57	51 723 378,17
Kertyneet poistot	-12 096 849,71	-9 257 582,99
Tilikauden poistot	-3 088 724,10	-2 839 266,72
Kirjanpitoarvo	39 537 981,76	39 626 528,46

EMOYHTIÖ			KONSERNI	
Koneet ja kalusto	2024	2023	2024	2023
Hankintameno 1.1.	7 531 268,53	5 837 623,85	8 531 668	6 212 521
Lisäykset	795 752,72	1 693 644,68	5 592 369	2 452 130
Vähennykset	0,00	0,00	-202 403	-132 983
Hankintameno 31.12.	8 327 021,25	7 531 268,53	13 921 634	8 531 668
Kertyneet poistot	-4 022 359,89	-3 170 831,20	-4 796 820	-3 467 171
Tilikauden poistot	- 976 694,18	-851 528,69	-1 378 697	-1 329 649
Kirjanpitoarvo	3 327 967,18	3 508 908,64	7 746 117	3 734 847

1561027-4

Sijoitukset

EMOYHTIÖ		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	2024	2023
Hankintameno 1.1.	2 046 533,50	925 009,76
Lisäykset	2 077 473,13	1 632 806,19
Vähennykset	-493 471,20	-511 282,45
Hankintameno 31.12.	3 630 535,43	2 046 533,50
Kirjanpitoarvo	3 630 535,43	2 046 533,50

EMOYHTIÖ		
Muut osakkeet ja osuudet	2024	2023
Hankintameno 1.1.	1 202 191,97	1 671 472,54
Lisäykset	281 575,25	30 300,00
Vähennykset	0,00	-499 580,57
Hankintameno 31.12.	1 483 767,22	1 202 191,97
Kirjanpitoarvo	1 483 767,22	1 202 191,97

Taseen vastattavia koskevat liitetiedot**Velat konserniyhtiöille**

EMOYHTIÖ		
	2024	2023
Ostovelat	11 358,50	12 276,00
Muut velat	102 792,16	165 000,00

1561027-4

Siirtovelat

	EMOYHTIÖ		KONSERNI	
Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät	2024	2023	2024	2023
Korkojaksotukset	8 420,03	115 436,23	10 464	117 603
Palkka- ja sivukulujaksotukset	213 990,48	230 439,87	286 513	285 402
Ostolaskujaksotukset	113 135,73	151 157,40	113 135	154 307
Muut jaksotukset	233 364,10	0,00	239 835	0
Siirtovelat yhteensä	568 910,34	497 033,50	649 947	557 312

Oman pääoman muutokset

	EMOYHTIÖ		KONSERNI	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Osakepääoma 01.01.	80 000,00	80 000,00	80 000	80 000
Osakepääoma 31.12	80 000,00	80 000,00	80 000	80 000
Sidottu oma pääoma yhteensä	80 000,00	80 000,00	80 000	80 000
SVOP-rahasto 01.01.	18 213 275,99	18 213 275,99	17 148 214	17 148 214
SVOP rahasto 31.12	18 213 275,99	18 213 275,99	17 148 214	17 148 214
Edellisten tilikausien voitto (-tappio) 01.01.	1 642 939,96	2 196 732,08	62 309 155	56 987 830
Osingonjako	-634 419,81	-563 928,72	-634 420	-563 929
Edellisten tilikausien voitto (-tappio) 31.12	1 008 520,15	1 632 803,36	61 674 735	56 423 901
Tilikauden voitto (-tappio)	409 279,50	10 136,60	51 304 876	5 885 253
Vapaa oma pääoma yhteensä	19 631 075,64	19 856 215,95	130 127 825	79 457 368
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	19 711 075,64	19 936 215,95	130 207 825	79 537 368

1561027-4

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

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	18 213 275,99
Edellisten tilikausien voitto	1 008 520,15
Tilikauden voitto (-tappio)	409 279,50
Vapaa oma pääoma yhteensä	19 631 075,64
Jakokelpoinen oma pääoma yhteensä	19 631 075,64

1561027-4

Tilinpäätöksen allekirjoitus

30.4.2025

Vantaa

Ville Stenroos

Hallituksen puheenjohtaja, toimitusjohtaja

Matti Heiskanen

hallituksen jäsen

Martin Nes

hallituksen jäsen

1561027-4

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Tampere

Moore Idman Oy

Tilintarkastusyhteisö

Jari Paloniemi

KHT

1561027-4

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
Liitetietotositteet	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 ovat skannattu, säilytetään ne vain sähköisenä paperittomassa arkistossa.