

# KONSERNITILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS

**Cityvarasto Oyj**

Y-tunnus: 1561027-4

1.1.2019 – 31.12.2019

Tämä tilinpäätös on säilytettävä 31.12.2029 asti

# Tilinpäätös ja toimintakertomus tilikaudelta 1.1.2019-31.12.2019

## Sisällysluettelo

Toimintakertomus .....	1
Konsernitulos .....	7
Konsernitase .....	8
Emoyhtiön tuloslaskelma .....	10
Emoyhtiön tase .....	11
Tilinpäätöksen liitetiedot .....	13
Tilinpäätöksen allekirjoitukset .....	19
Tilinpäätösmerkintä .....	20
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista .....	21

Konsernitilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä.

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

Tilinpäätöksen laati:



Tuire Parkkonen  
RSM Finland Accounting Oy  
Ratamestarinkatu 7, 00520 Helsinki  
Y-tunnus 2493632-1

Osoite: Cityvarasto Oyj

Y-tunnus: 1561027-4

Läkkisepänkuja 7, 00620 Helsinki

Kotipaikka: Helsinki

Y-1561027-4

# Toimintakertomus

## Vuosi lyhyesti

- Liikevaihto 10,3 MEUR vuonna 2019, kasvua 28,6 % vuodesta 2018
- Käyttökate 3,2 MEUR vuonna 2019, kasvua 28,8 % vuodesta 2018
- Sijoituskiinteistöjen arvo 65,3 MEUR vuonna 2019, kasvua 29,6 % vuodesta 2018
- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos 5,2 MEUR
- Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja 7,0 MEUR
- Omavaraisuusaste 50,2 %
- Oman pääoman tuotto 23,2 %
- Sijoitetun pääoman tuotto 14,4 %
- Kokonaispinta-ala 106 240 m<sup>2</sup>
- Vuokrattava kokonaispinta-ala 70 461 m<sup>2</sup>
- Valmiiden pienvarastojen täyttöaste 77,3 %
- 43 pienvarastotoimipistettä
- 100 vuokrattavaa pakettiautoa

## Avainluvut

MEUR	2019	2018
Liikevaihto	10,3	8,0
EBITDA	3,2	2,5
Kiinteistöjen arvonmuutos	5,2	0,0
Liikevoitto	7,5	1,7
Tilikauden voitto	5,5	1,1
EUR		
Osakekohtainen tulos	1,05	0,22
Osinko	0,05	0,04

## Konserni lyhyesti

Cityvarasto Oyj on vuonna 1999 perustettu valtakunnallinen pienvarastoyritys. Yhtiöllä on 43 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.

Konserniin kuuluva PakuOvelle.com Oy on Suomen tunnetuin pakettiautojen vuokrausyritys, joka tarjoaa myös vuokralaatioita sekä muutto- ja kuljetuspalveluita. Yhtiöllä on 100 vuokrattavaa pakettiautoa 35 noutopisteessä ympäri pääkaupunkiseutua sekä Turussa, Tampereella ja Kuopiossa.

## Strategia

Kaupungistuminen, asuntojen ja säilytystilojen pieneneminen sekä tavarapaljous luovat kasvavaa kysyntää pienvarastoinnille ja pakettiautovuokraukselle. Maahanmuutto yleistyy ja ihmisten lisätilantarve kasvaa.

Konserni keskittyy liiketoiminnan voimakkaaseen kasvattamiseen kannattavuutta unohtamatta. Suomessa pienvarastointiala kehittyi jatkuvasti ja vielä tällä hetkellä esimerkiksi Ruotsissa pienvarastoalaa on asukasta kohden 1,7 kertaisesti Suomeen verrattuna.

Y-1561027-4

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

Konsernin tavoitteena on olla myös selkeä markkinajohtaja lyhytaikaisessa pakettiauton vuokrauksessa pääkaupunkiseudulla. Asiakkaille tarjotaan yksinkertainen ja helppo, mutta silti ensiluokkainen tapa vuokrata pakettiauto kaikkiin kuljetustarpeisiin.

Konsernin toiminta on pitkäjänteistä. Strategian mukaisesti konserni hankkii sopivia kiinteistöjä, konvertoi ne pienvarastokäyttöön sopiviksi ja kasvattaa näin kiinteistöomaisuutensa arvoa. Tilikauden 2019 lopussa konsernin sijoituskiinteistöjen yhteenlaskettu markkina-arvo oli 65,3 (50,4) miljoonaa euroa, jossa on kasvua 29,6 prosenttia edelliseen tilikauteen verrattuna.

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

### **Tilikauden keskeisiä tapahtumia**

Vuosi 2019 oli emoyhtiön 20-vuotis juhlavuosi.

Helmikuussa konserniin kuuluva kiinteistöosakeyhtiö Vantaan Painotalo osti Vantaan Kaivokselassa sijaitsevan kiinteistön, jonka kokonaispinta-ala on noin 20 700 neliometriä. Kyseessä on paitsi konsernin myös koko Pohjoismaiden suurin pienvarastokiinteistö. Kiinteistö sijaitsee näkyvällä paikalla Hämeenlinnan väylän vieressä Kehä I:n ja Kehä III:n välissä. Kaivokselaan avautui marraskuussa moderni pienvarastohotelli. Kiinteistössä on lisäksi runsaasti logistiikka- ja tuotantotiloja, harrastetilaa sekä toimisto- ja kokoustiloja. PakuOvelle.Com Oy muutti toimistonsa Kaivokselan toimipisteeseen ja tiloissa operoi myös laatikkovuokrauksen kannalta merkittävä yhteistyökumppani.

Elokuussa toimeenpantiin suunnattu osakeanti, jonka avulla emoyhtiön omistukseen hankittiin Espoon Kivenlahden Kiviruukissa sijaitseva kiinteistö. Kiinteistössä on yli 4 000 neliötä kolmessa kerroksessa. Kiviruukin pienvarastohotelli avattiin maaliskuussa. Kiviruukin alue on yksi Espoon kärkihankkeita, alueella on aloitettu uuden osayleiskaavan laatiminen. Espoon kaupungin tavoitteena on muuttaa alue tehokkaaksi asuinalueeksi. Toimipiste sijaitsee 600 metrin päässä tulevasta metroasemasta ja merenrannasta. Suunnatun osakeannin ja kaupan myötä Biomerit Oy nousi yhdeksi yhtiön suurimmista omistajista noin 5 prosentin omistusosuudella.

Keväällä avattiin Kiviruukin lisäksi kolme muuta toimipistettä. Maaliskuussa aukesi toimipiste Helsingin Kaartinkaupunkiin, huhtikuussa Espoon Nihtisiltaan ja toukokuussa Kuopion Haapaniemeen.

Marraskuussa Cityvarasto Oyj osti Porvoosta kiinteistön, jonka pinta-ala on 1 260 neliometriä. Tiloihin avataan pienvarastohotelli vuoden 2020 aikana.

Joulukuussa konserni osti Lahden Sopenkorvesta kiinteistön, jonka pinta-ala on noin 3 800 neliometriä ja lisäksi rakennuksen katolla on noin 1 100 neliometriä katettua ajoneuvopysäköintitilaa. Kiinteistö sijaitsee näkyvällä paikalla, hyvien kulkuyhteyksien päässä. Etäisyys Lahden keskustaan on noin 1,5 kilometriä. Tilojen remontointi aloitetaan vuoden 2020 aikana.

Y-1561027-4

Joulukuussa avattiin Vantaan Koivuhaassa toimipiste yhteistyössä Bonava Oy:n kanssa. Kyseessä on täysin uudenlainen ratkaisu, jossa Cityvarasto operoi taloyhtiön tiloissa olevia varastoja. Varastot ovat taloyhtiön asukkaiden lisäksi myös muiden vapaasti vuokrattavissa.

Emoyhtiö laajensi toimintaansa myös lisäämällä pienvarastojen lukumääriä olemassa olevissa kohteissa. Uusia varastoja valmistui seuraaviin kohteisiin: Tampere Viinikankulma, Turku Mälikkälä, Turku Pitkämäki ja Helsinki Herttoniemi.

### **Liikevaihto ja tulos**

Konsernin liikevaihto oli 10,3 (8,0) miljoonaa euroa ja siinä oli kasvua 28,6 prosenttia edelliseen tilikauteen verrattuna. Myynti kehittyi sekä pienvarastojen että toimitilojen osalta oletettua paremmin.

Konsernin käyttökate oli 3,2 (2,5) miljoonaa euroa. Käyttökate kasvoi 28,8 prosenttia ja sen kasvu ylitti liikevaihdon kasvun.

Konsernin liikevoitto oli 7,5 (1,7) miljoonaa euroa, joka kasvoi edellisvuodesta 329,7 prosenttia. Liikevoiton kasvu on pitkälti seurausta IAS 40 –standardin mukaisesta sijoituskiinteistöjen arvonnoususta, mikä oli 5,2 miljoonaa euroa. Liikevoitto ilman arvonnousua oli 2,3 (1,7) miljoonaa euroa.

Konsernin rahoituskulut olivat 0,5 (0,3) miljoonaa euroa.

### **Taloudellinen asema ja rahoitus**

Konsernin taseen loppusumma oli 71,3 (55,6) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 28,2 prosenttia edelliseen tilikauteen verrattuna. Sijoituskiinteistöjen arvo tilikauden lopussa oli 65,3 (50,4) miljoonaa euroa. 94,8 prosenttia sijoituskiinteistöiden arvosta sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja Suomen kymmenessä suurimmassa kaupungissa. Pelkän pääkaupunkiseudun osuus oli 73,6 prosenttia.

Konsernin tilikauden investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin olivat 10,3 miljoonaa euroa. Pääosa investoinneista kohdistui kiinteistöjen hankintaan sekä remontointiin ja konvertointiin pienvarastotiloiksi. Suurin yksittäinen investointi oli Vantaan Kaivokselassa sijaitseva kiinteistö.

Konsernilla oli korollista vierasta pääomaa 24,6 (17,5) miljoonaa euroa. Korollisesta vieraasta pääomasta 1,0 (1,3) miljoonaa euroa on osamaksuvelkoja, joilla vuokrattavat pakettiautot on rahoitettu.

Konsernin omavaraisuusaste oli 50,2 (52,3) prosenttia. Konsernin oman pääoman tuotto oli 23,2 (6,1) prosenttia.

### **Yhtiörakenne**

Konserniin kuuluvat emoyhtiö Cityvarasto Oyj sekä kolme tytäryhtiötä; Kiinteistö Oy Vantaan Painotalo, Cityvarasto Oü sekä Apuovelle.com Oy. Cityvaraston 100 prosenttisessa omistuksessa on tilikaudella 2019 perustettu Kiinteistö Oy Vantaan Painotalo, sekä Virossa sijaitseva Cityvarasto Oü, jolla ei toistaiseksi ole toimintaa.

Cityvarasto Oyj omistaa 50,8 % Apuovelle.com Oy:stä, joka omistaa PakuOvelle.com Oy:n kokonaan. Konsernirakenteen tarkoitus on kyetä tarjoamaan yhä kokonaisvaltaisempaa palvelua etenkin muuttajille, joka on molempien toimialojen suurin asiakasryhmä.

Y-1561027-4

## Tulevaisuuden näkymät

Yhtiön tämänhetkinen investointien painopiste on nykyisten kiinteistöjen konvertoinnissa pienvarastoiksi, uusien kiinteistöjen ostoissa sekä pitkän tähtäimen suunnitelman mukaisissa korjausinvestoinneissa. Vuoden 2020 aikana avataan arviolta 3–6 uutta toimipistettä, joista 1–3 sijaitsee konsernille uusilla markkina-alueilla.

Pakettiautojen vuokrauksen odotetaan vuonna 2020 pysyvän edellisen vuoden tasolla. Pakettiautojen vuokrauksessa itsepalvelun osuus kasvaa ja yhä useampi asiakas hoitaa ajoneuvon käyttöönoton ja palautuksen älypuhelimien avulla. Muuttopalveluiden ja muuttolaatikoiden vuokrauksen odotetaan puolestaan kasvavan edellisvuodesta.

## Henkilöstö, palkat ja palkitseminen

Konsernin henkilöstön keskimääräinen lukumäärä tilikaudella oli 49. 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 71% työntekijöistä. Konsernissa työskentelevät kokevat työkykynsä selkeästi paremmaksi ja stressitasonsa alhaisemmaksi kuin suomalaisissa yrityksissä keskimäärin, muilta osin yhtiön työhyvinvoinnin kokonaistilanne mukaillee suomalaisten yritysten keskimääräistä tulostasoa.

Konsernin palkkojen ja palkkioiden kokonaissumma tilikaudella oli 1,8 (1,5) miljoona euroa. Palkkakulujen kasvu johtuu pääasiassa uusista konsernin kasvua ja strategiaa tukevista rekrytoinneista.

Emoyhtiössä koko henkilöstö kuuluu palkitsemisjärjestelmän piiriin, joka kannustaa saavuttamaan sekä yhtiön yhteiset, että henkilökohtaiset tavoitteet. Vuonna 2019 palkitsemisjärjestelmän tavoitteita arvioitiin puolivuositain, ja asetetut tavoitteet pääosin toteutuivat.

## Kehitystoiminta

Konserni kehittää ja hakee liiketoimintaansa sopivia digitaalisia sovelluksia, joilla helpotetaan asiakkaan arkea ja yksinkertaistetaan toimintaa. Tällä hetkellä konsernissa on käynnissä toiminnanohjausjärjestelmän ja verkkokaupan kehittäminen. Projektin on tarkoitus parantaa käyttäjäkokemusta ja tarjota asiakkaille yhä sujuvampaa palvelua. Tämän uskotaan myös nostavan pienvarastojen verkkokaupan osuutta yhä suuremmaksi.

Konserni on tehnyt parannuksia turvallisuutta kehittääkseen. Esimerkiksi varastojen yöaukioloajat ovat poistuneet, hälyttimien määrää on lisätty ja pihojen suojausta on parannettu porttien avulla. Myös kameravalvonta on päätetty laajentaa koskemaan kaikkia käytäviä.

Konsernissa on aloitettu laatimaan pienvarastokiinteistöille sopivaa pitkän tähtäimen ylläpito ja korjaussuunnitelmaa. Ohjelma on tarkoitus ottaa käyttöön tilikauden 2020 aikana.

## Osakkaat ja osakepääoman muutokset

Emoyhtiön osakkeiden kokonaismäärä 31.12.2019 oli 5 327 347 osaketta, joista yhtiön hallussa oli 43 265 osaketta. Osakemäärä muodostuu kahdesta osakelajista (A ja B sarjat). A-osakkeella on 1 ääni ja B-osakkeella 20. Kummallakin osakkeella on yhtäläinen oikeus yhtiön varojen jakoon.

A-osake on listattu Privanetin kauppapaikalla, jossa sillä voi käydä kauppaa. Osakevaihto on kasvanut vuodesta 2018 merkittävästi. Tilikauden 2019 aikana osakkeen päätöskurssi on ollut alimmillaan 5,0 euroa ja ylimmillään 6,4 euroa.

Y-1561027-4

Osakkeiden yhteenlaskettu markkina-arvo vuoden päätöskurssilla, 5,8 euroa, on 30,9 miljoonaa euroa. Tilikauden osakekohtainen tulos on 1,05 euroa.

### **Ympäristö ja vastuullisuus**

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

Konserniin rekrytoitiin tilikauden aikana henkilö, jonka vastuualueena on rakennusautomaation parantaminen. Tarkoituksena on, että kiinteistöjen energiatehokkuutta voitaisiin jatkossa seurata ja säätää etävalvonnan avulla. Esimerkiksi varastojen lämpötiloja pystytään tällöin hallitsemaan yhdestä paikasta käsin ja niiden lämpötila saadaan optimoitua kaikkina ajankohtina.

Lämmitykseen haetaan energiatehokkaita ratkaisuja ja konsernilla on käynnissä selvitys mahdollisuudesta siirtä käyttämään osittain aurinkoenergiaa. Myös 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.

Ympäristökuormitusta pyritään vähentämään myös kiinteistöjen säännöllisellä huoltamisella ja korjaamisella.

PakuOvelle.com avustaa hyväntekeväisyysohjelmansa avulla järjestöjä, jotka toiminnallaan tukevat lasten ja nuorten koulutusta, terveyttä ja hyvinvointia. Eniten yhteistyötä on Pikkuyrittäjien sekä Hope - Yhdessä & Yhteisesti ry:n kanssa. PakuOvelle.com on yliteipannut kummankin toimijan mainoksiin yhden pakettiauton. Avustustoiminnan on tarkoitus kannustaa myös muita yrityksiä vastaaviin tekoihin.

### **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.

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

Y-1561027-4

Keskeisimpiä 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 kolme jäsentä; Ville Stenroos, Matti Heiskanen ja Aki Kostander. 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 2020**

Varsinainen yhtiökokous pyritään järjestämään kesäkuussa 2020. Konsernin puolivuotiskatsaus julkistetaan syyskuussa 2020.

### **Hallituksen voitonjakoehdotus**

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2019 olivat 7 801 354,69 euroa, josta tilikauden voitto oli 367 756,30 euroa.

Osinkopolitiikan mukaan osinkoa on tarkoitus kasvattaa vuosittain. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan tilikaudelta 2019 0,05 (0,04) euroa/osake eli yhteensä 264 204,1 euroa ja voittovaroihin siirretään 103 552,2 euroa.

### **Tilikauden jälkeiset tapahtumat**

Tammikuussa avattiin Variston toimipisteen pienvarastohotelli ja helmikuussa oli Kaivokselan business centerin avajaiset.

Koronaviruspandemia saattaa vaikuttaa tilikauden 2020 liikevaihtoon ja kannattavuuteen. Konserni ei toistaiseksi anna ohjeistusta tilikauden 2020 tuloksesta, mutta pienvarastojen kysynnän ei kuitenkaan oleteta merkittävästi vähenevän. Konsernin investoinnit jäävät mahdollisesti budjetoitua pienemmäksi. Rahoitustilanteen oletetaan säilyvän vakaana.



# Konsernitulos

	1.1.-31.12.2019	1.1.-31.12.2018
	Euro	Euro
<b>Liikevaihto</b>	<b>10 273 613,15</b>	<b>7 987 891,24</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	81 535,39	105 442,31
<b>Materiaalit ja palvelut</b>		
<b>Aineet, tarvikkeet ja tavarat</b>		
Ostot tilikauden aikana	-15 491,98	-5 415,33
Varastojen lisäys (+) tai vähennys (-)	2 406,55	-9 508,09
Ulkopuoliset palvelut	-253 613,55	-170 900,94
<b>Materiaalit ja palvelut yhteensä</b>	<b>-266 698,98</b>	<b>-185 824,36</b>
<b>Henkilöstökulut</b>		
Palkat ja palkkiot	-1 331 073,14	-1 019 165,74
<b>Henkilösivukulut</b>	<b>-264 342,03</b>	<b>-224 022,79</b>
Eläkekulut	-232 281,14	-203 756,47
Muut henkilösivukulut	-32 060,89	-20 266,32
<b>Henkilöstökulut yhteensä</b>	<b>-1 595 415,17</b>	<b>-1 243 188,53</b>
<b>Poistot ja arvonalentumiset</b>		
Suunnitelman mukaiset poistot	-806 806,50	-716 612,13
Konsernireservin poisto ja konsernireservin vähennys	-75 704,19	-41 924,21
Sijoituskiinteistöjen arvon muutos	5 208 766,82	28 966,01
<b>Poistot ja arvonalentumiset yhteensä</b>	<b>4 326 256,13</b>	<b>-729 570,33</b>
Liiketoiminnan muut kulut	-5 299 981,72	-4 184 793,54
<b>Liikevoitto (-tappio)</b>	<b>7 519 308,80</b>	<b>1 749 956,79</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>		
<b>Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista</b>		
Muilta	1 281,40	1 111,60
<b>Muut korko- ja rahoitustuotot</b>		
Muilta	20 469,61	28 276,32
<b>Korkokulut ja muut rahoituskulut</b>		
Muille	-496 859,41	-343 233,16
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-475 108,40</b>	<b>-313 845,24</b>
<b>Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>	<b>7 044 200,40</b>	<b>1 436 111,55</b>
Tuloverot	-1 496 475,43	-302 775,79
Muut välittömät verot	-143,93	-102,47
Vähemmistöosuudet	-11 412,33	3 077,15
<b>Tilikauden voitto (tappio)</b>	<b>5 536 168,71</b>	<b>1 136 310,44</b>

## Konsernitase

VASTAAVAA	31.12.2019	31.12.2018
<b>Pysyvät vastaavat</b>		
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>		
Kehittämismenot	110 657,03	67 375,79
Liikearvo	28 414,77	56 829,52
Konserniliikearvo	844 499,61	945 839,56
Muut pitkävaikutteiset menot	621 876,09	662 453,17
<b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä</b>	<b>1 605 447,50</b>	<b>1 732 498,04</b>
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>		
Sijoituskiinteistöt	65 300 000,00	50 400 000,00
Koneet ja kalusto	2 024 457,95	2 000 513,65
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>	<b>67 324 457,95</b>	<b>52 400 513,65</b>
<b>Sijoitukset</b>		
Muut osakkeet ja osuudet	950,00	950,00
<b>Sijoitukset yhteensä</b>	<b>950,00</b>	<b>950,00</b>
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>	<b>68 930 855,45</b>	<b>54 133 961,69</b>
<b>Vaihtuvat Vastaavat</b>		
<b>Vaihto-omaisuus</b>		
Aineet ja tarvikkeet	18 329,64	15 923,09
<b>Vaihto-omaisuus yhteensä</b>	<b>18 329,64</b>	<b>15 923,09</b>
<b>Saamiset</b>		
<b>Pitkäaikaiset</b>		
Muut saamiset	68 747,80	68 747,80
<b>Pitkäaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>68 747,80</b>	<b>68 747,80</b>
<b>Lyhytaikaiset</b>		
Myyntisaamiset	1 425 272,31	984 627,51
Muut saamiset	146 618,54	221 103,84
Siirtosaamiset	104 682,62	81 460,31
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>1 676 573,47</b>	<b>1 287 191,66</b>
<b>Saamiset yhteensä</b>	<b>1 745 321,27</b>	<b>1 355 939,46</b>
<b>Rahoitusarvopaperit</b>		
Muut osakkeet ja osuudet	49 851,20	36 880,69
<b>Rahoitusarvopaperit yhteensä</b>	<b>49 851,20</b>	<b>36 880,69</b>
<b>Rahat ja pankkisaamiset</b>	<b>599 132,65</b>	<b>92 080,88</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>	<b>2 412 634,76</b>	<b>1 500 824,12</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>71 343 490,21</b>	<b>55 634 785,81</b>

Y-1561027-4

<b>VASTATTAVAA</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Oma pääoma</b>		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	80 000,00	80 000,00
Käyvän arvon rahasto	16 426,72	5 216,32
Muut rahastot		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	4 808 547,86	3 482 421,83
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	25 546 597,09	24 562 380,20
Osingonjako	-201 726,92	-151 295,19
<b>Tilikauden voitto (tappio)</b>	<b>5 536 168,71</b>	<b>1 136 310,44</b>
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>35 786 013,46</b>	<b>29 115 033,60</b>
<b>Vähemmistöosuudet</b>	<b>277 090,28</b>	<b>195 598,12</b>
<b>Vieras pääoma</b>		
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma</b>		
Pääomalainat	1 500 000,00	1 500 000,00
Lainat rahoituslaitoksilta	20 410 581,22	14 806 092,68
Ostovelat	549 537,05	835 233,51
Muut velat	500 000,00	500 000,00
Laskennalliset verovelat	7 382 607,36	5 976 268,49
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>30 342 725,63</b>	<b>23 617 594,68</b>
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	3 276 441,43	1 443 671,08
Ostovelat	1 020 102,15	766 395,95
Velat omistusyhteisyrityksille	0,00	1,00
Muut velat	444 900,37	305 634,45
Siirtovelat	191 917,52	189 360,16
Laskennalliset verovelat	4 299,37	1 496,77
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>4 937 660,84</b>	<b>2 706 559,41</b>
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>35 280 386,47</b>	<b>26 324 154,09</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>71 343 490,21</b>	<b>55 634 785,81</b>

## Emoyhtiön tuloslaskelma

Cityvarasto Oyj	1.1.-31.12.2019	1.1.-31.12.2018
	Euro	Euro
<b>Liikevaihto</b>	<b>7 670 166,71</b>	<b>6 525 273,72</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	50 084,39	41 383,77
<b>Materiaalit ja palvelut</b>		
<b>Aineet, tarvikkeet ja tavarat</b>		
Ostot tilikauden aikana	-15 491,98	-5 415,33
Varastojen lisäys (+) tai vähennys (-)	2 406,55	-9 508,09
<b>Materiaalit ja palvelut yhteensä</b>	<b>-13 085,43</b>	<b>-14 923,42</b>
<b>Henkilöstökulut</b>		
Palkat ja palkkiot	-1 099 824,20	-848 432,95
<b>Henkilösivukulut</b>	<b>-210 090,43</b>	<b>-187 609,00</b>
Eläkekulut	-187 636,50	-169 853,02
Muut henkilösivukulut	-22 453,93	-17 755,98
<b>Henkilöstökulut yhteensä</b>	<b>-1 309 914,63</b>	<b>-1 036 041,95</b>
<b>Poistot ja arvonalentumiset</b>		
Suunnitelman mukaiset poistot	-1 999 171,09	-1 706 160,02
<b>Poistot ja arvonalentumiset yhteensä</b>	<b>-1 999 171,09</b>	<b>-1 706 160,02</b>
Liiketoiminnan muut kulut	-3 672 261,90	-3 437 177,96
<b>Liikevoitto (-tappio)</b>	<b>725 818,05</b>	<b>372 354,14</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>		
<b>Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista</b>		
Muilta	1 281,40	1 111,60
<b>Muut korko- ja rahoitustuotot</b>		
Saman konsernin yrityksiltä	38 240,93	0,00
Muilta	23 049,48	52 505,35
<b>Arvonalentumiset vaihtuvien vastaavien rahoitusarvopapereista</b>	0,00	0,00
<b>Korkokulut ja muut rahoituskulut</b>		
Saman konsernin yrityksille	-928,99	0,00
Muille	-331 852,17	-312 752,42
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-270 209,35</b>	<b>-259 135,47</b>
<b>Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>	<b>455 608,70</b>	<b>113 218,67</b>
Tuloverot	-87 708,47	-26 801,16
Muut välittömät verot	-143,93	-102,47
<b>Tilikauden voitto (tappio)</b>	<b>367 756,30</b>	<b>86 315,04</b>

Y-1561027-4

## Emoyhtiön tase

VASTAAVAA	31.12.2019	31.12.2018
<b>Pysyvät vastaavat</b>		
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>		
Liikearvo	28 414,77	56 829,52
Muut pitkävaikutteiset menot	606 681,99	661 575,51
Ennakkomaksut	1 546 318,15	1 974 341,65
<b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä</b>	<b>2 181 414,91</b>	<b>2 692 746,68</b>
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>		
Maa- ja vesialueet	2 865 776,66	2 637 651,53
Rakennukset ja rakennelmat	18 631 130,42	15 614 696,55
Koneet ja kalusto	1 787 650,11	1 537 835,24
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>	<b>23 284 557,19</b>	<b>19 790 183,32</b>
<b>Sijoitukset</b>		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	310 312,00	237 404,00
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	380,00	0,00
Muut osakkeet ja osuudet	520 003,05	520 003,05
Muut saamiset	196 253,29	249 424,43
<b>Sijoitukset yhteensä</b>	<b>1 026 948,34</b>	<b>1 006 831,48</b>
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>	<b>26 492 920,44</b>	<b>23 489 761,48</b>
<b>Vaihtuvat Vastaavat</b>		
<b>Vaihto-omaisuus</b>		
Aineet ja tarvikkeet	18 329,64	15 923,09
<b>Vaihto-omaisuus yhteensä</b>	<b>18 329,64</b>	<b>15 923,09</b>
<b>Saamiset</b>		
<b>Pitkäaikaiset</b>		
Muut saamiset	65 970,40	68 720,40
<b>Pitkäaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>65 970,40</b>	<b>68 720,40</b>
<b>Lyhytaikaiset</b>		
Myyntisaamiset	1 411 610,44	921 962,71
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	0,00	0,00
Lainasaamiset	57 159,64	50 575,57
Muut saamiset	315 059,26	237 706,18
Siirtosaamiset	58 658,33	29 020,79
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>1 842 487,67</b>	<b>1 239 265,25</b>
<b>Saamiset yhteensä</b>	<b>1 908 458,07</b>	<b>1 307 985,65</b>
<b>Rahoitusarvopaperit</b>		
Muut osakkeet ja osuudet	49 851,20	36 880,69
<b>Rahoitusarvopaperit yhteensä</b>	<b>49 851,20</b>	<b>36 880,69</b>
<b>Rahat ja pankkisaamiset</b>	<b>473 658,93</b>	<b>72 939,57</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>	<b>2 450 297,84</b>	<b>1 433 729,00</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>28 943 218,28</b>	<b>24 923 490,48</b>

Y-1561027-4

<b>VASTATTAVAA</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Oma pääoma</b>		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	80 000,00	80 000,00
Käyvän arvon rahasto	16 426,72	5 216,32
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	5 873 610,35	4 548 610,85
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	1 559 988,04	1 675 399,92
<b>Tilikauden voitto (tappio)</b>	<b>367 756,30</b>	<b>86 315,04</b>
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>7 897 781,41</b>	<b>6 395 542,13</b>
<b>Vieras pääoma</b>		
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma</b>		
Pääomalainat	1 500 000,00	1 500 000,00
Lainat rahoituslaitoksilta	14 951 809,32	14 600 467,66
Muut velat	500 000,00	500 000,00
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>16 951 809,32</b>	<b>16 600 467,66</b>
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	2 859 199,58	1 349 296,10
Ostovelat	331 275,59	241 399,06
Velat saman konsernin yrityksille	450 924,25	0,00
Muut velat	270 152,21	175 139,28
Siirtovelat	177 776,55	160 149,48
Laskennalliset verovelat	4 299,37	1 496,77
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>4 093 627,55</b>	<b>1 927 480,69</b>
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>21 045 436,87</b>	<b>18 527 948,35</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>28 943 218,28</b>	<b>24 923 490,48</b>

## Tilinpäätöksen liitetiedot

Konserni on kirjanpitolain mukainen pienkonserni ja Emoyhtiö on kirjanpitolain mukainen pienyritys. Tilinpäätös on laadittu noudattaen PMA 2-3 luvun pienyrittäjä sääntöä.

## Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

### Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Konsernitilinpäätös käsittää emoyhtiön ja tytäryhtiöiden tilinpäätökset. Konserniin kuuluvat yritykset:

Cityvarasto Oyj	emoyhtiö
Cityvarasto Oü	tytäryhtiö (omistusosuus 100 %)
Apuovelle.com Oy	tytäryhtiö (omistusosuus 50,8 %)
PakuOvelle.com Oy	tytäryhtiö (omistusosuus 50,8 %)
Kiint. Oy Vantaan Painotalo	tytäryhtiö (omistusosuus 100 %)

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

#### Pysyvät vastaavat

##### 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 jäljellä olevan poistoajan mukaisesti tuloutetaan 35 vuodessa ja maa-alueet ei poistoja, ei tuloutusta.

#### Muut pitkävaikutteiset menot

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

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

Muihin pitkävaikutteisiin menoihin on siirretty rakennuksista ja rakennelmista osakekiinteistöjen saneerausmenoja yhteensä 12 700,43 (15 240,52 vuonna 2018) euroa ja ne poistetaan tasapoistoin 5 (6) 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 31.12.2019 on 18 631 130,42 euroa (15 614 696,55 euroa 31.12.2018). Maa-alueiden hankintameno taseessa 31.12.2019 on 2 865 776,66 euroa (2 637 651,53 euroa 31.12.2018).

Kiinteistöjen sijoituskiinteistöarvo 31.12.2019 on 65,3 milj. euroa (50,4 milj. euroa 31.12.2018). 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 35 838,20 euroa ja markkina-arvo on 49 851,20 euroa (vuonna 2018 hankintameno 24 133,23 euroa ja markkina-arvo 36 880,69 euroa)

Muutokset käyvän arvon rahastossa	2019	2018
Avaus 1.1.	5 216,32	5 624,77
Lisäys (vähennys)	11 210,40	-408,45
Loppusaldo 31.12.	16 426,72	5 216,32

Muilta 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**

Sijoituskiinteistö on kiinteistö, jota konserni pitää 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 hankintamenuon, 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. Vuonna 2018 käyvän arvon kirjaaminen on toteutettu ensimmäisen kerran.

Sijoituskiinteistö kirjataan pois taseesta, kun se luovutetaan tai kun se poistetaan käytöstä pysyvästi. 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.

	2019	2018	2017
Sijoituskiinteistöt taseessa 1.1.	50 400 000,00	48 000 000,00	42 000 000,00
Investoinnit	9 691 233,18	2 371 033,99	5 470 906,90
Käyvän arvon muutos	5 208 766,82	28 966,01	529 093,10
Sijoituskiinteistöt taseessa 31.12.	65 300 000,00	50 400 000,00	48 000 000,00
Tulokseen kirjattu muutos	5 625 355,48	1 701 361,63	1 824 291,66



## Pitkäaikaiset lainat

Yli viiden vuoden kuluttua erääntyvät pitkäaikaiset velat ovat konsernissa yhteensä 14 139 162,08 euroa ja emoyhtiössä 10 486 538,68 euroa.

## Annetut vakuudet ja taseen ulkopuoliset sitoumukset

### Vuokra- ja leasingsopimuksista maksettavat määrät

	Konserni	Emoyhtiö
Vuokratakaukset	136 377,10	136 377,10
Vuokravastuut yhden vuoden kuluessa	907 066,97	827 671,47
Vuokravastuut yhtä vuotta pidemmän ajan kuluessa	4 156 578,05	4 047 365,13
<b>Yhteensä</b>	<b>5 200 022,11</b>	<b>5 011 413,69</b>

### Annetut vakuudet

		Konserni	Emoyhtiö
<b>Annetut vakuudet</b>	<b>Vakuus</b>	<b>Velan määrä</b>	<b>Velan määrä</b>
Lainat rahoituslaitoksilta	Kiinteistökiinnitykset	17 811 008,90	17 811 008,90
Osamaksuvelat	Ajoneuvokiinnitykset	957 581,95	0,00
Osamaksuvelat	Muu vakuus	277 925,41	2 925,41
<b>Yhteensä</b>		<b>19 046 516,26</b>	<b>17 813 934,31</b>

## Kiinteistöjen arvonnäkövähennyksen tarkistusvastuu

Konserni ja Emoyhtiö on velvollinen tarkistamaan tilinpäätöshetken mennessä tehdyistä perusparannuksista tekemiään arvonnäkövähennyksiä, jos kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkistuskauden aikana. Vastuun enimmäismäärä on vuoden 2019 lopussa 1 525 401,31 euroa. Viimeinen tarkistusvuosi on vuosi 2027.

## Lainat lähipiirille

Konserni ja Emoyhtiö	2019	2018
Lähipiirille annetut lainat	48 800,00	51 200,00

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

## Henkilöstö

	Konserni		Emoyhtiö	
	2019	2018	2019	2018
Henkilöstön lukumäärä keskimäärin	49	46	40	34

## Yhtiön hallussa olevat omat osakkeet

Konsernin hallussa on tytäryhtiön PakuOvelle.com Oy:n omia osakkeita 149 kappaletta ja emoyhtiön Cityvarasto Oyj:n omia A-sarjan osakkeita 43 265 kappaletta.

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

## Emoyhtiön omistukset muissa yrityksissä

Yhtiön nimi ja kotipaikka	Omistusosuus %	Kirjanpitoarvo	Tilikauden tulos	Oma pääoma
Vantaan Painotalo Kiint. Oy,	100	2 500,00	-392 232,40	-389 732,40
Cityvarasto Oü, Tallinn	100	2 500,00	-790,00	315,00
Apuovelle.com Oy, Helsinki	50,8	305 312,00	-51 244,27	422 236,94

## Oman pääoman muutokset

	Konserni 2019	2018	Emoyhtiö 2019	2018
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
<b>Sidottu oma pääoma yhteensä</b>	<b>80 000,00</b>	<b>80 000,00</b>	<b>80 000,00</b>	<b>80 000,00</b>
Käyvän arvon rahasto 1.1.	5 216,32	5 624,77	5 216,32	5 624,77
Käyvän arvon rahaston muutos	11 210,40	-408,45	11 210,40	-408,45
Käyvän arvon rahasto 31.12.	16 426,72	5 216,32	16 426,72	5 216,32
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	3 482 421,83	3 482 421,83	4 548 610,85	3 479 389,05
Sulautumisessa muodostettu		0,00	0,00	1 069 221,80
Kiinteistön ostossa muodostettu	1 324 999,50	0,00	1 324 999,50	0,00
Lisäsijoitus	1 126,53	0,00	0,00	0,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	4 808 547,86	3 482 421,83	5 873 610,35	4 548 610,85
Edellisen tilikauden voitto (tappio)	25 546 597,09	24 562 380,20	1 761 714,96	1 826 695,11
Osingonjako	-201 726,92	-151 295,19	-201 726,92	-151 295,19
Tilikauden voitto (tappio)	5 536 168,71	1 136 310,44	367 756,30	86 315,04
<b>Vapaa oma pääoma yhteensä</b>	<b>35 706 013,46</b>	<b>29 035 033,60</b>	<b>7 817 781,41</b>	<b>6 315 542,13</b>
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>35 786 013,46</b>	<b>29 115 033,60</b>	<b>7 897 781,41</b>	<b>6 395 542,13</b>

## Pääomalainat

Osakas on myöntänyt emoyhtiölle pääomalainaa 1 500 000,00 euroa. Laina täyttää OYL 12§ 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 päättäneeltä tilikaudelta vahvistettavan tai sitä uudemman tilinpäätöksen taseen mukaisen tappion määrän.
4. Pääoman tai koron maksamisesta ei yhtiö saa antaa vakuutta.
5. Pääomalaina on koroton.

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

	<b>Emoyhtiö</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	5 873 610,35	4 548 610,85
Edellisen tilikauden voitto (tappio)	1 559 988,04	1 675 399,92
Tilikauden voitto (tappio)	367 756,30	86 315,04
<b>Jakokelpoinen oma pääoma yhteensä</b>	<b>7 801 354,69</b>	<b>6 310 325,81</b>

## Tilinpäätöksen allekirjoitukset

Helsingissä, 23. huhtikuuta 2020

Sähköinen allekirjoitus

Ville Stenroos

Hallituksen puheenjohtaja, toimitusjohtaja

Sähköinen allekirjoitus

Matti Heiskanen

Hallituksen jäsen

Sähköinen allekirjoitus

Aki Kostiander

Hallituksen jäsen

# Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä, 23 . huhtikuuta 2020

Moore Rewinet Oy

Sähköinen allekirjoitus

Jari Paloniemi  
KHT

Y-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

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.

### Liitetietotositteet

Nro	Tiedoston nimi	Kuvaus liitetiedosta
1	LT 1. yli 5v eräänt. lainat.pdf	Yli viiden vuoden kuluttua erääntyvät lainat
2	LT 2. Tiedot taseen ulkop. järj.pdf	Annetut vakuudet ja vastuut
3	LT 3. Alv tarkistusvastuu 2019.pdf	Arvonlisäveron tarkistusvastuu 31.12.2019
4	LT 4. Työntekijöitä keskim. 2019.pdf	Keskimääräinen työntekijämäärä 2019

Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti sopimustieto.fi:n allekirjoituspalvelulla.

## Paikka ja aika

Helsinki 23.04.2020



---

Ville Stenroos  
Hallituksen puheenjohtaja,  
Toimitusjohtaja



---

Matti Heiskanen  
Hallituksen jäsen



---

Aki Kostander  
Hallituksen jäsen

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.



---

Jari Paloniemi  
KHT  
Moore Rewinet Oy