

TILINPÄÄTÖS

Cityvarasto Oyj

Y-tunnus: 1561027-4

01.01.2022 - 31.12.2022

Tämä tilinpäätös on säilytettävä 31.12.2032 asti

Tilinpäätös tilikaudelta 01.01.2022 - 31.12.2022

Sisällysluettelo

Hallituksen toimintakertomus vuodelta 2022.....	3
Tase, konserni.....	13
Tuloslaskelma, konserni.....	15
Tase, emoyhtiö.....	16
Tuloslaskelma, emoyhtiö.....	18
Tilinpäätöksen liitetiedot.....	19
Tilinpäätöksen allekirjoitus.....	25
Tilinpäätösmerkintä.....	26
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista.....	27

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä.

Tilikauden tosineaineisto 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 2022

Vuosi 2022 lyhyesti

- Liikevaihto 16,7 MEUR, kasvua 28,7 %
- Käyttökate 5,9 MEUR, kasvua 21,4 %
- Sijoituskiinteistöjen arvo 113,8 MEUR, kasvua 12,9 %
- Tulos ennen ja veroja 9,3 MEUR
- Omavaraisuusaste 59,7 %
- Oman pääoman tuotto 10,9 %
- Sijoitetun pääoman tuotto 9,8 %
- Kiinteistöjen kokonaispinta-ala 153 000 m², kasvua 4,1 %
- 51 avoinna olevaa pienvarastotoimipistettä 31.12.2022

Avainluvut

KONSERNI			
(MEUR)	2022	2021	muutos
Liikevaihto	16,7	13,0	+28,7%
Käyttökate	5,9	4,9	+21,4%
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	4,9	11,4	-57,1%
Liikevoitto	10,1	15,2	-33,5%
Tilikauden tulos	7,7	11,8	-34,7%
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	113,8	100,8	+12,9%
Omavaraisuusaste	59,7%	59,3%	
Oman pääoman tuotto	10,9%	20,4%	
Sijoitetun pääoman tuotto	9,8%	17,8%	

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

(EUR)	2022	2021	muutos
Osakekohtainen tulos	1,09	1,80	-39,6 %
NAV / osake	10,53	9,51	+10,7 %
Osinko / osake	0,08	0,07	+14,3 %

1561027-4

Konserni lyhyesti

Cityvarasto -konserni on yksi Suomen johtavista pienvarastoalan ja pakettiautojen vuokrauksen toimijoista. Pienvarastopalveluita tarjotaan valtakunnallisesti asiakkaita lähellä sijaitsevista toimipisteistä. Konsernin emoyhtiö on Cityvarasto Oyj, joka on perustettu vuonna 1999. Yhtiöllä on tällä hetkellä (huhtikuu 2023) 55 pienvarastotoimipistettä auki suurimmissa kaupungeissa ympäri Suomea. Pienvarastojen vuokraamisen lisäksi yhtiö myy asiakkailleen pakkaustarvikkeita, lähetys- ja vastaanottopalveluita, pienvarastovakuutuksia sekä vuokraa toimitiloja ja business center -toimistohuoneita ja tarjoaa osoitepalvelua.

Konserniin kuuluu 100 %:n omistusosuudella PakuOvelle.com Oy, joka on Suomen tunnetuin pakettiautojen vuokrausyritys. Yhtiöllä on yli 150 vuokrattavaa pakettiautoa, joiden vuokraus tapahtuu verkkokaupan kautta ja käyttöönotto on itsepalveluna. Pakettiautojen vuokraus on keskittynyt pääkaupunkiseudulle sekä Turkuun, Tampereelle ja suurimpien maakuntakeskusten alueille.

Keväällä 2022 konserniin hankittiin muuttopalveluja pääasiassa pääkaupunkiseudulla tuottava Suomen Opiskelijamuutot Oy.

Strategia

Konsernin keskipitkän aikavälin liikevaihdon kasvutavoite on 15 % per vuosi ja suhteellisen kannattavuuden jatkuva parantaminen skaalaetujen, kiinteistöjen täyttöasteiden nostamisen ja toiminnan jatkuvan kehittämisen kautta. Kasvu tapahtuu orgaanisen kasvun lisäksi yritysostoin. Konserni on toteuttanut viimeisen kymmenen vuoden aikana yhteensä 17 yrityskauppaa sekä hankkinut lukuisia kiinteistöjä. Pääosa kasvusta on saavutettu orgaanisesti ja yritys- ja kiinteistöhankinnat ovat tukeneet kasvua omalta osaltaan. Kiinteistöliiketoiminta painottuu vahvasti niin nykyliiketoiminnan kuin uusien investointien osalta kiinteistöjen omistamiseen vuokrakiinteistöjen ollessa huomattavasti pienemmässä roolissa. Kiinteistöjen sijaintien osalta pyritään painottamaan maantieteellisesti riittävän väestöpohjan alueita. Vuoden 2022 lopussa käyville arvoilla laskettuna kiinteistöistä yli 70 % sijaitsi Helsingin seudulla.

Kaupungistuminen, maahanmuuton lisääntyminen sekä asuntojen ja säilytystilojen pieneneminen ja tavarapaljous luovat kasvavaa kysyntää pienvarastoinnille ja pakettiautovuokraukselle. Koronapandemian aikana yleistynyt etätö on myös lisännyt tarvetta lisätilalle kodeissa, joka on omalta osaltaan lisännyt kysyntää pienvarastoinnille. Isoin tunnistettu asiakasryhmä ovat muuttajat. Suomen Opiskelijamuutot Oy:n liiketoiminnan hankinnan jälkeen koko muuttamisen arvoketju on mahdollista hoitaa konsernin toimesta.

Pienvarastoala Suomessa kehittyi edelleen, ja vielä tällä hetkellä esimerkiksi Ruotsissa pienvarastopinta-alaa on asukasta kohden 1,7 kertaisesti Suomeen verrattuna ([FEDESSA European Self Storage Annual Survey 2022](#)).

Pakettiautojen vuokrauksesta vastaavan PakuOvelle.com:in sekä tätä avustavan autoliiketoiminnan strategiana on kasvattaa yhtiö entistä suuremmaksi toimijaksi ja laajentaa vuokraustoimintaa maanlaajuisesti. Yhtiön toiminnassa on siirrytty kannattavan kasvun vaiheeseen. Vuokraalustoa pyritään lisäämään hankkimalla pakettiautoja kustannustehokkaasti Autokaupoille.com Oy:n kautta. Vuokrauskaluston osalta tilikauden aikana lisättiin tarjontaa pienemmän kokoluokan pakettiautoissa, joihin yhtiön näkemyksen mukaan kohdistuu kasvavaa kysyntää. Yksi strateginen painopiste PakuOvelle.com:in

1561027-4

liiketoiminnassa on tuoda pakettiautoillaan näkyvyyttä liikenteessä myös Cityvarastolle ja konsernin pienvarastopalveluille.

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

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

Konsernin toiminta on pitkäjänteistä. Strategian mukaisesti konserni hankkii liiketoimintaansa sopivia kiinteistöjä, konvertoi ne pienvarastokäyttöön sopiviksi ja kasvattaa näin kiinteistöomaisuutensa arvoa. Tilikauden 2022 aikana hankittiin 4 uutta kohdetta ja tilikauden lopussa konsernin sijoituskiinteistöjen yhteenlaskettu markkina-arvo oli 113,8 (100,8) miljoonaa euroa, jossa on kasvua 12,9 prosenttia edelliseen tilikauteen verrattuna. 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 arvonmäärityksissä. Tilikauden aikana realisoitui yksi kaavakehityshanke. Yhdestä kohteesta myytiin pieni osa tontista, jolle oli kaavoitettu asuinrakennusoikeutta. Myynnillä ei ollut vaikutusta kyseisen pienvarastotoimipisteen toimintaan. 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.

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

1561027-4

Tilikauden keskeiset tapahtumat

Tilikauden aikana Venäjän aloittama hyökkäyssota Ukrainassa on heikentänyt talousnäkyymiä ja lisännyt taloudellista epävarmuutta. Sodan seurauksena inflaatio kiihtyi nostaten erityisesti energian hintoja sekä markkinakorkoja. Nousseilla energian hinnoilla ja koroilla oli maltillinen vaikutus konsernin tulokseen, jota pystyttiin kompensoimaan konsernin omilla hinnan korotuksilla.

Emoyhtiö Cityvarasto Oyj:n keskeiset tapahtumat tilikaudella:

Tammikuussa avattiin Helsingin Konalan pienvarasto. Toimipiste sijaitsee näkyvällä paikalla hyvien kulkuyhteyksien varrella Vihdintien ja Kehä I:n tuntumassa.

Yhtiö hankki noin 550 m² kiinteistön Kouvolan Kuusankoskelta helmikuussa 2022. Kiinteistössä on vuokrakäytössä olevaa liiketilaa, jonka lisäksi kohteeseen tullaan avaamaan muutostöiden jälkeen pienvarasto vuoden 2023 aikana.

Helsingin Roihupellon ja Savonlinnan pienvarastot avattiin helmikuussa.

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

Yhtiö hankki kiinteistön Helsingin Jakomäestä huhtikuussa. Hankittu rakennus on pinta-alaltaan noin 2 900 m². Kiinteistö on näkyvällä paikalla ja hyvien kulkuyhteyksien varrella Lahdenväylän vieressä. Rakennuksessa on modernia varastotilaa sekä siistiä toimistotilaa. Tiloihin tullaan avaamaan moderni pienvarasto vuoden 2023 aikana.

Kouvolan Kasarminmäen ja Vaasan Liisanlehdon pienvarastot avattiin huhtikuussa.

Yhtiö hankki kesäkuussa kiinteistökokonaisuuden Jyväskylän Kirristä. Kokonaisuus koostuu noin 2 200 m² rakennuksesta, johon tullaan avaamaan vuoden 2023 aikana moderni pienvarasto sekä erillisestä tontista, johon tullaan avaamaan vuokrakonttipuisto. Kiinteistöt sijaitsevat näkyvällä paikalla Valtatie 4:n vieressä.

Yhtiö myi kesäkuussa kiinteistön Helsingin Vermosta ja jäi väliaikaisesti vuokralle myytyihin tiloihin. Pienvarastoliiketoiminta kohteessa jatkui kaupan jälkeen ennallaan. Kauppahinta ylitti kiinteistön edellisen tilinpäätöksen käyvän arvon.

Lokakuussa hankittiin Seinäjoelta Varastohotelli Tavaraston liiketoiminta. Pienvaraston toiminta jatkui hankinnan jälkeen ennallaan ja toimipistettä tullaan laajentamaan vuoden 2023 aikana.

Yhtiö hankki marraskuussa toimitilan Helsingin Länsi-Pasilasta. Erinomaisella sijainnilla kauppakeskus Triplan läheisyydessä sijaitsevien tilojen pinta-ala on noin 700 m². Tiloihin tullaan avaamaan moderni pienvarasto vuoden 2023 aikana.

Yhtiö myi marraskuussa Turussa tontin osan, jolle oli kaavoitettu asuinrakennusoikeutta. Pienvarastotoimipisteen toimintaan kaupalla ei ollut vaikutusta. Transaktiosta tuloutui yhtiölle merkittävä tuotto.

1561027-4

Tuusulan Hyrylän pienvarasto avattiin joulukuussa.

Loppuvuodesta 2022 otettiin käyttöön dynaaminen hinnoittelu.

Yhtiö kasvatti toimintaansa myös lisäämällä pienvarastotilojen lukumääriä olemassa olevissa kohteissa. Uusia varastoja valmistui tilikauden aikana seuraaviin kohteisiin: Porvoo Tarmola, Seinäjoki Päivölä, Hyvinkää Veikkari ja Ylöjärvi.

PakuOvelle.com Oy:n keskeiset tapahtumat tilikaudella:

Yhtiö hankki yhteensä 60 pakettiautoa sisältäen 30 kpl uutta, pienemmän kokoluokan pakettiautoa.

Uudet, yhtiön brändin mukaiset internetsivut avattiin kesäkuussa.

Vuokraustoimintaa laajennettiin Ouluun, Saloon, Hämeenlinnaan, Tuusulaan, Porvooseen ja Jyväskylään.

Kehitettiin onnistuneesti edellisellä tilikaudella käyttöön otettua dynaamista hinnoittelua.

Suomen Opiskelijamuutot Oy:n keskeiset tapahtumat tilikaudella:

Hankittiin muuttopalveluliiketoiminta liiketoimintakaupalla maaliskuussa.

Keskityttiin kokonaisvaltaisesti liiketoiminnan ja sen kannattavuuden kehittämiseen sekä konsernin sisäisten tuotto- ja kulusynergioiden löytämiseen.

Konsernirakenne

Konserniin on kuulunut tilikauden päättymishetkellä emoyhtiö Cityvarasto Oyj, kolme 100 %:sti omistettua kiinteistöyhtiötä Kiinteistö Oy Olavinkatu 45, Viitoskallio Oy ja Kiinteistö Oy Kuusankosken Kauppakulma, sekä tytäryhtiöt Cityvarasto Oü, Autokaupoille.com Oy, PakuOvelle.com Oy ja Suomen Opiskelijamuutot Oy.

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.

Liikevaihto ja tulos

Konsernin liikevaihto oli 16,7 (13,0) miljoonaa euroa, kasvua 28,7 prosenttia edelliseen tilikauteen verrattuna. Emoyhtiön harjoittaman kiinteistöliiketoiminnan sekä Pakuovelle.com Oy:n pakettiautojen vuokrausliiketoiminnan liikevaihdot kasvoivat sekä tilikaudella hankittu muuttopalveluliiketoiminta vaikutti osaltaan konsernin liikevaihdon kasvuun.

1561027-4

Konsernin käyttökate oli 5,9 (4,9) miljoonaa euroa, kasvua 21,4 prosenttia. Käyttökateen eli konsernin operatiivisen kannattavuuden vahva kasvu johtui pääosin pienvarasto- ja muun kiinteistöliiketoiminnan vahvasta kehityksestä. Myös pakettiautojen vuokrausliiketoiminnan käyttökateen kehitys oli tilikaudella myönteistä.

Liikevoitto oli 10,1 (15,2) miljoonaa euroa, laskua edellisvuodesta 33,5 prosenttia. Liikevoiton lasku vertailukaudesta johtui sijoituskiinteistöjen käypien arvojen maltillisemmasta positiivisesta arvonmuutoksesta verrattuna tilikauteen 2021. Sijoituskiinteistöjen toteutuneet ja arvioidut tulevaisuuden tuottotasot kehittyivät tilikauden aikana myönteisesti ja vertailukautta pienempi positiivinen käyvän arvon muutos johtui vuoden aikana nousseesta kiinteistömarkkinoiden tuottovaateesta sijoituskiinteistöille.

Taloudellinen asema, investoinnit ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli 124,2 (113,2) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 9,8 prosenttia edelliseen tilikauteen verrattuna. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo tilikauden lopussa oli 113,8 (100,8) miljoonaa euroa, kasvua 12,9 prosenttia. Taseen loppusumman ja sijoituskiinteistöjen käyvän arvon kasvu johtui uusista kiinteistöhankinnoista sekä sijoituskiinteistöjen käypien arvojen positiivisesta kehityksestä.

Konsernin tilikauden investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin olivat 10,8 (13,8) miljoonaa euroa. Pääosa investoinneista kohdistui kiinteistöjen hankintaan sekä remontointiin ja konvertointiin pienvarastoiksi sekä pakettiautojen hankintaan.

Konsernilla oli korollista vierasta pääomaa 33,7 (31,8) miljoonaa euroa. Korollisesta vieraasta pääomasta 2,2 (1,6) miljoonaa euroa oli osamaksuvelkoja. Korko- ja muut rahoituskulut olivat tilikaudella 0,8 (0,6) miljoonaa euroa.

Konsernin omavaraisuusaste oli 59,7 (59,3) prosenttia. Konsernin oman pääoman tuotto oli 10,9 (20,4) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 9,8 (17,8) prosenttia.

Henkilöstö, palkat ja palkitseminen

Konsernin henkilöstön keskimääräinen lukumäärä tilikaudella oli 64. Konsernilla on sekä vakinaisia että osa-aikaisia työntekijöitä. Lisäksi on käytetty tilapäistä vuokratyövoimaa.

Konserni mittaa vuosittain työilmapiiriä ja työtyytyväisyyttä koko henkilöstölle toimitettavassa tutkimuksessa. Tutkimus suoritettiin yhteistyössä Työeläkeyhtiö Elon kanssa. Viimeisimpään tutkimukseen vastasi 68 % työntekijöistä. Tutkimuksen perusteella esimerkiksi henkilöstöstrategian keskeinen painopiste Cityvarastolaisten sitoutuminen työnantajaan (eNPS) on yli kaksi kertaa parempi kuin kaikissa suomalaisissa yrityksissä keskimäärin. eNPS oli viimeisimmässä kyselyssä 31, kun se keskimäärin suomalaisissa yrityksissä on 13. Tämä kertoo, että yrityksen henkilöstö on hyvin sitoutunutta ja valmis suosittelemaan yhtiötä työpaikkana.

Konsernin palkkojen ja palkkioiden kokonaissumma tilikaudella oli 2,8 (2,2) miljoona euroa. Palkkojen ja palkkioiden nousu vertailukaudesta johtui pääosin muuttopalveluliiketoiminnan hankinnasta.

1561027-4

Henkilöstö

Tunnusluvut henkilöstöstä	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
(MEUR)	2022	2021	2022	2021
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä tilikaudella	64	53	44	46
Tilikauden palkat ja palkkiot	2,8	2,2	2,0	1,9

Kehitystoiminta

Konserni kehittää ja hakee jatkuvasti liiketoimintaansa sopivia digitaalisia sovelluksia, joilla helpotetaan asiakkaan arkea ja yksinkertaistetaan toimintaa. Emoyhtiön uusi toiminnanohjausjärjestelmä ja verkkokauppa otettiin käyttöön 2021 ja niiden kehittämistä jatkettiin tilikaudella. Verkkokauppa ja toiminnanohjausjärjestelmä ovat helppokäyttöisiä ja parantavat asiakkaiden ja työntekijöiden käyttäjäkokemusta. Verkkokauppa tarjoaa asiakkaille myös yhä sujuvampaa palvelua uuden Oma Tilin kautta.

Panostukset pienvarastojen turvallisuuteen ovat jatkuneet vuoden 2022 aikana. Erilaisten hälytys-, kamera- ja kulunvalvontalaitteiden peittoa on lisätty ja ne ovat merkittävä osa kiinteistöjen turvallisuusympäristöä.

Pakuovelle.com Oy:n verkkosivujen vuonna 2021 aloitettu uudistusprojekti valmistui ja uudet sivut otettiin käyttöön kesällä 2022.

Pakettiautojen sähköistä varausjärjestelmää kehitettiin tilikaudella asiakasystävällisempään suuntaan mahdollistamalla asiakkaille sopivimman ajankohdan ja hinnoittelun löytäminen.

Ympäristö ja vastuullisuus

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

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

Lämmitykseen haetaan energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä ratkaisuja ja tätä työtä jatkettiin tilikauden aikana toteuttamalla kaksi uutta aurinkovoimalaa Helsinkiin, Herttoniemen ja Roihupellon kiinteistöihin. Tilikauden aikana keskityttiin erityisesti pienvarastojen lämmitykseen nousseista energian hinnoista johtuen. Varastojen lämpötilojen optimoinnilla saavutettiin merkittäviä säästöjä energian kulutuksessa.

1561027-4

Ilmalämpöpumppujen ja vesi-ilmalämpöpumppujen käyttöä on lisätty ja niitä oli tilikauden päättyessä käytössä viidessä kiinteistössä. Tavoitteena on kasvattaa aurinkoenergian ja lämpöpumppujen osuutta energianlähteenä systemaattisesti. 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. Tutkimusten mukaan kiinteistön elinkaaren aikana aiheutuvista kasvihuonepäästöistä yli 75 % syntyy kiinteistön purkamisen yhteydessä. Kiinteistöjen elinkaaren pidentämisellä konvertoimalla ne pienvarastokäyttöön on tästä johtuen merkittävä vähentävä vaikutus kiinteistöjen aiheuttamiin kasvihuonepäästöihin.

Ympäristökuormitusta pyritään vähentämään myös kiinteistöjen säännöllisellä huoltamisella ja korjaamisella.

Riskit ja riskienhallinta

Riskienhallinnan tavoitteena on tunnistaa ja hallita konsernin liiketoimintaan liittyvät keskeisimmät riskit. Riskienhallintapolitiikan avulla pyritään turvaamaan toiminnan jatkuvuus ja 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 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,

1561027-4

varastokalusteiden sekä konttien mahdollinen hintojen nousu ja toimitusvaikeudet sekä kiinteistökulujen kuten energian hintojen nousu. Tilikauden aikana kiinnitettiin erityistä huomiota energian kulutukseen ja hintoihin voimakkaasti nousseiden markkinahintojen takia. Markkinahintojen nousu ei nostanut yhtiön kustannuksia täysimääräisesti yhtiön onnistuttua vähentämään kiinteistöjen energian kulutusta sekä hyödyntämään määräaikaista sopimuksia ja kiinteitä energian hintoja.

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, turvalaivoilla, käytävien poistumisestäisyyksillä yms. Konsernilla on myös selkeät toimintaohjeet, miten vahingon sattuessa tulee toimia.

Keskeisimpiä rahoitusriskejä ovat rahoituksen hankintaan, jälleen rahoitukseen sekä korkoihin liittyvät riskit. Kiinteistöjen hankinta sekä kohteiden konvertointi pienvarastoiksi sitovat paljon pääomaa. Konserni hallitsee riskejä lainojen tasapainoisella maturiteettijakaumalla, hajauttamalla lainanottoa useaan eri lähteeseen sekä huolehtimalla, että konsernin omavaraisuusaste on vahvalla tasolla (tilinpäätöshetkellä 59,7 %). Riittävän maksuvalmiusreservin takaamiseksi konserni pyrkii ylläpitämään sen liiketoimintaan riittävää kassaa. Konsernilla on myös käytössä käyttämättömiä luottolimiittejä.

Tulevaisuuden näkymät

Emoyhtiön tämänhetkinen investointien painopiste on yritysostoissa ja nykyisten kiinteistöjen konvertoinnissa pienvarastoiksi. Vuoden 2023 aikana on tavoitteena avata vajaa 10 uutta toimipistettä, joista muutama sijaitsee konsernille uusilla markkina-alueilla. Liikevaihdon ja käyttökatteen kehityksen arvioidaan jatkuvan positiivisena.

PakuOvelle.com Oy:n liikevaihdon arvioidaan kasvavan maltillisesti uusien kalustoinvestointien tukemana. Yhdessä kasvun kanssa arvioidaan myös kannattavuuden pysyvän hyvällä tasolla. Maaliskuussa 2022 hankitun muuttopalveluliiketoiminnan arvioidaan tukevan konsernin liikevaihdon kasvua.

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Emoyhtiön osakkeiden kokonaismäärä 31.12.2022 oli 7 088 374 osaketta, joista yhtiön hallussa oli 39 265 osaketta. Yhtiöllä oli 31.12.2022 yhteensä 303 osakkeenomistajaa.

Aiemmin yhtiön osakkeiden kauppapaikkana toimineen Privanetin jälkimarkkinapaikan toiminta keskeytettiin kesäkuussa 2021. Jälkimarkkinapaikan toiminta ei ollut enää mahdollista Privanetin silloisen toimiluvan nojalla.

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

Tilikauden osakekohtainen tulos oli 1,09 (1,80) euroa.

1561027-4

Lähipiirilainat ja -vastuut

Yhtiö on antanut lainan lähipiiriinsä kuuluvalle hallituksen jäsenelle. Tieto on esitetty tarkemmin yhtiön liitetiedoissa tilinpäätöksen sivulla 22.

Hallitus, toimitusjohtaja ja tilintarkastaja

Cityvarasto Oyj:n hallitukseen kuului tilikaudella kolme jäsentä; Ville Stenroos, Matti Heiskanen ja 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 2023

Varsinainen yhtiökokous tullaan järjestämään arviolta toukokuussa 2023. Konsernin puolivuotiskatsaus julkistetaan syyskuussa 2023.

Hallituksen voitonjakoehdotus

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2022 olivat 20 410 008,07 euroa, josta tilikauden voitto oli 1 166 966,29 euroa.

Osinkopolitiikan mukaan osinkoa on tarkoitus kasvattaa vuosittain. Hallitus esittää varsinaiselle yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 0,08 (0,07) euroa kutakin ulkona olevaa osaketta kohden. Tällöin osingonjaon yhteismäärä olisi 563 928,72 euroa.

Tilikauden jälkeiset olennaiset tapahtumat

Yhtiö hankki tammikuussa Espoon Leppävaarasta kiinteistön, joka sijaitsee erinomaisella paikalla aivan Kehä I:n vieressä. Kiinteistöön kuuluu noin 2 000 m² rakennus, johon tullaan avaamaan moderni pienvarasto arviolta tilikauden 2024 aikana.

Konserniin kuuluneet kiinteistöyhtiöt Viitoskallio Oy ja Kiinteistö Oy Kuusankosken Kauppakulma sulautuivat emoyhtiö Cityvarasto Oyj:hin 31.1.2023.

Helmikuussa avattiin Salon, Kouvolan Kuusankosken sekä Hämeenlinnan Kankaantaustan pienvarastot.

Maaliskuussa luovuttiin Helsingin Vermon pienvarastosta.

Maaliskuussa avattiin Lahden Sopenkorven ja Kuopion Leväsen pienvarastot.

1561027-4

Tase, konserni

	31.12.2022	31.12.2021
VASTAAVAA		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet		
Kehittämismenot	166 982	143 911
Liikearvo	39 894	4 917
Konserniliikearvo	263 389	364 729
Muut pitkävaikutteiset menot	632 841	655 177
Ennakkomaksut	124 869	209 362
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	1 227 975	1 378 096
Aineelliset hyödykkeet		
Sijoituskiinteistöt	113 800 000	100 835 200
Koneet ja kalusto	2 745 349	2 198 796
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	116 545 349	103 033 996
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet	0	1 000 200
Sijoitukset yhteensä	0	1 000 200
Pysyvät vastaavat yhteensä	117 773 324	105 412 292
Vaihtuvat vastaavat		
Vaihto-omaisuus		
Aineet ja tarvikkeet	15 000	14 981
Vaihto-omaisuus yhteensä	15 000	14 981
Saamiset		
Pitkäaikaiset		
Muut saamiset	60 150	42 550
Laskennalliset verosaamiset	9 156	5 310
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	69 306	47 860
Lyhytaikaiset		
Myyntisaamiset	1 161 827	1 120 003
Muut saamiset	103 261	157 206
Siirtosaamiset	146 604	212 083
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	1 411 692	1 489 292
Saamiset yhteensä	1 480 998	1 537 152
Rahoitusarvopaperit		
Muut osakkeet ja osuudet	1 035 959	60 273
Rahoitusarvopaperit yhteensä	1 035 959	60 273
Rahat ja pankkisaamiset	3 947 773	6 128 217
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	6 479 730	7 740 623
VASTAAVAA YHTEENSÄ	124 253 054	113 152 915

1561027-4

	31.12.2022	31.12.2021
VASTATTAVAA		
Oma pääoma		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	80 000	80 000
Käyvän arvon rahasto	0	25 705
Muut rahastot		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	17 148 214	17 148 214
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	49 304 410	38 025 558
Tilikauden tulos	7 683 420	11 772 290
Oma pääoma yhteensä	74 216 044	67 051 767
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	26 922 026	27 587 623
Ostovelat	1 676 546	1 135 875
Laskennalliset verovelat	13 777 721	12 188 060
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	42 376 293	40 911 558
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	4 554 603	2 644 222
Ostovelat	1 854 865	1 511 697
Muut velat	792 246	852 773
Siirtovelat	459 003	174 279
Laskennalliset verovelat	0	6 619
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	7 660 717	5 189 590
Vieras pääoma yhteensä	50 037 010	46 101 148
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	124 253 054	113 152 915

1561027-4

Tuloslaskelma, konserni

	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 -31.12.2021
Liikevaihto	16 697 690	12 972 143
Liiketoiminnan muut tuotot	5 853	59 811
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	-10 379	-33 023
Ulkopuoliset palvelut	-80 752	-157 964
Materiaalit ja palvelut yhteensä	-91 131	-190 987
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-2 471 082	-1 785 409
Henkilösivukulut	-467 478	-344 250
Eläkekulut	-416 158	-294 764
Muut henkilösivukulut	-51 320	-49 486
Henkilöstökulut yhteensä	-2 938 560	-2 129 659
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-1 392 527	-929 407
Konserniliikearvon poisto	-101 340	-101 340
Sijoituskiinteistöjen myyntivoitto	815 000	0
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	4 877 035	11 358 260
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	4 198 168	10 327 513
Liiketoiminnan muut kulut	-7 767 781	-5 844 574
Liikevoitto (-tappio)	10 104 239	15 194 247
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		
Muilta	1 559	1 007
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Muilta	69 825	40 516
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Muille	-825 902	-625 036
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-754 518	-583 513
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	9 349 721	14 610 734
Tuloverot	-1 666 301	-2 838 365
Muut välittömät verot	0	-79
Tilikauden voitto (tappio)	7 683 420	11 772 290

1561027-4

Tase, emoyhtiö

	31.12.2022	31.12.2021
VASTAAVAA		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet		
Liikearvo	13 071,00	4 916,67
Muut pitkävaikutteiset menot	1 247 288,45	995 516,54
Ennakkomaksut	3 967 143,44	1 777 312,17
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	5 227 502,89	2 777 745,38
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	4 650 351,46	4 437 240,27
Rakennukset ja rakennelmat	33 473 078,45	31 708 473,97
Koneet ja kalusto	2 616 299,42	2 181 399,46
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	40 739 729,33	38 327 113,70
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	925 009,76	412 534,88
Muut osakkeet ja osuudet	1 671 472,54	2 395 928,59
Sijoitukset yhteensä	2 596 482,30	2 808 463,47
Pysyvät vastaavat yhteensä	48 563 714,52	43 913 322,55
Vaihtuvat vastaavat		
Vaihto-omaisuus		
Aineet ja tarvikkeet	15 000,00	14 981,46
Vaihto-omaisuus yhteensä	15 000,00	14 981,46
Saamiset		
Pitkäaikaiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	916 356,96	250 000,00
Muut saamiset	40 150,00	42 550,00
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	956 506,96	292 550,00
Lyhytaikaiset		
Myyntisaamiset	986 051,66	1 105 446,50
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	84 166,96	404 561,45
Lainasaamiset	0,00	182 556,96
Muut saamiset	77 934,87	136 584,55
Siirtosaamiset	143 829,39	208 627,18
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	1 291 982,88	2 037 776,64
Saamiset yhteensä	2 248 489,84	2 330 326,64
Rahoitusarvopaperit		
Muut osakkeet ja osuudet	1 035 958,60	60 273,01
Rahoitusarvopaperit yhteensä	1 035 958,60	60 273,01
Rahat ja pankkisaamiset	3 087 312,41	5 585 546,88
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	6 386 760,85	7 991 127,99
VASTAAVAA YHTEENSÄ	54 950 475,37	51 904 450,54

1561027-4

	31.12.2022	31.12.2021
VASTATTAVAA		
Oma pääoma		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	80 000,00	80 000,00
Arvonkorotusrahasto	0,00	25 704,78
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)	1 029 765,79	1 369 298,77
Tilikauden tulos	1 166 966,29	153 904,65
Oma pääoma yhteensä	20 490 008,07	19 842 184,19
Tilinpäätössiirtojen kertymä		
Poistoero	865 546,56	296 166,91
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä	865 546,56	296 166,91
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	26 810 231,87	27 392 676,92
Ostovelat	27 225,44	37 125,76
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	26 837 457,31	27 429 802,68
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	4 457 148,38	2 546 767,56
Ostovelat	1 054 597,38	925 977,41
Velat saman konsernin yrityksille	234 630,21	18 000,00
Muut velat	652 209,52	711 915,25
Siirtovelat	358 877,94	133 636,54
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	6 757 463,43	4 336 296,76
Vieras pääoma yhteensä	33 594 920,74	31 766 099,44
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	54 950 475,37	51 904 450,54

1561027-4

Tuloslaskelma, emoyhtiö

	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Liikevaihto	13 632 140,58	10 977 256,17
Liiketoiminnan muut tuotot	1 285 077,85	34 457,41
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	-2 536,81	-18 595,49
Varastojen lisäys (+) tai vähennys (-)	18,54	0,00
Ulkopuoliset palvelut	-4 428,00	0,00
Materiaalit ja palvelut yhteensä	-6 946,27	-18 595,49
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-1 704 412,39	-1 504 648,66
Henkilösivukulut	-301 050,94	-285 485,47
Eläkekulut	-277 238,54	-246 468,78
Muut henkilösivukulut	-23 812,40	-39 016,69
Henkilöstökulut yhteensä	-2 005 463,33	-1 790 134,13
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-3 354 943,35	-2 851 004,37
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	0,00	-5 143,22
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-3 354 943,35	-2 856 147,59
Liiketoiminnan muut kulut	-6 917 940,32	-5 388 496,80
Liikevoitto (-tappio)	2 631 925,16	958 339,57
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		
Muilta	1 558,88	1 007,03
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yrityksiltä	0,00	18 219,41
Muilta	61 535,29	35 937,05
Arvonalentumiset vaihtuvien vastaavien rahoitusarvopapereista	-3 512,44	0,00
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Muille	-732 816,08	-563 352,15
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-673 234,35	-508 188,66
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	1 958 690,81	450 150,91
Tilinpäätössiirrot		
Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)	-569 379,65	-296 166,91
Konserniavustukset, maksetut	-165 000,00	0,00
Tilinpäätössiirrot yhteensä	-734 379,65	-296 166,91
Tuloverot	-57 344,87	0,00
Muut välittömät verot	0,00	-79,35
Tilikauden voitto (tappio)	1 166 966,29	153 904,65

1561027-4

Tilinpäätöksen liitetiedot

Yritys on kirjanpitolain mukainen pienyritys ja tilinpäätös on laadittu noudattaen PMA 2-3 luvun pienyrityssäännöstöä.

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.

Yhtiön aiemmissa tilinpäätöksissä rahoitusarvopaperit on arvostettu tilinpäätöshetken markkina-arvoon. Arvostustapaa on muutettu päättyneellä tilikaudella, ja rahoitusarvopaperien käyvän arvon rahasto ja siihen liittyvät laskennalliset verovelat on purettu ja tuloutettu tilinpäätöksessä.

Pysyvien vastaavien arvostus ja jaksotusperiaatteet

Pysyvät vastaavat on aktivoitu välittömään hankintamenuon 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.

Koneiden ja kaluston poistot tilikaudella on tehty olettamaperiaatteita noudattaen lukuun ottamatta osaa tilikaudella hankitusta kalustosta, jotka ovat yhtiössä hankintamenoiltaan yhteensä 993 313,36 euroa. Niiden poisto on tehty noudattamalla poistojen verohuojennuslain sallimaa enimmäispoistoprosenttia. Jos yhtiö olisi noudattanut verotuksessa tavanomaisesti hyväksyttäviä enimmäispoistoprosentteja, olisi tilikauden tulos ennen veroja ollut 248 328,34 euroa suurempi.

Koko konsernissa verohuojennuslain alaista kalustoa on hankintamenoiltaan yhteensä 1 748 826,16 euroa. Jos konsernissa olisi noudattanut verotuksessa tavanomaisesti hyväksyttäviä enimmäispoistoprosentteja, olisi tilikauden tulos ennen veroja ollut 437 206,54 euroa suurempi.

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

Konsernitilinpäätöksessä sijoituskiinteistöt on arvostettu käypään arvoon KPL 5 luvun 2 b §:n mukaisesti. Kiinteistöarviot on laatinut ulkopuolinen ja AKA-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
Suomen Opiskelijamuutot Oy, Helsinki	100	100
Autokaupoille.com Oy, Helsinki	100	100
Pakuovelle.com Oy, Helsinki	0	100
Kiinteistö Oy Olavinkatu 45, Savonlinna	100	100
Viitoskallio Oy, Hyvinkää	100	100
Kiinteistö Oy Kuusankosken Kauppakulma, Kouvola	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. 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

1561027-4

5:2b §:n mukaisesti. Käypä arvo on hinta, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanomaisessa liiketoimessa. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kuvastaa tilinpäätöspäivän markkinaolosuhteita.

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

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

Sijoituskiinteistöt

	2022	2021
Sijoituskiinteistöt 01.01.	100 835 200	76 900 000
Investoinnit	8 687 765	12 576 940
Myynnit	-600 000	0
Käyvän arvon muutos	4 877 035	11 358 260
Sijoituskiinteistöt 31.12.	113 800 000	100 835 200

Tiedot emoyrityksestä

Yhtiö kuuluu tytäryrityksenä konserniin, jonka emoyhtiö on Stonerose Holding Oy ja kotipaikka Helsinki.

Henkilöstö

Henkilöstön määrä keskimäärin	EMOYHTIÖ		KONSERNI	
	2022	2021	2022	2021
Toimihenkilöt	44	46	64	53

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.

1561027-4

Lainat toimitusjohtajalle ja hallintoelimiin kuuluville henkilöille sekä heidän puolestaan annetut sitoumukset

Tiedot rahalainoista ja niiden ehdoista

	EMOYHTIÖ		KONSERNI	
	2022	2021	2022	2021
Lähipiirille annetut lainat	42 666,28	45 066,28	42 666	45 066

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	
	2022		2022	
Pitkäaikainen vieras pääoma				
Yli viiden vuoden kuluttua erääntyvät	13 849 008,40		13 922 526	

Taseen ulkopuolisia vastuita ja vakuuksia koskevat liitetiedot

Velat, joille on annettu vakuuksia

	EMOYHTIÖ		KONSERNI	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Rahoituslaitoslainat	31 267 380,25	29 939 444,48	31 746 629	30 231 845
Osamaksuvelat	37 125,60	47 025,76	2 279 297	1 580 068

Yhtiössä ja konsernissa on annettu lainojen vakuudeksi kiinteistö- ja yritys kiinnityksiä, sekä annettu pantiksi sitoumusten puolesta tytäryhtiöosakkeita.

Yhtiössä ja konsernissa on osamaksuvelkoja, joiden vakuudeksi on kiinnitetty velan kohteena olevaa kalustoa. Osalle osamaksuveloista on annettu emoyhtiön takaus.

1561027-4

Taseen ulkopuoliset sitoumukset

	EMOYHTIÖ		KONSERNI	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Vuokratakaukset	65 137,18	57 123,00	65 137	57 123
Vuokra- ja leasingvastuut	10 537 684,69	10 919 919,00	10 537 684	10 919 919
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	1 078 156,30	1 037 185,00	1 078 156	1 037 185
Myöhemmin maksettavat	9 459 528,39	9 882 734,00	9 459 528	9 882 734
Taseen ulkopuolisten sitoumusten yhteismäärä	10 602 821,87	10 977 042,00	10 602 821	10 977 042

Eläkevastuut

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

Kiinteistöjen arvonalisäveron tarkistusvastuu

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

Vastuun enimmäismäärä vuoden 2022 lopussa on 965 572,92 euroa, ja viimeinen tarkistusvuosi on vuosi 2032.

1561027-4

Oman pääoman muutokset

	EMOYHTIÖ		KONSERNI	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
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
Käyvän arvon rahasto 01.01.	25 704,78	8 541,99	25 704	8 541
Käyvän arvon rahaston muutos	-25 704,78	17 162,79	-25 704	17 162
Käyvän arvon rahasto 31.12.	0,00	25 704,78	0,00	25 704
Sidottu oma pääoma yhteensä	80 000,00	105 704,78	80 000	105 704
SVOP-rahasto 01.01.	18 213 275,99	10 867 218,37	17 148 214	9 802 156
Sijoitetun vapaan oman pääoman lisäys	0,00	7 346 007,62	0,00	7 346 058
SVOP rahasto 31.12	18 213 275,99	18 213 275,99	17 148 214	17 148 214
Edellisten tilikausien voitto (-tappio) 01.01.	1 523 203,42	1 721 545,64	49 797 848	38 377 755
Osingonjako	-493 437,63	-352 196,87	-493 437	-352 196
Edellisten tilikausien voitto (-tappio) 31.12	1 029 765,79	1 369 348,77	49 304 410	38 025 558
Tilikauden voitto (-tappio)	1 166 966,29	153 904,65	7 683 420	11 772 290
Vapaa oma pääoma yhteensä	20 410 008,07	19 736 479,41	74 136 044	66 946 062
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	20 490 008,07	19 842 184,19	74 216 044	67 051 766

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

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	18 213 275,99
Edellisten tilikausien voitto	1 029 765,79
Tilikauden voitto (-tappio)	1 166 966,29
Vapaa oma pääoma yhteensä	20 410 008,07
Jakokelpoinen oma pääoma yhteensä	20 410 008,07

1561027-4

Tilinpäätöksen allekirjoitus

Vantaa, 26.4.2023

Ville Stenroos

Hallituksen puheenjohtaja, toimitusjohtaja

Matti Heiskanen

hallituksen jäsen

Martin Nes

hallituksen jäsen

1561027-4

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Tampere,

Moore Rewinet 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
Liitetietositteet	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.

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Cityvarasto Oyj:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Cityvarasto Oyj:n (y-tunnus 1561027-4) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2022. 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 lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai sen toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonne. 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 virheellisyyden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esittäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntonne. 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. Vastamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoidimme 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 lausuntonne ei kata muuta informaatiota.


Velvollisuutenamme on lukea toimintakertomukseen sisältyvä informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko toimintakertomukseen sisältyvä informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomukseen sisältyvässä informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Tampere 26.4.2023

Moore Rewinet Oy
tilintarkastusyhteisö


Jari Paloniemi
KHT-tilintarkastaja