

TILINPÄÄTÖS

Cityvarasto Oyj

Y-tunnus: 1561027-4

01.01.2023 - 31.12.2023

Tämä tilinpäätös on säilytettävä 31.12.2033 asti

Tilinpäätös tilikaudelta 01.01.2023 - 31.12.2023

Sisällysluettelo

Hallituksen toimintakertomus vuodelta 2023.....	3
Tase, konserni	14
Tuloslaskelma, konserni	16
Tase, emoyhtiö.....	17
Tuloslaskelma, emoyhtiö	19
Tilinpäätöksen liitetiedot	20
Tilinpäätöksen allekirjoitus	32
Tilinpäätösmerkintä	33
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	34

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä.

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

Osoite: Vetokuja 4, 01610 Vantaa

Y-tunnus: 1561027-4

Kotipaikka: HELSINKI

1561027-4

Hallituksen toimintakertomus vuodelta 2023

Vuosi 2023 lyhyesti

- Liikevaihto 18,5 MEUR, kasvua 10,6 %
- Käyttökate 6,5 MEUR, kasvua 10,2 %
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 126,2 MEUR, kasvua 10,9 %
- Tulos ennen veroja 7,4 MEUR
- Omavaraisuusaste 58,9 %
- Oman pääoman tuotto 7,7 %
- Sijoitetun pääoman tuotto 8,2 %
- Kiinteistöjen kokonaispinta-ala 159 000 m², kasvua 3,9 %
- 58 avoinna olevaa pienvarastotoimipistettä 31.12.2023

Avainluvut

KONSERNI			
(MEUR)	2023	2022	muutos
Liikevaihto	18,5	16,7	+10,6 %
Käyttökate	6,5	5,9	+10,2 %
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	4,4	4,9	-10,2 %
Liikevoitto	9,1	10,1	-9,7 %
Tilikauden tulos	5,9	7,7	-23,4 %
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	126,2	113,8	+10,9 %
Omavaraisuusaste	58,9 %	59,7 %	
Oman pääoman tuotto	7,7 %	10,9 %	
Sijoitetun pääoman tuotto	8,2 %	9,8 %	

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

(EUR)	2023	2022	muutos
Osakekohtainen tulos	0,83	1,09	-23,4 %
NAV / osake	11,28	10,53	+7,2 %
Osinko / osake	0,09	0,08	+12,5 %

1561027-4

Konserni lyhyesti

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

Konsernilla on tällä hetkellä (huhtikuu 2024) 58 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 ja Suomen Opiskelijamuutot Oy. PakuOvelle.com on Suomen tunnetuin pakettiautojen vuokrausyritys. Yhtiöllä on yli 250 vuokrattavaa pakettiautoa, joiden vuokraus tapahtuu verkkokaupan kautta ja käyttöönotto on itsepalveluna. Pakettiautojen vuokraus on keskittynyt pääkaupunkiseudulle sekä Turkuun, Tampereelle ja suurimpien maakuntakeskusten alueille.

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

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

Strategia

Konsernin keskipitkän aikavälin 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 18 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 2023 lopussa käyville arvoilla laskettuna kiinteistöistä noin 70 % sijaitsi Helsingin seudulla.

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

1561027-4

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

Pienvarastoala Suomessa kehittyi edelleen, ja vielä tällä hetkellä esimerkiksi Ruotsissa pienvarastopinta-alaa on asukasta kohden 1,4 kertaisesti Suomeen verrattuna (FEDESSA European Self Storage Annual Survey 2023).

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

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

Konsernissa panostetaan erinomaisen asiakaskokemuksen luomiseen. Se syntyy kokonaisvaltaisesta tarjonnasta, käyttäjäystävällisistä digitaalisista palveluista sekä henkilöstön sitoutuneisuudesta. Erilaisten digitaalisten kanavien kehittäminen ja niihin panostaminen niin paremman asiakaspalvelun kuin kokonaisvaltaisen liiketoiminnan näkökulmasta on merkittävä painopiste konsernin toiminnassa. Asiakastyytyväisyyden positiivinen kehittyminen on strategiaamme onnistumisen kannalta merkittävä tekijä. Asiakastyytyväisyyttä mitataan useammalla mittarilla ja se on ollut jatkuvasti korkea. Esimerkiksi emoyhtiön asiakastyytyväisyyskyselyn 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 aikana hankittiin 3 uutta omistuskohdetta ja tilikauden lopussa konsernin sijoituskiinteistöjen yhteenlaskettu markkina-arvo oli 126,2 (113,8) miljoonaa euroa, jossa on kasvua 10,9 prosenttia edelliseen tilikauteen verrattuna. Yhtä vaille kaikki kiinteistöt sijaitsevat Suomen kahdellakymmenellä suurimmalla kaupunkialueella.

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

Henkilöstön hyvinvointi on kiinteä osa konsernin strategiaa. Keskeinen painopiste on henkilöstön sitouttaminen. Osaava ja motivoitunut henkilöstö on avainasemassa tavoitellessamme strategian mukaista

1561027-4

liiketoiminnan ja kannattavuuden kasvua. Osana henkilöstön hyvinvointia konserni mahdollistaa joustavasti etätyöskentelyn, jolloin kukin työntekijä pystyy sovittamaan paremmin työn muuhun elämäänsä.

Tilikauden keskeiset tapahtumat

Tilikauden aikana Venäjän jatkama hyökkäyssota Ukrainassa on heikentänyt talousnäkymiä ja lisännyt taloudellista epävarmuutta. Sodan seurauksena inflaatio kiihtyi nostaen erityisesti energian hintoja sekä markkinakorkoja. Nousseilla energian hinnoilla ja koroilla oli maltillinen vaikutus konsernin tulokseen, jota pystyttiin kompensoimaan konsernin liiketoimintojen positiivisella kehityksellä.

Emoyhtiö Cityvarasto Oyj:n keskeiset tapahtumat tilikaudella:

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 31.1.2023 ja PakuOvelle.com:lle pakettiautoja hankkinut Autokaupoille.com Oy 31.12.2023 emoyhtiö Cityvarasto Oyj:hin.

Helmikuussa avattiin Salon, Kouvolan Kuusankosken sekä Hämeenlinnan Kankaantaustan pienvarastot.

Maaliskuussa luovuttiin Helsingin Vermon pienvarastosta.

Maaliskuussa avattiin Lahden Sopenkorven ja Kuopion Leväsen pienvarastot.

Yhtiö hankki heinäkuussa 2023 Varastosta Oy:n pienvarastoliiketoiminnan sisältäen kolme vuokratohdetta. Kohteet sijaitsevat Turun Kärämäellä, Salon Ollikkalassa ja Perttelissä ja niiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 3 400 m².

Hämeenlinnan Kantolan pienvarastosta luovuttiin heinäkuussa.

Lisäksi heinäkuussa 2023 yhtiö hankki kohteen Hyvinkään Hämeentieltä pinta-alaltaan noin 400 m². Kohde avataan pienvarastokäyttöön vuoden 2024 aikana.

Helsingin Pasilan pienvarasto avattiin syyskuussa.

Joulukuussa 2023 yhtiö hankki Oulun Monivaraston pienvarastoliiketoiminnan ja rakennuksen Oulun Ruskonselältä pinta-alaltaan noin 900 m².

Vantaan Myyrmäen pienvarastosta luovuttiin joulukuussa 2023.

Kehitettiin edellisellä tilikaudella käyttöönotettua dynaamista hinnoittelua menestyksekkäästi.

1561027-4

Yhtiö kasvatti toimintaansa myös lisäämällä pienvarastotilojen lukumääriä olemassa olevissa kohteissa. Uusia varastoja valmistui tilikauden aikana seuraaviin kohteisiin: Oulu Alppila, Espoo Kivenlahti, Helsinki Pitäjänmäki, Turku Pitkämäki, Savonlinna keskusta, Seinäjoki Kauppaneliö, Vantaa Kaivoksela, Pori Impola ja Ylöjärvi keskusta.

PakuOvelle.com Oy:n keskeiset tapahtumat tilikaudella:

Yhtiö hankki yhteensä 110 pakettiautoa sisältäen 20 kpl pienemmän kokoluokan pakettiautoja.

Vuokraustoimintaa laajennettiin Kotkaan, Lahteen, Järvenpäähän, Riihimäelle, Nurmijärvelle, Lohjalle, Nummelaan, Hyvinkäälle ja Kirkkonummelle.

Jatkettiin myynnin ja dynaamisen hinnoittelun kehittämistä menestyksekkäästi.

Toteutettiin muutama avainrekrytointi tukemaan yhtiön tulevaa kasvua.

Suomen Opiskelijamuutot Oy:n keskeiset tapahtumat tilikaudella:

Uudet, yhtiön brändin mukaiset internetsivut avattiin keväällä.

Toteutettiin yhtiön kokonaisvaltainen uudelleenorganisointi mahdollistamaan tulevaisuuden kannattava kasvu.

Jatkettiin työtä liiketoiminnan ja sen kannattavuuden kehittämiseksi sekä konsernin sisäisten tuotto- ja kulusynergioiden löytämiseksi.

Konsernirakenne

Konserniin on kuulunut tilikauden päättymishetkellä emoyhtiö Cityvarasto Oyj sekä tytäryhtiöt Kiinteistö Oy Olavinkatu 45, Varastosta Oy, Puupeukalo Oy, PakuOvelle.com Oy, Suomen Opiskelijamuutot Oy ja Cityvarasto Oö.

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

Liikevaihto ja tulos

Konsernin liikevaihto oli 18,5 (16,7) miljoonaa euroa, kasvua 10,6 prosenttia edelliseen tilikauteen verrattuna. Liikevaihdon kasvu johtui ensisijaisesti emoyhtiön harjoittaman kiinteistöliiketoiminnan kasvusta. Myös PakuOvelle.com:in liikevaihto kasvoi merkittävästi. Muuttopalveluliiketoiminnan liikevaihto oli suunnilleen vertailukauden tasolla.

1561027-4

Konsernin käyttökate oli 6,5 (5,9) miljoonaa euroa, kasvua 10,2 prosenttia. Käyttökatteen eli konsernin operatiivisen kannattavuuden vahva kasvu johtui pääosin pienvarasto- ja muun kiinteistöliiketoiminnan vahvasta kehityksestä. Myös PakuOvelle.com:in ja Opiskelijamuuttojen käyttökatteen kehitys oli tilikaudella myönteistä.

Liikevoitto oli 9,1 (10,1) miljoonaa euroa, laskua edellisvuodesta 9,7 prosenttia. Liikevoiton lasku vertailukaudesta johtui pääosin vertailukaudella tapahtuneista kahdesta voitollisesta kiinteistömyynnistä. Pienemmässä määrin liikevoiton laskuun vaikutti sijoituskiinteistöjen käypien arvojen maltillisempi positiivinen arvomuutos sekä kohonneet poistot. 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 135,1 (124,2) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 8,8 prosenttia edelliseen tilikauteen verrattuna. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo tilikauden lopussa oli 126,2 (113,8) miljoonaa euroa, kasvua 10,9 prosenttia. Taseen loppusumman ja sijoituskiinteistöjen käyvän arvon kasvu johtui uusista kiinteistöhankinnoista ja muista investoinneista sekä sijoituskiinteistöjen käypien arvojen positiivisesta kehityksestä.

Tilikauden investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin olivat 11,4 (10,7) miljoonaa euroa. Pääosa investoinneista kohdistui kiinteistöjen hankintaan sekä remontointiin ja konvertointiin pienvarastoiksi sekä pakettiautojen hankintaan.

Konsernilla oli korollista vierasta pääomaa 37,7 (33,7) miljoonaa euroa. Korollisesta vieraasta pääomasta 4,4 (2,2) miljoonaa euroa oli osamaksuvelkoja. Korko- ja muut rahoituskulut olivat tilikaudella 1,9 (0,8) miljoonaa euroa.

Konsernin omavaraisuusaste oli 58,9 (59,7) prosenttia. Konsernin oman pääoman tuotto oli 7,7 (10,9) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 8,2 (9,8) prosenttia.

Henkilöstö, palkat ja palkitseminen

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

1561027-4

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

Henkilöstö

Tunnusluvut henkilöstöstä	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
(MEUR)	2023	2022	2023	2022
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä tilikaudella	59	64	44	44
Tilikauden palkat ja palkkiot	2,8	2,8	2,2	2,0

Kehitystoiminta

Konserni kehittää ja hakee jatkuvasti liiketoimintaansa sopivia digitaalisia sovelluksia, joilla helpotetaan asiakkaan arkea ja yksinkertaistetaan toimintaa. Vuonna 2022 käyttöön otetun dynaamisen hinnoittelun onnistunut kehittäminen oli järjestelmäpuolella yksi emoyhtiön tilikauden pääpainopistealueista. Lisäksi 2021 käyttöön otettujen toiminnanohjausjärjestelmän ja verkkokaupan kehittämistä jatkettiin tilikaudella. Verkkokauppa ja toiminnanohjausjärjestelmä ovat helppokäyttöisiä ja parantavat asiakkaiden ja työntekijöiden käyttäjäkokemusta. Verkkokauppa tarjoaa asiakkaille myös yhä sujuvaa palvelua Oma Tilin kautta.

Panostukset pienvarastojen turvallisuuteen ovat jatkuneet vuoden 2023 aikana. Erilaisten hälytys-, kamera- ja kulunvalvontalaitteiden peittoa on lisätty ja ne ovat merkittävä osa kiinteistöjen turvallisuusympäristöä. Yksi esimerkki pitkäjänteisestä työstä pienvarastojen turvallisuuden eteen on, että toimipisteissä on kameroita merkittävästi enemmän kuin kansainvälisillä verrokkiyhtiöillä.

Pakettiautojen sähköisen varausjärjestelmän kehittämistä jatkettiin tilikaudella asiakasystävällisempään suuntaan.

Opiskelijamuutoille kehitettiin uudet, paremmin yhtiön liiketoimintaa tukevat internetsivut, jotka otettiin käyttöön keväällä 2023.

Tilikaudella konsernin asiakaspalvelu organisoiitiin uudelleen perustamalla uusi myyntitoiminto ja -organisaatio aiemman asiakaspalvelutoiminnon tilalle. Muutoksen tarkoituksena oli kehittää ja tehostaa konsernin yhtiöiden myyntiä ja asiakaspalvelua ja luoda kannustava työmalli. Muutoksen uskotaan tulevaisuudessa lisäävän konsernin kaikkien yhtiöiden myyntiä ja hyödyttävän sekä yhtiön asiakkaita paremman palvelun muodossa että työntekijöitä joustavamman ja kannustavamman työmallin muodossa. Alustavat havainnot organisaatiomuutoksen vaikutuksista ovat olleet positiivisia.

1561027-4

Ympäristö ja vastuullisuus

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

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

Lämmitykseen haetaan energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä ratkaisuja ja tätä työtä jatkettiin tilikauden aikana toteuttamalla yhteensä neljä uutta aurinkovoimalaa Helsinkiin, Espooseen ja Hämeenlinnaan. Tilikauden päättymishetkellä seitsemän kiinteistöä oli varustettu aurinkovoimalalla.

Ilmalämpöpumppujen ja vesi-ilmalämpöpumppujen käyttöä yhä lisättiin ja niitä oli tilikauden päättyessä käytössä yhdeksässä kiinteistössä. Tavoitteena on kasvattaa aurinkoenergian ja lämpöpumppujen osuutta energianlähteenä systemaattisesti myös jatkossa.

Tilikaudella kestävän kehityksen ja energiatehokkuuden yhtenä pääalueena oli seitsemään eri toimipisteeseen toteutetut valaistusmuutokset, joissa vanhoja valaistusratkaisuja korvattiin uusilla LED-valaisimilla. Uutena avauksena vuoden aikana toteutettiin yhtiön ensimmäiset sähköautojen latauspisteet Vantaan Variston ja Kaivoksen toimipisteiden yhteyteen. Latauspisteet on toteutettu niin, että ne ovat yhtiön henkilökunnan ja nykyisten asiakkaiden lisäksi avoimesti kenen tahansa käytettävissä tuoden yhtiölle uusia asiakkaita.

Tilikauden aikana myös jatkettiin toimenpiteitä pienvarastojen lämmitykseen liittyen nousseista energian hinnoista johtuen. Varastojen lämpötilojen optimoinnilla saavutettiin merkittäviä säästöjä energian kulutuksessa.

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 purkavan uudisrakentamisen yhteydessä. Kiinteistöjen elinkaaren pidentämisellä konvertoimalla ne pienvarastokäyttöön on tästä johtuen merkittävä vähentävä vaikutus kiinteistöjen aiheuttamiin kasvihuonepäästöihin. Lisäksi kiinteistöjen elinkaaren pidentämisellä on merkittävä vaikutus päästöihin heti verrattuna vaihtoehtoiseen tapaan eli vanhan rakennuksen purkamiseen sisältäen uudisrakentamisen, jolloin suuri osa kasvihuonepäästöistä syntyy heti ja mahdolliset saavutettavat hyödyt realisoituvat vasta kymmenien vuosien päästä ja ovat osittain nykyhetkessä arvionvaraisia.

1561027-4

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

Operatiivinen merkittävä riski liittyy keskeisten avainhenkilöiden pysymiseen yrityksessä. Heidän sitouttamisestaan huolehditaan muun muassa panostamalla työhyvinvointiin, tulosperusteiseen palkitsemiseen sekä tarjoamalla kouluttautumismahdollisuuksia. Osalla avainhenkilöistä on myös merkittävää omistusta yhtiössä, mikä osaltaan edesauttaa henkilöiden sitoutumista. Keskeinen operatiivinen riski on myös toimitilojen vuokralaisiin liittyvät vuokranmaksuriskit. Riskiä pyritään minimoimaan kiinnittämällä erityistä huomiota potentiaalisen vuokralaisen maksukykyyn jo vuokrasopimusta solmittaessa. Myös toimitilojen vuokralaisportfolion monimuotoisuus huomioidaan ja pyritään välttämään tilanteita, joissa yhden vuokralaisen osuus kiinteistön vuokratuotoista olisi merkittävä. Kustannuksiin liittyviin operatiivisiin riskeihin kuuluu muun muassa rakennustarvikkeiden, varastokalusteiden sekä konttien mahdollinen hintojen nousu ja toimitusvaikeudet sekä kiinteistökulujen kuten energian hintojen nousu. 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 poistumisetäisyyksillä yms. Kiinteistöjen konvertoinneissa pienvarastoiksi vähennetään vesipisteiden määrää ja puretaan vesiputkistoja, mikä osaltaan vähentää vesivuotojen riskiä kohteissa. Konsernilla on myös selkeät toimintaohjeet, miten vahingon sattuessa tulee toimia.

Keskeisimpiä rahoitusriskejä ovat rahoituksen hankintaan, jälleen rahoitukseen sekä korkoihin liittyvät riskit. Kiinteistöjen hankinta sekä kohteiden konvertointi pienvarastoiksi sitovat paljon pääomaa. Konserni

1561027-4

hallitsee riskejä lainojen tasapainoisella maturiteettijakaumalla, hajauttamalla lainanottoa useaan eri lähteeseen sekä huolehtimalla, että konsernin omavaraisuusaste on vahvalla tasolla (tilinpäätöshetkellä 58,9 %). Osa konsernin lainoista on kiinteäkorkoisia, mikä madaltaa korkoriskiä. Riittävän maksuvalmiusreservin takaamiseksi konserni pyrkii ylläpitämään sen liiketoimintaan riittävää kassaa. Konsernilla on myös käytössä käyttämättömiä luottolimiittejä.

Tulevaisuuden näkymät

Emoyhtiön tämänhetkinen investointien painopiste on yritysostoissa ja nykyisten kiinteistöjen konvertoinnissa pienvarastoiksi. Vuoden 2024 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 merkittävästi uusien kalustoinvestointien tukemana. Yhdessä kasvun kanssa arvioidaan myös kannattavuuden pysyvän hyvällä tasolla. Muuttopalveluliiketoiminnan arvioidaan tukevan konsernin liikevaihdon kasvua.

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Emoyhtiön osakkeiden kokonaismäärä 31.12.2023 oli 7 088 374 osaketta, joista yhtiön hallussa oli 39 265 osaketta. Yhtiöllä oli 31.12.2023 yhteensä 301 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 0,83 (1,09) euroa.

Lähipiirilainat ja -vastuut

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

Hallitus, toimitusjohtaja ja tilintarkastaja

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

Varsinainen yhtiökokous vuonna 2024

Varsinainen yhtiökokous tullaan järjestämään arviolta kesäkuussa 2024.

Hallituksen voitonjakoehdotus

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2023 olivat 19 856 215,95 euroa, josta tilikauden voitto oli 10 136,60 euroa.

Osinkopolitiikan mukaan osinkoa on tarkoitus kasvattaa vuosittain. Hallitus esittää varsinaiselle yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 0,09 (0,08) euroa kutakin ulkona olevaa osaketta kohden. Tällöin osingonjaon yhteismäärä olisi 634 419,81 euroa.

Tilikauden jälkeiset olennaiset tapahtumat

Yhtiö laajentui Mikkeliin ja hankki maaliskuussa Mikkelin keskustasta kiinteistön, johon tullaan avaamaan pienvarasto arviolta tilikauden 2024 aikana.

Konsernin toimintarakennetta muutettiin niin, että yhtiön emoyhtiö Cityvarasto Group Oy tulee jatkossa vastaamaan konsernitason talouden, hr:n ja markkinoinnin johtotason palveluista.

1561027-4

Tase, konserni

	31.12.2023	31.12.2022
VASTAAVAA		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet		
Kehittämismenot	280 775	166 982
Liikearvo	206 408	39 894
Konserniliikearvo	232 937	263 389
Muut pitkävaikutteiset menot	793 592	632 841
Ennakkomaksut	0	124 869
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	1 513 712	1 227 975
Aineelliset hyödykkeet		
Sijoituskiinteistöt	126 230 000	113 800 000
Koneet ja kalusto	3 734 847	2 745 349
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	129 964 847	116 545 349
Pysyvät vastaavat yhteensä	131 478 559	117 773 324
Vaihtuvat vastaavat		
Vaihto-omaisuus		
Aineet ja tarvikkeet	15 000	15 000
Vaihto-omaisuus yhteensä	15 000	15 000
Saamiset		
Pitkäaikaiset		
Muut saamiset	59 150	60 150
Laskennalliset verosaamiset	136 077	9 156
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	195 227	69 306
Lyhytaikaiset		
Myyntisaamiset	1 002 431	1 161 827
Muut saamiset	233 578	103 261
Siirtosaamiset	260 289	146 604
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	1 496 298	1 411 692
Saamiset yhteensä	1 691 525	1 480 998
Rahoitusarvopaperit		
Muut osakkeet ja osuudet	325 172	1 035 959
Rahoitusarvopaperit yhteensä	325 172	1 035 959
Rahat ja pankkisaamiset	1 613 433	3 947 773
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	3 645 030	6 479 730
VASTAAVAA YHTEENSÄ	135 123 689	124 253 054

1561027-4

	31.12.2023	31.12.2022
VASTATTAVAA		
Oma pääoma		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	80 000	80 000
Muut rahastot		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	17 148 214	17 148 214
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	56 423 901	49 304 410
Tilikauden tulos	5 885 253	7 683 420
Oma pääoma yhteensä	79 537 368	74 216 044
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	30 490 432	26 922 026
Ostovelat	3 584 700	1 676 546
Laskennalliset verovelat	15 371 394	13 777 721
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	49 446 526	42 376 293
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	2 558 238	4 554 603
Ostovelat	1 927 910	1 854 865
Muut velat	1 096 335	792 246
Siirtovelat	557 312	459 003
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	6 139 795	7 660 717
Vieras pääoma yhteensä	55 586 321	50 037 010
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	135 123 689	124 253 054

1561027-4

Tuloslaskelma, konserni

	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Liikevaihto	18 460 522	16 697 690
Liiketoiminnan muut tuotot	20 483	5 853
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	-22 134	-10 379
Ulkopuoliset palvelut	-239 895	-80 752
Materiaalit ja palvelut yhteensä	-262 029	-91 131
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-2 434 820	-2 471 082
Henkilösivukulut	-495 619	-467 478
Eläkekulut	-409 497	-416 158
Muut henkilösivukulut	-86 122	-51 320
Henkilöstökulut yhteensä	-2 930 439	-2 938 560
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-1 684 312	-1 392 527
Konserniliikearvon poisto	-109 216	-101 340
Sijoituskiinteistöjen myyntivoitto	0	815 000
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	4 408 702	4 877 035
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	2 615 174	4 198 168
Liiketoiminnan muut kulut	-8 782 371	-7 767 781
Liikevoitto (-tappio)	9 121 340	10 104 239
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		
Muilta	1 294	1 559
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Muilta	131 246	69 825
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Muille	-1 901 039	-825 902
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1 768 500	-754 518
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	7 352 841	9 349 721
Tuloverot	-835	-80 487
Laskennallisten verojen muutos	-1 466 753	-1 585 814
Tilikauden voitto (tappio)	5 885 253	7 683 420

1561027-4

Tase, emoyhtiö

	31.12.2023	31.12.2022
VASTAAVAA		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet		
Liikearvo	10 177,00	13 071,00
Muut pitkävaikutteiset menot	1 403 205,86	1 247 288,45
Ennakkomaksut	749 259,84	3 967 143,44
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	2 162 642,70	5 227 502,89
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	5 028 073,46	4 650 351,46
Rakennukset ja rakennelmat	39 626 528,46	33 473 078,45
Koneet ja kalusto	3 508 908,64	2 616 299,42
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	48 163 510,56	40 739 729,33
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	2 046 533,50	925 009,76
Muut osakkeet ja osuudet	1 202 191,97	1 671 472,54
Sijoitukset yhteensä	3 248 725,47	2 596 482,30
Pysyvät vastaavat yhteensä	53 574 878,73	48 563 714,52
Vaihtuvat vastaavat		
Vaihto-omaisuus		
Aineet ja tarvikkeet	15 000,00	15 000,00
Vaihto-omaisuus yhteensä	15 000,00	15 000,00
Saamiset		
Pitkäaikaiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	0,00	916 356,96
Muut saamiset	37 750,00	40 150,00
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	37 750,00	956 506,96
Lyhytaikaiset		
Myyntisaamiset	702 551,24	986 051,66
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	109 962,95	84 166,96
Muut saamiset	68 263,20	77 934,87
Siirtosaamiset	209 925,42	143 829,39
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	1 090 702,81	1 291 982,88
Saamiset yhteensä	1 128 452,81	2 248 489,84
Rahoitusarvopaperit		
Muut osakkeet ja osuudet	25 172,54	1 035 958,60
Muut arvopaperit	300 000,00	0,00
Rahoitusarvopaperit yhteensä	325 172,54	1 035 958,60
Rahat ja pankkisaamiset	1 294 313,89	3 087 312,41
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	2 762 939,24	6 386 760,85
VASTAAVAA YHTEENSÄ	56 337 817,97	54 950 475,37

1561027-4

	31.12.2023	31.12.2022
VASTATTAVAA		
Oma pääoma		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	80 000,00	80 000,00
Muut rahastot	18 213 275,99	18 213 275,99
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	18 213 275,99	18 213 275,99
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	1 632 803,36	1 029 765,79
Tilikauden tulos	10 136,60	1 166 966,29
Oma pääoma yhteensä	19 936 215,95	20 490 008,07
Tilinpäätössiirtojen kertymä		
Poistoero	786 655,39	865 546,56
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä	786 655,39	865 546,56
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	30 417 645,02	26 810 231,87
Ostovelat	178 385,78	27 225,44
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	30 596 030,80	26 837 457,31
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	2 534 632,18	4 457 148,38
Ostovelat	771 799,57	1 054 597,38
Velat saman konsernin yrityksille	165 000,00	234 630,21
Muut velat	1 050 450,58	652 209,52
Siirtovelat	497 033,50	358 877,94
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	5 018 915,83	6 757 463,43
Vieras pääoma yhteensä	35 614 946,63	33 594 920,74
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	56 337 817,97	54 950 475,37

1561027-4

Tuloslaskelma, emoyhtiö

	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
Liikevaihto	14 907 057,51	13 632 140,58
Liiketoiminnan muut tuotot	300 557,21	1 285 077,85
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	-3 253,18	-2 536,81
Varastojen lisäys (+) tai vähennys (-)	0,00	18,54
Ulkopuoliset palvelut	-13 031,15	-4 428,00
Materiaalit ja palvelut yhteensä	-16 284,33	-6 946,27
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-1 842 259,28	-1 704 412,39
Henkilösivukulut	-370 720,57	-301 050,94
Eläkekulut	-307 736,44	-277 238,54
Muut henkilösivukulut	-62 984,13	-23 812,40
Henkilöstökulut yhteensä	-2 212 979,85	-2 005 463,33
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-4 034 822,92	-3 354 943,35
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	-7 323,90	0,00
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-4 042 146,82	-3 354 943,35
Liiketoiminnan muut kulut	-7 466 199,62	-6 917 940,32
Liikevoitto (-tappio)	1 470 004,10	2 631 925,16
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		
Muilta	1 293,62	1 558,88
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Saman konsernin yritysiltä	24 773,30	0,00
Muilta	94 735,13	61 535,29
Arvonalentumiset vaihtuvien vastaavien rahoitusarvopapereista	226,87	-3 512,44
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Muille	-1 714 438,35	-732 816,08
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1 593 409,43	-673 234,35
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	-123 405,33	1 958 690,81
Tilinpäätössiirrot		
Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)	79 683,93	-569 379,65
Konserniavustukset, saadut	53 858,00	0,00
Konserniavustukset, maksetut	0,00	-165 000,00
Tilinpäätössiirrot yhteensä	133 541,93	-734 379,65
Tuloverot	0,00	-57 344,87
Tilikauden voitto (tappio)	10 136,60	1 166 966,29

1561027-4

Tilinpäätöksen liitetiedot

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

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

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Arvostusperiaatteet ja -menetelmät

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

Pysyvien vastaavien arvostus ja jaksotusperiaatteet

Pysyvät vastaavat on aktivoitu välittömään hankintamenoon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla.

Kehittämismenot, liikearvo ja muut pitkävaikutteiset menot

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

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

Koneiden ja kaluston, rakennusten tai muiden aineellisten hyödykkeiden poistot

Koneet ja kalusto poistetaan 25 %:n menojäännöspoistoin.

Koneiden ja kaluston poistot tilikaudella on tehty olettamaperiaatteita noudattaen lukuun ottamatta osaa konsernissa tilikaudella ja aiemmillä tilikausilla hankitusta kalustosta, joka on hankintamenoiltaan yhteensä 292 940,76 euroa. Niiden poisto on tehty noudattamalla poistojen verohuojennuslain sallimaa enimmäispoistoprosenttia. Jos koko konsernissa olisi noudatettu verotuksessa tavanomaisesti hyväksyttäviä enimmäispoistoprosentteja, olisi tilikauden tulos ennen veroja ollut konsernissa 73 235,19 euroa suurempi.

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

Konsernitilinpäätöksessä sijoituskiinteistöt on arvostettu käypään arvoon KPL 5 luvun 2 b §:n mukaisesti. Kiinteistöarvot 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
Kiinteistö Oy Olavinkatu 45, Savonlinna	100	100
Pakuovelle.com Oy, Helsinki	100	100
Puupeukalo Oy, Oulu	100	100
Suomen Opiskelijamuutot Oy, Helsinki	100	100
Varastosta Oy, Turku	100	100

Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteiden esittäminen

Sisäinen osakkeenomistus

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

Sisäiset liiketapahtumat ja katteet

Konsernin sisäiset liiketapahtumat ja keskinäiset saamiset ja velat on eliminoitu.

Sijoituskiinteistöt konsernitilinpäätöksessä

Konserni pitää sijoituskiinteistöjä hallussaan vuokratuottojen hankkimiseksi tai omaisuuden arvonnousun takia tai molemmista syistä. Sijoituskiinteistöjen arvostamisessa sovelletaan IAS 40 -standardin mukaista käyvän arvon mallia. Tällöin käyvän arvon muutoksista johtuva voitto tai tappio kirjataan tulosvaikutteisesti sille kaudelle, jonka aikana se syntyy.

Emoyhtiössä sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenoon, johon sisällytetään transaktiomenot. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen sijoituskiinteistöt on kirjattu käypään arvoon konsernitilinpäätöksessä KPL 5:2b §:n mukaisesti. Käypä arvo on hinta, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä

1561027-4

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

	2023	2022
Sijoituskiinteistöt 01.01.	113 800 000	100 835 200
Investoinnit	8 021 298	8 687 765
Myynnit	0	-600 000
Käyvän arvon muutos	4 408 702	4 877 035
Sijoituskiinteistöt 31.12.	126 230 000	113 800 000

Tiedot emoyrityksestä

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

Henkilöstö

Henkilöstön määrä keskimäärin	EMOYHTIÖ		KONSERNI	
	2023	2022	2023	2022
Toimihenkilöt	44	44	59	64

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

Tilintarkastajan palkkiot

	EMOYHTIÖ		KONSERNI	
	2023	2022	2023	2022
Tilintarkastus	12 020	12 275	19 775	16 325
Muut palvelut	750	6 225	1 250	6 225
Yhteensä	12 770	18 500	21 025	22 550

Lainat toimitusjohtajalle ja hallintoelimiin kuuluville henkilöille sekä heidän puolestaan annetut sitoumukset**Tiedot rahalainoista ja niiden ehdoista**

	EMOYHTIÖ		KONSERNI	
	2023	2022	2023	2022
Lähipiirille annetut lainat	40 150,00	42 666,28	40 150	42 666

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
Pitkäaikainen vieras pääoma	2023	2023
Yli viiden vuoden kuluttua erääntyvät	9 782 148,07	10 016 536

1561027-4

Taseen ulkopuolisia vastuita ja vakuuksia koskevat liitetiedot

Velat, joille on annettu vakuuksia

	EMOYHTIÖ		KONSERNI	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Kiinteistökiinnitykset, nimellisarvo	75 991 300,87	75 991 300,87	75 991 301	75 991 301
Yrityskiinnitykset	0,00	0,00	150 000	150 000
Pantatut tytär- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeet, kirjanpitoarvo	768 760,00	768 760,00	768 760	768 760
Vakuudet rahoituslaitoslainoihin yhteensä	76 760 060,87	76 760 060,87	76 910 061	76 910 061
Rahoituslaitoslainat yhteensä	32 952 277,20	31 267 380,25	33 048 670	31 746 629
Kiinnitys (kalusto)	234 580,10	37 125,60	4 601 989	2 279 297
Yrityskiinnitykset	0,00	0,00	150 000	150 000
Vakuudet osamaksuvelkoihin yhteensä	234 580,10	37 125,60	4 751 989	2 429 297
Osamaksuvelat yhteensä	234 580,10	37 125,60	4 601 989	2 279 297

Taseen ulkopuoliset sitoumukset

	EMOYHTIÖ		KONSERNI	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Vuokratakaukset	93 409,18	65 137,18	93 409	65 137
Vuokra- ja leasingvastuut	10 561 970,74	10 537 684,69	11 275 249	10 537 684
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	1 010 034,74	1 078 156,30	1 143 627	1 078 156
Myöhemmin maksettavat	9 551 936,00	9 459 528,39	10 131 622	9 459 528
Taseen ulkopuolisten sitoumusten yhteismäärä	10 655 379,92	10 602 821,87	11 368 658	10 602 821

1561027-4

Eläkevastuut

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

Kiinteistöjen arvonalisäveron tarkistusvastuu

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

Vastuun enimmäismäärä on yhtiöllä vuoden 2023 lopussa on 1 811 338,05 euroa ja konsernissa 1 821 685,06 euroa. Vastuun viimeinen tarkistusvuosi on vuosi 2033.

Taseen vastaavia koskevat liitetiedot**Saamiset konserniyhtiöiltä**

EMOYHTIÖ		
	2023	2022
Muut saamiset	109 962,95	919 118,41

Siirtosaamiset

	EMOYHTIÖ		KONSERNI	
Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät	2023	2022	2023	2022
Ostolaskujaksotukset	209 887,15	104 329,39	237 524	107 104
Muut jaksotukset	38,27	39 500,00	22 765	39 500
Siirtosaamiset yhteensä	209 925,42	143 829,39	260 289	146 604

1561027-4

Aineettomat hyödykkeet

KONSERNI		
Kehittämismenot	2023	2022
Hankintameno 1.1.	353 396	274 664
Lisäykset(+)/vähennykset(-)	194 422	78 731
Hankintameno 31.12.	547 819	353 396
Kertyneet poistot	186 414	130 753
Tilikauden poistot	80 630	55 660
Kirjanpitoarvo	280 774	166 982

EMOYHTIÖ		KONSERNI		
Liikearvo	2023	2022	2023	2022
Hankintameno 1.1.	39 157,05	36 546,41	76 139	36 546
Lisäykset(+)/vähennykset(-)	0,00	2 610,64	184 643	39 593
Hankintameno 31.12.	39 157,05	39 157,05	260 782	76 139
Kertyneet poistot	-26 086,05	-24 770,38	-36 245	-31 630
Tilikauden poistot	-2 894,00	-1 315,67	-18 128	-4 616
Kirjanpitoarvo	10 177,00	13 071,00	206 408	39 894

1561027-4

KONSERNI		
Konserniliikearvo	2023	2022
Hankintameno 1.1.	736 309	736 309
Lisäykset(+)/vähennykset(-)	78 764	0
Hankintameno 31.12.	815 073	736 309
Kertyneet poistot	-472 920	-371 580
Tilikauden poistot	-109 216	-101 340
Kirjanpitoarvo	232 937	263 389

EMOYHTIÖ			KONSERNI	
Muut pitkävaikutteiset menot	2023	2022	2023	2022
Hankintameno 1.1.	2 261 359,64	1 602 960,38	1 657 847	1 444 099
Lisäykset(+)/vähennykset(-)	504 374,82	658 339,26	416 654	213 748
Hankintameno 31.12.	2 765 734,46	2 261 359,64	2 074 501	1 657 847
Kertyneet poistot	-1 014 071,19	-711 213,30	-1 025 006	-786 993
Tilikauden poistot	-348 457,41	-302 857,89	-255 904	-238 012
Kirjanpitoarvo	1 403 205,86	1 247 288,45	793 592	632 841

EMOYHTIÖ		KONSERNI		
Ennakkomaksut	2023	2022	2023	2022
Hankintameno 1.1.	3 967 143,44	1 777 312,17	124 869	209 362
Lisäykset	0,00	2 189 831,27	0	0
Vähennykset	-3 217 883,60	0,00	-124 869	-84 493
Hankintameno 31.12.	749 259,84	3 967 143,44	0	124 869
Kirjanpitoarvo	749 259,84	3 967 143,44	0	124 869

1561027-4

Aineelliset hyödykkeet

EMOYHTIÖ		
Maa- ja vesialueet	2023	2022
Hankintameno 1.1.	4 650 351,46	4 437 240,27
Lisäykset	377 722,00	225 622,19
Vähennykset	0,00	-12 511,00
Hankintameno 31.12.	5 028 073,46	4 650 351,46
Kirjanpitoarvo	5 028 073,46	4 650 351,46

EMOYHTIÖ		
Rakennukset ja rakennelmat	2023	2022
Hankintameno 1.1.	42 730 661,44	38 545 810,00
Lisäykset	8 992 716,73	4 294 334,52
Vähennykset	0,00	-109 483,08
Hankintameno 31.12.	51 723 378,17	42 730 661,44
Kertyneet poistot	-9 257 582,99	-6 837 336,03
Tilikauden poistot	-2 839 266,72	-2 420 246,96
Kirjanpitoarvo	39 626 528,46	33 473 078,45

EMOYHTIÖ			KONSERNI	
Koneet ja kalusto	2023	2022	2023	2022
Hankintameno 1.1.	5 778 130,62	4 715 644,18	6 212 521	4 711 372
Lisäykset	1 744 137,91	1 062 486,44	2 452 130	1 643 768
Vähennykset	0,00	0,00	-132 983	-142 619
Hankintameno 31.12.	7 522 268,53	5 778 130,62	8 531 667	6 212 521
Kertyneet poistot	-3 161 831,20	-2 534 244,72	-3 467 171	-2 372 932
Tilikauden poistot	-851 528,69	-627 586,48	-1 329 649	-1 094 240
Kirjanpitoarvo	3 508 908,64	2 616 299,42	3 734 847	2 745 349

1561027-4

Sijoitukset**EMOYHTIÖ**

Osuudet saman konsernin yrityksissä	2023	2022
Hankintameno 1.1.	925 009,76	412 534,88
Lisäykset	1 632 806,19	512 474,88
Vähennykset	-511 282,45	0,00
Hankintameno 31.12.	2 046 533,50	925 009,76
Kirjanpitoarvo	2 046 533,50	925 009,76

EMOYHTIÖ

Muut osakkeet ja osuudet	2023	2022
Hankintameno 1.1.	1 671 472,54	2 395 928,59
Lisäykset	30 300,00	275 838,92
Vähennykset	-499 580,57	-1 000 294,97
Hankintameno 31.12.	1 202 191,97	1 671 472,54
Kirjanpitoarvo	1 202 191,97	1 671 472,54

1561027-4

Taseen vastattavia koskevat liitetiedot**Velat konserniyhtiöille**

EMOYHTIÖ		
	2023	2022
Ostovelat	12 276,00	3 577,59
Muut velat	165 000,00	234 630,21

Siirtovelat

	EMOYHTIÖ		KONSERNI	
Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät	2023	2022	2023	2022
Korkojaksotukset	115 436,23	47 718,19	117 603	48 319
Palkka- ja sivukulujaksotukset	230 439,87	135 594,00	285 402	193 923
Ostolaskujaksotukset	151 157,40	133 943,00	154 307	133 943
Muut jaksotukset	0,00	41 622,75	0	82 817
Siirtovelat yhteensä	497 033,50	358 877,94	557 312	459 003

1561027-4

Oman pääoman muutokset

	EMOYHTIÖ		KONSERNI	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
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.	0,00	25 704,78	0,00	25 704
Käyvän arvon rahaston muutos	0,00	-25 704,78	0,00	-25 704
Käyvän arvon rahasto 31.12.	0,00	0,00	0,00	0,00
Sidottu oma pääoma yhteensä	80 000,00	80 000,00	80 000	80 000
SVOP-rahasto 01.01.	18 213 275,99	18 213 275,99	17 148 214	17 148 214
Sijoitetun vapaan oman pääoman lisäys	0,00	0,00	0,00	0,00
SVOP rahasto 31.12	18 213 275,99	18 213 275,99	17 148 214	17 148 214
Edellisten tilikausien voitto (-tappio) 01.01.	2 196 732,08	1 523 203,42	56 987 830	49 797 848
Osingonjako	-563 928,72	-493 437,63	-563 929	-493 437
Edellisten tilikausien voitto (-tappio) 31.12	1 632 803,36	1 029 765,79	56 423 901	49 304 410
Tilikauden voitto (-tappio)	10 136,60	1 166 966,29	5 885 253	7 683 420
Vapaa oma pääoma yhteensä	19 856 215,95	20 410 008,07	79 457 368	74 136 044
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	19 936 215,95	20 490 008,07	79 537 368	74 216 044

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

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	18 213 275,99
Edellisten tilikausien voitto	1 632 803,36
Tilikauden voitto (-tappio)	10 136,60
Vapaa oma pääoma yhteensä	19 856 215,95
Jakokelpoinen oma pääoma yhteensä	19 856 215,95

1561027-4

Tilinpäätöksen allekirjoitus

Vantaa

Ville Stenroos

Hallituksen puheenjohtaja, toimitusjohtaja

Matti Heiskanen

hallituksen jäsen

Martin Nes

hallituksen jäsen

1561027-4

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Tampere

Moore Idman Oy

Tilintarkastusyhteisö

Jari Paloniemi

KHT

Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista

Päiväkirja	Sähköinen arkisto
Pääkirja	Sähköinen arkisto
Tilinpäätös	Sähköinen arkisto
Tase-erittelyt	Sähköinen arkisto

Tositelajit ja säilyttämistapa

Myyntilaskut	Sähköinen arkisto
Ostolaskut	Sähköinen arkisto tositteiden kirjaamisesta
Verkkolaskut (ostolaskut)	Sähköinen arkisto
Matka- ja kululaskut, muistiot	Sähköinen arkisto
Palkat	Sähköinen arkisto
Tiliotteet, maksutositteet	Sähköinen arkisto
ALV-laskelmat	Sähköinen arkisto
Kausiveroilmoitukset	Sähköinen arkisto
Liitetietotositteet	Sähköinen arkisto

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

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

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Cityvarasto Oy:n yhtiökokoukselle

TILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUS

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Cityvarasto Oy:n (y-tunnus 1561027-4) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2023. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoyhtiön taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin sekä 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 lausuntonme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

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

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

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. 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 lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aiheutta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.
- arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot 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 konsernitalinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoimme 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 toimintakertomuksen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu 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 toimintakertomuksessa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Tampereella, toukokuun 2. päivänä 2024

Moore Idman Oy
tilintarkastusyhteisö



Jari Paloniemi
KHT-tilintarkastaja