

TILINPÄÄTÖS JA TOIMINTAKERTOMUS

Cityvarasto Oyj

Y-tunnus: 1561027-4

1.1.2018 – 31.12.2018

Tämä tilinpäätös on säilytettävä 31.12.2028 asti



Tilinpäätös ja toimintakertomus tilikaudelta 1.1.2018-31.12.2018

Sisällysluettelo

Toimintakertomus	1
Cityvarasto Oyj	1
Tilikauden toiminta, tuloskehitys ja taloudellinen asema.....	1
Tilikauden keskeisiä tapahtumia	1
Yhtiö rakenne.....	2
Henkilöstö ja työhyvinvointi	2
Palkat ja palkitseminen.....	2
Ympäristö ja vastuullisuus	2
Tutkimus ja kehitystoiminta	2
Investoinnit.....	3
Hallitus, toimitusjohtaja ja tilintarkastaja	3
Osakkaat ja osakepääoman muutokset	3
Riskit ja riskinhallinta	3
Tulevaisuuden näkymät ja tilikauden jälkeiset tapahtumat	3
Jakokelpoisten varojen käyttö	4
Tuloslaskelma	5
Tase	6
Tilinpäätöksen liitetiedot	8
Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	8
Tiedot emoyhtiöstä	9
Pitkäaikaiset lainat.....	9
Annetut vakuudet ja taseen ulkopuoliset sitoumukset	9
Kiinteistöjen arvonalisäveron tarkistusvastuu.....	9
Lainat toimitusjohtajalle ja hallintoelimien kuuluville henkilöille sekä heidän puolestaan annetut sitoumukset.....	9
Henkilöstö	10
Yhtiön hallussa olevat omat osakkeet	10
Oman pääoman muutokset	10
Laskelma OYL 13:5§:n jakokelpoisesta vapaasta omasta pääomasta.....	11
Tilinpäätöksen allekirjoitukset	12
Tilinpäätösmerkintä.....	13
Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista	14
Liitetietotositteet.....	14

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä.

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

Tilinpäätöksen laati:

RSM Finland Accounting Oy/

Tuire Parkkonen

Osoite: Cityvarasto Oyj

Läkkisepänkuja 7, 00620 Helsinki

Y-tunnus: 1561027-4

Kotipaikka: Helsinki

Toimintakertomus

Cityvarasto Oyj

Cityvarasto Oyj on vuonna 1999 perustettu valtakunnallinen pienvarastoyritys. Yhtiöllä on 40 pienvarastotoimipistettä suurimmissa kaupungeissa ympäri Suomea. Pienvarastojen vuokraamisen lisäksi yhtiö myy asiakkailleen pakkaustarvikkeita, vastaanottopalveluita, pienvarastovakuutuksia ja vuokraa toimitiloja, merikontteja ja muuttolaatikoita sekä tarjoaa osoitepalvelua. Yhtiöllä on myös kolmessa toimipisteessä business center, Niittykumpu, Kerava ja Kaivoksela. Cityvarasto konsernina pystyy tarjoamaan asiakkailleen kokonaisvaltaista palvelua liittyen varastointiin, muuttoihin ja pakettiautovuokraukseen. Yhtiön asiakkaina on sekä yksityisiä kuluttajia että yrityksiä. Yhtiön tekemän asiakaskyselyn perusteella yhtiön asiakkaat (95%) ovat tyytyväisiä tai erittäin tyytyväisiä saamaansa palveluun.

Cityvarasto Oyj:n tytäryhtiö Pakuovelle.com on Suomen tunnetuin pakettiautojen vuokrausyritys. Pakuovelle.com tarjoaa asiakkaillemme autonvuokrauksen lisäksi myös muuttopalveluita sekä laatikkovuokrausta.

Tilikauden toiminta, tuloskehitys ja taloudellinen asema

Cityvarasto Oyj:n liikevaihto kasvoi tilikaudella 1.1.-31.12.2018 edellisestä tilikaudesta. Yhtiön liikevaihto oli 6,53 milj. €, jossa oli kasvua edellisvuoteen 13%. Yhtiön käyttökate oli 2,08 milj. € (32%). Yhtiön kasvustrategiaa tukevat rekrytointit ja henkilöstömäärän kasvattaminen vaikuttivat yhtiön kannattavuuteen.

Cityvarasto Oyj	2018	2017	2016
Liikevaihto	6 525 274	5 758 514	5 144 661
Käyttökate	2 078 514	2 153 425	1 876 320
Liikevoitto	372 354	942 956	763 773
Käyttökateprosentti	31,90 %	37,40 %	36,50 %
Liikevoittoprosentti	5,70 %	16,40 %	14,80 %
Omavaraisuusaste	25,10 %	24,60 %	27,60 %

Tilikauden keskeisiä tapahtumia

Toukokuussa 2018 Cityvarasto Oyj hankki enemmistöosuuden (51%) Apuovelle.com Oy:stä, joka omistaa PakuOvelle.com Oy:n. Järjestelyn myötä yritysten välinen yhteistyö tiivistyi ja tavoitteena on, että jatkossa asiakkaat saavat kaikki muuttoon tarvitsevansa palvelut helposti ja kokonaistaloudellisesti yhdestä paikasta.

Toukokuussa 2018 Cityvarasto Oyj teki sopimuksen uuden toimipisteen avaamisesta Espoon Kivenlahteen. Kiviruukissa sijaitsevassa kiinteistössä on yli 4 000 neliötä kolmessa kerroksessa. Kiinteistö sijaitsee osoitteessa Ruukinmestariintie 7, joka on 600 metriä metroasemalta ja meren rannasta. Kiviruukin alue on yksi Espoon kärkihankkeista, alueella on aloitettu uuden osayleiskaavan laatiminen. Espoon kaupungin tavoitteena on muuttaa alue tehokkaaksi asuinalueeksi.

Heinäkuun lopussa 2018 yhtiö osti Kuopion Haapaniemessä, osoitteessa Tehdaskatu 10 sijaitsevan kiinteistön pohjoisosan, jonka pinta-ala on yhteensä 1860 m². Tiloissa olevien vuokratilojen lisäksi kiinteistöön tullaan rakentamaan moderni pienvarastohotelli.

Marraskuussa 2018 Cityvarasto Oyj osti Lahden Ykkösvarasto Oy:n konkurssipesän. Yhtiö laajensi toimintaansa remontoimalla Tampereen Laukontorin toimipisteen ja avaamalla sen täysin uudistuneena lokakuun lopussa, avaamalla joulukuussa Lahden keskustan toimipisteen sekä lisäämällä olemassa olevissa kohteissa pienvarastojen lukumääriä. Lisää pienvarastoja tehtiin seuraaviin kohteisiin: Kerava Ahjo, Jyväskylä Seppälä, Turku Pitkämäki, Pori Impola ja Tampere Viinikankulma. Espoon Nihtisillan, Kiviruukin sekä Kuopion Haapaniemen rakennustyöt jatkuivat ja kohteet aukeavat 2019.

Yhtiörakenne

Konserniin kuuluvat emoyhtiö Cityvarasto Oyj, Cityvarasto Oü ja Apuovelle.com Oy. Vuoden lopussa Kiinteistö Oy Niityhaka fuusioitiin Cityvarasto Oyj:hin.

Henkilöstö ja työhyvinvointi

Cityvarasto Oyj:n henkilöstön kokonaismäärä 2018 oli 66 henkilöä, mikä vastaa 34 henkilötyövuotta. Yhtiössä on sekä vakinaisia että osa-aikaisia työntekijöitä. Yhtiö mittaa vuosittain työilmapiiriä koko henkilöstölle toimitettavassa tutkimuksessa. Tutkimus suoritetaan yhteistyössä Työeläkeyhtiö Elon kanssa. Joulukuussa 2018 toteutetun tutkimuksen vastausprosentti oli 64 %.

Tutkimustulosten perusteella yhtiön työhyvinvoinnin kokonaistilanne mukaillee suomalaisten yritysten keskimääräistä tulostasoa. Toiminnassa ja ilmapiirissä löytyy sekä vahvuuksia että kehittämistarpeita. Vahvuuksia tulosten perusteella olivat työn mielekkyys ja työkyky. Kehitettävää tutkimuksen mukaan on yhä kommunikaatioon ja viestintään liittyvissä asioissa sekä työyhteisön toimivuudessa ja yhteistyössä.

Palkat ja palkitseminen

Palkkojen ja palkkioiden kokonaissumma tilikaudella oli 1 363 245,82 euroa. Yhtiössä on käytössä palkitsemisjärjestelmä, jonka tavoitteena on tukea ja ohjata henkilöstön työskentelyä strategian mukaiseksi. Palkitsemisjärjestelmä 2018 oli sidottu yhtiön kasvun ja kannattavuuden kehitykseen ja toteutui osittain.

Ympäristö ja vastuullisuus

Yhtiön kaikissa toimipisteissä huomioidaan energiatehokkuutta ja yhtiö on sitoutunut säästämään energiaa ja veden kulutusta. Valaistuksessa käytössä olevia loisteputkia on vaihdettu pitkäikäisempiin ja energiatehokkaampiin LED-loisteputkiin ja valaistuksessa hyödynnetään liiketunnistimia, jolloin valot syttyvät vain, kun paikalla on liikettä. Yhtiö on parantanut kiinteistöjensä lämmöneristystä ja toimipisteiden lämmitykseen haetaan energiatehokkaita ratkaisuja, esimerkkinä Turun Pitkämäen toimipiste, jonka lämmitys hoidetaan ilmalämpöpumpuilla. Toimipisteiden lämpötilaa seurataan ja huolehditaan oikeasta tasosta. Laskutuksessa ja ostoreskontrassa olemme siirtyneet sähköposti- ja e-laskun käyttöön paperin kulutuksen vähentämiseksi.

Tutkimus ja kehitystoiminta

Yhtiö soveltaa, kehittää ja hakee pienvarastotoimintaan sopivia digitaalisia sovelluksia, joilla helpotetaan asiakkaan arkea ja yksinkertaistetaan toimintaa. Kehittämiskohteena on muun muassa toiminnanohjausjärjestelmän ja verkkokaupan uusiminen käyttäjäkokemuksen kehittämiseksi.

Investoinnit

Yhtiön tilikauden investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin olivat 2,9 milj. euroa. Pääosa investoinneista kohdistui remontointiin ja tilojen konvertointiin pienvarastotiloiksi. Suurin investointikohde oli vuoden 2019 keväällä aukeava Espoon Nihtisillan toimipiste.

Investointien tulosvaikutus näkyy edelliseen vuoteen verrattuna kasvaneina poistoina. Kasvu tulee pääasiassa vuonna 2018 valmistuneista pienvarastokonvertoinneista.

Hallitus, toimitusjohtaja ja tilintarkastaja

Cityvarasto Oyj:n hallitukseen kuului kolme jäsentä; Ville Stenroos, Matti Heiskanen ja Aki Kostander. Hallituksen puheenjohtajana ja yhtiön toimitusjohtajana toimi Ville Stenroos. Yhtiön tilintarkastajana on toiminut Tilintarkastusyhteisö Moore Stephens Rewinet Oy päävastuullisena tilintarkastajana KHT Jari Paloniemi.

Osakkaat ja osakepääoman muutokset

Yhtiön osakkeiden kokonaismäärä 31.12.2018 oli 5 086 438 osaketta, joista yhtiön hallussa oli 43 265 osaketta. Osakemäärä muodostuu kahdesta osakelajista (A ja B sarjat). A-osakkeella on 1 ääni ja B-osakkeella 20. Kummallakin osakkeella on yhtäläinen oikeus yhtiön varojen jakoon. A-osake on listattu Privanetin kauppapaikalla, jossa sillä voi käydä kauppaa. Osakkeen viimeinen kurssi 2018 oli 6,29€. Yrityksen markkina-arvo 31.12.2018 oli 31,7 miljoonaa euroa.

Riskit ja riskinhallinta

Yhtiön liiketoiminnan merkittävimmät riskit ovat toimialalle tyypillisiä ja liittyvät mahdolliseen sääntelyn lisäämiseen sekä pitkäjänteisen rahoituksen haasteisiin ja kiristyvään kilpailutilanteeseen. Sääntelyn lisääminen pitkittää aikaa kohteen hankinnasta pienvarastojen avaamiseen. Kiristynyt kilpailu näkyy muun muassa hintakilpailuna, jossa vaarana on kannattavuuden lasku. Vahinkoriskejä vastaan on suojauduttu vakuutuksin.

Tulevaisuuden näkymät ja tilikauden jälkeiset tapahtumat

Pienvarastoala on Suomessa vielä nuori ja kehittyvä ala. Maailmanlaajuiset trendit kuten kaupungistuminen, asuntojen ja säilytystilojen pieneneminen sekä tavarapaljous luovat kysyntää pienvarastoinnille. Yhden hengen taloudet ja maahanmuutto yleistyvät ja ihmisten lisätilantarve kasvaa. Suomalaiset ovat Euroopan innokkaimpia muuttajia, keskimäärin suomalainen muuttaa kuusi kertaa elämänsä aikana ja usein muuton yhteydessä syntyy väliaikainen lisätilantarve. Muuttajat ovat isoin asiakasryhmämme. Kasvava, kehittyvä ala ja trendit tukevat yhtiön kasvutavoitteita ja tulevaisuuden näkymät ovat hyvät.

Yhtiön tavoitteena on kasvattaa liikevaihtoa edellisvuosien tapaan. Yhtiön kasvu tapahtuu kiinteistöjä hankkimalla ja/tai vuokraamalla, rakentamalla lisää pienvarastoja sekä yritysostoin. Kuluvan vuoden helmikuussa yhtiö on ostanut Vantaan Kaivokselassa osoitteessa Vetokuja 4 sijaitsevan kiinteistön ja maaliskuussa yhtiö aloitti yhteistyön Helsingin Kaartinkaupungissa sijaitsevan pienvarastoyrityksen kanssa. Vetokuja 4 tulee olemaan yhtiön isoin kohde, kiinteistössä on 20 700 neliötä. Sekä Kaivoksela että Kaartinkaupunki tulevat osaksi Cityvaraston valtakunnallista pienvarastoverkostoa kevään 2019 aikana. Lisäksi yhtiö tulee ostamaan Espoon Kivenlahdessa, Ruukintie 5-7 sijaitsevan käytössään olevan kiinteistön kesän 2019 aikana.

Jakokelpoisten varojen käyttö

Yhtiön jakokelpoiset varat 31.12.2018 ovat tilinpäätöksessä 6 310 325,81 euroa, josta tilikauden voitto on 86 315,04 euroa. Voitto ehdotetaan kirjattavaksi edellisten tilikausien voitto -tilille. Yhtiön taloudellisessa tilanteessa ei tilikauden päättymisen jälkeen ole tapahtunut oleellisia muutoksia, eikä myöskään OYL 13:2:iin perustuva maksukykyisyysarvio vaikuta voitonjakokelpoisten varojen määrään. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle jakokelpoisten varojen käyttämistä seuraavasti; osinkoina jaetaan 0,04 euroa/osake eli yhteensä 201 726,92 euroa.

Helsingissä 30. päivänä huhtikuuta 2019

CITYVARASTO OYJ

hallitus

Tuloslaskelma

	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017
Liikevaihto	6 525 273,72	5 758 513,82
Liiketoiminnan muut tuotot	41 383,77	113 002,71
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	-5 415,33	-3 792,71
Varastojen lisäys (+) tai vähennys (-)	-9 508,09	8 114,41
Materiaalit ja palvelut yhteensä	-14 923,42	4 321,70
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-848 432,95	-690 103,76
Henkilösivukulut	-187 609,00	-168 193,87
Eläkekulut	-169 853,02	-116 958,15
Muut henkilösivukulut	-17 755,98	-51 235,72
Henkilöstökulut yhteensä	-1 036 041,95	-858 297,63
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-1 706 160,02	-1 210 459,96
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-1 706 160,02	-1 210 459,96
Liiketoiminnan muut kulut	-3 437 177,96	-2 864 115,48
Liikevoitto (-tappio)	372 354,14	942 965,16
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		
Muilta	1 111,60	973,47
Muut korko- ja rahoitustuotot		
Muilta	52 505,35	29 752,82
Arvonalentumiset vaihtuvien vastaavien rahoitusarvopapereista	0,00	-245,26
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Muille	-312 752,42	-218 238,90
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-259 135,47	-187 757,87
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	113 218,67	755 207,29
Tuloverot	-26 801,16	-152 610,75
Muut välittömät verot	-102,47	-244,61
Tilikauden voitto (tappio)	86 315,04	602 351,93

Tase

VASTAAVAA	31.12.2018	31.12.2017
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet		
Liikearvo	56 829,52	85 244,28
Muut pitkävaikutteiset menot	661 575,51	376 009,78
Ennakkomaksut	1 974 341,65	479 158,61
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	2 692 746,68	940 412,67
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	2 637 651,53	2 238 023,32
Rakennukset ja rakennelmat	15 614 696,55	15 043 745,72
Koneet ja kalusto	1 537 835,24	1 478 619,70
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	19 790 183,32	18 760 388,74
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	237 404,00	2 500,00
Muut osakkeet ja osuudet	520 003,05	858 423,12
Muut saamiset	249 424,43	0,00
Sijoitukset yhteensä	1 006 831,48	860 923,12
Pysyvät vastaavat yhteensä	23 489 761,48	20 561 724,53
Vaihtuvat Vastaavat		
Vaihto-omaisuus		
Aineet ja tarvikkeet	15 923,09	25 431,18
Vaihto-omaisuus yhteensä	15 923,09	25 431,18
Saamiset		
Pitkäaikaiset		
Muut saamiset	68 720,40	172 667,48
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	68 720,40	172 667,48
Lyhytaikaiset		
Myyntisaamiset	921 962,71	706 519,11
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	0,00	200 729,93
Lainasaamiset	50 575,57	0,00
Muut saamiset	237 706,18	67 574,15
Siirtosaamiset	29 020,79	33 290,85
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	1 239 265,25	1 008 114,04
Saamiset yhteensä	1 307 985,65	1 180 781,52
Rahoitusarvopaperit		
Muut osakkeet ja osuudet	36 880,69	35 363,75
Rahoitusarvopaperit yhteensä	36 880,69	35 363,75
Rahat ja pankkisaamiset	72 939,57	85 086,24
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	1 433 729,00	1 326 662,69
VASTAAVAA YHTEENSÄ	24 923 490,48	21 888 387,22

VASTATTAVAA	31.12.2018	31.12.2017
Oma pääoma		
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma	80 000,00	80 000,00
Käyvän arvon rahasto	5 216,32	5 624,77
Muut rahastot		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	4 548 610,85	3 479 389,05
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	1 675 399,92	1 224 343,18
Tilikauden voitto (tappio)	86 315,04	602 351,93
Oma pääoma yhteensä	6 395 542,13	5 391 708,93
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Pääomalainat	1 500 000,00	1 500 000,00
Lainat rahoituslaitoksilta	14 600 467,66	11 999 494,47
Ostovelat	0,00	7 133,88
Muut velat	500 000,00	500 000,00
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	16 600 467,66	14 006 628,35
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	1 349 296,10	1 784 127,98
Ostovelat	241 399,06	254 648,21
Muut velat	175 139,28	226 531,10
Siirtovelat	160 149,48	223 143,77
Laskennalliset verovelat	1 496,77	1 598,88
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	1 927 480,69	2 490 049,94
Vieras pääoma yhteensä	18 527 948,35	16 496 678,29
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	24 923 490,48	21 888 387,22

Tilinpäätöksen liitetiedot

Yritys on kirjanpitolain mukainen pienyrittäjä. Tilinpäätös on laadittu noudattaen PMA 2-3 luvun pienyrittäjä sääntöjä.

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Pysyvien ja vaihtuvien vastaavien arvostamisessa ja jaksottamisessa noudatettavat periaatteet ja menetelmät

Pysyvät vastaavat

Liiketoiminta

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

Muut pitkävaikutteiset menot

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

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

Muihin pitkävaikutteisiin menoihin on siirretty rakennuksista ja rakennelmista osakekiinteistöjen saneerausmenoja yhteensä 15 240,52 (17 780,61 vuonna 2017) euroa ja ne poistetaan tasapoistoin 6 (7) vuodessa.

Rakennukset ja rakennelmat, maa-alueet

Rakennukset ja rakennelmat on arvostettu hankintamenoon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla.

Maa-alueet on arvostettu hankintamenoonsa.

Rakennusten poistamaton hankintameno taseessa 31.12.2018 on 15 614 696,55 euroa (15 043 745,72 euroa 31.12.2017). Maa-alueiden hankintameno taseessa 31.12.2018 on 2 637 651,53 euroa (2 238 023,32 euroa 31.12.2017).

Vaihtuvat vastaavat

Rahoitusarvopaperit

Vaihtuvien vastaavien rahoitusarvopaperit on arvostettu tilinpäätöshetken markkina-arvoon.

Tilinpäätöshetken hankintameno on 24 133,23 euroa ja markkina-arvo on 36 880,69 euroa (vuonna 2017 hankintameno 23 112,33 euroa ja markkina-arvo 35 363,75 euroa)

Muutokset käyvän arvon rahastossa	2018	2017
Avaus 1.1.	5 624,77	6 083,92
Lisäys (vähennys)	-408,45	-459,15
Loppusaldo 31.12.	5 216,32	5 624,77

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

Tiedot emoyhtiöstä

Cityvarasto Oyj kuuluu tytäryhtiönä konserniin, jonka emoyhtiö on Stonerose Holding Oy (Y-2572266-7) ja kotipaikka Helsinki.

Pitkäaikaiset lainat

Yli viiden vuoden kuluttua erääntyvät pitkäaikaiset velat ovat yhteensä 9 566 287,30 euroa.

Annetut vakuudet ja taseen ulkopuoliset sitoumukset

Vuokra- ja leasingsopimuksista maksettavat määrät

Vuokratakaukset	125 315,42
Vuokravastuut yhden vuoden kuluessa	855 622,68
Vuokravastuut yhtä vuotta pidemmän ajan kuluessa	6 203 719,54
Yhteensä	7 184 657,64

Annetut vakuudet

Annetut vakuudet	Vakuus	Velan määrä
Lainat rahoituslaitoksilta	Kiinteistökiinnitykset	15 949 763,76
Osamaksuvelat	Ajoneuvokiinnitykset	0,00
Osamaksuvelat	Muu vakuus	2 647,67
Yhteensä		15 952 411,43

Kiinteistöjen arvonalisäveron tarkistusvastuu

Yhtiö on velvollinen tarkistamaan tilinpäätöshetken mennessä tehdyistä perusparannuksista tekemiään arvonalisäverovähennyksiä, jos kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkistuskauden aikana. Vastuun enimmäismäärä on 186 653,90 euroa. Viimeinen tarkistusvuosi on vuosi 2026.

Lainat toimitusjohtajalle ja hallintoelimiin kuuluville henkilöille sekä heidän puolestaan annetut sitoumukset

	2018	2017
Lähipiirille annetut lainat	51 200,00	52 992,72

Yhtiö on lainannut lähipiirilleen (hallituksen jäsen) yhteensä 51 200,00 euroa (lainan saldo vuoden 2018 lopussa) yhtiön omien osakkeiden hankkimista varten. Lainan korko on 0,25 prosenttia ja takaisinmaksu 30.4.2040 mennessä. Lainalle ei ole annettu vakuutta.

Henkilöstö

	2018	2017
Henkilöstön määrä keskimäärin	34	29

Yhtiön hallussa olevat omat osakkeet

Yhtiön hallussa on omia A-sarjan osakkeita 43 265 kappaletta.

Oman pääoman muutokset

	2018	2017
Osakepääoma 1.1.	80 000,00	33 637,60
Osakepääoman korotus	0,00	46 362,40
Osakepääoma 31.12.	80 000,00	80 000,00
Sidottu oma pääoma yhteensä	80 000,00	80 000,00
Käyvän arvon rahasto 1.1.	5 624,77	6 083,92
Käyvän arvon rahaston muutos	-408,45	-459,15
Käyvän arvon rahasto 31.12.	5 216,32	5 624,77
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	3 479 389,05	3 525 751,45
Sulautumisessa muodostettu	1 069 221,80	0,00
Vähennykset, siirretty pääomaan	0,00	-46 362,40
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	4 548 610,85	3 479 389,05
Edellisen tilikauden voitto (tappio)	1 826 695,11	1 325 206,64
Osingonjako	-151 295,19	-100 863,46
Tilikauden voitto (tappio)	86 315,04	602 351,93
Vapaa oma pääoma yhteensä	6 315 950,58	5 312 168,08
Oma pääoma yhteensä	6 395 950,58	5 392 168,08

Pääomalainat

Osakas on myöntänyt Yhtiölle pääomalainaa 1 500 000,00 euroa. Laina täyttää OYL 12§ säädetty edellytykset pääomalainalle.

Pääomalainan pääasialliset lainaehdot

1. Pääomalaina on maksettavissa pois vuosittain joko kokonaan tai osittain varsinaista yhtiökokousta seuraavan kuukauden viimeiseen päivään mennessä velkojan niin vaatiessa.
2. Lainan pääoma ja korko saadaan maksaa yhtiön selvitystilassa ja konkurssissa vain kaikkia muita velkoja huonommalla etuoikeudella.
3. Pääoma saadaan muutoin palauttaa ja korkoa maksaa vain siltä osin, kuin yhtiön vapaan oman pääoman määrä ja kaikkien pääomalainojen määrä maksuhetkellä ylittää yhtiön viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan tai sitä uudemman tilinpäätöksen taseen mukaisen tappion määrän.
4. Pääoman tai koron maksamisesta ei yhtiö saa antaa vakuutta.
5. Pääomalaina on koroton.

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

	2018	2017
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	4 548 610,85	3 479 389,05
Edellisen tilikauden voitto (tappio)	1 675 399,92	1 224 343,18
Tilikauden voitto (tappio)	86 315,04	602 351,93
Jakokelpoinen oma pääoma yhteensä	6 310 325,81	5 306 084,16

Tilinpäätöksen allekirjoitukset

Helsingissä, 30. huhtikuuta 2019



Ville Stenroos

Hallituksen puheenjohtaja, toimitusjohtaja



Matti Heiskanen

Hallituksen jäsen



Aki Kostander

Hallituksen jäsen

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä, 23. Touko kuuta 2019

Moore Stephens Rewinet Oy



Jari Paloniemi
KHT

Lueffelo kirjanpidoista ja aineistoista

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

Tositelajit ja säilyttämistapa

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

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

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

Liitetietotositteet

Nro	Tiedoston nimi	Kuvaus liitetiedosta
1	LT 1 henkilöstömäärä.pdf	Henkilöstömäärä
2	LT 2 Arvonlisäveron palautusvastuu.pdf	Arvonlisäveron palautusvastuu
3	LT 3 yli 5v eräänt. lainat.pdf	Yli viiden vuoden kuluttua erääntyvät lainat
4	LT 4 Vuokravakuudet ja annetut vakuudet.pdf	Vuokravastuut ja -vakuudet sekä annetut vakuudet

TILINTARKASTUSKERTOMUS**Cityvarasto Oy:n yhtiökokoukselle****Tilinpäätöksen tilintarkastus****Lausunto**

Olemme tilintarkastaneet Cityvarasto Oy:n (y-tunnus 1561027-4) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2018. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan yhtiön 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 velvollisuuksiimme kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*. Olemme riippumattomia yhtiöstä 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 yhtiön 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 yhtiö 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 yhtiön 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 yhtiön 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 lausuntonamme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei yhtiö pysty jatkamaan toimintaansa.
- arvioimme tilinpäätöksen, liitetiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätöksen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

Kommunikoidimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta 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 lausuntonme 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.

Helsinki 23.5.2019

Moore Stephens Rewinet Oy

Tilintarkastusyhteisö

Jari Paloniemi

KHT-tilintarkastaja