

Cityvarasto Oyj

Konsernitilinpäätökset

1.1.- 31.12.2024 ja 1.1.-31.12.2023

Kotipaikka	Helsinki
Y-Tunnus	1561027-4
Osoite	Vetokuja 4, 01610 Vantaa

SISÄLTÖ

Avainluvut

Konsernitilinpäätös (IFRS)

Konsernin tuloslaskelma ja Laaja

Konsernitase

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

Konsernin rahavirtalaskelma

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

1. Konsernin perustiedot

- 1.1. Yhtiön perustiedot
- 1.2. Laatimisperusta
- 1.3. Johdon harkintaa edellyttävät keskeiset arviot ja oletukset
- 1.4. Julkistetut uudet ja muutetut IFRS-standardit, jotka eivät ole voimassa

2. IFRS-standardien ensimmäinen käyttöönotto

- 2.1. IFRS-vaikutus: Konsernitase 31.12.2024, 31.12.2023 ja avaava tase 1.1.2023
- 2.2. IFRS-vaikutus: Konsernin laaja tuloslaskelma 1.1.-31.12.2024 ja 1.1.-31.12.2023
- 2.3. Siirtymävaikutukset ja sovelletut helpotukset

3. Konsernin taloudellinen kehitys

- 3.1 Liikevaihto
- 3.2 Liiketoiminnan muut tuotot
- 3.3. Materiaalit ja Palvelut
- 3.4 Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut
- 3.5 Osakeperusteiset maksut
- 3.6 Poistot ja arvonalentumiset
- 3.7 Osakekohtainen tulos
- 3.8 Tuloverot

4. Nettokäyttöpääoma

- 4.1 Myyntisaamiset ja muut saamiset
- 4.2 Ostovelat ja muut velat
- 4.3 Vaihto-omaisuus

5. Pääoman hallinta ja nettovelka

- 5.1 Rahavarat
- 5.2 Oma pääoma
- 5.3 Rahoitustuotot ja -kulut
- 5.4. Velat ja vuokrasopimusvelat
- 5.5 Rahoitusvarat ja -velat
- 5.6 Rahoitusriskien hallinta
- 5.7 Pääoman hallinta
- 5.8 Ehdolliset velat ja vastuusitoumukset
- 5.9 Segmentti tiedot
- 5.10 Sijoituskiinteistöt

6. Muut liitetiedot

- 6.1 Arvonalentumistestaus
- 6.2 Aineettomat hyödykkeet
- 6.3 Aineelliset hyödykkeet
- 6.4 Lähipiiritapahtumat
- 6.5 Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Allekirjoitukset tilinpäätökseen

Tilintarkastuskertomus

Tunnusluvut (IFRS)

EUR tuhatta	2024	2023
Liikevaihto	22 410	18 461
Liikevaihdon muutos, %	21,4 %	10,6 %
Kiinteistöliiketoiminnan liikevaihto	16 804	14 741
Liitännäispalveluiden liikevaihto	5 606	3 720
Käyttökate (EBITDA)	10 023	7 660
Käyttökate (EBITDA) %	44,7 %	41,5 %
Oikaistu käyttökate (EBITDA)	10 080	7 706
Oikaistu käyttökate (EBITDA) %	45,0 %	41,7 %
Liikevoitto	67 014	9 804
Liikevoitto %	299,0 %	53,1 %
Tilikauden tulos	51 607	6 192
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	59 482	4 409
Omistettujen sijoituskiinteistöjen arvo	194 100	126 230
Omavaraisuusaste, %	60,5 %	55,7 %
Oman pääoman tuotto (ROE), %	48,7 %	8,0 %
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	45,3 %	8,7 %
Taseen loppusumma	217 350	144 516
Nettovelka	51 758	43 773
Oma pääoma	131 467	80 494
Lainoitusaste (LTV)	23,8 %	29,8 %
Investoinnit	-14 651	-9 864
Henkilökunta keskimäärin tilikauden aikana	58	59
Vuokrattava pinta-ala, yhteensä ⁽¹⁾	119 000	112 000
Vuokrattava pinta-ala, pienvarastot	58 000	54 000
Vuokrattava pinta-ala, toimitilat	57 000	55 000
Käyttöaste kauden lopussa, pienvarastot	76 %	70 %
Käyttöaste kauden lopussa, toimitilat	83 %	81 %
Keskivuokra kauden lopussa, pienvarastot ⁽²⁾	25,4	24,2
Keskivuokra kauden lopussa, toimitilat ⁽³⁾	9,5	9,8
Toimipisteiden määrä	68	61
Pakettiautojen määrä	445	242
Liikevoitto ilman käyvän arvon muutoksia	8 579	6 312
Operatiivinen tulos (tilikauden tulos ilman kiinteistöjen käyvän arvon muutoksia)	4 785	3 301
Operatiivinen osakekohtainen tulos	0,68	0,47
Oikaistu operatiivinen tulos (tilikauden tulos ilman kiinteistöjen käyvän arvon muutoksia)	4 831	3 337
Oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos	0,69	0,47
Nettovarallisuusarvo (NAV)	159 583	95 866
Nettovarallisuusarvo per osake	22,64	13,60

(1) Sisältää myös rakenteilla olevat tilat

(2) Mukana vain kiinteistöt, joiden hankinnasta on tilikauden lopussa yli vuosi

(3) Mukana vain kiinteistöt, joiden hankinnasta on tilikauden lopussa yli vuosi

Taloudellista kehitystä kuvaavien tunnuslukujen ja vaihtoehtoisten tunnuslukujen laskentakaavat

Tunnusluku	Laskentakaava	
Käyttökate (EBITDA)	$= \frac{\text{Liikevoitto +/- sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos} + \text{+/- vuokrattujen sijoituskiinteistöjen arvon muutos} + \text{poistot ja arvonalentumiset}}{\text{Liikevaihto}} \times 100\%$	
Käyttökate (EBITDA) %	$= \frac{\text{Käyttökate (EBITDA)}}{\text{Liikevaihto}} \times 100\%$	
Oikaistu käyttökate (EBITDA)	$= \text{Käyttökate (EBITDA) + vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät}$	
Oikaistu käyttökate (EBITDA) %	$= \frac{\text{Oikaistu käyttökate}}{\text{Liikevaihto}} \times 100\%$	
Liikevoitto %	$= \frac{\text{Liikevoitto}}{\text{Liikevaihto}} \times 100\%$	
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	$= \frac{\text{Liikevoitto}}{\text{Oma pääoma keskimäärin + korolliset velat keskimäärin}} \times 100\%$	
Oman pääoman tuotto (ROE), %	$= \frac{\text{Kauden voitto}}{\text{Keskimääräinen oma pääoma}} \times 100\%$	
Omavaraisuusaste, %	$= \frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}} \times 100\%$	
Nettovelka	$= \text{Pitkäaikaiset ja lyhytaikaiset korolliset velat} + \text{pitkäaikaiset ja lyhytaikaiset vuokrasopimusvelat - rahat ja pankkisaamiset}$	
Lainoitusaste (LTV)	$= \frac{\text{Pitkäaikaiset ja lyhytaikaiset korolliset velat}}{\text{Sijoituskiinteistöjen käypä arvo}} \times 100\%$	
Liikevoitto ilman käyvän arvon muutoksia	$= \text{Liikevoitto} - \text{Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos} - \text{Vuokrattujen sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos}$	
Operatiivinen tulos (tilikauden tulos ilman kiinteistöjen käyvän arvon muutoksia)	$= \text{Tilikauden tulos} - \text{Laskennallisten verojen muutos} - \text{Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos}$	
Operatiivinen osakekohtainen tulos	$= \frac{\text{Operatiivinen tulos}}{\text{Osakkeiden lukumäärä, kpl}}$	
Oikaistu operatiivinen tulos (tilikauden tulos ilman kiinteistöjen käyvän arvon muutoksia)	$= \text{Operatiivinen tulos} + \text{vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät}$	
Oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos	$= \frac{\text{Oikaistu operatiivinen tulos}}{\text{Osakkeiden lukumäärä, kpl}}$	
Nettovarallisuusarvo (NAV)	$= \text{Oma pääoma} + \text{Sijoituskiinteistöihin liittyvät Laskennalliset verovelat}$	
Nettovarallisuusarvo per osake	$= \frac{\text{Oma pääoma} + \text{Sijoituskiinteistöihin liittyvät Laskennalliset verovelat}}{\text{Osakkeiden lukumäärä, kpl}}$	

Konsernin laaja tuloslaskelma (IFRS)

Tuhatta euroa	Liitetieto	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
Liikevaihto	3.1	22 410	18 461
Liiketoiminnan muut tuotot	3.2	12	20
Materiaalit ja palvelut	3.3	-259	-262
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	3.4	-2 988	-2 930
Liiketoiminnan muut kulut	3.5	-9 152	-7 629
KÄYTTÖKATE (EBITDA)		10 023	7 660
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	5.10	59 482	4 409
Vuokrattujen sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos		-1 047	-917
Poistot ja arvonalentumiset	3.6	-1 443	-1 348
LIIKEVOITTO		67 014	9 804
Rahoitustuotot	5.3	105	154
Rahoituskulut	5.3	-2 852	-2 249
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	5.3	-2 747	-2 095
TULOS ENNEN VEROJA		64 267	7 709
Laskennallisten verojen muutos	3.8	-12 660	-1 517
TILIKAUDEN TULOS		51 607	6 192
Konsernin laaja tulos yhteensä		51 607	6 192
Osakekohtainen tulos			
Osakekohtainen tulos, laimentamaton, euroa		7,32	0,88
Osakekohtainen tulos, laimennettu, euroa		7,32	0,88

Konsernitase (IFRS)

Tuhatta euroa	Liitetieto	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Liikearvo	6.2	342	342	303
Aineettomat hyödykkeet	6.2	988	770	669
Aineelliset hyödykkeet	6.3	9 938	5 337	3 982
Sijoituskiinteistöt	5.10	194 100	126 230	113 800
Vuokratut sijoituskiinteistöt	5.10	7 767	8 382	8 067
Muut pitkäaikaiset saamiset	5.5	37	59	1 060
Laskennalliset verosaamiset	3.8	382	221	78
Pitkäaikaiset varat yhteensä		213 554	141 340	127 959
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus	4.3	15	15	15
Myyntisaamiset ja muut saamiset	4.1	1 621	1 201	1 066
Rahat ja pankkisaamiset	5.1	2 161	1 961	3 984
Lyhytaikaiset varat yhteensä		3 797	3 177	5 064
VARAT YHTEENSÄ		217 350	144 516	133 024
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma	5.2	80	80	80
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	5.2	17 148	17 148	17 148
Kertyneet voittovarot	5.2	114 239	63 266	57 638
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		131 467	80 494	74 866
Pitkäaikaiset velat				
Pitkäaikaiset korolliset velat	5.4	40 559	34 051	28 576
Vuokrasopimusvelat	5.4	6 947	7 372	7 206
Laskennalliset verovelat	3.8	28 490	15 668	14 009
Pitkäaikaiset velat yhteensä		75 996	57 091	49 792
Lyhytaikaiset velat				
Lyhytaikaiset korolliset velat	5.4	5 548	3 519	5 147
Vuokrasopimusvelat	5.4	864	792	705
Ostovelat ja muut velat	4.2	3 474	2 620	2 513
Lyhytaikaiset velat yhteensä		9 887	6 931	8 366
VELAT YHTEENSÄ		85 883	64 022	58 158
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		217 350	144 516	133 024

Liitetiedot muodostavat olennaisen osan konsernitilinpäätöstä.

Konsernin rahavirtalaskelma (IFRS)

EUR tuhatta	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
Liiketoiminnan rahavirta		
Tilikauden tulos	51 607	6 192
Oikaisut:		
Poistot ja arvonalentumiset	1 443	1 348
Rahoitustuotot ja -kulut	2 747	2 095
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset	-58 435	-3 492
Tuloverot	12 661	1 516
Muut liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa	19	-226
Oikaisu yhteensä	-41 565	1 240
Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	10 043	7 433
Käyttöpääoman muutos:		
Myynti- ja muiden saamisten lisäys (-) / vähennys (+)	-397	-134
Vaihto-omaisuuden lisäykset (-) / vähennykset (+)	0	0
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäykset (+) / vähennykset (-)	854	107
Käyttöpääoman muutos yhteensä	456	-27
Maksetut korot	-2 852	-2 249
Saadut korot	105	154
Liiketoiminnan rahavirta yhteensä	7 752	5 311
Investointien rahavirta		
Sijoitusten takaisinmaksu	0	1 000
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-8 388	-8 021
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-6 263	-2 842
Investointien rahavirta yhteensä	-14 651	-9 864
Rahoituksen rahavirta		
Rahoituslaitoslainojen nostot	12 926	8 822
Rahoituslaitoslainojen takaisinmaksut	-4 389	-4 976
Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksu	-804	-752
Maksetut osingot	-634	-564
Rahoituksen rahavirta yhteensä	7 099	2 530
Rahavirrat yhteensä	200	-2 023
Rahavarat kauden alussa	1 961	3 984
Rahavarat kauden lopussa	2 161	1 961

Liitetiedot muodostavat olennaisen osan konsernitilinpäätöstä.

Konsernin oman pääoman muutoslaskelma (IFRS)

Tuhatta euroa	Osakepääoma	SVOP-rahasto	Kertyneet voittovar	OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ
Oma pääoma 1.1.2024	80	17 148	63 266	80 494
Laaja tulos				
Tilikauden tulos	-	-	51 607	51 607
Muut laajan tuloksen erät	-	-	-	-
Laaja tulos yhteensä	-	-	51 607	51 607
Tapahtumat osakkeenomistajien kanssa:				
Osakeanti	-	-	-	-
Omien osakkeiden hankinta	-	-	-	-
Osinko	-	-	(634)	(634)
Tapahtumat osakkeenomistajien kanssa yhteensä	-	-	(634)	(634)
Oma pääoma 31.12.2024	80	17 148	114 239	131 467

Liitetiedossa 5.2 kerrotaan tarkemmin oman pääoman muutoksista.

Tuhatta euroa	Osakepääoma	SVOP-rahasto	Kertyneet voittovar	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä
OMA PÄÄOMA 1.1.2023 FAS	80	17 148	56 988	74 216
IFRS käyttöönoton vaikutukset*	-	-	650	650
OMA PÄÄOMA 1.1.2023 IFRS	80	17 148	57 638	74 866
Laaja tulos				
Tilikauden tulos	-	-	6 192	6 192
Muut laajan tuloksen erät	-	-	-	-
Laaja tulos yhteensä	-	-	6 192	6 192
Tapahtumat osakkeenomistajien kanssa:				
Osakeanti	-	-	-	-
Osinko	-	-	(564)	(564)
Muut erät	-	-	-	-
Tapahtumat osakkeenomistajien kanssa yhteensä	-	-	(564)	(564)
Oma pääoma 31.12.2023	80	17 148	63 266	80 494

* Liitetiedossa 2. kerrotaan tarkemmin IFRS-standardien käyttöönotosta.

Liitetiedot muodostavat olennaisen osan konsernitilinpäätöstä.

1.1. Yhtiön perustiedot

Yhtiön perustiedot

Cityvarasto Oyj ("Yhtiö", "emoyhtiö" tai "Cityvarasto") ja sen tytäryhtiöt ("konserni") on suomalainen julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja Y-tunnus 1561027-4. Cityvarasto Group Oy, on konsernin ylin emoyhtiö (Y-tunnus on 2572266-7). Cityvarasto tarjoaa ensisijaisesti pienvarastoratkaisuja kaikkialla Suomessa. Pienvarastojen vuokraamisen lisäksi yhtiö myy asiakkailleen pakkaustarvikkeita, lähetys- ja vastaanottopalveluita sekä vuokraa toimitiloja ja business center -toimistohuoneita. Konserniin kuuluu 100 %:n omistusosuudella PakuOvelle.com Oy ja Suomen Opiskelijamuutot Oy. Pakuovelle.com tarjoaa pakettiautojen vuokrausta itsepalveluna verkkokaupan kautta. Suomen Opiskelijamuutot tarjoaa muuttopalveluita.

Tämä konsernitilinpäätös 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta, on laadittu ainoastaan sisällytettäväksi esiteasetuksen (EU) 2017/1129 ja komission delegoidun asetuksen (EU) 2019/980 mukaiseen esitteeseen, joka on laadittu Cityvarasto Oyj:n listautumisen yhteydessä ja yhtiön osakkeiden tarjoamiseksi yleisölle ja osakkeiden listaamiseksi Nasdaq Helsinki Oy:n ylläpitämälle monenkeskiselle Nasdaq First North Growth Market Finland -markkinapaikalle, eikä tätä konsernitilinpäätöstä voida käyttää muuhun tarkoitukseen. Tämä IFRS-konserni-tilinpäätös ei ole yhtiön lakisääteinen tilinpäätös, eikä se sisällä toimintakertomusta tai emoyhtiön tilinpäätöstä eikä sitä ole hyväksytty yhtiön yhtiökokouksessa.

Cityvarasto Oyj:n hallitus hyväksyi tämän tilinpäätöksen kokouksessaan 25.8.2025. Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavissa konsernin internet-sivuilla www.cityvarasto.fi.

Konsernitilinpäätökseen yhdistellyt yhtiöt

Konsernitilinpäätös sisältää alla listatut tytäryhtiöt. Lisätietoja konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteista on esitetty liitetiedossa 1.2 Laatimisperusta.

Tytäryhtiöt	Maa	% omistusosuus		
		31.12.2024	31.12.2023	1.1.2023
Cityvarasto Oü	Viro	100,0%	100,0%	100,0%
Kiinteistö Oy Olavinkatu 45	Suomi	100,0%	100,0%	100,0%
Pakuovelle.com Oy	Suomi	100,0%	100,0%	100,0%
Kiinteistö Oy Oulun Jääsalontie 12	Suomi	100,0%	0,0%	0,0%
Suomen Opiskelijamuutot Oy	Suomi	100,0%	100,0%	100,0%
Suomen Banaanilaatikat Oy	Suomi	100,0%	0,0%	0,0%
Kiinteistö Oy Malmin Yritystalo Oy	Suomi	100,0%	0,0%	0,0%
Kiinteistö Oy Veneentekijäntie 16	Suomi	100,0%	0,0%	0,0%
Varastosta Oy	Suomi	100,0%	100,0%	0,0%
Puupeukalo Oy	Suomi	Sulautunut	100,0%	0,0%
Viitoskallio Oy	Suomi	Sulautunut	Sulautunut	100,0%
Kiinteistö Oy Kuusankosken Kauppakulma	Suomi	Sulautunut	Sulautunut	100,0%
Autokaupoille.com Oy	Suomi	Sulautunut	Sulautunut	100,0%

1.2. Laatimisperusta

Laatimisperusta ja IFRS-standardien käyttöönotto

Cityvaraston konsernitilinpäätös on laadittu noudattaen 31.12.2024 voimassaolevia Euroopan Unionin hyväksymiä kansainvälisiä tilinpäätösstandardeja (International Financial Reporting Standards, IFRS) ja niiden tulkintaohjeita (IFRIC). Tilinpäätöksen liitetiedot ovat myös Suomen kirjanpito- ja yhtiölainsäädännön mukaisia.

Cityvaraston tilinpäätös 31.12.2024 on konsernin ensimmäinen IFRS-standardien mukaisesti laadittu tilinpäätös. Cityvarasto julkaisee myös konsernitilinpäätöksensä 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta suomalaisen tilinpäätösnormiston mukaisesti. Yhtiön edeltävät konsernitilinpäätökset 31.12.2023 asti on laadittu suomalaisen tilinpäätösnormiston ("FAS") mukaisesti. Tilinpäätös sisältää taloudelliset tiedot tilikaudelta 1.1.-31.12.2024 sekä vertailuvuoden tiedot tilikaudelta 1.1.-31.12.2023. IFRS-standardien mukainen avaava tase on laadittu ajankohdasta 1.1.2023, joka on konsernin IFRS-standardeihin siirtymispäivä. Liitetiedossa 2 on tarkempia tietoja siitä, miten konserni siirtyi IFRS:ään.

Konsernitilinpäätös on laadittu alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen lukuun ottamatta niitä mahdollisia tilanteita, joissa sijoituskiinteistö, rahoitusvara tai -velka kirjataan käypään arvoon tulosvaikutteisesti.

Ellei toisin mainita, konsernitilinpäätöksen luvut esitetään tuhansissa euroissa eli ne ovat pyöristetty ja sen vuoksi yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa voi poiketa esitetystä summasta.

Konsolidointiperiaatteet

Konsernitilinpäätös sisältää emoyhtiön lisäksi kaikki ne yhtiöt, joissa Cityvarasto Oyj:llä on suora tai epäsuora määräysvalta (tytäryhtiöt). Cityvarasto Oyj:llä on määräysvalta yhtiössä, kun se altistuu sijoituskohteen muuttuvalle tuotolle tai on oikeutettu sen muuttuvaan tuottoon ja pystyy vaikuttamaan saamansa tuoton määrään käyttämällä sijoituskohdetta koskevaa valtaansa. Tilikauden aikana hankitut yhtiöt on yhdistelty konsernitilinpäätökseen niiden hankintahetkestä lähtien ja yhdistely lopetetaan, kun Cityvarasto menettää määräysvallan yhtiössä. Tytäryhtiöiden tilinpäätökset oikaistaan tarvittaessa vastaamaan konsernin tilinpäätöksen laatimisperiaatteita. Kaikki konsernin sisäiset liiketapahtumat, saamiset ja velat, sekä tuotot ja kulut liiketoimista konserniyhtiöiden välillä, eliminoidaan osana yhdistelyprosessia.

Sellaisia keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä, joista Cityvarasto omistaa alle 100 %, käsitellään yhteisinä toimintoina IFRS 11 Yhteisjärjestelyt -standardin mukaisesti. Konsernitilinpäätökseen konserni kirjaa yhteisiin toimintoihin liittyvät varansa ja velkansa, mukaan lukien osuutensa yhteisistä varoista ja veloista. Lisäksi konserni kirjaa yhteisiin toimintoihin liittyvät tuotonsa ja kulunsa, mukaan lukien osuutensa yhteisten toimintojen tuotoista ja kuluista. Edellä mainittua yhdistelytapaa sovelletaan kaikkiin tällaisiin yhteisiin toimintoihin.

Liiketoiminta- ja omaisuushankinnat

Liiketoimintahankintoihin sovelletaan IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistäminen -standardia, jonka mukaan hankintameno kohdistetaan hankituille varoille, veloille ja vastuusitoumuksille niiden käypien arvojen mukaisesti. Liikearvoa syntyy, kun annettu vastike ylittää hankitun nettovarallisuuden käyvän arvon. Liiketoimintahankinnoista kirjataan laskennallinen verovelka tai saaminen IAS 12 mukaisesti.

Omaisuuserähankintoihin sovelletaan IAS 40-standardia kun transaktio liittyy sijoituskiinteistön hankintaan ja hankinta ei täytä IFRS 3 -hankinnan vaatimuksia. Muut omaisuuserähankinnat (kuten pakettiautot) käsitellään kyseisiin omaisuuseriin liittyvien standardien mukaisesti. IAS 40 standardin mukaisesti sijoituskiinteistön alkuperäisen hankinnan yhteydessä ei kirjata laskennallista verovelkaa tai saamista.

Segmenttiraportointi

Konsernin raportoitavat segmentit on määritelty perustuen konsernin toimitusjohtajalle toimitettavaan säännölliseen raportointiin. Toimitusjohtaja tekee raportoinnin perusteella strategisia ja operatiivisia päätöksiä resurssien kohdentamisesta ja arvioi segmenttien tuloksellisuutta. Keskeiset tulosmittarit ovat Liikevaihto ja Käyttökate (EBITDA). Toimitusjohtaja saa säännöllisesti tietoa myös segmenttien liikevoitosta. Raportoitavat segmentit koostuvat kahdesta erillisestä toimialasta: Kiinteistöliiketoiminnat (pienvarastointi oheispalveluineen ja muiden tilojen vuokraus) ja Liitännäispalvelut (pakettiautojen vuokraus ja muuttopalvelut). Katso tarkemmin liitetieto 3.1 Myyntituotot asiakassopimuksista ja 5.10 segmenttiedot.

Valuuttakurssit ja ulkomaiset konserniyhtiöt

Konsernitilinpäätös on esitetty euroina, joka on konsernin emoyhtiön toimintaympäristön valuutta ja esittämisvaluutta. Konsernilla ei ole euroalueen ulkopuolisia liiketapahtumia.

Muut merkittävimmät laadintaperiaatteet

Cityvarasto kuvaa muita merkittäviä laatimisperiaatteita niitä koskevien liitetietojen yhteydessä.

1.3. Johdon harkintaa edellyttävät keskeiset arviot ja oletukset

IFRS:n mukaisen tilinpäätöksen laadinta edellyttää johdolta arvioiden ja olettamusten tekemistä sekä harkintaa tilinpäätöksen laatimisperiaatteita sovellettaessa. Nämä vaikuttavat raportoitavien tase-erien arvoon, ehdollisten varojen ja velkojen esittämiseen sekä tilikauden tuottoihin ja kuluihin.

Arvioita ja harkintoja arvioidaan jatkuvasti ja ne perustuvat aikaisempiin kokemuksiin ja muihin tekijöihin, mukaan lukien odotukset tulevista tapahtumista, joiden uskotaan olevan jokseenkin mahdollisia. Näihin oletuksiin ja arvioihin liittyvä epävarmuus voi johtaa tilanteisiin, jotka edellyttävät olennaista oikaisua tulevien kausien varojen tai velkojen kirjanpitoarvoon. Lopulliset toteumat saattavat myös poiketa tehdyistä arvioista.

Alla olevassa taulukossa on esitetty ne osa-alueet joissa johdon kirjanpitoarviot ja harkinnat ovat olleet kaikkein merkittävimmissä roolissa raportoidun tuloksen ja taloudellisen aseman kannalta sekä liitetiedot, joista löytää lisää tietoa näistä alueista ja niihin liittyvistä arvioista.

Keskeiset arviot ja oletukset	Liitetieto	Harkinta	Arvio
Sijoituskiinteistöjen arvostaminen	5.10	x	x
Liikearvon arvostaminen	6.1	x	x
Laskennalliset verot	3.8	x	x

1.4 Uusia standardeja on julkaistu, mutta ne eivät ole vielä tulleet voimaan

Cityvarasto soveltaa uusia ja muutettuja standardeja ja tulkintoja niiden tullessa voimaan. Lukuun ottamatta IFRS 18:sta, 1.1.2025 tai myöhemmin käyttöön otettavilla standardeilla ja standardien muutoksilla ei odoteta olevan merkittävää vaikutusta Cityvaraston konsernitilinpäätöksen tietoihin.

Seuraavat uudet standardit ja standardien muutokset tulevat voimaan 1.1.2025 alkavalla tilikaudella tai myöhemmin. Konserni aikoo ottaa nämä uudet ja muutetut standardit ja tulkinnat käyttöön, kun ne tulevat voimaan.

Vaihdettavuuden puute – Muutokset IAS 21:een

Elokuussa 2023 IASB julkaisi muutokset IAS 21:een Valuuttakurssien muutosten vaikutukset täsmentäen, kuinka yhteisön tulee arvioida, onko valuutta vaihdettavissa ja kuinka sen tulee määrittää spot-vaihtokurssi, kun vaihdettavuus puuttuu. Muutokset edellyttävät myös sellaisten tietojen julkistamista, joiden avulla sen tilinpäätöksen käyttäjät voivat ymmärtää, kuinka valuutta, jota ei voida vaihtaa toiseen valuuttaan, vaikuttaa tai sen odotetaan vaikuttavan yhteisön taloudelliseen tulokseen, taloudelliseen asemaan ja rahavirtoihin.

Muutokset tulevat voimaan 1.1.2025 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla, jos aikaisempi soveltaminen on sallittua. Yhteisö ei saa soveltaa muutoksia takautuvasti. Sen sijaan yhteisön on sovellettava muutoksiin sisältyviä erityisiä siirtymäsäännöksiä.

Muutoksilla ei odoteta olevan olennaista vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.

IFRS 18 Esittäminen ja tilinpäätöksessä esitettävät tiedot

Huhtikuussa 2024 IASB julkaisi IFRS 18:n, joka korvaa IAS 1:n Tilinpäätöksen esittäminen. IFRS 18 sisältää uusia vaatimuksia tuloslaskelmassa esittämiseksi, mukaan lukien määräytyt loppusummat ja välisummat. Lisäksi yhteisöt ovat velvollisia luokittelemaan kaikki tuloslaskelman tuotot ja kulut johonkin viidestä kategoriasta: liiketoiminta, sijoitus, rahoitus, tuloverot ja lopetetut toiminnot, joista kolme ensimmäistä ovat uusia.

IFRS 18 edellyttää myös liitetietoja tiettyjen johdon määrittämien tunnuslukujen, tuottojen ja kulujen välisummien osalta sekä sisältää uusia vaatimuksia taloudellisten tietojen yhdistämiselle ja erittelylle ensisijaisten tilinpäätösten (PFS) ja liitetietojen tunnistettujen "roolien" perusteella.

Lisäksi IAS 7 Rahavirtalaskelmaan on tehty kapea-alaisia muutoksia, jotka sisältävät liiketoiminnan rahavirtojen määrittämisen lähtökohdaksi "liikevoiton tai -tappion" kun laskelma laaditaan epäsuoralla menetelmällä ja osinkojen ja korkojen kassavirtojen luokittelussa poistetaan aiempi valinnanvapaus. Lisäksi useisiin muihin standardeihin on tehty muutoksia.

IFRS 18 ja muutokset muihin standardeihin ovat voimassa 1.1.2027 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla, mutta aikaisempi soveltaminen on sallittu, jolloin asiasta tulee kertoa tilinpäätöksessä. IFRS 18 tulee voimaan takautuvasti.

Cityvaraston johto arvioi, että näiden muutosten soveltamisella voi olla vaikutusta konsernin konsernitilinpäätökseen tulevilla tilikausilla.

IFRS 19 Tytäryritykset, joilla ei ole julkista tilivelvollisuutta: tilinpäätöksessä esitettävät tiedot

IASB julkaisi toukokuussa 2024 IFRS 19:n, jonka mukaan hyväksytyt yhteisöt voivat päättää soveltaa sen alennettuja tiedonantovaatimuksia, mutta silti muiden IFRS-tilinpäätösstandardien kirjaamis-, arvostus- ja esittämistapavaatimuksia. Yhteisön on oltava IFRS 10:ssä määritelty tytäryritys, jolla ei saa olla julkista tilivelvollisuutta ja sillä on oltava emoyhtiö (lopullinen tai välivaihe), joka laatii IFRS-tilinpäätösstandardien mukaisen konsernitilinpäätöksen, joka on julkisessa käytössä.

IFRS 19 tulee voimaan 1.1.2027 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla, ja aikaisempi soveltaminen on sallittua.

Koska konsernin oman pääoman ehtoiset instrumentit ovat julkisen kaupankäynnin kohteena, se ei voi valita IFRS 19:n soveltamista.

2 IFRS-standardien ensimmäinen käyttöönotto

Cityvaraston konsernitilinpäätös 31.12.2024 on yhtiön ensimmäinen kansainvälisten tilinpäätösstandardien mukaisesti laadittu tilinpäätös. IFRS-standardeihin siirtymispäivä on 1.1.2023. Konsernitilinpäätös 31.12.2024 sisältää vertailutiedot 31.12.2023 päättyneeltä tilikaudelta. Yhtiön edeltävät konsernitilinpäätökset 31.12.2023 asti on laadittu suomalaisen tilinpäätösnormiston ("FAS") mukaisesti. IFRS-tilinpäätöksen lisäksi vuodelta 2024 on laadittu myös virallinen FAS-tilinpäätös.

Cityvaraston IFRS-standardien mukaisesti laadittu konsernitilinpäätös sisältää taloudelliset tiedot tilikaudelta 1.1.-31.12.2024 sekä vertailuvuoden tiedot tilikaudelta 1.1.-31.12.2023. Tässä konsernitilinpäätöksessä esitetään ylimääräinen avaava tase 1.1.2023 IFRS-standardien ensimmäisen käyttöönoton vuoksi.

IFRS 1-standardin mukaisia helpotuksia on sovellettu vuokrasopimuksien ja liiketoimintojen yhdistämisten käsittelyn osalta.

IFRS-standardien ensimmäinen käyttöönotto esittää IFRS-standardeihin siirtymisen vaikutuksen konsernin raportoituun taloudelliseen asemaan ja taloudelliseen tulokseen. Alla on esitettynä tuloslaskelma- ja tasevaikutuksiltaan keskeisimpien IFRS laatimisperiaatteiden käyttöönoton vaikutukset siirtymäpäivänä 1.1.2023 ja vertailukautena 31.12.2023 sekä tuloslaskelmaan tilikauden 1.1.-31.12.2023 osalta. Merkittävimmät vaikutukset liittyvät vuokrasopimuksilla hallittujen sijoituskiinteistöjen käsittelyyn ja poistolaskentaan.

2. IFRS-standardien ensimmäinen käyttöönotto

2.1. IFRS-vaikutukset: Konsernitase 31.12.2024, 31.12.2023 ja avaava tase 1.1.2023

Avaava konsernitase 1.1.2023

EUR tuhatta	FAS	1. IFRS 16 - Vuokrasopimukset	2. IFRS 9 - ECL	3. IFRS 9 - Käyvän arvon määrittäminen ja uudelleenluokittelu	4. IFRS 9 - EIR	5. IFRS 3 Liikearvon poiston peruutus	6. IFRS 3 - Varojen hankinta	7. IAS 38 / IAS 16 - Uudelleenluokittelu	8. IAS 16 - Tasapoistot	9. IAS 40 - Sijoituskiinteistöt	IFRS:ään siirtymisen vaikutus yhteensä	IFRS
VARAT												
Pitkäaikaiset varat												
Liikearvo	303	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	303
Aineettomat hyödykkeet	925	0	0	0	0	0	0	-256	0	0	-256	669
Aineelliset hyödykkeet	2 745	0	0	0	0	0	0	100	1 136	0	1 237	3 982
Sijoituskiinteistöt	113 800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	113 800
Vuokratut sijoituskiinteistöt	0	0	0	0	0	0	0	156	0	7 911	8 067	8 067
Muut pitkäaikaiset saamiset	60	0	0	1 000	0	0	0	0	0	0	1 000	1 060
Laskennalliset verosaamiset	9	0	69	0	0	0	0	0	0	0	69	78
Pitkäaikaiset varat yhteensä	117 843	0	69	1 000	0	0	0	0	1 136	7 911	10 117	127 959
Lyhytaikaiset varat												
Myyntisaamiset	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15
Muut saamiset	1 412	0	-346	0	0	0	0	0	0	0	-346	1 066
Rahat ja pankkisaamiset	4 984	0	0	-1 000	0	0	0	0	0	0	-1 000	3 984
Lyhytaikaiset varat yhteensä	6 410	0	-346	-1 000	0	0	0	0	0	0	-1 346	5 064
VARAT YHTEENSÄ	124 253	0	-277	0	0	0	0	0	1 136	7 911	8 771	133 024

OMA PÄÄOMA JA VELAT**Oma pääoma**

Osakepääoma	80	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	80
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	17 148	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17 148
Kertyneet voittovarot	56 988	0	-277	0	18	0	0	0	909	0	650	57 638

Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä

74 216	0	-277	0	18	0	0	0	909	0	650	74 866
---------------	----------	-------------	----------	-----------	----------	----------	----------	------------	----------	------------	---------------

OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ

74 216	0	-277	0	18	0	0	0	909	0	650	74 866
---------------	----------	-------------	----------	-----------	----------	----------	----------	------------	----------	------------	---------------

Velat**Pitkäaikaiset velat**

Pitkäaikaiset korolliset velat	28 599	0	0	0	-22	0	0	0	0	0	-22	28 576
Vuokrasopimusvelat	0	7 206	0	0	0	0	0	0	0	0	7 206	7 206
Laskennalliset verovelat	13 778	0	0	0	4	0	0	0	227	0	232	14 009
Pitkäaikaiset velat yhteensä	42 376	7 206	0	0	-18	0	0	0	227	0	7 415	49 792

Lyhytaikaiset velat

Lyhytaikaiset korolliset velat	5 147	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5 147
Vuokrasopimusvelat	0	705	0	0	0	0	0	0	0	0	705	705
Ostovelat ja muut velat	2 513	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 513
Lyhytaikaiset velat yhteensä	7 661	705	0	0	0	0	0	0	0	0	705	8 366

VELAT YHTEENSÄ

50 037	7 911	0	0	-18	0	0	0	227	0	8 121	58 158
---------------	--------------	----------	----------	------------	----------	----------	----------	------------	----------	--------------	---------------

OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ

124 253	7 911	-277	0	0	0	0	0	1 136	0	8 771	133 024
----------------	--------------	-------------	----------	----------	----------	----------	----------	--------------	----------	--------------	----------------

Avaava konsernitase 31.12.2023

EUR tuhatta	FAS	1. IFRS 16 - Vuokrasopimukset	2. IFRS 9 - ECL	3. IFRS 9 - Käyvän arvon määrittäminen ja uudelleenluokittelu	4. IFRS 9 - EIR	5. IFRS 3 Liikearvon poiston peruutus	6. IFRS 3 - Varojen hankinta	7. IAS 38 / IAS 16 - Uudelleenluokittelu	8. IAS 16 - Tasapoistot	9. IAS 40 - Sijoituskiinteistöt	IFRS:ään siirtymisen vaikutus yhteensä	IFRS
VARAT												
Pitkäaikaiset varat												
Liikearvo	427	0	0	0	0	124	-210	0	0	0	-86	342
Aineettomat hyödykkeet	1 086	0	0	0	0	0	0	-317	0	0	-317	770
Aineelliset hyödykkeet	3 735	0	0	0	0	0	0	181	1 422	0	1 602	5 337
Sijoituskiinteistöt	126 230	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	126 230
Vuokratut sijoituskiinteistöt	0	0	0	0	0	0	210	136	0	8 035	8 382	8 382
Muut pitkäaikaiset saamiset	59	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	59
Laskennalliset verosaamiset	136	26	59	0	0	0	0	0	0	0	85	221
Pitkäaikaiset varat yhteensä	131 674	26	59	0	0	124	0	0	1 422	8 035	9 666	141 340
Lyhytaikaiset varat												
Myyntisaamiset	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15
Muut saamiset	1 496	0	-295	0	0	0	0	0	0	0	-295	1 201
Rahat ja pankkisaamiset	1 939	0	0	22	0	0	0	0	0	0	22	1 961
Lyhytaikaiset varat yhteensä	3 450	0	-295	22	0	0	0	0	0	0	-273	3 177
VARAT YHTEENSÄ	135 124	26	-236	22	0	124	0	0	1 422	8 035	9 393	144 516

OMA PÄÄOMA JA VELAT**Oma pääoma**

Osakepääoma	80	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	80
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	17 148	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17 148
Kertyneet voittovarot	62 309	-103	-236	18	20	121	0	0	1 137	0	957	63 266

Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä

79 537	-103	-236	18	20	121	0	0	1 137	0	957	80 494
---------------	-------------	-------------	-----------	-----------	------------	----------	----------	--------------	----------	------------	---------------

OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ

79 537	-103	-236	18	20	121	0	0	1 137	0	957	80 494
---------------	-------------	-------------	-----------	-----------	------------	----------	----------	--------------	----------	------------	---------------

Velat**Pitkäaikaiset velat**

Pitkäaikaiset korolliset velat	34 075	0	0	0	-25	0	0	0	0	0	-25	34 051
Vuokrasopimusvelat	0	7 372	0	0	0	0	0	0	0	0	7 372	7 372
Laskennalliset verovelat	15 371	0	0	4	5	3	0	0	284	0	297	15 668
Pitkäaikaiset velat yhteensä	49 447	7 372	0	4	-20	3	0	0	284	0	7 644	57 091

Lyhytaikaiset velat

Lyhytaikaiset korolliset velat	3 519	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 519
Vuokrasopimusvelat	0	792	0	0	0	0	0	0	0	0	792	792
Ostovelat ja muut velat	2 620	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 620
Lyhytaikaiset velat yhteensä	6 140	792	0	0	0	0	0	0	0	0	792	6 931

VELAT YHTEENSÄ

55 586	8 164	0	4	-20	3	0	0	284	0	8 436	64 022
---------------	--------------	----------	----------	------------	----------	----------	----------	------------	----------	--------------	---------------

OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ

135 124	8 061	-236	22	0	124	0	0	1 422	0	9 393	144 516
----------------	--------------	-------------	-----------	----------	------------	----------	----------	--------------	----------	--------------	----------------

Avaava konsernitase 31.12.2024

EUR tuhatta	FAS	1. IFRS 16 - Vuokrasopimukset	2. IFRS 9 - ECL	3. IFRS 9 - Käyvän arvon määrittäminen ja uudelleenluokittelu	4. IFRS 9 - EIR	5. IFRS 3 Liikearvon poiston peruutus	6. IFRS 3 - Varojen hankinta	7. IAS 38 / IAS 16 - Uudelleenluokittelu	8. IAS 16 - Tasapoistot	9. IAS 40 - Sijoituskiinteistöt	IFRS:ään siirtymisen vaikutus yhteensä	IFRS
VARAT												
Pitkäaikaiset varat												
Liikearvo	249	0	0	0	0	270	-178	0	0	0	93	341
Aineettomat hyödykkeet	1 488	0	0	0	0	0	0	-500	0	0	-500	988
Aineelliset hyödykkeet	7 746	0	0	0	0	0	0	412	1 780	0	2 192	9 938
Sijoituskiinteistöt	194 100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	194 100
Vuokratut sijoituskiinteistöt	0	0	0	0	0	0	178	88	0	7 502	7 767	7 767
Muut pitkäaikaiset saamiset	37	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37
Laskennalliset verosaamiset	266	62	54	0	0	0	0	0	0	0	116	382
Pitkäaikaiset varat yhteensä	203 885	62	54	0	0	270	0	0	1 780	7 502	9 668	213 553
Lyhytaikaiset varat												
Myyntisaamiset	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15
Muut saamiset	1 891	0	-270	0	0	0	0	0	0	0	-270	1 621
Rahat ja pankkisaamiset	2 130	0	0	31	0	0	0	0	0	0	31	2 161
Lyhytaikaiset varat yhteensä	4 036	0	-270	31	0	0	0	0	0	0	-239	3 797
VARAT YHTEENSÄ	207 921	62	-216	31	0	270	0	0	1 780	7 502	9 429	217 350

OMA PÄÄOMA JA VELAT**Oma pääoma**

Osakepääoma	80	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	80
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	17 148	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17 148
Kertyneet voittovarot	112 980	-248	-216	25	13	261	0	0	1 424	0	1 260	114 239

Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä

130 208	-248	-216	25	13	261	0	0	1 424	0	1 260	131 467
----------------	-------------	-------------	-----------	-----------	------------	----------	----------	--------------	----------	--------------	----------------

OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ

130 208	-248	-216	25	13	261	0	0	1 424	0	1 260	131 467
----------------	-------------	-------------	-----------	-----------	------------	----------	----------	--------------	----------	--------------	----------------

Velat**Pitkäaikaiset velat**

Pitkäaikaiset korolliset velat	40 576	0	0	0	-17	0	0	0	0	0	-17	40 559
Vuokrasopimusvelat	0	6 947	0	0	0	0	0	0	0	0	6 947	6 947
Laskennalliset verovelat	28 116	0	0	6	3	9	0	0	356	0	374	28 490
Pitkäaikaiset velat yhteensä	68 691	6 947	0	6	-13	9	0	0	356	0	7 305	75 996

Lyhytaikaiset velat

Lyhytaikaiset korolliset velat	5 548	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5 548
Vuokrasopimusvelat	0	864	0	0	0	0	0	0	0	0	864	864
Ostovelat ja muut velat	3 474	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 474
Lyhytaikaiset velat yhteensä	9 022	864	0	0	0	0	0	0	0	0	864	9 887

VELAT YHTEENSÄ

77 713	7 812	0	6	-13	9	0	0	356	0	8 169	85 883
---------------	--------------	----------	----------	------------	----------	----------	----------	------------	----------	--------------	---------------

OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ

207 921	7 564	-216	31	0	270	0	0	1 780	0	9 429	217 350
----------------	--------------	-------------	-----------	----------	------------	----------	----------	--------------	----------	--------------	----------------

Konsernin laaja tuloslaskelma 1.1.-31.12.2023

[illegible]

Konsernin laaja tuloslaskelma 1.1.-31.12.2024

EUR tuhatta

[illegible]

IFRS-standardien ensimmäinen käyttöönotto

2.3 Siirtymävaikutukset ja sovelletut helpotukset

1. IFRS 16 - Vuokrasopimukset

Cityvaraston vuokrasopimukset liittyvät pääasiassa kiinteistösijoituskohteisiin, joita käytetään sen varastovuokrausliiketoiminnassa. Näihin vuokraoikeuksiin kuuluu maa-alueita ja rakennuksia tai rakennusten tiettyjä osia. Cityvarasto on myös vuokrannut yleisiä toimistolaitteita, mutta näitä ei ole huomioitu oikaisuihin IFRS 16 sallimien helpotusten perusteella. Ennen IFRS-standardeihin siirtymistä Cityvaraston vuokrasopimukset käsiteltiin taseen ulkopuolisina erinä ja niihin liittyvistä sitoumuksista annettiin tiedot tilinpäätöksen liitetiedoissa taseen ulkopuolisina vastuina. Suomalaisen kirjanpitokäytännön mukaisesti vuokriin liittyvät maksut on kirjattu tuloslaskelmaan liiketoiminnan muihin kuluihin tasaerinä vuokrakauden kestolle jaksotettuna.

Cityvarasto on soveltanut IFRS 16 -standardin käyttöönotossa IFRS 1 -standardin sallimaa helpotusta arvostaa vuokrasopimusvelka ja käyttöoikeusomaisuuserä IFRS-standardeihin siirtymäpäivän hetkenä. Käyttöoikeusomaisuus sekä sitä vastaava vuokrasopimusvelka on kirjattu taseeseen tulevien vuokramaksujen diskontattuun arvoon. Vuokravastuut on arvostettu jäljellä olevien vuokramaksujen nykyarvoon 1.1.2023 ja vastaavan suuruinen käyttöoikeusomaisuuserä on kirjattu taseen varoihin. Kaikki Cityvaraston IFRS 16 mukaan kirjatut käyttöoikeusomaisuuserät on luokiteltu IAS 40:n mukaisesti vuokratuiksi sijoituskiinteistöiksi. Lisätietoja vuokrattujen sijoituskiinteistöjen käsittelystä on liitetiedossa 5.11 Sijoituskiinteistöt sekä myöhemmin tässä liitetiedossa annetussa selitteessä oikaisulle 9.

Avaavan taseen 1.1.2023 vuokrasopimusvelka oli 7 911 tuhatta euroa, josta 7 206 tuhatta euroa luokiteltiin pitkäaikaiseksi ja 705 tuhatta euroa lyhytaikaiseksi. Hetkellä 31.12.2023 vuokrasopimusvelkaa kirjattiin 8 164 tuhatta euroa, josta 7 372 tuhatta euroa luokiteltiin pitkäaikaiseksi ja 792 tuhatta euroa lyhytaikaiseksi vuokrasopimusvelaksi. Hetkellä 31.12.2024 vuokrasopimusvelkaa kirjattiin 7 812 tuhatta euroa, josta 6 947 tuhatta euroa luokiteltiin pitkäaikaiseksi ja 864 tuhatta euroa lyhytaikaiseksi vuokrasopimusvelaksi.

IFRS 16 -standardin myötä Suomalaisen kirjanpitokäytännön mukaisen tuloslaskelman vuokratulot on korvattu käyttöoikeusomaisuuserien poistoilla ja vuokrasopimusvelkojen korkokuluilla. Lisäksi oikaisuihin on kirjattu laskennallisia veroja tuloveroihin ja laskennallisiin verosaamisiin/-velkoihin. Tilikauden 2023 aikana oikaisu lisäsi kuluja konsernin tuloslaskelmaan yhteensä 103 tuhatta euroa. Kyseisen tilikauden oikaisu sisälsi 881 tuhatta euroa käyttöoikeusomaisuuden poistoja ja 351 tuhatta euroa vuokrasopimusvelan korkokuluja. Vuokramaksuja on peruutettu 1 103 tuhannen euron edestä liiketoiminnan muista kuluista. Tilikauden 2024 aikana käyttöoikeusomaisuuserästä kirjattiin poistoja 986 tuhatta euroa, vuokrasopimusveloista kirjattiin korkokulua 431 tuhatta euroa ja vuokramaksukustannuksia peruutettiin 1 235 tuhannen euron edestä.

Cityvarasto on soveltanut IFRS 16 -standardin helpotuksia, jonka mukaan IFRS käyttöönottaja, joka on vuokralleottaja, saa olla soveltamatta IFRS 16 -standardia lyhytaikaisiin (vuokra-aika päättyy 12 kuukauden kuluessa) vuokrasopimuksiin ja vuokrasopimuksiin, joissa kohdeomaisuuserä on arvoltaan vähäinen (alle viisi tuhatta euroa). Cityvarasto on myös hyödyntänyt IFRS 1 -standardin mukaisesti jälkiviisautta toistaiseksi voimassa olevien vuokrasopimusten vuokra-ajan määrittämisessä.

2. IFRS 9 - ECL

IFRS-standardien käyttöönotto on muuttanut konsernin rahoitusvarojen arvonalentumistappion laskentaa korvaamalla Suomalaisen kirjanpitokäytännön todennäköisesti toteutuneeseen tappioon perustuvan lähestymistavan IFRS 9 -standardin mukaisella tulevaisuudessa odotettavissa olevaan luottotappioon (ECL) perustuvalla lähestymistavalla. Myyntisaamisten kannalta tämä tarkoittaa, että niihin kirjataan varaus määrään, joka vastaa myyntisaamisten koko voimassaoloajalta odotettavissa olevia luottotappioita. Cityvarasto on siten kirjannut luottotappiovarauksen myyntisaamisiinsa. Luottotappiovarauksen muutos on kirjattu tulosvaikutteisesti liiketoiminnan muihin kuluihin. Lisäksi oikaisuihin on kirjattu laskennallisia veroja tuloveroihin ja laskennallisiin verosaamisiin/-velkoihin.

1.1.2023 alkaen myyntisaamisiin on kirjattu ECL varauksena 346 tuhatta euroa. Hetken 31.12.2023 mennessä ECV varaus pienentyi 295 tuhanteen euroon, mikä näkyi vuoden 2023 tuloslaskelmassa 51 tuhannen euron suuruisena muiden liiketoiminnan kulujen pienentymisenä. Hetkellä 31.12.2024, myyntisaamisten ECL varaus oli pienentynyt 270 tuhanteen euroon, minkä takia liiketoiminnan muut kulut pienenevät 25 tuhannella eurolla vuonna 2024.

3. IFRS 9 - Käyvän arvon määrittäminen ja uudelleenluokittelu

Cityvarasto Oyj:llä on rahavaroihin luokiteltuja sijoituksia, jotka on arvostettu Suomalaisen kirjanpitokäytännön mukaisesti hankintamenoon. IFRS-standardien mukaan ne arvostetaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti.

31.12.2023 taseessa käyvän arvon muutos on kasvattanut rahavaroja 22 tuhannella eurolla ja hetken 31.12.2024 taseessa rahavarat kasvoivat 31 tuhatta euroa. Tilikauden 2023 tuloslaskelmassa rahoitustuotot kasvoivat 22 tuhatta euroa ja tilikauden 2024 osalta kasvu oli 9 tuhatta euroa.

Suomalaisen kirjanpitokäytännön mukaan yhtiö on luokitellut 1 miljoonan euron sijoituksen osaksi lyhytaikaisia rahoitusarvopapereita. Sijoitus ei täytä IAS 7 -standardin mukaista rahavarojen määritelmää, joten sijoitus on uudelleenluokiteltu pitkäaikaiseksi korolliseksi sijoitukseksi ja se arvostetaan jaksotettuun hankintamenoon IFRS 9 -standardin mukaisesti. Uudelleenluokittelu pienentää IFRS:n avaavassa taseessa rahavaroja 1 miljoonalla eurolla ja kasvattaa vastaavasti muita pitkäaikaisia saamisia samalla määrällä.

4. IFRS 9 - EIR

IFRS 9:n mukainen efektiivisen koron menetelmä (EIR) varmistaa, että korkotuotot tai -kulut kirjataan efektiivisen koron perusteella rahoitusvaroihin kuuluvan erän tai velan voimassaoloaikana. Tämä menetelmä heijastaa instrumentin todellisia kustannuksia tai tuottoja, kun otetaan huomioon sekä nimelliskorko että mahdolliset preemiot, alennukset tai palkkiot. Lisäksi oikaisuihin on kirjattu laskennallisia veroja tuloveroihin ja laskennallisiin verosaamisiin/-velkoihin.

EIR oikaisu pienensi korollisia pitkäaikaisia velkoja hetken 1.1.2023 taseessa 22 tuhatta euroa, hetken 31.12.2023 taseessa 25 tuhatta euroa ja hetken 31.12.2024 taseessa 17 tuhatta euroa. 31.12.2023 päättyneeltä tilikaudelta korkokustannukset vähenivät 2 tuhannella eurolla ja 31.12.2024 päättyneellä tilikaudella korkokustannukset kasvoivat 8 tuhannella eurolla.

5. IFRS 3 Liikearvon poiston peruutus

IFRS-standardien mukaisesti liikearvoa ei poisteta, vaan siihen tehdään vuosittainen arvonalentumistestaus IAS 36:n mukaisesti ja aina, kun on viitteitä arvonalentumisesta. Paikallisen tilinpäätösnormiston mukaan erillisyhtiön liikearvo on verovähennyskelpoinen elinkeinoverolain mukaisesti; näin ollen laskennalliset verot kirjataan tälle saldolle.

IFRS-oikaisuna liikearvon poistot peruutetaan ja laskennallista veroa kirjataan erillisyhtiön liikearvon saldosta.

Oikaisun johdosta vuoden 2023 osalta liikearvon poistoa peruutettiin 124 tuhatta euroa ja tilikauden 2024 osalta liikearvon poistoa peruutettiin 146 tuhatta euroa. Tämän seurauksena hetken 31.12.2023 taseessa liikearvo kasvoi 124 tuhatta euroa ja hetken 31.12.2024 taseessa liikearvo kasvoi 270 tuhatta euroa.

6. IFRS 3 - Varojen hankinta

Varastosta Oy:n hankinta on johtanut Suomalaisen kirjanpitokäytännön mukaisesti liikearvon kirjaamiseen. IFRS:n mukaan liiketoimi katsotaan varojen hankinnaksi, joten liikearvoa ei kirjata. Lisäksi Varastosta Oy:n aikaisempi liikearvo kirjataan pois taseesta. IFRS:ssä kauppahinta kohdistetaan kokonaisuudessaan hankituille omaisuuserille (tässä tapauksessa vuokrasopimuksella hallittavalle sijoituskiinteistölle). Näin ollen IFRS-oikaisuna liikearvo kohdistetaan vuokrasopimuksella hallittavalle sijoituskiinteistölle.

Hetken 31.12.2023 taseessa oikaisuna 210 tuhatta euroa siirrettiin liikearvosta sijoituskiinteistöihin ja hetken 31.12.2024 taseessa 178 tuhatta euroa siirrettiin liikearvosta sijoituskiinteistöihin. Tilikauden 2023 tuloslaskelmassa 16 tuhatta euroa siirrettiin poistoista sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksiin ja tilikauden 2024 tuloslaskelmassa 33 tuhatta euroa siirrettiin samalla tavalla.

7. IAS 38 / IAS 16 - Uudelleenluokittelu

IAS 16:n mukaan vuokratilojen parannukset luokitellaan aineellisiksi hyödykkeiksi kun taas Suomalaisen kirjanpitokäytännön mukaan ne luokitellaan aineettomiksi hyödykkeiksi. Lisäksi, koska Cityvarasto luokittelee vuokrakiinteistöt IAS 40:n mukaisesti, perusparannusmenot luokitellaan IFRS-tilinpäätöksessä uudelleen osaksi sijoituskiinteistöjä. Pakettiautoihin tehtyjä muutoksia käsitellään pakettiautojen aineellisina muutoksina ja uudelleenluokitellaan sen mukaisesti.

Avaavaan taseeseen 1.1.2023 tehdyt oikaisut vähensivät aineettomia hyödykkeitä 256 tuhatta euroa ja lisäsivät aineellisiin omaisuuseriin 100 tuhatta euroa ja loput 156 tuhatta euroa siirrettiin sijoituskiinteistöihin. Hetken 31.12.2023 taseessa aineettomista hyödykkeistä otettiin pois 317 tuhatta euroa ja 181 tuhatta euroa lisättiin aineellisiin omaisuuseriin sekä 136 tuhatta euroa lisättiin sijoituskiinteistöihin. Hetken 31.12.2024 taseessa aineettomista hyödykkeistä vähennettiin 500 tuhatta euroa ja siitä 412 tuhatta euroa lisättiin aineellisiin omaisuuseriin ja 88 tuhatta euroa sijoituskiinteistöihin.

Tilikauden 2023 tuloslaskelmassa 20 tuhatta euroa siirrettiin poistoista sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksiin ja tilikauden 2024 tuloslaskelmassa 29 tuhatta euroa siirrettiin samalla tavalla.

8. IAS 16 - Tasapoistot

Menojäännöspoistomenetelmä ei ole IAS 16 -standardin mukainen, koska se ei kuvaa hyvin sitä, miten hyödykkeen käytöstä tulevat taloudelliset hyödyt syntyvät. Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden katsotaan yleisesti tuottavan taloudellista hyötyä tasaisesti niiden käyttöiän aikana. Tämän vuoksi IFRS-oikaisuna poistomenetelmä on muutettu tasapoistoon.

Avaavaan taseeseen 1.1.2023 tehdyt oikaisut lisäsivät aineellisia hyödykkeitä 1 136 tuhatta euroa. Oikaisut hetkien 31.12.2023 ja 31.12.2024 taseisiin johtivat 1 422 tuhannen euron ja 1 780 tuhannen euron lisäyksiin aineellisiin hyödykkeisiin.

Oikaisujen takia tilikauden 2023 tuloslaskelmassa poistot pienenevät 285 tuhannella eurolla ja tilikauden 2024 tuloslaskelmassa poistot pienenevät 358 tuhannella eurolla.

9. IAS 40 - Sijoituskiinteistöt

Cityvarasto vuokraa maa-alueita ja rakennuksia, joita se käyttää vuokraustoiminnassaan. Nämä vuokrasopimukset on alun perin käsitelty IFRS 16 -standardin mukaisesti, minkä seurauksena taseeseen kirjataan käyttöoikeusomaisuuserä ja vuokrasopimusvelka. Koska näiden käyttöoikeusomaisuuserien pääasiallinen tarkoitus on vuokrata niitä edelleen, ne kaikki luokitellaan sijoituskiinteistöiksi IAS 40 -standardin mukaisesti. Alun perin käyttöoikeusomaisuuseriin kirjattu määrä siirretään vuokrattuihin sijoituskiinteistöihin. Käyttöoikeusomaisuuserien poistot taas käsitellään vuokrattujen sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksina.

Avaavassa taseessa 1.1.2023 siirrettiin 7 911 tuhatta euroa käyttöoikeusomaisuuseristä vuokrattuihin sijoituskiinteistöihin. Vastaavat siirrot olivat 8 035 tuhatta euroa 31.12.2023 ja 7 502 tuhatta euroa 31.12.2024 taseissa.

Tuloslaskelman osalta siirrettiin 881 tuhatta euroa poistokuluista vuokrattujen sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksiin tilikaudella 2023 ja vastaava siirto tilikaudella 2024 oli 986 tuhatta euroa.

3.1. Liikevaihto

Laadintaperiaatteet Segmenttietieto

Johtoryhmä ja hallitus ovat yksilöineet toimintasegmentit, jotka ohjaavat strategisia päätöksiä ja resurssien allokointia. Konserni seuraa kahta erillistä liiketoiminta-aluetta:

- Kiinteistöliiketoiminta (pienvarastoliiketoiminta oheispalveluineen ja toimitilojen vuokraus) ja
- Liitännäispalvelut (pakettiautojen vuokraus ja muuttopalvelut).

Toimitusjohtajana toimiva ylin operatiivinen päätöksentekijä (CODM) seuraa sekä Cityvaraston kiinteistöliiketoimintaa että liitännäispalveluita. CODM vastaa resurssien allokoinnista ja konsernin tuloksen arvioinnista. Lisäksi konsernin raportointirakenne ja johtaminen rakentuvat tämän mallin ympärille.

Kiinteistöliiketoiminnan liikevaihto

Cityvarasto on erikoistunut pienvarastojen hallintaan ja tarjoaa joustavia kuukausittaisia vuokrasopimuksia sekä yksityis- että yritysasiakkaille. Lisäksi konserni vuokraa toimitiloja ja tarjoaa business-center palveluita. Näiden vuokraustoimintojen lisäksi konserni myy varastointiin liittyviä tuotteita, kuten laatikoita ja lukkoja.

Nämä tuotot muodostavat konsernin kiinteistöliiketoiminnan tulovirran, joka vastaa konsernin kiinteistöliiketoimintasegmenttiä (ks. liitetieto 5.10). Vaikka vuokratuloihin sovelletaan IFRS 16 -standardia, ne esitetään liikevaihtona konsernin tuloslaskelmassa, jotta liiketoimintamalli ja suorituskykymittarit tulevat paremmin esiin.

Tuloutus

Pienvarastojen ja toimitilojen vuokrauspalvelut tarjotaan ajanjaksoon perustuen. Asiakkailta perittävä hinta määräytyy pienvaraston koon ja sijainnin perusteella. Asiakkaat laskutetaan tyypillisesti kuukausittain etukäteen joko automaattisesti tai erikseen lähetettävällä laskulla.

Konserni toimii vuokrasopimuksissaan vuokralle antajana ja sopimukset luokitellaan operatiivisiksi vuokrasopimuksiksi IFRS 16 -standardin mukaisesti. Vaikka nämä sopimukset kuuluvat IFRS 16:n soveltamisalaan, niihin liittyvät tuotot esitetään liikevaihdossa, koska ne heijastavat konsernin operatiivista liiketoimintaa. Vuokratulo kirjataan tasaisesti vuokra-ajan kuluessa. Etukäteen saadut maksut kirjataan sopimusvelkoina siihen saakka, kunnes palvelujakso alkaa.

Liikevaihto kirjataan ajan kuluessa asiakkaalle vuokrattuun pienvarastoon tai toimitilaan annetun jatkuvan käyttöoikeuden mukaisesti. Liikevaihtoa ei kirjata, jos maksun toteutumisesta on merkittävää epävarmuutta.

Kiinteistöliiketoimintaan liittyvät lisäpalvelut

Pakkaustarvikkeet

Konserni tarjoaa asiakkaille myös lisätuotteita, kuten muuttolaatikoita, teippejä ja muita varastointiin tai muuttoon liittyviä tarvikkeita. Nämä käsitellään erillisinä suoritevelvoitteina varastointipalveluista ja muista kiinteistöliiketoiminnan tuotoista. Tuotto kirjataan myydyn tuotteen määräysvallan siirtyessä asiakkaalle, yleensä myyntihetkellä tai toimituksen yhteydessä.

Pakettiautojen vuokraustoiminnan liikevaihto

Konserni tarjoaa Pakuovelle-brändin alla lyhytaikaisia pakettiautojen vuokrauspalveluita, joiden kesto vaihtelee tyypillisesti muutamasta tunnista yhteen tai kahteen päivään. Palvelu on suunnattu sekä yksityisille että yritysasiakkaille, ja sitä käytetään usein muuttoihin ja pienkuljetuksiin.

Nämä sopimukset antavat asiakkaalle oikeuden käyttää ajoneuvoa ennalta määrätyn ajan vastiketta vastaan, ja ne täyttävät IFRS 16:n mukaisen operatiivisen vuokrasopimuksen määritelmän. Konserni toimii vuokralle antajana näissä sopimuksissa. IFRS 16:n mukaisesti operatiivisista vuokrasopimuksista saatava tuotto kirjataan joko tasaisesti tai muulla systemaattisella tavalla vuokra-ajan kuluessa.

Vuokramaksujen lisäksi asiakkaalle voi syntyä lisämaksuja esimerkiksi ajoneuvon vahingoista tai sopimusehtojen rikkomisista. Nämä maksut eivät ole osa vuokratuloa, vaan ne käsitellään erillisinä muuttuvina vastikkeina ja kirjataan tuotoiksi silloin, kun maksusta tulee velvoittava ja sen toteutuminen on todennäköistä.

Muuttopalveluiden liikevaihto

Konserni tarjoaa Opiskelijamuutot-brändin alla ammattimaisia muuttopalveluita, pääosin Etelä-Suomen alueella. Palvelut toimitetaan sopimusperusteisesti ja sisältävät tavaroiden fyysisen siirron paikasta toiseen.

Tuotto muuttopalveluista kirjataan ajan kuluessa, kun suoritevelvoitetta täytetään vähitellen. Tämä heijastaa sitä, että asiakas saa ja kuluttaa palvelun hyödyn samanaikaisesti sen tuottamisen kanssa. Edistyminen mitataan panosperusteisesti, esimerkiksi toteutuneiden työtuntien tai suorien kustannusten suhteessa arvioituihin kokonaiskustannuksiin.

Yleistä asiakassopimuksista

Kaikki konsernin tuotot syntyvät Suomessa, ja asiakaskunta koostuu pääosin yksityishenkilöistä sekä pienistä ja keskisuurista yrityksistä.

Konsernin tavanomaiset maksuehdot vaihtelevat palvelun ja asiakastyypin mukaan, ja ovat tyypillisesti 14–30 päivää.

Konsernin asiakassopimuksissa ei yleensä ole merkittäviä muuttuvia vastikkeitä. Poikkeuksena ovat ajoneuvovuokraukseen liittyvät vahinkomaksut, jotka kuitenkin kirjataan vain, kun maksusta on tullut velvoittava ja sen toteutuminen on todennäköistä. Konsernin asiakassopimuksissa ei ole merkittäviä rahoituskomponentteja.

Transaktiohinnan, sopimuksen keston tai tuloutuksen ajoituksen määrittämiseen ei tarvita olennaista harkintaa. Asiakassopimusten tuottojen luonne, ajoitus, ja määrä ovat konsernin näkökulmasta johdonmukaisia ja niihin ei liity olennaista epävarmuutta.

Liikevaihdon jakauma

Tuhatta euroa	2024	2023
Kiinteistöliiketoiminnan liikevaihto	16 804	14 741
Pakettiautojen vuokraustoiminnan liikevaihto	4 747	2 873
Muuttopalveluiden liikevaihto	859	847
Myyntituotot asiakassopimuksista yhteensä	22 410	18 461

Tuloutusajankohta

Tuhatta euroa	2024	2023
Palvelut siirretään tiettyä ajankohtana	579	333
Ajan kuluessa siirretyt palvelut	21 831	18 127
Myyntituotot asiakassopimuksista yhteensä	22 410	18 461

Myyntisaamiset

Tuhatta euroa	2024	2023
Myyntisaamiset (liite 4.1)	985	707
Myyntisaamiset yhteensä	985	707

Konsernin antama myyntisaamisten maksuaika on tyypillisesti 14-30 päivää. Myyntisaamisista kirjatut odotettavissa olevat luottotappiot (ECL) olivat 270 tuhatta euroa, 295 tuhatta euroa ja 346 tuhatta euroa 31.12.2024, 31.12.2023 ja 1.1.2023. Rahoitusvaroihin kuuluva erä kirjataan pois, joko osittain tai kokonaan, kun sen realisoituminen ei ole todennäköistä. Lisätietoja liitetiedossa 5.7 Rahoitusriskien hallinta.

3.2. Liiketoiminnan muut tuotot

Liiketoiminnan muina tuottoina esitetään muut kuin varsinaiseen liiketoimintaan liittyvät tuotot. Liiketoiminnan muut tuotot koostuvat pääasiassa vahinkojen korvauksista.

Tuhatta euroa	31/12/2024	31/12/2023
Muut tuotot	12	20
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	12	20

3.3. Materiaalit ja palvelut

Materiaali- ja palvelukulut koostuvat pääasiassa muuttolaatikoista, alihankkijakuluista, ajoneuvojen katsastuskuluista ja muista oheispalveluista.

Tuhatta euroa	31/12/2024	31/12/2023
Materiaalit, kulutustarvikkeet ja tavarat	20	61
Muut ulkoiset palvelut	239	201
Yhteensä materiaalit ja palvelut	259	262

3.4 Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut

Laadintaperiaatteet

Cityvaraston työsuhde-etuuksiin sisältyvät palkat, palkkiot, luontaisedut, työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet. Cityvaraston työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet muodostuvat eläkkeistä ja ne on hoidettu ulkopuolisissa vakuutusyhtiöissä.

Työsuhteen päättämisen seurauksena kirjataan kulu, mikäli konsernilla on tosiasiallinen velvollisuus suoritukseen ennen työsuhteen päättymistä. Mikäli järjestelyllä pyritään vapaaehtoiseen irtisanoutumiseen, kustannukset kirjataan tuloslaskelmaan, kun järjestelyn hyväksyminen on varmaa ja työntekijöiden määrä voidaan luotettavasti arvioida.

Konsernilla on ulkopuolisissa vakuutusyhtiöissä maksupohjaisia eläkejärjestelyitä, joiden osalta konsernilla ei ole oikeudellista eikä tosiasiallista velvoitetta lisämaksujen suorittamiseen, mikäli maksujen saajataho ei pystyisi suoriutumaan eläke-etuuksien maksamisesta. Maksupohjaisista eläkejärjestelyistä suoritettavat maksut kirjataan kuluksi sille tilikaudelle jota veloitus koskee.

Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut

Tuhatta euroa	31/12/2024	31/12/2023
Palkat ja palkkiot	2 501	2 435
Eläkekulut (maksupohjaiset eläkejärjestelyt)	435	409
Muut henkilösivukulut	51	86
Yhteensä	2 988	2 930

JOHDON PALKAT JA PALKKIOT

Konsernin avainhenkilöt koostuvat hallituksen jäsenistä, konsernin toimitusjohtajasta ja konsernin johtoryhmän jäsenistä.

Hallituksen ja johtoryhmän työsuhde-etuudet

Tuhatta euroa	31/12/2024	31/12/2023
Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtajan palkat ja palkkiot	194	192
Konsernin johtoryhmä palkat	518	586
Palkat ja palkkiot yhteensä	713	778
Eläkekulut (maksupohjaiset eläkejärjestelyt)	122	129
Muut henkilösivukulut	14	27
Hallituksen ja johtoryhmän työsuhde-etuudet yhteensä	849	934

Henkilöstömäärä	31/12/2024	31/12/2023
Henkilöstö keskimäärin (kokoaikaiset)	58	59

3.5 Liiketoiminnan muut kulut

Liiketoiminnan muissa kuluissa esitetään kustannuksia kuten toimitilakulut (muut kuin vuokrat), myynti- ja markkinointikulut, yleiset ja hallintokulut, Ajoneuvojen kulut ja IT- ja ohjelmistokulut. Lisäksi liiketoiminnan muissa kuluissa esitetään lyhytaikaisiksi luokitelluista vuokrasopimuksista tai vähäarvoisiksi luokitelluista vuokratuista hyödykkeistä tuloslaskelmaan kirjatut vuokrat sekä kuluksi kirjatut muut kuin indeksiin perustuvat muuttuvat vuokrat. Liiketoiminnan muissa kuluissa esitetään myös myyntisaamisten luottotappiot.

Liiketoiminnan muut kulut

Tuhatta euroa	31/12/2024	31/12/2023
Toimitilakulut	4 552	4 122
Myynti- ja markkinointikulut	1 214	715
Yleiset ja hallintokulut	1 069	782
Ajoneuvojen kulut	1 144	717
Lyhytaikaiset ja arvoltaan vähäiset vuokrasopimukset	80	246
Luottotappiot ja luottotappiovaraus (ECL)	443	558
IT- ja ohjelmistokulut	296	253
Muut henkilöstökulut	110	94
Matkakulut	95	84
Muut kulut	147	57
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	9 152	7 629

Tilintarkastuspalkkiot

Tuhatta euroa	31/12/2024	31/12/2023
Tilintarkastuspalkkiot - Moore Idman Oy	22	20
Veroneuvontapalvelut - Moore Idman Oy	0	0
Muut palkkiot - Moore Idman Oy	3	1
Yhteensä	25	21

3.6 Poistot ja arvonalentumistappiot

Laadintaperiaate

Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden poistot kirjataan tuloslaskelmaan tasapoistoina hyödykkeiden taloudellisena vaikutusajana. Lisätietoja aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä sekä käyttöoikeusomaisuudesta ja niiden poistoista on liitteissä 6.2 ja 6.3.

Suunnitelman mukaiset poistot

EUR tuhatta	31/12/2024	31/12/2023
Aineettomat hyödykkeet	390	317
Aineelliset hyödykkeet	1 054	1 031
Poistot ja arvonalentumistappiot yhteensä	1 443	1 348

Aineellisiin tai aineettomiin hyödykkeisiin liittyviä arvonalentumiskirjauksia tai arvonalentumiskirjausten peruutuksia ei ole kirjattu 31.12.2023 tai 31.12.2024 päättyneillä tilikausilla.

3.7 Osakekohtainen tulos

Laadintaperiaate

Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tulos tilikauden aikana ulkona olleiden osakkeiden lukumäärän painotetulla keskiarvolla, lukuun ottamatta emoyhtiön Cityvarasto Oyj:n hallussa pitämiä omia osakkeita.

Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos lasketaan oikaisemalla keskimääräistä painotettua osakemäärää kaikkien mahdollisesti laimentavien osakkeiden laimentavalla vaikutuksella.

Osakekohtainen tulos	31/12/2024	31/12/2023
Osakekohtainen tulos, laimentamaton	7,32	0,88
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden voitto (tappio), EUR	51 607 312	6 192 312
Keskimääräinen painotettu osakemäärä ¹	7 049 109	7 049 109
Laimentamaton osakekohtainen tulos, EUR	7,32	0,88
Osakekohtainen tulos, laimennettu		
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden voitto (tappio), EUR	51 607 312	6 192 312
Keskimääräinen painotettu osakemäärä ¹ laimennettua osakekohtaista tulosta laskettaessa	7 049 109	7 049 109
Laimennettu osakekohtainen tulos, EUR	7,32	0,88

1) Osakkeiden keskimääräinen painotettu lukumäärä, joka ei sisällä Cityvarasto Oyj:n hallussa olevia omia osakkeita.

3.8 Tuloverot

Laadintaperiaatteet

Konsernin verokulu muodostuu tilikauden verotettavaan tuloon perustuvasta verosta, mahdollisista edellisten tilikausien tuloverojen oikaisuksista sekä laskennallisten verovelkojen ja -saamisten muutoksesta. Konsernin kauden verotettavaan tuloon perustuva vero lasketaan kunkin maan verolainsäädännön mukaan määräytyvän verotettavan tulon ja voimassa olevan verokannan (tai tilinpäätöspäivään mennessä käytännössä hyväksytyn verokannan) perusteella niissä maissa, joissa Cityvarasto toimii ja sille syntyy verotettavaa tuloa. Tätä veroa oikaistaan mahdollisilla edellisiin tilikausiin liittyvillä veroilla. Muut verot kuin tuloverot sisältyvät liiketoiminnan muihin kuluihin. Verotettava tulo eroaa tilinpäätöksessä raportoidusta tuloksesta esim. siksi, että tietyt tuotto- ja kuluerät eivät ole lainkaan verotettavia tai vähennyskelpoisia verotuksessa, tai ne ovat verotettavia tai verotuksessa vähennyskelpoisia eri vuosina.

Laskennalliset verot

Laskennalliset verovelat ja –saamiset kirjataan kaikista varojen ja velkojen verotusarvojen ja kirjanpidollisten arvojen väliaikaisista eroista.

Huomattavin väliaikainen ero syntyy konserniin kuuluvien kiinteistöjen verotuksessa poistamattomien hankintamenojen ja konsernitasearvojen välisestä erosta. Liiketoimintojen yhdistämiseksi määriteltujen kiinteistöinvestointien yhteydessä laskennalliset verot kirjataan hankintahetkellä olevista edellä määritellyistä eroista. Omaisuuserähankinnoiksi määritellyissä investoinneissa hankintahetken eroista ei kirjata laskennallisia veroja vaan ainoastaan hankintahetken jälkeen syntyneistä muutoksista.

Muita väliaikaisia eroja syntyy mm. käyttämättömistä verotuksellisista tappioista, vuokrasopimusten käsittelystä ja konserniyhdistelyyn liittyvistä kirjauksista. Laskennalliset verot lasketaan käyttämällä tilinpäätöspäivään mennessä säädettyjä verokantoja tai verokantoja, jotka ovat siihen mennessä tosiasiallisesti voimaan saatettuja.

Laskennallisten verojen muutokset kirjataan tuloslaskelmaan paitsi silloin, kun ne liittyvät omaan pääomaan, hyvittäen tai veloittaen kirjattuihin eriin. Laskennallisia verosaamisia kirjataan vain siihen määrään asti kuin on todennäköistä, että käytettävissä on verottavaa tuloa, jota vastaan väliaikaiset erot pystytään hyödyntämään. Laskennallisia verosaamisia tarkastellaan vuosittain suhteessa konsernin kykyyn kerryttää tulevaisuudessa riittävästi verotettavaa tuloa.

Johdon harkintaa edellyttävät keskeiset arviot ja oletukset

Laskennallisten verosaamisten kirjaamista varten johto arvioi määrän, jonka verran yhtiölle todennäköisesti syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan verosaamiset pystytään hyödyntämään. Todellinen tuloskehitys voi poiketa arviosta ja siten vaikuttaa tulevien tilikausien veroihin.

Tuloslaskelman tuloverot

Tuhatta euroa	2024	2023
Laskennalliset verot	12 660	1 517
Tuloverot yhteensä	12 660	1 517

Verokulun ja emoyhtiön yhteisöverokannan mukaan laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma

Tuhatta euroa	2024	2023
Tulos ennen veroja	64 267	7 709
Emoyhtiön verokannan mukainen vero 20%	12 853	1 542
Muut erät	-194	-25
Tuloverot tuloslaskelmassa	12 660	1 517

Laskennalliset verot

Laskennalliset verosaamiset ja -velat 2024

Tuhatta euroa	01/01/2024	Kirjattu tulos- laskelmaan	31/12/2024
Vuokrasopimukset	26	36	62
Luottotappiovaraus	59	-5	54
Sisäiset katteet	1	31	32
Verotukselliset tappiot	135	99	234
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	221	161	382
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	15 371	12 744	28 116
Muutos poistolaskentaperiaatteissa	284	72	356
Muut erät	12	6	18
Laskennalliset verovelat yhteensä	15 668	12 822	28 490
Laskennalliset verot nettona	-15 447	-12 661	-28 108

Laskennalliset verosaamiset ja -velat 2023

Tuhatta euroa	01/01/2023	Kirjattu tulos- laskelmaan	31/12/2023
Vuokrasopimukset	0	26	26
Luottotappiovaraus	69	-10	59
Sisäiset katteet	9	-8	1
Verotukselliset tappiot	0	135	135
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	78	143	221
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	13 778	1 594	15 371
Muutos poistolaskentaperiaatteissa	227	57	284
Muut erät	4	8	12
Laskennalliset verovelat yhteensä	14 009	1 659	15 668
Laskennalliset verot nettona	-13 931	-1 516	-15 447

Tilinpäätöshetkellä 31.12.2024 yhtiöllä on varojen hankinnoista syntyneitä verotuksessa vähennyskelpoisia hyllypoistoja yhteensä 4 505 tuhatta euroa, joista ei ole kirjattu laskennallista verosaamista.

4.1 Myyntisaamiset ja muut saamiset

Laadintaperiaatteet

Myyntisaamiset

Myynti ja muiden saamisten kirjanpitoarvo on niiden lyhytaikaisesta luonteesta johtuen lähellä niiden käypää arvoa.

Konserni vaatii asiakkaita maksamaan etukäteen pienvarastointiajastaan, mikä minimoi luottoriskin. Myöhässä maksetuista vuokrasaamisista peritään myöhästymismaksu. Konsernilla on asiakkaiden tavaroiden panttioikeus, joka antaa oikeuden realisoida nämä tavarat maksamattomien velkojen perimiseksi tietyssä ajassa. Mikäli vuokra on 60 päivää myöhässä, Cityvarasto ottaa pienvaraston haltuunsa ja sillä on oikeus realisoida sen sisältö kattaakseen saamisensa. Luottotappiovaraus erääntyneistä myyntisaamisista on arvioitu sekä historiallisen maksukäyttäytymisen perusteella, että ottamalla huomioon arvioita tulevasta taloudellisesta kehityksestä.

Yksittäisille pienvarastoasiakkaille konserni ei tee luottotarkistuksia. Tätä riskiä pienennetään vaatimalla näitä asiakkaita maksamaan etukäteen ja maksamaan talletus, joka vastaa yhdestä neljään viikkoa säilytysmaksuja.

Pakettiautojen vuokrauksessa ja muuttopalveluissa konserni saa suoritukset asiakkailtaan pääasiallisesti etukäteen.

Pakettiautojen vuokrauksessa maksaminen tapahtuu maksuvälittäjäpalvelun kautta, jolloin mahdollinen luottotappioriski jää maksuvälittäjän kannettavaksi. Pakettiautojen vuokrauksessa mahdollinen luottotappioriski kohdistuu ainoastaan vahingonkorvauksiin, jotka tarvittaessa veloitetaan vuokraustapahtuman jo päättyttyä. Näiden osalta luottotappioriskiä pyritään ehkäisemään maksusuunnitelmin sekä joustavin maksuehdoin.

Muuttopalveluiden osalta asiakas maksaa muuton muuttotarjouksen mukaisesti ennen muuton alkua, mahdolliset lisätyöt laskutetaan erikseen. Myös muuttopalveluissa käytössä on ulkopuolinen maksuvälittäjäpalvelu. Muuttopalveluissa suoritetaan myös luottotietojen tarkastus ennen muuton alkua tai vaihtoehtoisesti sovitaan asiakkaan kanssa muuton takuumaksusta. Käytänteillä pyritään ehkäisemään luottotappioriskiä sekä palveluiden tarjoamista ilman maksun saamista asiakkaalta.

Sopimukseen perustuvat saamiset

Sopimukseen perustuva omaisuuserä syntyy, kun tuotot kirjataan ennen laskutusta (esim. toimitetut palvelut, joita ei ole vielä laskutettu). Konsernilla ei ole sopimukseen perustuvia omaisuuseriä.

Odotettavissa olevat luottotappiot

Myyntisaamiset kirjataan alun perin käypään arvoon ja myöhemmin jaksotettuun hankintameno-odotettavissa olevilla luottotappioilla vähennettynä. Arvonalentumiset kirjataan odotettavissa oleviin luottotappioihin perustuen IFRS 9 -standardin arvonalentumismallin mukaisesti. Konserni soveltaa standardin mahdollistamaa yksinkertaistettua mallia myyntisaamisten ja sopimukseen perustuvien saamisten arvonalentumisten kirjaamiseen varausmatriisin avulla. Tässä lähestymistavassa luottotappiot perustuvat ennalta asiakasluokittain määritettyihin luottotappioihin, jotka määritetään menneiden tapahtumien ja ulkoisten lähteiden mukaan. Varausmatriisissa käytetään kiinteitä varausprosentteja sen mukaan, kuinka monta päivää myyntisaamiseen liittyvä maksu on viivästynyt.

Myyntisaamisista tehdään pysyvä arvonalennus silloin, kun maksua ei voida kohtuudella odottaa saatavan. Mikäli alaskirjatusta saamisesta saadaan myöhemmin maksu, se kirjataan tuloslaskelmaan tulosvaikutteisesti.

Muut saamiset

Muut saamiset koostuvat pääosin lainasaamisista, arvonlisäverosaamisista ja vuokranantajalle/toimittajalle annetuista vakuuksista

Myyntisaamiset ja muut saamiset koostuvat:

Tuhatta euroa	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023
Myyntisaamiset	985	707	816
Siirtosaamiset	285	260	147
Muut saamiset	351	234	103
Yhteensä	1 621	1 201	1 066

Myyntisaamiset ja sopimukseen perustuvat saamiset ikäluokittain**Odotettavissa olevat luottotappiot 31.12.2024**

Tuhatta euroa	Bruttoarvo	Odotettavissa oleva luottotappio	Nettoarvo
Erääntymättömät	287	-7	280
1-30 päivää	237	-7	230
31-90 päivää	202	-44	158
Yli 90 päivää	529	-213	316
Yhteensä	1 255	-270	985

Odotettavissa olevat luottotappiot 31.12.2023

Tuhatta euroa	Bruttoarvo	Odotettavissa oleva luottotappio	Nettoarvo
Erääntymättömät	230	-6	224
1-30 päivää	215	-5	210
31-90 päivää	175	-38	137
Yli 90 päivää	382	-247	136
Yhteensä	1 002	-295	707

Odotettavissa olevat luottotappiot 1.1.2023

Tuhatta euroa	Bruttoarvo	Odotettavissa oleva luottotappio	Nettoarvo
Erääntymättömät	231	-3	228
1-30 päivää	151	-4	148
31-90 päivää	138	-31	107
Yli 90 päivää	641	-308	333
Yhteensä	1 162	-346	816

4.2 Ostovelat ja muut velat

Laadintaperiaate

Ostovelat ja muut velat luokitellaan lyhytaikaisiksi veloiksi, jos ne erääntyvät maksettaviksi 12 kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Ostovelat ja muut velat kirjataan alun perin käypään arvoon, ja myöhemmin ne arvostetaan jaksotettuun hankintamenoon.

Ostovelat ja muut velat

Tuhatta euroa	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023
Ostovelat	1 335	934	1 200
Työsuhde-etuuksiin liittyvät velat	344	349	311
ALV velat	320	279	99
Vuokravakuudet	828	681	653
Muut velat ja siirtovelat	647	377	251
Ostovelat ja muut velat yhteensä	3 474	2 620	2 513

Ostovelkojen ja muiden velkojen kirjanpitoarvojen katsotaan vastaavan niiden käypiä arvoja erien lyhytaikaisesta luonteesta johtuen.

4.3. Vaihto-omaisuus

Laadintaperiaatteet

Vaihto-omaisuus arvostetaan hankintamenoon tai nettorealisointiarvoon alemman arvon periaatteen mukaisesti. Vaihto-omaisuuden hankintameno on arvostettu painotetun keskihinnan menetelmää käyttäen ja se sisältää kaikki välittömät menot vaihto-omaisuuden saattamiseksi sen nykyiseen sijaintipaikkaan ja tilaan.

Tuhatta euroa	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023
Aineet ja tarvikkeet	15	15	15
Vaihto-omaisuus yhteensä	15	15	15

Materiaalit ja tarvikkeet koostuvat pääasiassa myytäväksi tarkoitetuista pakkausmateriaaleista ja tarvikkeista.

5.1. Rahavarat

Laadintaperiaate

Rahavarat koostuvat käteisvaroista, pankkitileillä olevista rahoista, vaadittaessa nostettavissa olevista pankkitalletuksista ja muista lyhytaikaisista, erittäin likvideistä sijoituksista. Rahavaroihin luokitelluilla erillä on enintään kolmen kuukauden maturiteetti hankinta-ajankohdasta lukien. Käytössä olevat luottolimitit sisältyvät lyhytaikaisiin korollisiin velkoihin.

Rahavarat			
EUR tuhatta	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023
Rahavarat	2 161	1 961	3 984
Yhteensä	2 161	1 961	3 984

5.2. Oma pääoma

Oma pääoma ja oman pääoma rahastot

Oma pääoma muodostuu osakepääomasta, sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta, ja jakokelpoisista voittovarojen ja yhtiön omien osakkeiden nettoarvosta. Yhtiöllä on yksi osakesarja ja osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

1 000 EUR	31/12/2024	31/12/2023
Osakkeiden lukumäärä kpl	7 049 109	7 049 109
Osakepääoma	80	80
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	17 148	17 148
Kertyneet voittovarat	114 239	63 266
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	131 467	80 494

Raportointikauden lopussa 31.12.2024 Cityvaraston osakepääoma oli 80 000 euroa, joka oli kokonaisuudessaan maksettu, ja osakkeiden lukumäärä, pois lukien yhtiön omistamat omat osakkeet, oli 7 049 109 kappaletta. Cityvarasto omisti 31.12.2024 yhteensä 39 265 kappaletta omia osakkeitaan.

Osingonjako

Varsinainen yhtiökokous on päättänyt jakaa tilikaudelta osinkoa 0,10 (0,09) euroa osakkeelta

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto sisältää muut oman pääoman ehtoiset sijoitukset, jotka eivät sisälly osakepääomaan.

5.3 Rahoitustuotot ja -kulut

Laadintaperiaate

Rahoitustuotot ja -kulut kirjataan kaudelle, jonka aikana ne ovat syntyneet.

Rahoitustuotot

Konsernin rahoitustuotot koostuvat pääasiassa myyntisaamisista kertyneistä korkotuotoista sekä muista korkotuotoista.

Rahoituskulut

Rahoituskulut koostuvat rahoituslainoihin ja vuokrasopimukseen liittyvistä korkokuluista. Muut rahoituskulut koostuvat pääosin nostopalkkioista. Korkokulut kirjataan tuloslaskelmaan efektiivisen koron menetelmää käyttäen. Rahoituslainten keskikorko tilikauden lopussa oli 4.5 %. Konsernin rahoituslainoista 37 % oli kiinteäkorkoisia ja 63 % vaihtuvakorkoisia tilikauden lopussa.

Tuhatta euroa	31/12/2024	31/12/2023
Rahoitustuotot		
Osinkotuotot	1	1
Myyntisaamisten korkotuotot	50	46
Muut rahoitustuotot	53	107
Rahoitustuotot yhteensä	105	154
Rahoituskulut		
Korkokulut lainoista ja muista veloista	-2 350	-1 856
Korkokulut vuokrasopimusveloista	-431	-351
Muut rahoituskulut	-71	-43
Rahoituskulut yhteensä	-2 852	-2 249
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-2 747	-2 095

5.4. Velat ja vuokrasopimusvelat

Korolliset velat ja nettovelka

Nettovelka

Tuhatta euroa	31.12.2024	31.12.2023	1.1.2023
Pitkäaikaiset korolliset velat	40 559	34 051	28 576
Pitkäaikaiset vuokrasopimusvelat	6 947	7 372	7 206
Lyhytaikaiset korolliset velat	5 548	3 519	5 147
Lyhytaikaiset vuokrasopimusvelat	864	792	705
Likvidit varat	-2 161	-1 961	-3 984
Nettovelka yhteensä	51 758	43 773	37 651

Vuokrasopimusvelat

Cityvarasto vuokraa erilaisia sijoituskiinteistöjä, joiden yhteenlaskettu käypä arvo oli 7 767 tuhatta euroa, 8 382 tuhatta euroa ja 8 067 tuhatta euroa ajanhetkillä 31.12.2024, 31.12.2023 ja 1.1.2023.

Konserni maksoi 31.12.2024 päättyneellä tilikaudella vuokrasopimukseen liittyviä maksuja 1 235 tuhatta euroa ja kirjasi tuloslaskelmaan vuokrasopimuksista korkokuluja 431 tuhatta euroa (1 103 tuhatta euroa ja 351 tuhatta euroa 31.12.2023 päättyneellä tilikaudella). Alle vuoden pituisista sopimuksista tai vähäarvoisista vuokrasopimuksista konserni kirjasi tulolaskelmaan muita kuluja 80 tuhatta euroa tilikaudella 2024 (246 tuhatta euroa tilikaudella 2023).

Muutokset korollisissa veloissa

31.12.2024

Tuhatta euroa	Korolliset velat	Vuokrasopimus- velat	Rahoitusvelat yhteensä
Avaavan taseen arvot 1.1.	37 570	8 164	45 733
Takaisinmaksut	-4 389	-1 235	-5 624
Uusien lainojen nostot	12 926	0	12 926
Vuokravelvoitteiden lisäys (netto)	0	452	452
Vuokrasopimusten kertyneet korot	0	431	431
Raportointipäivän arvot 31.12.	46 107	7 812	53 919

31.12.2023

Tuhatta euroa	Korolliset velat	Vuokrasopimus- velat	Rahoitusvelat yhteensä
Avaavan taseen arvot 1.1.	33 724	7 911	41 635
Maksut	-4 976	-1 103	-6 079
Lainojen nostot	8 822	0	8 822
Vuokravelvoitteiden lisäys (netto)	0	1 005	1 005
Vuokrasopimusten kertyneet korot	0	351	351
Raportointipäivän arvot 31.12.	37 570	8 164	45 733

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma sisältää konsernin rahoitusvelkoihin liittyvät ulospäin suuntautuvat diskonttaamattomat nimellisarvoiset kassavirrat. Taulukossa eritellään likviditeettivaatimukset tulevaisuudessa vuositasolla tapahtuvien ulospäinsuuntautuvien kassavirtojen osalta. Maturiteettianalyysi sisältää konsernin korolliset velat, IFRS 16 vuokrasopimusvelat ja ostovelat.

31.12.2024

Tuhatta euroa	Tasearvo	2025	2026	2027	2028	2029	2030 ja myöhemmin	Ulospäin suuntautuvat kassavirrat yhteensä
Korolliset velat rahoituslaitoksilta	46 107	5 315	8 138	5 387	11 913	6 856	17 606	55 215
Vuokrasopimusvelat	7 812	1 262	1 258	1 139	644	558	6 683	11 544
Ostovelat	1 335	1 335	0	0	0	0	0	1 335
Yhteensä	55 254	7 913	9 396	6 526	12 558	7 414	24 288	68 095

31.12.2023

Tuhatta euroa	Tasearvo	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ja myöhemmin	Ulospäin suuntautuvat kassavirrat yhteensä
Korolliset velat rahoituslaitoksilta	37 570	5 028	3 533	7 617	4 259	11 158	13 272	44 866
Vuokrasopimusvelat	8 164	1 251	1 262	1 258	1 139	644	7 241	12 795
Ostovelat	934	934	0	0	0	0	0	934
Yhteensä	46 668	7 213	4 795	8 875	5 398	11 802	20 512	58 595

1.1.2023

Tuhatta euroa	Tasearvo	2023	2024	2025	2026	2027	2028 ja myöhemmin	Ulospäin suuntautuvat kassavirrat yhteensä
Korolliset velat rahoituslaitoksilta	33 724	5 807	2 888	2 992	6 994	3 404	18 461	40 545
Vuokrasopimusvelat	7 911	1 201	1 251	1 262	1 258	1 139	7 885	13 996
Ostovelat	1 200	1 200	0	0	0	0	0	1 200
Yhteensä	42 835	8 208	4 138	4 254	8 252	4 543	26 346	55 741

5.5 Rahoitusvarat ja -velat

Laadintaperiaatteet

Käypään arvoon arvostaminen

Kaikki omaisuuserät ja velat, joille määritetään tai ilmoitetaan käypä arvo tilinpäätöksessä, luokitellaan käypien arvojen hierarkiaan seuraavasti perustuen alimman tason syöttötietoon, joka on merkittävä koko arvonmäärittelyn kannalta:

Taso 1:

Käypä arvo määräytyy markkinoilta saatavien noteerausten perusteella.

Taso 2:

Käypä arvo määritetään arvostusmenetelmien avulla. Käyvällä arvolla tarkoitetaan arvoa, joka on todettavissa rahoitusvälineen osien tai vastaavien rahoitusvälineiden markkina-arvosta; tai arvoa, joka on todettavissa rahoitusmarkkinoilla yleisesti hyväksytyillä arvostusmalleilla ja -menetelmillä, jos markkina-arvo on niiden avulla luotettavasti määritettävissä.

Taso 3:

Käypä arvo määritetään käyttäen arvostusmenetelmiä, joissa käytettävillä tekijöillä on merkittävä vaikutus kirjattuun käypään arvoon, ja nämä tekijät eivät perustu todettavissa oleviin markkinatietoihin.

Käyvän arvon määrittäminen sijoituskiinteistöille

Yhtiön omistamat sijoituskiinteistöt on arvostettu käypään arvoon. Käyvän arvon määrittelyssä on käytetty kokeneen kiinteistöalan asiantuntijan antamaa arviolausuntoa kiinteistön käyvästä arvosta. Katso liitetiedosta 5.10. Lisätietoja sijoituskiinteistöistä.

Rahoitusvarat

Konsernin rahoitusvarat on alkuperäisen kirjaamisen jälkeistä arvostusta varten luokiteltu joko käypään arvoon tulosvaikutteisesti, jaksotettuun hankintamenoon tai käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta kirjattaviin rahoitusvaroihin.

Jaksotettu hankintameno

Jaksotettuun hankintamenoon kirjattaviin rahavaroihin kuuluu muut pitkäaikaiset saamiset, myyntisaamiset ja rahat ja pankkisaamiset, jotka on arvostettu jaksotettuun hankintamenoon efektiivisen korkokannan menetelmää käyttäen, ja ottaen huomioon mahdolliset arvonalentumiset.

Rahoitusvarat käypään arvoon tulosvaikutteisesti ja muiden laajan tuloksen erien kautta

Cityvarastolla on sijoituksia, jotka kirjataan käypään arvoon tulosvaikutteisesti. Käypä arvo on rahamäärä, johon omaisuuserä voidaan vaihtaa tai jolla velka voidaan suorittaa asiaa tuntevien, liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien osapuolten välillä. Käyvän arvon muutoksista syntyvät voitot ja tappiot kirjataan tulosvaikutteisesti tapahtumahetkelle.

Rahoitusvarojen kirjaaminen pois taseesta

Konserni kirjaa rahoitusvarat pois taseesta vain silloin, kun sopimusperusteiset oikeudet rahavirtoihin rahoitusvaroihin kuuluvasta erästä lakkaavat tai se siirtää rahoitusvaroihin kuuluvan erän ja siirto täyttää taseesta pois kirjaamisen edellytykset.

Rahoitusvelat

Cityvarasto kirjaa rahoitusvelan taseeseensa vain silloin, kun yhteisöstä tulee sopimuksen osapuoli. Cityvaraston rahoitusvelat arvostetaan käypään arvoon alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä kaupantekopäivänä, ja ne luokitellaan myöhemmin jaksotettuun hankintamenuun tai käypään arvoon tulosvaikutteisesti. Rahoitusvelat luokitellaan taseessa lyhyt- ja pitkäaikaisiksi.

Jaksotettu hankintamenu

Cityvaraston jaksotettuun hankintamenuun arvostetut rahoitusvelat sisältävät pitkäaikaiset korolliset velat, vuokrasopimusvelat sekä ostovelat ja muut velat. Kyseiset velat kirjataan alun perin käypään arvoon vähennettynä niihin liittyvillä mahdollisilla transaktiomenoilla, ja ne arvostetaan myöhemmin efektiivisen korkokannan menetelmää käyttäen. Voitot ja tappiot kirjataan tulosvaikutteisesti, kun velat kirjataan pois taseesta.

Jaksotettu hankintamenu lasketaan ottamalla huomioon mahdolliset alennukset tai preemiot sekä palkkiot tai menot, jotka ovat erottamaton osa efektiivistä korkokantaa. Efektiivisen korkokannan jaksotukset sisällytetään tuloslaskelmaan rahoituskuluina.

Rahoitusvelat käypään arvoon tuloksen kautta

Cityvarastolla ei ole ollut käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavia rahoitusvelkoja tilikausilla 2023 ja 2024.

Rahoitusvelkojen kirjaaminen pois taseesta

Cityvarasto kirjaa rahoitusvelat pois taseesta vain silloin, kun rahoitusvelkaan liittyvä velvoite, joka on yksilöity kyseisessä sopimuksessa, on täytetty, peruutettu tai sen voimassaolo on päättynyt. Tämä koskee myös tilanteita, joissa olemassa oleva rahoitusvelka korvataan toisella velalla, jonka sama lainanantaja myöntää olennaisilta osin erilaisin ehdoin, tai olemassa olevan velan ehtoja muutetaan olennaisesti, tällaista vaihtoa tai muutosta käsitellään alkuperäisen velan kirjaamisena pois taseesta ja uuden velan kirjaamisena taseeseen. Kyseisten kirjanpitoarvojen erotus kirjataan tuloslaskelmaan.

Rahoitusinstrumentit arvostusluokittain 31.12.2024

Rahoitusvarat, 2024

Tuhatta euroa	Liitetieto	Käyvän arvon taso	Käypään arvoon tuloksen kautta	Jaksotettu hankinta-meno	Kirjan-pitoarvo	Käypä arvo
Pitkäaikaiset rahoitusvarat						
Muut saamiset		2		37	37	37
Pitkäaikaiset rahoitusvarat yhteensä				37	37	37
Lyhytaikaiset rahoitusvarat						
Myyntisaamiset	4.1	2		985	985	985
Rahat ja pankkisaamiset	5.1	1,2	356	1 805	2 161	2 161
Lyhytaikaiset rahoitusvarat yhteensä			356	2 789	3 146	3 146
Rahoitusvarat yhteensä			356	2 826	3 182	3 182

Rahoitusvelat, 2024

Tuhatta euroa	Liitetieto	Käyvän arvon taso	Käypään arvoon tuloksen kautta	Jaksotettu hankinta-meno	Kirjan-pitoarvo	Käypä arvo
Pitkäaikaiset rahoitusvelat						
Korolliset velat	5.4	2		40 559	40 559	40 559
Vuokraelat	5.4	2		6 947	6 947	6 947
Pitkäaikaiset rahoitusvelat yhteensä			0	47 506	47 506	47 506
Lyhytaikaiset rahoitusvelat						
Korolliset rahoitusvelat	5.4	2		5 548	5 548	5 548
Vuokrasopimusvelat	5.4	2		864	864	864
Ostovelat	4.2	2		1 335	1 335	1 335
Lyhytaikaiset rahoitusvelat yhteensä			0	7 748	7 748	7 748
Rahoitusvelat yhteensä			0	55 254	55 254	55 254

Rahoitusinstrumentit arvostusluokittain 31.12.2023

Rahoitusvarat, 2023

Tuhatta euroa	Liitetieto	Käyvän arvon taso	Käypään arvoon tuloksen kautta	Jaksotettu hankintameno	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo
Pitkäaikaiset rahoitusvarat						
Muut saamiset		2		59	59	59
Pitkäaikaiset rahoitusvarat yhteensä			0	59	59	59
Lyhytaikaiset rahoitusvarat						
Myyntisaamiset	4.1	2	0	707	707	707
Rahat ja pankkisaamiset	5.1	1,2	347	1 613	1 961	1 961
Lyhytaikaiset rahoitusvarat yhteensä			347	2 320	2 668	2 668
Rahoitusvarat yhteensä			347	2 380	2 727	2 727

Rahoitusvelat, 2023

Tuhatta euroa	Liitetieto	Käyvän arvon taso	Käypään arvoon tuloksen kautta	Jaksotettu hankintameno	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo
Pitkäaikaiset rahoitusvelat						
Korolliset velat	5.4	2		34 051	34 051	34 051
Vuokravelat	5.4	2		7 372	7 372	7 372
Pitkäaikaiset rahoitusvelat yhteensä			0	41 423	41 423	41 423
Lyhytaikaiset rahoitusvelat						
Korolliset rahoitusvelat	5.4	2		3 519	3 519	3 519
Vuokrasopimusvelat	5.4	2		792	792	792
Ostovelat	4.2	2		934	934	934
Lyhytaikaiset rahoitusvelat yhteensä			0	5 245	5 245	5 245
Rahoitusvelat yhteensä			0	46 668	46 668	46 668

Rahoitusinstrumentit arvostusluokittain 1.1.2023

Rahoitusvarat, IFRS avaava tase 1.1.2023

Tuhatta euroa	Liitetieto	Käyvän arvon taso	Käypään arvoon tuloksen kautta	Jaksotettu hankintameno	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo
Pitkäaikaiset rahoitusvarat						
Muut saamiset		2		1 060	1 060	1 060
Pitkäaikaiset rahoitusvarat yhteensä			0	1 060	1 060	1 060
Lyhytaikaiset rahoitusvarat						
Myyntisaamiset	4.1	2		816	816	816
Rahat ja pankkisaamiset	5.1	1,2	36	3 948	3 984	3 984
Lyhytaikaiset rahoitusvarat yhteensä			36	4 763	4 800	4 800
Rahoitusvarat yhteensä			36	5 824	5 860	5 860

Rahoitusvelat, IFRS avaava tase 1.1.2023

Tuhatta euroa	Liitetieto	Käyvän arvon taso	Käypään arvoon tuloksen kautta	Jaksotettu hankintameno	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo
Pitkäaikaiset rahoitusvelat						
Korolliset velat	5.4	2		28 576	28 576	28 576
Vuokraelat	5.4	2		7 206	7 206	7 206
Pitkäaikaiset rahoitusvelat yhteensä			0	35 782	35 782	35 782
Lyhytaikaiset rahoitusvelat						
Korolliset rahoitusvelat	5.4	2		5 147	5 147	5 147
Vuokrasopimusvelat	5.4	2		705	705	705
Ostovelat	4.2	2		1 200	1 200	1 200
Lyhytaikaiset rahoitusvelat yhteensä			0	7 053	7 053	7 053
Rahoitusvelat yhteensä			0	42 835	42 835	42 835

5.6 Rahoitusriskien hallinta

Cityvaraston toimintaan sisältyy monenlaisia rahoitusriskejä. Pääosin rahoitusriskit aiheutuvat muutoksista markkinaolosuhteissa ja asiakkaiden käyttäytymisessä. Konsernin rahoitusvaroihin vaikuttavat riskit liittyvät pääasiassa vastapuolen maksukäyttäytymisessä tapahtuviin muutoksiin ja luottoriskiin. Korkotason muutokset vaikuttavat konsernin rahoitusvelkoihin, jotka sisältävät vaihtuvakorkoisia lainoja, joten ne ovat alttiita korkoriskille.

Rahoitusriskien hallinnan keskeinen periaate on pyrkiä vähentämään rahoitusmarkkinoiden mahdollisia negatiivisia vaikutuksia konsernin liiketoimintaan, kannattavuuteen, vakavaraisuuteen ja maksuvalmiuteen, taata mahdollisuus vieraan pääoman ehtoiseen rahoitukseen suotuisin ehdoin sekä pyrkimys antaa liikkumavapautta varsinaiseen liiketoimintaan. Rahoitusriskien hallitsemisen vuoksi konserni seuraa tarkasti asiakkaidensa maksukäyttäytymistä sekä on hajauttanut korolliset lainansa useampaan pankkiin ja ylläpitää laajaa lainojen maturiteettijakaumaa sekä ylläpitää riittävää omavaraisuusastetta ja maksuvalmiutta.

Cityvarasto arvioi riskiympäristöä tasaisin väliajoin ja johto valvoo näiden riskien hallintaa konsernin rahoitusriskien hallintapolitiikan mukaisesti. Konsernilla on asianmukaiset toimintaperiaatteet ja menettelyt, ja taloudelliset riskit tunnistetaan, määritetään ja hallitaan konsernin toimintaperiaatteiden sekä riskitavoitteiden mukaisesti. Hallitus tarkastaa ja hyväksyy riskienhallintaa koskevat toimintaperiaatteet, jotka esitetään tiivistetysti alla.

Markkinariskit

Markkinariski on riski siitä, että rahoitusvälineistä johtuva käypä arvo tai syntyvät rahavirrat vaihtelevat markkinahintojen tai markkinaolosuhteiden muutosten takia. Markkinariski käsittää kolmenlaisia riskejä, joita ovat korkoriski, valuuttariski ja muu hintariski. Cityvarastolle olennainen markkinariski liittyy korkoihin.

Korkoriski

Korkoriski on riski siitä, että rahoitusinstrumentin käypä arvo tai tulevat rahavirrat vaihtelevat markkinakorkojen muutosten vuoksi. Konsernin altistuminen korkovaihteluille liittyy pääasiassa niihin Cityvaraston velkoihin, joissa on vaihtuva korko. Konsernin pitkäaikaiset rahoituslaitoslainat, joilla on vaihtuvat korot, ovat sidoksissa Euribor-korkoihin. Vuoden 2024 lopussa 63 % konsernin lainoista oli vaihtuvakorkoisia. Markkinakorkojen muutoksilla on suora vaikutus konsernin tuleviin korkomaksuihin.

Konsernin periaate korkoriskin vaikutusten vähentämiseksi on säilyttää ennalta määritelty suhde lainajärjestelyiden kokonaismäärän ja likviditeettiposition välillä huomioiden liiketoiminnan tuottama kassavirta sekä sitoa osa korollisista lainoista kiinteisiin korkoihin. Tilikauden lopussa 37 % konsernin korollisista lainoista oli kiinteäkorkoisia. Johto arvioi korkoriskiä jatkuvasti määrittääkseen toimet, joita tarvitaan korkoriskin minimoimiseksi. Konsernilla on myös mahdollisuus neuvotella rahoitusvälineiden ehdoista uudelleen markkinaympäristön ja korkoympäristön muuttuessa.

Tilinpäätöstilanteessa 31.12.2024 lasketun herkkyysoanalyysin mukaisesti vaihtuvakorkoisten velkojen vaikutus tulokseen ennen veroja olisi ollut +/- 0,3 milj. euroa (-/+ 0,2 milj. euroa), jos korkotaso olisi noussut tai laskenut 1 %-yksikön.

Valuuttariski

Konsernilla ei ole liiketoimintaa euroalueen ulkopuolella, joten se ei altistu valuuttariskeille saamiensa maksujen osalta. Konsernilla on määrittään vähäisiä maksuja euroalueen ulkopuolelle liittyen liiketoiminnassa käyttämiinsä tavaroihin ja palveluihin. Näiden osalta konserni huolehtii valuuttariskistä säilyttämällä rahavaroja ulkomaan valuutoissa vain siltä osin kuin konserni odottaa lyhyellä aikavälillä ulosmeneviä maksuja kyseisissä valuutoissa olevan.

Luottoriski

Luottoriski on riski, että vastapuoli laiminlyö velvoitteensa, mikä johtaa taloudelliseen tappioon. Konsernin enimmäisluottoriski tilinpäätöshetkellä muodostuu pääasiassa myyntisaamisista, jotka olivat 985 tuhatta euroa, 707 tuhatta euroa ja 816 tuhatta euroa 31.12.2024, 31.12.2023 ja 1.1.2023. Pankki- ja rahoituslaitossaldoihin liittyvää luottoriskiä valvoo ylin johto riskienhallintapolitiikan mukaisesti. 31.12.2024 pankki- ja rahoituslaitossaldojen enimmäisluottoriski on rahavarojen kirjanpitoarvo.

Konsernin luottoaika on tyypillisesti 14-30 päivää myyntisaamisten osalta. Asiakassaldoista tehdyt odotettavissa olevat luottotappiot (ECL) olivat 270 tuhatta euroa, 295 tuhatta euroa ja 346 tuhatta euroa 31.12.2024, 31.12.2023 ja 1.1.2023. Rahoitusvaroihin kuuluva erä kirjataan pois, joko osittain tai kokonaan, kun sen maksu ei ole todennäköinen. Lisätietoja Cityvarasto-konsernin myyntisaamisten odotetuista luottotappioista, jotka on määriteltä valausmatriisin avulla, on liitetiedossa 4.1.

Luottoriskin pienentämiseksi vuokralaiset ovat velvollisia maksamaan vuokransa etukäteen. Lisäksi Cityvarastolla on myös hallussa vuokravakuuksia erityisesti toimitilavuokralaisilta. Raportointipäivän korkein mahdollinen luottoriski on kunkin rahoitusvarojen luokan kirjanpitoarvo. Suuria luottoriskikeskittymiä ei ole yksittäisiltä asiakkailta tai tietyiltä alueilta.

Likviditeettiriski

Cityvarasto seuraa sen käytettävissä olevien varojen tilannetta ja analysoi velkojensa maturiteetteja arvioidessaan käteisvarojen riittävyyttä ja likviditeettiriskiä. Lisäksi konsernin johto laatii säännöllisesti liiketoiminta- ja kassavirtaennusteita maksuvalmiuden varmistamiseksi.

Cityvaraston tavoite on ylläpitää rahoituksen jatkuvuutta ja joustavuutta käyttämällä pankkilainoja. Lainoihin liittyvät kovenantit raportoidaan rahoittajille vuosittain. Kovenantit liittyvät omavaraisuusasteeseen, korollisten velkojen määrään suhteessa omistettujen sijoituskiinteistöjen käypään arvoon sekä käyttökateen määrään suhteessa korkokuluihin. Johto tarkkailee lainakovenanttiehtojen täyttymistä säännöllisesti.

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma

Liitetiedossa 5.4 Velat ja vuokrasopimusvelat esitetään Cityvaraston rahoitusvelkojen maturiteettiprofiili perustuen sopimusten diskonttaamattomiin maksuihin. Taulukossa eritellään likviditeettivaatimukset tulevaisuudessa vuositason tapahtuvien ulospäinsuuntautuvien kassavirtojen osalta. Maturiteettianalyysi sisältää korolliset velat rahoituslaitoksilta, IFRS 16 vuokrasopimusvelat ja ostovelat.

Vuoden 2024 lopussa yrityksellä oli pankissa luottolimiittä 2 miljoonaa euroa josta oli käytössä 0 euroa.

Jälleenrahoitusriski

Jälleenrahoitusriski liittyy siihen, että konsernilla ei olisi käytettävissään riittävästi likvidejä varoja erääntyvien lainojen maksamiseksi tai ettei jälleenrahoitusta olisi järjesteltävissä suotuisilla ehdoilla tai ollenkaan. Konserni pyrkii suojautumaan jälleenrahoitusriskiltä toimimalla usean pankin kanssa ja hajauttamalla lainaportfolionsa maturiteettijakaumaa. Hyvä operatiivinen kannattavuus ja vahva tase mahdollistavat myös osaltaan lainojen jälleenrahoitukset. Lyhytaikaisen rahoituksen osuutta ja tarvetta uudelle pitkäaikaiselle rahoitukselle seurataan jatkuvasti ja konserni pyrkii sopimaan erääntyvien lainojen uudelleenrahoitukset tarvittaessa hyvissä ajoin.

5.7 Pääomanhallinta

Cityvaraston pääoman hallintaan kuuluvat liikkeeseen lasketut pääomat ja kaikki muut emoyrityksen osakkeenomistajille kuuluvat oman pääoman ehtoiset rahastot.

Konsernin johtoryhmä seuraa jatkuvasti pääomarakennetta. Konsernin pääomanhallinnan päätavoitteena on varmistaa riittävä likviditeetti ja kovenanttien noudattaminen.

Konserni tavoittelee maltillista lainoitusastetta (LTV, korollisten velkojen suhde omistettuihin sijoituskiinteistöihin). Yhtiö arvioi jokaisena raportointivuonna laina-arvosuhteen asianmukaisuutta. Yhtiö on tällä hetkellä tyytyväinen nykyiseen lainoitusasteeseen.

Edellä mainittujen lisäksi Cityvarasto hallitsee pääomarakennetta huomioimalla muutokset talouden suhdanteissa ja rahoitusveloissa. Cityvaraston johto huomioi pääomarakenteen tarpeet ehdottaessaan voitonjakoa, pääomanpalautuksia ja osakeanteja Cityvaraston omistajille. Cityvarasto seuraa pääomarakennetta omavaraisuusasteen ja lainoitusasteen (LTV) avulla.

Konserni on noudattanut kaikkia kovenantteja raportoiduilla kausilla.

Ei ole viitteitä siitä, että yhteisöllä voisi olla vaikeuksia noudattaa kovenantteja seuraavan 12 kuukauden aikana.

Alla oleva taulukko antaa yleiskatsauksen lainoitusasteen kehityksestä 31.12.2024, 31.12.2023 ja 1.1.2023.

Tuhatta euroa	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023
Rahoituslaitoslainat	46 107	37 570	33 724
Sijoituskiinteistöt	194 100	126 230	113 800
Lainoitusaste (LTV)	23,8 %	29,8 %	29,6 %

Alla olevasta taulukosta löytyvät muut tunnusluvut, joita konsernin johtoryhmä seuraa pääomanhallinnan tavoitteiden saavuttamiseksi.

Tuhatta euroa	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023
Liikevoitto -%	299,0 %	53,1 %	n/a
Käyttökate (EBITDA) -%	44,7 %	41,5 %	n/a
Nettovelka (liitetieto 5.5)	51 758	43 773	37 651
Oma pääoma yhteensä	131 467	80 494	74 866
Oma pääoma ja velat yhteensä	217 350	144 516	133 024
Omavaraisuusaste	60,5 %	55,7 %	56,3 %

Pääomanhallinnan tavoitteisiin ei ole tehty muutoksia 31.12.2024 ja 31.12.2023 päättyneiden tilikausien aikana.

5.8 Ehdolliset velat ja vastuusitoumukset

Laadintaperiaatteet

Ehdollinen velka on aikaisempien tapahtumien seurauksena syntynyt mahdollinen velvoite, jonka olemassaolo varmistuu vasta epävarman tapahtuman realisoituessa. Kiinnitykset liittyvät luottosopimuksiin, joiden vakuudeksi konserni on antanut kiinnityksiä ja pantannut osakkeita. Takaukset liittyvät pääasiassa tytäryhtiöiden puolesta annettuihin emoyhtiön takauksiin kolmansille osapuolille.

Taloudelliset vastuut, joita ei ole merkitty taseeseen

Konserni vuokralleottajana Tuhatta euroa	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023
Vuokratakaukset	93	93	65
Yhteensä	93	93	65

Kiinnitykset, panttaukset ja vakuudet

Tuhatta euroa	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantattu osakkeita:			
Lainat rahoituslaitoksilta	46 107	37 570	33 724
Kiinnitykset, panttaukset ja vakuudet:			
Kiinteistökiinnitykset, nimellisarvo	85 043	75 991	75 991
Kiinnitykset (laitteet)	7 885	4 602	2 279
Yrityskiinnitykset	2 270	150	150
Pantatut tytär- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeet, kirjanpitoarvo	2 362	769	769
Kiinnitykset ja panttaukset yhteensä	97 560	81 512	79 189

Oikeudenkäynnit ja riita-asiat

Konserni on mukana eräissä oikeudellisissa ja sääntelyyn liittyvissä menettelyissä, jotka kuuluvat tavanomaiseen liiketoimintaan. Näiden asioiden ei odoteta vaikuttavan olennaisesti konsernin taloudelliseen asemaan tai liiketoiminnan tulokseen. Johto uskoo, että mahdolliset näistä menettelyistä aiheutuvat velvoitteet, yksittäin tai yhteensä, eivät ole merkittäviä.

5.9 Segmenttiraportointi

IFRS 8 Toimintasegmentit -standardin mukaan toimintasegmentit on yksilöitävä konsernin sisäisen raportoinnin perusteella sen ylimmälle operatiiviselle päätöksentekijälle (CODM). CODM vastaa resurssien allokoinnista segmenteille ja niiden suorituskyvyn arvioinnista. Cityvarasto konsernin toimitusjohtaja ja hallitus on määritelty konsernin ylimmäksi operatiiviseksi päätöksentekijäksi.

Toimintasegmentti on osa kokonaisuutta:

-joka harjoittaa liiketoimintaa, josta se voi ansaita tuloja ja kerryttää kuluja (mukaan lukien tuotot ja kulut, jotka liittyvät liiketoimiin saman kokonaisuuden muiden osien kanssa);

-jonka toiminnan tulokset tarkastetaan säännöllisesti yhteisön ylimmän johdon toimesta tehdäkseen päätöksiä segmentille kohdennettavista resursseista ja arvioidakseen sen suorituskykyä; ja

-joista on saatavilla erillisiä taloudellisia tietoja.

Toimitusjohtaja ja hallitus seuraa sekä Kiinteistöliiketoimintaa (pienvarastointi oheispalveluineen ja muiden tilojen vuokraus) että Liitännäispalveluita (pakettiautojen vuokraus ja muuttopalvelut). Toimitusjohtaja ja hallitus vastaa resurssien allokoinnista ja konsernin tuloksen arvioinnista. Lisäksi konsernin raportointirakenne ja johtamisviitekehys rakentuvat tämän yhtenäisen mallin ympärille.

2024

1000 EUR	Kiinteistöliike- toiminta	Liitännäispalvelut	Eliminoinnit ja allokoimattomat	Konserni yhteensä
Liikevaihto	17 109	5 606	-305	22 410
Käyttökate (EBITDA)	8 169	1 854	0	10 023
EBITDA %	48 %	33 %		45 %
Oikaistu käyttökate (EBITDA)	8 224	1 856	0	10 080
Oikaistu käyttökate (EBITDA) %	48 %	33 %		45 %
Liikevoitto	65 978	1 036	0	67 014
Liikevoitto %	386 %	18 %		299 %
Bruttoinvestoinnit	8 996 ⁽¹⁾	5 655		14 651

¹⁾Kiinteistöliiketoiminnan bruttoinvestoinnit olivat yhteensä 8 996 tuhatta euroa vuonna 2024, josta 4 297 tuhatta euroa kohdistui uusiin kiinteistöinvestointeihin ja 4 699 tuhatta euroa muihin kiinteistöinvestointeihin.

2023

1000 EUR	Kiinteistöliike- toiminta	Liitännäispalvelut	Eliminoinnit ja allokoimattomat	Konserni yhteensä
Liikevaihto	15 015	3 720	-274	18 461
Käyttökate (EBITDA)	6 423	1 237	0	7 660
EBITDA %	43 %	33 %		41 %
Oikaistu käyttökate (EBITDA)	6 469	1 237	0	7 706
Oikaistu käyttökate (EBITDA) %	43 %	33 %		42 %
Liikevoitto	9 125	679	0	9 804
Liikevoitto %	61 %	18 %		53 %
Bruttoinvestoinnit	7 757 ⁽¹⁾	3 107		10 864

¹⁾Kiinteistöliiketoiminnan bruttoinvestoinnit olivat yhteensä 7 757 tuhatta euroa vuonna 2023, josta 2 224 tuhatta euroa kohdistui uusiin kiinteistöinvestointeihin ja 5 533 tuhatta euroa muihin kiinteistöinvestointeihin.

5.10 Sijoituskiinteistöt

Laadintaperiaate

Sijoituskiinteistöksi määritellään maa-alue, rakennus tai sen osa, jota Cityvarasto pitää hallussaan vuokratuottojen tai omaisuuden arvon nousun hankkimiseksi tai molemmista syistä. Edellä mainittu omaisuuserä voidaan omistaa suoraan tai yhtiömuodossa.

Sijoituskiinteistöt

Cityvaraston omistuksessa olevia sijoituskiinteistöjä pidetään vuokratuottojen ja/tai pääoman arvonnousun hankkimiseksi. Aluksi nämä kiinteistöt arvostetaan hankintamenoon, mukaan lukien transaktiomenot, jotka liittyvät suoraan sijoituskiinteistön hankkimiseen tai rakentamiseen.

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alkuperäisen kirjaamisen jälkeen käypään arvoon ja käyvän arvon muutoksista johtuvat voitot ja tappiot kirjataan tulosvaikutteisesti tilikauden voittoon tai tappioon. Jatkuvat ylläpitomenot kirjataan kuluksi sitä mukaa kun ne syntyvät, kun taas menot, joiden odotetaan tuottavan yhtiölle tulevaa taloudellista hyötyä, kirjataan taseeseen varallisuuseräksi IFRS:n edellytysten täyttyessä.

Vuokratut sijoituskiinteistöt

Konserni vuokraa kiinteistöjä, jotka täyttävät sijoituskiinteistön määritelmän. Konsernitaseessa vuokratut sijoituskiinteistöt esitetään sijoituskiinteistöinä omalla rivillään.

Aluksi vuokratut sijoituskiinteistöt arvostetaan hankintamenoon IFRS 16:n mukaisesti. Arvostuksessa ei oteta huomioon muita kuin vuokrasopimuskomponentteja. Lyhytaikaisten (alle vuoden) vuokrasopimusten ja vähäarvoisten omaisuuserien vuokrasopimukset kirjataan kuluksi tasaerinä tulosvaikutteisesti.

Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen vuokratut sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon IAS 40 -standardin mukaisesti. Käyvän arvon muutoksista johtuvat voitot ja tappiot kirjataan tulosvaikutteisesti sillä tilikaudella, jonka aikana ne syntyvät.

Vuokrasopimuksella hallittujen sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritetään sisäisesti konsernin johdon toimesta. Konserni soveltaa arvonmäärittämisessä laskentaa, joka perustuu jäljellä oleviin vuokravastuuihin ja kuvastaa vuokrasopimukseen liittyvän käyttöoikeuden arvoa. Lisäksi konserni on laatinut näistä kohteista kassavirtamallin. Vuokrasopimuksella hallittavien sijoituskiinteistöjen käypä arvo pienenee tyypillisesti sitä mukaa, kun vuokrasopimuksen jäljellä oleva voimassaoloaika lyhenee. Näitä kohteita ei sisällytetä ulkopuolisten arvioitsijoiden laatimiin herkkyyssanalyysiin.

Käyvän arvon laskentamalli ja arvonmäärittämisprosessi

Omistetut sijoituskiinteistöt

Cityvarasto arvostaa sijoituskiinteistöt alkuperäisen kirjaamisen jälkeen käypään arvoon. Konsernin sijoituskiinteistöjen käyvät arvot määritetään vuosittain kohdekohtaisesti ulkopuolisen riippumattoman arvioitsijan toimesta. Vuonna 2024 arviot laati JLL Finland Oy ja vuonna 2023 Cushman & Wakefield (Renium Advisors Oy). Arvioitsija on käyttänyt sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittämisessä 10 vuoden kassavirta-analyysiin pohjautuvaa mallia. Siten kaikki konsernin sijoituskiinteistöt luokitellaan käyvän arvon hierarkian tasolle 3 (tasojen määrittelyyn liittyen katso liitetieto 5.5 Rahoitusvarat ja -velat).

Konsernin johto arvioi sijoituskiinteistöjen käypää arvoa neljännesvuosittain osana jatkuvaa arvonmäärittämisprosessia. Varsinaiset ulkopuoliset arviot laaditaan vuosittain, kun taas vuosineljännesten aikana johto arvioi, onko tapahtunut sellaisia markkinamuutoksia tai kiinteistökohtaisia tapahtumia, jotka voisivat olennaisesti vaikuttaa sijoituskiinteistöjen käypään arvoon.

Osavuosisjaksojen aikana käyvän arvon muutoksia kirjataan tyypillisesti vain sellaisten investointien osalta, joiden arvioidaan parantavan kiinteistön arvoa ("muutosinvestoinnit"), kuten vuokrattavan pinta-alan lisäykset tai energiatehokkuutta parantavat toimenpiteet, jotka kasvattavat tulevia nettokassavirtoja tai alentavat ylläpitokustannuksia.

Mikäli johdon arvion perusteella havaitaan merkittäviä markkinamuutoksia tai kiinteistökohtaisia tapahtumia, konserni voi pyytää uuden ulkopuolisen arvonmäärittäksen myös tavanomaisen raportointiaikataulun ulkopuolella.

Arvonmuutokset kirjataan sillä kaudella, jolla arvonmuutokset todetaan, ja esitetään tulosvaikutteisesti (erä *Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos*).

Liiketoimintojen yhdistämiset ja omaisuuserien hankinnat

Sijoituskiinteistöjen hankinnat käsitellään kirjanpidossa joko omaisuuserän (tai omaisuuseräryhmän) hankintoina tai liiketoimintojen yhdistämisinä. Sen ratkaiseminen, onko kyseessä liiketoimintojen yhdistäminen, edellyttää johdon harkintaa.

Sijoituskiinteistön kirjaaminen pois taseesta

Sijoituskiinteistö kirjataan pois taseesta, kun se luovutetaan tai kun se poistetaan pysyvästi käytöstä ilman odotettavissa olevaa vastaista taloudellista hyötyä. Taseesta pois kirjaamisesta syntyvät voitot tai tappiot (lasketaan nettomyyntituottojen ja omaisuuserän kirjanpitoarvon erotuksena) sisältyvät sen kauden voittoon tai tappioon, jonka aikana kiinteistö kirjataan pois taseesta.

Johdon harkintaa edellyttävät keskeiset arviot ja oletukset

Konsernin johto käyttää harkintaa arvioidessaan kuvaavatko sijoituskiinteistöistä esitetyt käyvät arvot mahdollisimman luotettavalla tavalla niiden todellisia käypiä arvoja. Ulkopuolinen riippumaton arvioitsija antaa arviot sijoituskiinteistöistä kahdesti vuodessa, mutta konsernin johto arvioi neljännesvuosittain käypiin arvoihin vaikuttavat tekijät ja tekee tarvittaessa käyvän arvon oikaisuja. Ulkopuolinen arvio voidaan tarvittaessa tilata myös normaalin aikataulun ulkopuolella, mikäli markkinaolosuhteissa tai kiinteistön olosuhteissa tapahtuu merkittäviä muutoksia.

2024			
Tuhatta euroa	Sijoituskiinteistöt (Taso 3)	Vuokratut sijoituskiinteistöt (Taso 3)	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2024	126 230	8 382	134 612
Lisäykset	8 388	452	8 840
Vähennykset	0	-19	-19
Muutos sijoituskiinteistön käyvässä arvossa	59 482	-1 047	58 435
Hankintameno 31.12.2024	194 100	7 767	201 867

2023			
Tuhatta euroa	Sijoituskiinteistöt (Taso 3)	Vuokratut sijoituskiinteistöt (Taso 3)	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2023	113 800	8 067	121 867
Lisäykset	8 021	1 231	9 252
Vähennykset	0	0	0
Muutos sijoituskiinteistön käyvässä arvossa	4 409	-917	3 492
Hankintameno 31.12.2023	126 230	8 382	134 612

Arvostusmenetelmät ja oletukset

Ulkopuolisen arvioitsijan sijoituskiinteistöjen kassavirtalaskelmissa käyttämät keskeiset parametrit on esitetty alla. Keskeisiä parametrejä ei ole ollut saatavilla kaikilta vertailukautilta, koska yhtiö ei ole aiemmin laatinut IFRS-standardien mukaista tilinpäätöstä, eikä arvioitsijoita ole käytetty johdonmukaisesti eri tilikausien välillä.

Sijoituskiinteistöt	2024	2023	01/01/2023
Syöttötiedot:			
Nettotuottovaatimus (%)	6,55 %	8,63 %	8,45 %
Markkinavuokra (euroa / m ² / kk)	29,5	N/A	N/A
Tilikauden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste (%)	64,6	N/A	N/A
Inflaatio-oletus (%)	2,00 %	2,00 %	2,20 %

Kassavirtalaskelmissa käytettäviin parametreihin liittyvät epävarmuustekijät ja herkkyysanalyysi

Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen keskeisimpiä osatekijöitä ovat tuottovaatimus, markkinavuokrat ja vuokrausaste. Tilikausilla 2024 ja 2023 Cityvarasto käytti sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittämisessä ulkopuolista riippumatonta arvioitsijaa, joka tuottaa arviot sijoituskiinteistöjen käyvistä arvoista kohteittain. Vuonna 2024 arviot laati JLL Finland Oy ja vuonna 2023 Cushman & Wakefield (Renium Advisors Oy).

Kassavirtalaskelmissa käytettyjen parametrien muutoksilla on suora vaikutus konsernin tulokseen ja taloudelliseen asemaan sijoituskiinteistöjen käyvän arvon kautta. Diskonttaustekijänä käytetään aluekohtaisesti arvioitua markkinoiden tuottovaatimusta ja inflaatio-odotusta. Mikäli muut kassavirtalaskelmien oletukset pysyvät muuttumattomina, tuottovaatimuksen tai inflaatio-odotusten nousu alentaa sijoituskiinteistön käypää arvoa, kun taas niiden lasku nostaa arvoa.

Myös markkinavuokrien taso ja kehitysnäkymät vaikuttavat käypään arvoon. Arvio tulevista vuokratasojen nousuista kasvattaa kiinteistön kassavirtaa ja siten käypää arvoa, kun taas odotus vuokrien laskusta alentaa käypää arvoa.

Muita merkittäviä käypään arvoon vaikuttavia parametreja ovat arviot tulevista vuokratuotoista, hoitokuluista, vuokrausasteesta ja tulevista investoinneista. Esimerkiksi odotus vuokrausasteen laskusta alentaa kiinteistön käypää arvoa, kun taas odotus noususta kasvattaa sitä. Hoitokulut ja investoinnit, kuten perusparannukset, vähentävät kassavirtalaskelmissa tulevaa nettotuottoa ja siten alentavat käypää arvoa.

Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot ovat herkkiä käytettyjen markkinaparametrien muutoksille. Seuraavassa taulukossa esitetään herkkyysanalyysi, joka havainnollistaa markkinoiden tuottovaatimuksen ja markkinavuokran muutoksen vaikutuksia konsernin sijoituskiinteistöjen käypiin arvoihin. Herkkyysanalyysissä muutetaan kerrallaan yhtä parametria, mutta todellisuudessa parametrien muutoksia tapahtuu usein samanaikaisesti.

Herkkyysanalyysi 31.12.2024

Tuottovaatimuksen muutos 31.12.2024	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Käypä arvo (EUR 1000)	218 000	205 100	194 100	183 600	174 400
Muutos (EUR 1000)	23 900	11 000	-	-10 500	-19 700
Muutos %	12,31 %	5,67 %	0,00 %	-5,41 %	-10,15 %

Markkinavuokran muutos 31.12.2024	-4 %	-3 %	-2 %	-1 %	0 %
Käypä arvo (EUR 1000)	190 000	191 000	191 800	192 800	194 100
Muutos (EUR 1000)	-4 100	-3 100	-2 300	-1 300	-
Muutos %	-2,11 %	-1,60 %	-1,18 %	-0,67 %	0,00 %

Lisäksi pitkän aikavälin vuokrausasteen merkittävät laskut (nousut) yksittäin tarkasteltuna johtaisivat huomattavasti alempaan (korkeampaan) käypään arvoon.

Herkkyysanalyysi 31.12.2023

Tuottovaatimuksen muutos 31.12.2023	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Käypä arvo (EUR 1000)	133 050	129 460	126 230	123 307	120 650
Muutos (EUR 1000)	6 820	3 230	-	-2 923	-5 580
Muutos %	5,40 %	2,56 %	0,00 %	-2,32 %	-4,42 %

Markkinavuokran muutos 31.12.2023	-4 %	-3 %	-2 %	-1 %	0 %
Käypä arvo (EUR 1000)	117 383	119 595	121 807	124 018	126 230
Muutos (EUR 1000)	-8 847	-6 635	-4 423	-2 212	-
Muutos %	-7,01 %	-5,26 %	-3,50 %	-1,75 %	0,00 %

Lisäksi pitkän aikavälin vuokrausasteen merkittävät laskut (nousut) yksittäin tarkasteltuna johtaisivat huomattavasti alempaan (korkeampaan) käypään arvoon.

Arvioitsijat ovat vaihtuneet tilikauden 2024 aikana, joten herkkyysanalyysit eivät ole suoraan vertailukelpoisia.

Muut liitetiedot

6.1 Arvon alentumistestaus

Laadintaperiaatteet

Liikearvon, muiden aineettomien hyödykkeiden ja aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden kirjanpitoarvoja tarkastellaan säännöllisesti arvonalentumisen varalta.

Liikearvo tarkistetaan arvonalentumisten varalta vuosittain tai aina, kun tapahtumat tai olosuhteiden muutokset viittaavat mahdolliseen arvonalentumiseen. Rahavirtaa tuottavan yksikön kirjanpitoarvoa, liikearvo mukaan luettuna, verrataan sen kerrytettävissä olevaan rahamäärään, joka on korkeampi seuraavista: käyttöarvo tai käypä arvo vähennettynä luovutuksesta johtuvilla menoilla. Siinä tapauksessa, että omaisuuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä on pienempi kuin omaisuuserän kirjanpitoarvo, omaisuuserästä kirjataan arvonalentumistappio, jotta kirjanpitoarvo vastaa kerrytettävissä olevaa rahamäärää. Mahdollinen arvonalentuminen kirjataan välittömästi kuluksi tuloslaskelmaan, eikä sitä peruuteta myöhemmin.

Arvonalentumistestauksessa testattavat varat ja velat on kohdistettu rahavirtaa tuottaville yksiköille (CGU). Rahavirtaa tuottavat yksiköt on määritetty raportoitavien segmenttien tasolle. Konserni on kohdistanut koko liikearvon 1.1.2023, 31.12.2023 ja 31.12.2024 Liitännäispalvelut-segmentille, joka edustaa alinta tasoa, jolla johto seuraa liikearvoa sisäisesti:

Liikearvo, tuhatta euroa	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023
Kiinteistöliiketoiminta	0	0	0
Liitännäispalvelut	342	342	303

Cityvarasto määrittelee rahavirtaa tuottavan yksikön kerrytettävissä olevan rahamäärän käyttöarvolaskelman perusteella. Käyttöarvo määritetään diskonttaamalla rahavirtaa tuottavan yksikön tulevaisuudessa odotettavissa olevat vapaat kassavirrat. Rahavirtaa tuottavan yksikön kirjanpitoarvo sisältää nettokäyttöpääoman ja pitkäaikaiset varat mukaan lukien liikearvon.

Käyttöarvolaskelmissa käytetään johdon hyväksymiä arvioita ja strategiaan perustuvia suunnitelmia viidelle tulevalle vuodelle. Viiden vuoden ajanjakson jälkeen, rahavirrat lasketaan terminaaliarvomenetelmällä. Terminaalijakson kasvuvauhti 2,0% perustuu johdon arvioon varovaisesta pitkän aikavälin kasvusta.

Laskelmissa käytetyt diskonttokorot (WACC) heijastavat nykyistä arviota rahan aika-arvosta ja rahavirtaa tuottavaan yksikköön kohdistuvista markkinariskipreemioista. Nämä yhdessä heijastavat riskejä ja epävarmuuksia, joita tulevien kassavirta-arvioiden osalta ei ole huomioitu.

Johdon harkintaa edellyttävät keskeiset arviot ja oletukset

Johto käyttää merkittäviä arviointeja ja harkintaa määrittäessään, onko liikearvon alentumisesta viitteitä. Kassavirtaennusteet perustuvat johdon hyväksymiin budjetteihin ja rahoitusarvioihin, jotka kattavat 5 vuoden ajanjakson. Kassavirtaennusteet perustuvat Cityvarasto konsernin olemassa olevaan liiketoimintarakenteeseen, todellisiin tuloksiin ja johdon parhaisiin arvioihin tulevasta myynnistä, kustannuskehityksestä, yleisistä markkinaolosuhteista ja sovellettavista verokannoista.

Kassavirtaennusteiden taustalla olevat parametrit sisältävät oletuksia liiketoiminnan kasvusta, kannattavuudesta, nettokäyttöpääoman tasosta, terminaaliavuoden kasvusta ja painotetusta keskimääräisestä pääoman hinnasta (WACC). Nämä kasvuoletukset perustuvat johdon arvioon markkinoiden kysynnästä ja marginaalikehitystä ja nettokäyttöpääomaa koskevat oletukset perustuvat sisäisiin tavoitteisiin, joita arvioidaan suhteessa todelliseen tulokseen. Terminaaliavuoden kassavirtojen kasvu perustuu konservatiivisesti odotettuun pitkän aikavälin inflaatioon. Alla on esitetty keskeiset yksityiskohdat mallista, terminaalikasvusta ja WACC:stä. Oletukset perustuvat sisäisesti ja ulkoisesti saatavilla olleisiin tietoihin.

Johto testaa ennusteisiin liittyvissä merkittävissä arvioissa tapahtuvien muutosten vaikutuksia herkkyyksianalyysillä alla kuvatulla tavalla.

1.1.2023, 31.12.2023 ja 31.12.2024 konserni on kohdistanut liikearvon koko kirjanpitoarvon Liitännäispalveluihin, joka edustaa alinta tasoa, jolla johto seuraa liikearvoa sisäisesti.

	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023
Testattavan ajanjakson pituus	5 vuotta + Terminaalijakso	5 vuotta + Terminaalijakso	5 vuotta + Terminaalijakso
Terminaalijakson kasvu %	2 %	2 %	2 %
Diskonttokorko (WACC ennen veroja)	11,4%	12,2%	13,7%

Siirtymäkauden aikana 1.1.2023 ja 31.12.2023 sekä tilinpäätöspäivänä 31.12.2024 rahavirtaa tuottavan yksikön kerrytettävissä oleva rahamäärä ylitti sen kirjanpitoarvon, joten arvonalentumisia ei kirjattu.

Herkkyysanalyysi

Arvonalentumistestauksen keskeiset oletukset ovat diskonttauskorko, viiden vuoden keskimääräinen myynnin kasvu, käyttökateen (EBITDA) suhde liikevaihtoon ja ennustejakson jälkeinen kasvuvauhti. Analyysin perusteella mikään jokseenkin mahdollinen muutos missään keskeisessä oletuksessa ei aiheuttaisi kerrytettävissä olevaa rahamäärään olevan kirjanpitoarvoa pienempi.

6.2 Aineettomat hyödykkeet

Laadintaperiaatteet

Liikearvo

Liikearvo syntyy liiketoimintojen yhdistämisestä, ja se vastaa määrää, jonka verran luovutettu hankintavastike ylittää yksilöitävissä olevien netto-omaisuuserien hankinta-ajankohdan käyvän arvon.

Liiketoimintojen yhdistämisistä syntyvä liikearvo kohdistetaan arvonalentumistestausta varten rahavirtaa tuottavalle yksikölle, jonka odotetaan hyötyvän liiketoimintojen yhdistämisen synnyttämistä synergioista.

Kun omaisuutta hankitaan, joko yrityskaupoilla tai muilla tavoilla, johto arvioi hankitun yksikön omaisuuden ja toiminnan luonteen määrittääkseen, muodostaako hankinta liiketoiminnan. Jos hankinnan ei katsota olevan liiketoimintaa, sitä ei käsitellä liiketoimintojen yhdistämisenä. Sen sijaan hankintameno, mukaan lukien välittömät menot, kohdistetaan yhteisön yksilöitävissä oleviin varoihin ja velkoihin niiden hankinta-ajankohdan suhteellisten arvojen perusteella. Katso tarkemmin liitetieto 1.2. Laatimisperusta.

Konsernin liikearvon arvonalentumista koskevat tilinpäätöksen laatimisperiaatteet on esitetty liitetiedoissa 6.1. Arvonalentumistestaus.

Muut aineettomat hyödykkeet

Muut aineettomat hyödykkeet sisältävät lähinnä aktivoituja ohjelmistomenoja.

Uusien ohjelmistojen hankintaan liittyvät kulut aktivoidaan aineettomaksi hyödykkeeksi, mikäli nämä menot eivät ole osa alkuperäisiä laitteistokustannuksia. Ohjelmiston poistot tehdään yleensä 5 vuoden tai lisenssikauden aikana.

Aineettomat hyödykkeet, joilla on rajallinen taloudellinen vaikutusaika, arvostetaan alun perin hankintamenoon ja poistetaan niiden taloudellisena vaikutusaikana. Liiketoimintojen yhdistämisessä hankittujen aineettomien hyödykkeiden hankintameno on niiden käypä arvo hankinta-ajankohtana. Aineeton hyödyke merkitään taseeseen vain, jos hyödykkeen hankintameno on määritettävissä luotettavasti ja jos on todennäköistä että hyödykkeestä odotettavissa oleva taloudellinen hyöty koituu konsernin hyväksi.

Ensimmäisen kirjaamisen jälkeen aineettomat hyödykkeet kirjataan hankintamenoon, josta on vähennetty kertyneet poistot ja kertyneet arvonalentumistappiot. Sisäisesti aikaansaatuja aineettomia hyödykkeitä, pois lukien aktivoidut kehittämismenot, ei aktivoida, ja niihin liittyvät menot heijastuvat tulosvaikutteisesti kaudelle, jolla menot ovat syntyneet.

Taseesta poiskirjaaminen

Aineeton hyödyke kirjataan pois taseelta, kun se luovutetaan (eli sinä päivänä, jona vastaanottaja saa määräysvallan) tai kun sen käytöstä tai luovutuksesta ei odoteta koituvan tulevaisuudessa taloudellista hyötyä. Omaisuserän poiskirjauksesta johtuva voitto tai tappio (laskettuna nettomääräisen luovutustulon ja omaisuserän kirjanpitoarvon erotuksena) kirjataan tuloslaskelmaan.

31/12/2024			
Tuhatta euroa	Liikearvo	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2024	342	2 298	2 640
Lisäykset	0	608	608
Hankintameno 31.12.2024	342	2 906	3 248
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2024	0	-1 528	-1 528
Tilikauden poistot ja arvonalentumiset	0	-390	-390
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2024	0	-1 918	-1 918
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	342	988	1 329

31/12/2023			
Tuhatta euroa	Liikearvo	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2023	303	1 880	2 183
Lisäykset	39	418	457
Hankintameno 31.12.2023	342	2 298	2 640
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2023	0	-1 211	-1 211
Tilikauden poistot ja arvonalentumiset	0	-317	-317
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2023	0	-1 528	-1 528
Kirjanpitoarvo 1.1.2023	303	669	972
Kirjanpitoarvo 31.12.2023	342	770	1 111

6.3 Aineelliset hyödykkeet

Laadintaperiaate

Konsernin aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet koostuvat pääasiassa it-kalustosta, muuttoautoista sekä pakettiautoista.

Aineelliset hyödykkeet arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoon poistoilla ja arvonalentumistappioilla vähennettynä. Hankintamenoon sisällytetään kaikki menot, jotka aiheutuvat välittömästi käyttöomaisuuserän hankinnasta, mukaan lukien luotettavasti seurattavissa olevat asennus- sekä kuljetuskustannukset. Aineellisiin omaisuuseriin mahdollisesti kohdistuvat julkiset avustukset kirjataan aineellisten hyödykkeiden kirjanpitoarvojen vähennyksiksi. Konsernissa ei ole sellaisia vieraan pääoman menoja, jotka muodostaisivat osan aineellisen omaisuuden hankintamenosta.

Aineellisista hyödykkeistä tehdään tasapoistot niiden arvioidun taloudellisen vaikutusajan kuluessa. Hyödykkeiden jäännösarvo ja taloudellinen vaikutusaika tarkistetaan vähintään jokaisen tilikauden lopussa. Aineellisten hyödykkeiden myynneistä syntyvät voitot ja tappiot kirjataan tuloslaskelmaan ja esitetään liiketoiminnan muina tuottoina ja kuluina.

Tavallisimmat arvioidut taloudelliset vaikutusajat ovat:

- Koneet ja laitteet: 5-10 vuotta
- Pakettiautot 10 vuotta

2024			
EUR tuhatta	Koneet ja laitteet	Pakettiautot	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2024	3 916	4 783	8 699
Lisäykset	581	5 389	5 969
Vähennykset	-40	-274	-315
Hankintameno 31.12.2024	4 456	9 897	14 354
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2024	-2 960	-402	-3 362
Poistot ja arvonalentumistappiot tilikaudella	-520	-534	-1 054
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2024	-3 480	-936	-4 416
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	977	8 961	9 938

2023			
EUR tuhatta	Koneet ja laitteet	Pakettiautot	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2023	3 878	2 434	6 313
Lisäykset	91	2 429	2 519
Vähennykset	-53	-80	-133
Hankintameno 31.12.2023	3 916	4 783	8 699
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2023	-2 303	-28	-2 331
Poistot ja arvonalentumistappiot tilikaudella	-657	-374	-1 031
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2023	-2 960	-402	-3 362
Kirjanpitoarvo 31.12.2023	956	4 381	5 337
Kirjanpitoarvo 1.1.2023	1 575	2 406	3 982

6.4 Lähipiiritapahtumat

Cityvarasto Oyj:n lähipiiriin kuuluvat osakkeenomistajat, jotka käyttävät konsernin emoyhtiössä määräysvaltaa tai huomattavaa vaikutusvaltaa, konsernin emoyhtiö, tytäryhtiöt, osakkuusyritykset, hallituksen ja johtoryhmän jäsenet, mukaan lukien emoyhtiön toimitusjohtaja, ja heidän läheiset perheenjäsenensä sekä yhteisöt, joissa edellä mainitut henkilöt käyttävät määräysvaltaa tai yhteistä määräysvaltaa.

Lähipiiritapahtumat, jotka eivät eliminoidu konsernitilinpäätöksessä, esitetään lähipiiritapahtumina. Konserniyhtiöiden takauksia koskevat tiedot esitetään liitetiedossa 5.8. Emoyhtiön ja tytäryhtiöiden väliset saamiset, velat ja liiketoimeton eliminoitu konsernitilinpäätöksessä, eikä niitä esitetä tässä liitetiedossa.

Liiketoimet lähipiirin kanssa

Tuhatta euroa	2024	2023
Myynnit lähipiirille	7	0
Ostot lähipiiriltä	236	15
Palkat ja palkkiot muulle lähipiirille kuin johdon avainhenkilöille	18	26
Osingot lähipiirille	588	522
Yhteensä	849	564

Lainasaamiset ja velat lähipiirin kanssa

Tuhatta euroa	31/12/2024	31/12/2023	01/01/2023
Lähipiirille annetut lainat	37	40	43
Yhteensä	37	40	43

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.

Johtoon kuuluvien avainhenkilöiden palkat ja palkkiot	31/12/2024	31/12/2023
Tuhatta euroa		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-edut	849	934
Yhteensä	849	934

6.5 Tilikauden jälkeiset tapahtumat

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

Uusi pienvarastotoimipiste Hyvinkään keskustassa avattiin helmikuussa 2025.

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

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

Yhtiön vuoden 2025 varsinainen yhtiökokous pidettiin 3.6.2025

Yhtiö on hankkinut kesäkuussa uuden kiinteistön Järvenpäästä. Kohteeseen avataan uusi pienvarastotoimipiste arviolta vuoden 2026 aikana.

Yhtiö avasi toukokuussa uuden pienvarastotoimipisteen Espoon Leppävaaraan. Myös Tampereelle avattiin uusi pienvarastotoimipiste toukokuussa.

Allekirjoitukset tilinpäätökseen

Vantaa, 25.8.2025

Aki Kostiander
Hallituksen puheenjohtaja

Salla Tuominen
Hallituksen jäsen

Ville Stenroos
Hallituksen jäsen & toimitusjohtaja

Henrik Christensen
Sig