

Vuosikertomus 2025



Sisällysluettelo

3 Liiketoimintakatsaus

- 4 Cityvarasto lyhyesti
- 5 Konsernin liiketoiminnot
- 6 Markkinaympäristö
- 8 Strategia ja keskeiset kasvun ajurit
- 10 Toimitusjohtajan katsaus

11 Hallituksen toimintakertomus

- 12 Keskeiset tapahtumat tilikaudella
- 12 Keskeiset tapahtumat tilikauden jälkeen
- 12 Varsinainen yhtiökokous 2025
- 13 Ylimääräinen yhtiökokous 2025
- 13 Voitonjakoehdotus
- 13 Varsinainen yhtiökokous 2026

14 Kommentit taloudellisiin lukuihin

- 14 Konsernin keskeiset tunnusluvut
- 14 Liikevaihto ja tulos
- 15 Investoinnit
- 15 Tase ja rahoitus
- 16 Emoyhtiön keskeiset tunnusluvut
- 16 Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät
- 17 Taloudelliset tavoitteet
- 17 Tulevaisuudennäkymät ja tulosohjeistus

18 Vastuullisuus

- 18 Vastuu ympäristöstä
- 19 Vastuu ihmisistä
- 19 Hallinnointi

21 Riskit ja riskienhallinta

22 Osakkeet ja osakkeenomistajat

24 Tilinpäätös

- 25 Konsernin tunnusluvut
- 26 Konsernin tilinpäätös
- 30 Konsernin tilinpäätöksen liitetiedot
- 52 Tunnuslukujen laskentakaavat
- 53 Konsernin vaihtoehtoisten tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat
- 54 Emoyhtiön tilinpäätös
- 57 Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot
- 61 Allekirjoitukset ja tilinpäätösmerkintä
- 62 Tilintarkastuskertomus

64 Hallinnointi

- 65 Hallinnointirakenne ja hallinnointiympäristö
- 66 Hallinnointia koskevat kuvaukset
- 67 Hallitus
- 68 Johtoryhmä
- 69 Sisäpiirihallinto
- 70 Tietoa osakkeenomistajille



Liiketoimintakatsaus

Cityvarasto – meillä on koti tavaroillesi

Cityvarasto on vuonna 1999 perustettu pienvarastointiin keskittyvä yhtiö, joka tarjoaa varastoinnin lisäksi pakettiautonvuokraus- ja muuttopalveluja erityisesti Suomen suurimmissa kaupunkikeskuksissa. Konsernin liiketoiminta perustuu varastointikäyttöön soveltuvien kiinteistöjen omistamiseen, hallintaan ja kehittämiseen sekä niitä täydentäviin liitännäispalveluihin, joita tuottavat tytäryhtiöt PakuOvelle.com Oy ja Suomen Opiskelijamuutot Oy. Emoyhtiö Cityvarasto Oy vastaa konsernin kiinteistöliiketoiminnasta ja kiinteistöportfolion

hallinnoinnista. Toiminnan keskiössä ovat helppous, luotettavuus ja sujuva asiakaskokemus, ja yhtiön ansainta rakentuu vakaalle kassavirralle, pitkäaikaisille asiakassuhteille ja kiinteistöjen tehokkaalle hyödyntämiselle.

Cityvarasto hyödyntää nykyaikaisia digitaalisia ratkaisuja ja skaalautuvia toimintamalleja, jotka tukevat hallittua kasvua ja kannattavuuden kehittämistä. Yhtiö pyrkii luomaan lisäarvoa asiakkailleen, henkilöstölleen ja osakkeenomistajilleen vastuullisesti ja

pitkäjänteisesti. Strategisena tavoitteena on vahvistaa asemaa yhtenä Suomen johtavista pienvarastobrändeistä kestävä kasvun periaatteiden mukaisesti.

Cityvarastolla on valtakunnallinen toimipisteverkosto, joka mahdollistaa hyvän saatavuuden sekä kuluttaja- että yritysasiakkaille eri puolilla maata.

Cityvarasto listautui Nasdaq First North Growth Market Finland -markkinapaikalle 3. lokakuuta 2025.



Konsernin liiketoiminnot

Konsernin liiketoiminta on jaettu kahteen pääalueeseen: kiinteistöliiketoimintaan (pienvarastojen ja toimitilojen vuokraus) ja liitännäispalveluihin (pakettiautojen vuokraus sekä muuttopalvelut).

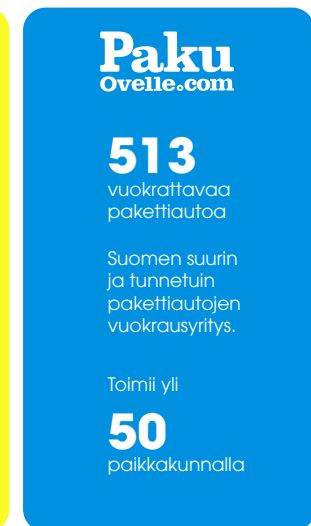
Cityvaraston ydinliiketoimintana on pienvarastojen vuokraaminen. Tilikauden lopussa Cityvarastolla oli 70 (64) auki olevaa pienvarastotoimipistettä 28 (28) kaupungissa. Näiden lisäksi yhtiö omistaa seitsemän kohdetta, joihin tullaan avaamaan pienvarastotoimipiste tulevaisuudessa. Vuokrattavaa pienvarastoalaa oli tilikauden lopussa 64 000 (58 000) m² ja vuokrattavaa toimitilaa 57 000 (57 000) m².

PakuOvelle.com on Suomen suurin pakettiautojen vuokrausyritys, joka toimii yli 50 paikkakunnalla. Yhtiöllä on yli 500 vuokrattavaa pakettiautoa, ja vuokraus tapahtuu verkkokaupan kautta vaivattomasti itsepalveluperiaatteella.

Opiskelijamuutot tarjoaa muuttopalveluita Etelä-Suomen alueella. Vuonna 2025 Opiskelijamuutot toteutti yli 2 400 muuttoa. Tilikauden jälkeen konserniin on hankittu myös Ja-Ki Muutto Oy:n muuttoliiketoiminta, mikä tukee liitännäispalveluiden kasvua.

PakuOvelle.com ja Opiskelijamuutot tukevat konsernin pienvarastoliiketoimintaa tuomalla sekä tulo- että kustannussynergioita. Tulosynergioita syntyy ristiin myynnistä konsernin tärkeimmille asiakassegmenteille – eli muuttajille ja lisätilaa

tarvitseville. Kustannussynergioita syntyy hyödynnettäessä konsernin yhteisiä resursseja esimerkiksi myynnissä, asiakaspalvelussa ja hallinnossa. Cityvaraston laaja toimipisteverkosto tukee kumppanien valinnassa, kun monet valtakunnalliset toimijat haluavat toimia saman tahon kanssa useammassa kaupungissa.



Markkinaympäristö

Pienvarastointimarkkina on kasvanut Suomessa vakaasti viime vuosina, ja kysyntä on voimistunut erityisesti suurissa kasvukeskuksissa. Kysyntää vahvistavat useat samanaikaiset megatrendit: Kaupungistuminen, asuntojen pienentyminen sekä kotitalouksien määrän kasvu lisäävät ulkopuolisen säilytystilan tarvetta. Myös tavarapaljous ja kulutustottumusten muutokset kasvattavat kotien tavaramääriä, mikä korostaa joustavien tilaratkaisujen merkitystä.

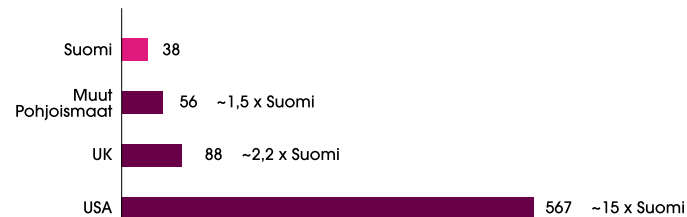
Väestön vaurastuminen näkyy lisääntyvinä harrastusvälineinä ja kausittaisina varusteina, jotka vaativat säilytystilaa. Samalla väestön ikääntyminen lisää tarvetta ratkaisuille, jotka helpottavat kodin tavarajärjestelyä ja tukevat elämänmuutoksia. Kysyntää kasvattavat myös verkkokaupan yleistyminen, yritystoiminnan projektimaisuus ja kausiluonteiset tarpeet sekä erilaiset elämäntilanteiden muutokset – kuten muutot, remontit ja perhetilanteen vaihtelut. Nämä tekijät tukevat pienvarastoinnin kysyntää yleisestä suhdannetilanteesta riippumatta.

Pienvarastotalalla on Suomessa selkeää kasvupotentiaalia. Kansainvälisesti tarkasteltuna Suomen markkina on vielä kehitysvaiheessa; esimerkiksi Pohjoismaissa pienvarastopinta-alaa on asukasta kohden keskimäärin noin 1,5-kertaisesti¹ Suomeen verrattuna.

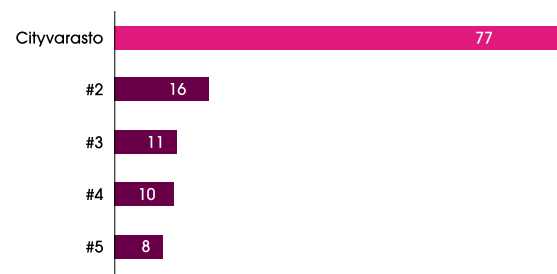
Cityvarasto on Suomen pienvarastomarkkinan johtava toimija. Yhtiöllä oli 31.12.2025 yhteensä 77 pienvarastotoimipistettä, joista 70 oli avattu pienvarastointikäyttöön. Toiseksi suurimmalla

toimijalla Suomessa on 16 toimipistettä. Näiden lisäksi pienvarastomarkkinalla on paikallisia toimijoita, joilla on selvästi vähemmän toimipisteitä ja rajallisempi maantieteellinen kattavuus.

Pienvarastopinta-ala (m² per tuhat asukasta)



Toimipisteiden määrä



¹⁾ Lähde: CBRE Research ja FEDESSA, European Self Storage Industry Report 2024

Cityvarastolla on toimipisteitä 28 kaupungissa



Asiakaskäyttäytyminen on muuttunut viime vuosina, ja yhtiön asema alan suurimpana toimijana mahdollistaa vastaamisen nykyaikaisiin asiakastarpeisiin. Tämä näkyy investointeina automaatioon, digitaalisiin järjestelmiin ja muihin älykkäisiin asiointiratkaisuihin, jotka parantavat asiakaskokemusta, lisäävät käytettävyyttä ja tehostavat operatiivista toimintaa niin kiinteistöliiketoiminnan kuin liitännäispalvelujen osalta. Digitaalisten palvelujen kehittäminen tukee myös liiketoiminnan skaalautuvuutta.

Muuttopalvelu- ja pakettiautovuokrausmarkkinoita ohjaavat pitkälti samat megatrendit kuin pienvarastointia: kaupungistuminen, asumisen liikkuvuus, sekä opiskelijoiden ja yritysten kasvavat muuttotarpeet.

Cityvarasto toimii markkinaympäristössä, jossa korostuvat tilan saatavuus, sijainti, hinnoittelun läpinäkyvyys sekä kokonaisvaltaiset ratkaisut. Yhtiön laaja toimipisteverkosto eri puolilla Suomea tukee sen kilpailukykyä valtakunnallisena toimijana.

Konsernin liiketoimintamallissa pienvarastointi, pakettiautovuokraus ja muuttopalvelut muodostavat toisiaan tukevan kokonaisuuden. Asiakkaiden elämäntilanteet synnyttävät usein samanaikaisesti useamman palvelun tarpeen, mikä mahdollistaa lisämyynnin ja kasvattaa asiakaskohtaista liikevaihtoa. Lisäksi markkina konsolidoituu ja Cityvarastolla on mahdollisuuksia kasvuun yritysostojen ja yhteistyöjärjestelyjen kautta.



Strategia ja keskeiset kasvun ajurit

Cityvaraston kasvustrategia keskittyy kiinteistöjen hallintaan ja vuokraamiseen, nykyisten kiinteistöjen muuttamiseen moderneiksi pienvarastotoimipisteiksi, uusien toimipisteiden hankkimiseen sekä pienempien alan toimijoiden integroimiseen yritysostoilla. Strategian tavoitteena on ylläpitää kannattavaa kasvua ja parantaa suhteellista kannattavuutta hyödyntämällä mittakaavaetuja, nostamalla kiinteistöjen täyttöastetta ja kehittämällä toimintaa jatkuvasti. Cityvaraston kasvustrategia perustuu seuraaviin osa-alueisiin:

1. Kassavirran kasvattaminen pienvarastotoimipisteiden täyttöastetta sekä vuokria optimoimalla

Yhtiön pienvarastotoimipisteiden täyttöaste ja vuokrataso ovat keskeisessä asemassa yhtiön liiketoiminnan kannattavuuden kannalta. Cityvarasto hyödyntää pienvarastoliiketoiminnassaan dynaamista hinnoittelua optimoidakseen pienvarastojen täyttöasteen ja vuokratason. Pienvarastojen täyttöaste oli tilikauden lopussa 80 % (76 %).

2. Tilojen muuttaminen pienvarastokäyttöön nykyisissä kiinteistöissä

Cityvaraston tavoitteena on muuttaa omistamansa tilat pienvarastoina vuokrattavaksi tilaksi niin suurelta osin kuin mahdollista. Yhtiöllä oli 31.12.2025 omistamissaan kiinteistöissä yli 20 000 neliömetriä sellaista pinta-alaa, jonka yhtiö arvioi muuttavansa tulevaisuudessa pienvarastokäyttöön.

3. Investoinnit uusiin toimipisteisiin

Strategiansa mukaisesti Cityvarasto pyrkii hankkimaan liiketoimintaansa sopivia kiinteistöjä ja muuttamaan ne uusiksi pienvarastokäyttöön sopiviksi toimipisteiksi. Vuosina 2010–2025 yhtiö on hankkinut 64 kiinteistöä, sisältäen vuokrakiinteistöt. Yhtiöllä on pienvarastotoimipisteitä Suomen 20 suurimmassa kaupungissa ja omistukset painottuvat selkeästi kasvukeskuksiin. Yli 65 % Cityvaraston kiinteistöportfoliosta sijaitsi 31.12.2025 Helsingin seudulla ja noin 12 % Turun ja Tampereen seudulla.¹⁾

4. Yrityssostot

Vuosina 2010–2025 yhtiö on toteuttanut yhteensä 20 yritysjärjestelyä. Suurin osa Cityvaraston tähänastisesta kasvusta on kuitenkin saavutettu orgaanisesti, mutta yrityssostot ovat omalta osaltaan tukeneet kasvua.

Strategiansa mukaisesti yhtiö pyrkii hankkimaan yrityssostojen avulla esimerkiksi pienempiä pienvarastotoimijoita laajentaakseen omaa pienvarastoliiketoimintaansa.

5. Liitännäispalvelujen kasvattaminen

Cityvarasto pystyy tarjoamaan kokonaisvaltaisesti muuttamiseen ja varastointiin liittyviä ratkaisuja. PakuOvelle.com on Cityvarasto Oyj:n kokonaan omistama pakettiautoihin erikoistunut autovuokraamo, ja alallaan Suomen suurin toimija. Yksi strateginen painopiste PakuOvelle.comin liiketoiminnassa on tuoda pakettiautoillaan

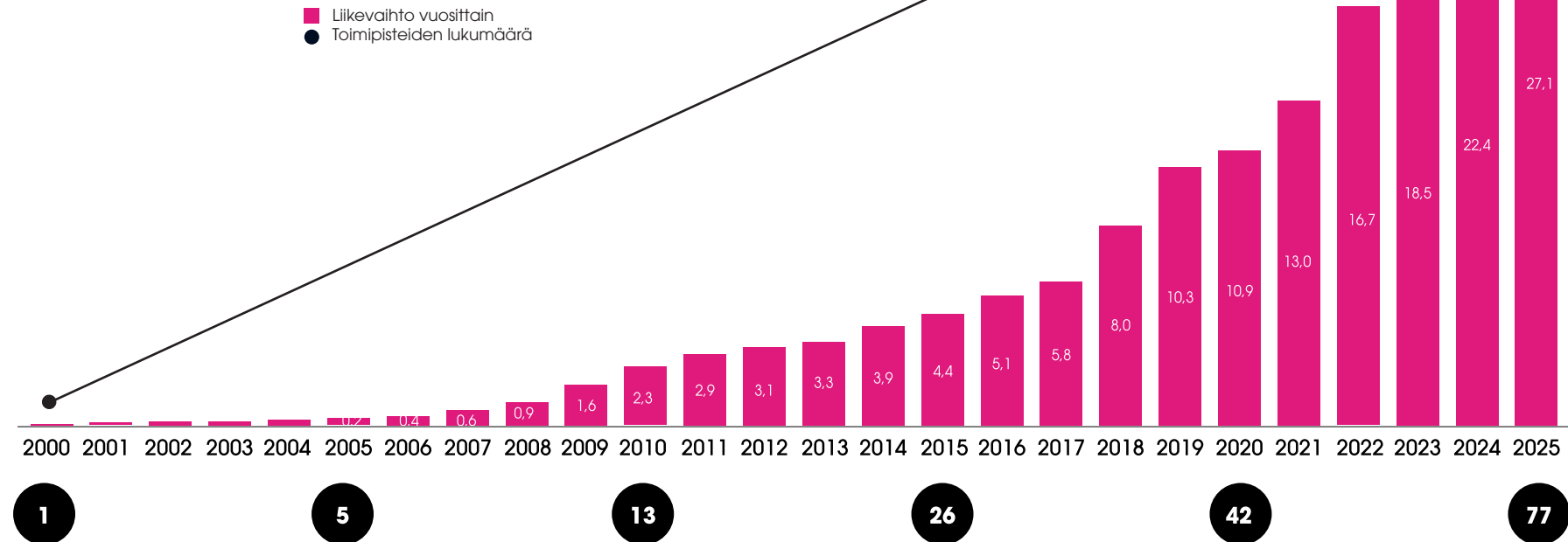
liikenteessä näkyvyyttä myös Cityvarastolle. Opiskelijamuutot ja Ja-Ki Muutto Oy täydentävät kokonaisuutta tarjoamalla muuttopalveluita, jotka nivoutuvat luontevasti yhteen Cityvaraston varastointiratkaisujen ja PakuOvelle.comin pakettiautovuokrauksen kanssa. Näiden toimintojen myötä koko muuttamisen arvoketju — sisältäen säilytyksen, muuttopalvelut, pakettiautojen vuokrauksen, pakkausmateriaalit, lukot ja muuttolaatikat — on mahdollista toteuttaa Cityvarasto-konsernin sisällä.

¹⁾ Perustuen Cityvaraston kiinteistöjen käypään arvoon pois lukien vuokratut kohteet. Lähde: Jones Lang LaSalle Finland Oy, Kiinteistöarvointiraportti.

Liikevaihdon kasvu on ollut tasaisen vahvaa jo 25 vuoden ajan

Cityvaraston liikevaihdon yhdistetty vuotuinen kasvuvauhti (CAGR) on ollut 30,3 % vuosina 2000–2025.

Konsernin liikevaihto (MEUR) ja pienvarastotoimipisteiden lukumäärä vuosina 2000–2025¹



¹Liikevaihdot vuosille 2000–2022 tilintarkastetuista tilinpäätöksistä, jotka on laadittu FAS:n mukaisesti. Liikevaihdot vuosille 2023–2025 tilintarkastetuista konsernitiilinpäätöksistä, jotka on laadittu IFRS-tilinpäätösstandardien mukaisesti. Yhtiön käsityksen mukaan sen liikevaihto on ollut vertailukelpoista esitetyillä tilikausilla.

Toimitusjohtajan katsaus

Tilikausi 2025 oli Cityvarastolle poikkeuksellisen vahvan kasvun ja strategisten edistysaskelten aikaa. Yhtiö saavutti tilikaudella historiansa parhaan tuloksen, kun liikevaihto kasvoi 21,1 % ollen 27,1 miljoonaa euroa ja oikaistu käyttökatte kasvoi 20,1 % ollen 12,1 miljoonaa euroa. Kummankin tunnusluvun osalta tilikaudelle 2025 annettu ohjeistus ylitettiin. Molemmat liiketoimintasegmenttimme – kiinteistöliiketoiminta sisältäen pienvarastoliiketoiminnan sekä toimitilojen vuokraustoiminnan ja liitännäispalvelut sisältäen pakettiautovuokraustoiminnan ja muuttopalvelut – kehittivät myönteisesti läpi tilikauden. Erityisesti pakettiautovuokraustoiminnan kasvu ja kannattavuus olivat vahvalla tasolla, kun viimeisimpinä vuosina tehdyt merkittävät kalustoinvestoinnit alkoivat tuottaa täysimääräisesti.

Tilikauden aikana Cityvarasto jatkoi määrätietoista laajentumista ja kasvatti kiinteistöportfoliotaan useilla hankinnoilla ja avauksilla eri puolilta Suomea. Vuoden aikana avattiin kuusi uutta pienvarastotoimipistettä, joista kaksi vuokratiloihin, ja lisäksi toteutettiin seitsemän kiinteistöhankintaa Riihimäeltä, Järvenpäästä, Helsingistä, Kempeleestä, Lohjalta, Porista sekä Kokkolasta. Lisäksi toteutettiin viisi laajennusta aiemmin hankituissa toimipisteissä. Laajensimme siis toimintaamme uusille paikkakunnille ja samanaikaisesti vahvistimme asemaamme Helsingin seudulla, jossa suurin osa kiinteistöportfoliostamme jo sijaitsee. Toteutuneet avaukset, hankinnat ja laajennukset vahvistivat Cityvaraston asemaa Suomen johtavana pienvarastotoimijana.

Tilikauden merkittävin yksittäinen tapahtuma oli Cityvaraston listautuminen. Osakeanti ylimerkittiin instituutio- ja yleisöannin osalta, ja yhtiö sai mukaan laajan joukon uusia kotimaisia ja ulkomaisia omistajia. Erityisen ilahduttavaa oli ulkomaisten institutionaalisten sijoittajien vahva kiinnostus ja osallistuminen, mikä kertoo kansainvälisestä luottamuksesta Cityvaraston liiketoimintamalliin ja kasvustrategiaan. Listautuminen oli yhtiölle strateginen virstanpylväs. Se vahvistaa pääomarakennettamme, lisää näkyvyyttämme ja antaa meille entistä paremmat edellytykset toteuttaa kasvuhankkeitamme tulevaisuudessa.

Cityvarasto lähtee uuteen tilikauteen vahvasta asemasta. Uskomme, että markkinaympäristö tarjoaa edelleen kiinnostavia mahdollisuuksia, ja olemme valmiita hyödyntämään niitä asiakaslähtöisesti ja tehokkaasti. Kiitän asiakkaitamme luottamuksesta, henkilöstöämme vahvasta sitoutumisesta ja omistajiamme tuesta. Yhdessä viemme Cityvarastoa eteenpäin ja vahvistamme sen valmiuksia tarttua tulevaisuuden mahdollisuuksiin.

Ville Stenroos

Toimitusjohtaja,
Cityvarasto Oyj



Hallituksen toimintakertomus



Toimintakertomus

Keskeiset tapahtumat tilikaudella

Yhtiö avasi tilikauden aikana yhteensä kuusi uutta pienvarastotoimipistettä. Avatut toimipisteet sijaitsevat Helsingissä, Espoossa, Tampereella, Hyvinkäällä, Keravalla sekä Jyväskylässä.

Yhtiö hankki tilikauden aikana seitsemän kiinteistöä, jotka sijaitsevat Riihimäellä, Järvenpäässä, Helsingissä, Kempeleessä, Lohjalla, Porissa ja Kokkolassa. Kohteisiin tullaan avaamaan myöhemmin uudet pienvarastotoimipisteet. Tilikaudella avattiin kuusi uutta pienvarastotoimipistettä sekä toteutettiin viisi laajennusta aiemmin hankituissa toimipisteissä. Lisäksi yhtiö vuokrasi kaksi pienvarastotoimipistettä, jotka sijaitsevat Helsingissä ja Jyväskylässä.

Cityvarasto Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 3.6.2025. Yhtiökokouksessa nimettiin uusi hallitus ja päätettiin jakaa osinkoa tilikaudelta 2024 0,10 € per osake. Tämä merkitsi kymmenettä peräkkäistä kasvavan osingon vuotta. Yhtiökokous antoi hallitukselle myös valtuutuksen päättää osakeannista, jossa annettavien osakkeiden enimmäismäärä on 2 miljoonaa osaketta.

16.9.2025 tiedotettiin Cityvarasto Oyj:n suunnitellusta listautumisesta Nasdaq First North Growth Market Finland -markkinapaikalle. Listautumismyyntin ja -annin merkintäaika alkoi 24.9.2025 ja päättyi 30.9.2025. Listautumismyynti ja -anti ylimerkittiin huomattavasti. Osakekohtainen merkintähinta oli 16,00 euroa.

Cityvarasto Oyj järjesti ylimääräisen yhtiökokouksen 23.9.2025.

Kaupankäynti Cityvaraston osakkeella Nasdaq First North Growth Market Finland -markkinapaikalla alkoi 3.10.2025.

Cityvaraston päävastuullisen tilintarkastajan vaihtumisesta tiedotettiin 18.12.2025 edeltävän päävastuullisen tilintarkastajan jäädessä eläkkeelle.

Keskeiset tapahtumat tilikauden jälkeen

2.1.2026 Cityvarasto kertoi lehdistötiedotteessa konsernin ostaneen Ja-Ki Muutto Oy:n muuttopalveluliiketoiminnan. Ja-Ki Muuton koko liiketoiminta siirtyi kaupassa, kalusto ja henkilöstö mukaan lukien. Ostettu liiketoiminta raportoidaan osana Cityvaraston liitännäispalvelut-segmenttiä 1.1.2026 alkaen.

Cityvarasto antoi positiivisen tulosvaroituksen 19.1.2026. Cityvarasto nosti tulosohjeistustaan liikevaihdon osalta 31.12.2025 päättyvää tilikautta koskien.

Varsinainen yhtiökokous 2025

Cityvaraston varsinainen yhtiökokous vuodelta 2025 pidettiin 3.6. yhtiön tiloissa Vetokujalla Vantaalla. Yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.2024–31.12.2024, myönsi vastuuvapauden hallituskauden jäsenenä ja toimitusjohtajana tilikauden aikana toimineille ja päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti hallituksen jäsenten lukumääräksi neljä (4). Hallituksen uudeksi

puheenjohtajaksi valittiin Aki Kostander sekä hallituksen varsinaisiksi jäseniksi Ville Stenroos, joka jatkaa edelliseltä hallituskaudelta, ja uusina jäseninä Salla Tuominen ja Henrik Christensen.

Yhtiökokous vahvisti myös hallituksen jäsenille ja yhtiön hallituksen puheenjohtajalle maksettavat vuosipalkkiot. Hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiölle päätettiin valita yksi (1) tilintarkastaja, jonka palkkio maksetaan yhtiön hyväksymän laskun mukaisesti. Tilintarkastusyhteisöksi valittiin Moore Idman Oy, joka on ilmoittanut nimeävänsä päävastuulliseksi tilintarkastajaksi KHT Jari Paloniemen.

Yhtiökokous päätti hallituksen ehdotuksen mukaisesti, että 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta vahvistetun taseen perusteella maksetaan osinkoa 0,10 euroa kullekin osakkeelle, yhteensä 704 910,90 euroa ja vapaaseen pääomaan jätetään 18 926 164,74 euroa. Osingon maksupäiväksi päätettiin 12.6.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakeanneista sekä optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta. Valtuutuksen enimmäismäärä on 2 000 000 osaketta, ja se kattaa sekä uusien osakkeiden liikkeeseenlaskun että yhtiön omien osakkeiden luovuttamisen. Valtuutus mahdollistaa myös suunnatut annit. Hallitus päättää valtuutuksen nojalla annettavien instrumenttien ehdoista. Valtuutus on voimassa viisi vuotta päätöspäivästä ja se kumoaa aiemmat käyttämättömät valtuutukset. Lisäksi yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään enintään 700 000 yhtiön oman osakkeen hankkimisesta tai pantiksi ottamisesta.

Tietoja listautumismyynnistä ja -annista

Cityvarasto tiedotti 16.9.2025 suunnittelewansa listautumismyyntiä ja -antia sekä osakkeidensa listautusta Nasdaq First North Growth Market Finland -markkinapaikalle. Listautumisen tavoitteina olivat yhtiön kasvustrategian edistäminen, strategisen joustavuuden lisääminen, pääsy pääomamarkkinoille, omistuspohjan laajentaminen sekä yhtiön tunnettuuden lisääminen. Listautuminen ja lisääntynyt likviditeetti mahdollistaisivat myös osakkeen tehokkaamman käytön vastikkeena yritysostoissa sekä henkilöstön palkitsemisessa. Yhtiö julkisti 23.9.2025 lisätietoja suunnitellusta listautumismyynnistä ja -annista. Tiedotteessa ilmoitettiin merkintäajan alkavan 24.9.2025 ja listautumisen koostuvan yhtiön noin 15 miljoonan euron suuruisesta osakeannista sekä nykyisten osakkeenomistajien osakemyynnistä. Tarjottavien osakkeiden lukumäärän ilmoitettiin olevan alustavasti enintään 2 684 054 kappaletta olettaen, että lisäosakeoptiota ei käytetä.

Listautumisanti koostui yleisöannista yksityishenkilöille ja yhteisöille Suomessa, instituutioannista institutionaalisille sijoittajille Suomessa ja soveltuvien lakien mukaisesti kansainvälisesti Yhdysvaltojen ulkopuolella sekä henkilöstöannista Cityvaraston ja sen tytäryhtiöiden kaikille työntekijöille sekä yhtiön hallituksen ja johtoryhmän jäsenille. Finanssivalvonta hyväksyi 24.9.2025 Cityvaraston suomenkielisen esitteen liittyen yhtiön suunniteltuun listautumiseen ja tähän liittyvään osakeantiin sekä nykyisten osakkeenomistajien osakemyyntiin. Listautumisanti alkoi 24.9.2025 klo 10. Yleisö- ja henkilöstöanti päättyivät 30.9.2025 klo 16.00 ja instituutioannin merkintäaika keskeytettiin 1.10.2025 klo 18.00. Cityvarasto julkisti 2.10.2025 listautumisannin lopputuloksen. Kansainvälisten sijoittajien kysyntä antia kohtaan oli erittäin vahvaa ja myös

kotimaisten sijoittajien kysyntä oli voimakasta. Listautumismyynti ja -anti oli huomattavasti ylimerkitty sekä yleisö- että instituutioannin osalta. Lopulliseksi merkintähinnaksi tuli 16,00 euroa osakkeelta yleisö- ja instituutioannissa ja 14,40 euroa osakkeelta henkilöstöannissa. Yhteensä osakkeita tarjottiin 2 875 997 kappaletta sisältäen 938 628 uutta osaketta, joilla yhtiö keräsi noin 15 miljoonan euron bruttovarat. Yhtiön ulkona olevien osakkeiden kokonaismäärä nousi 7 987 737 osakkeeseen ja kaikkien osakkeiden kokonaismäärä 8 027 002 osakkeeseen sisältäen yhtiön hallussa olevat osakkeet.

Yhtiö on sitoutunut 180 päivän pituiseen luovutusrajoitukseen ja hallituksen, johtoryhmän sekä antiin osallistuneet henkilöstön jäsenet 360 päivän pituisiin luovutusrajoituksiin. Kaupankäynti Cityvaraston osakkeella alkoi suunnitellusti 3.10.2025.

Tietyt nykyiset osakkeenomistajat myönsivät listautumisen yhteydessä vakauttamisjärjestäjänä toimineelle SEB:lle lisäosakeoption, joka oikeutti SEB:n ostamaan enintään 375 130 lisäosaketta yksinomaan mahdollisten ylikysyntätilanteiden kattamiseksi 30 päivän ajan kaupankäynnin alkamisesta. Yhtiö tiedotti SEB:n suorittamista vakauttamistoinenpiteistä 13.10., 22.10. ja 31.10.2025. Vakauttamisaika päättyi 31.10.2025 ja SEB osti lisäosakeoption mukaisesti myyjiltä 65 745 osaketta.

Ylimääräinen yhtiökokous 2025

Cityvarasto Oyj piti ylimääräisen yhtiökokouksen 23.9.2025 Vantaalla. Yhtiökokous päätti valtuuttaa hallituksen päättämään enintään 1 500 000 osakkeen antamisesta suunnatulla tai merkintäetuoikeusannilla. Valtuutusta voidaan

käyttää erityisesti yhtiön listautumisannin yhteydessä Nasdaq First North Growth Market Finland -markkinapaikalle sekä muihin hallituksen päättämiin tarkoituksiin. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun saakka, kuitenkin enintään 30.6.2026. Jäljellä olevan osakeantivaltuutuksen määrä on 561 372 osaketta. Lisäksi yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään enintään 700 000 yhtiön oman osakkeen hankkimisesta tai pantiksi ottamisesta. Valtuutukset ovat voimassa 18 kuukautta ja ne kumoavat aikaisemmat vastaavat valtuutukset.

Yhtiökokous päätti myös yhtiöjärjestyksen kokonaisuudistuksesta. Muutokset koskivat muun muassa rinnakkaistoiminimien käyttöönottoa, vähemmistöosinkorajoituksen poistamista, yhtiön edustamisoikeuksia, tilikautta sekä yhtiökokouskutsua koskevia määräyksiä.

Voitonjakoehdotus

Cityvaraston hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että vuodelta 2025 vahvistetun taseen perusteella osinkoa jaettaisiin 0,11 euroa osakkeelta, yhteensä 878 651,07 euroa.

Varsinainen yhtiökokous 2026

Cityvaraston vuoden 2026 varsinainen yhtiökokous on suunniteltu pidettäväksi tiistaina 28.4.2026. Yhtiön hallitus kutsuu yhtiökokouksen koolle myöhemmin.

Kommentit taloudellisiin lukuihin

Konsernin keskeiset tunnusluvut

Oheisessa taulukossa on esitetty konsernin keskeiset tunnusluvut. Kaikki raportoivat tunnusluvut esitetään tilinpäätöksessä sivulla 25.

Konsernin keskeiset tunnusluvut

EUR tuhatta	2025	2024	Muutos-%
Liikevaihto	27 143	22 410	21,1 %
Oikaistu käyttökate (EBITDA)	12 104	10 080	20,1 %
Oikaistu käyttökate-%	44,6 %	45,0 %	
Katsauskauden tulos	10 715	51 607	-79,2 %
Oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos	0,86 ¹⁾	0,69	25,2 %
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	208 800	194 100	7,6 %
Nettovarallisuus (NAV)	186 510	159 568	16,9 %
NAV per osake	23,35	22,64	3,1 %
Lainoitusaste (LTV), %	20,3 %	23,8 %	
Oman pääoman tuotto	7,5 %	48,7 %	

1) Operatiivista tulosta ja siitä johdettavia tunnuslukuja on tarkennettu tilinpäätöstiedotteessa 24.2.2026 julkaistusta luvusta.

Liikevaihto ja tulos

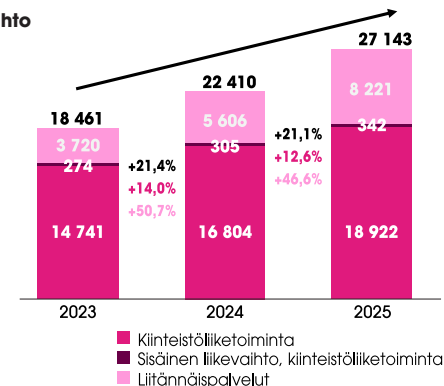
Konsernin liikevaihto kasvoi tilikaudella 21,1 %, ja oli 27 143 (22 410) tuhatta euroa. Kiinteistöliiketoiminnan liikevaihto kasvoi 12,6 % ollen 19 265 (17 109) tuhatta euroa ja liitännäispalveluiden liikevaihto kasvoi 46,6 % ollen 8 221 (5 606) tuhatta euroa. Kasvu johtui kiinteistösegmentin osalta vuokratun pienvarastopinta-alan kasvusta ja liitännäispalveluiden osalta pakettiautojen vuokrausmäärien kasvusta.

Oikaistu käyttökate kasvoi tilikaudella 20,1 %, ja oli 12 104 (10 080) tuhatta euroa. Kiinteistöliiketoiminnassa kasvua oli 12,2 % ja liitännäispalveluissa 55,0 %. Kiinteistöliiketoiminnan oikaistu käyttökate oli 9 227 (8 224) tuhatta euroa ja oikaistu käyttökate-% 47,9 (48,1) %. Liitännäispalveluiden osalta vastaavat luvut olivat 2 877 (1 856) tuhatta euroa ja 35,0 (33,1) %. Konsernin oikaistu käyttökate-% oli katsauskaudella 44,6 (45,0) %. Liitännäispalveluiden kannattavuus parani tilikauden aikana pääasiassa pakettiautojen määrän kasvun tuomien skaalaetujen ansiosta. Kiinteistösegmentin kannattavuus pysyi suurin piirtein vertailukauden tasolla.

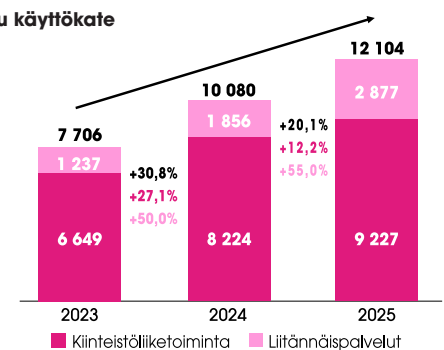
Tilikauden liikevoitto oli 15 556 (67 014) tuhatta euroa ja tulos 10 715 (51 607) tuhatta euroa. Liikevoiton määrään ja tulokseen vaikuttivat edellä mainittujen tekijöiden lisäksi omistettujen sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos, joka oli 7 810 (59 482) tuhatta euroa ja poistot ja arvonalentumiset, jotka olivat -2 033 (-1 443) tuhatta euroa. Muutos omistettujen sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksessa johtui pääasiassa vertailukaudelle ajoittuneesta tuottovaatimusten laskusta. Poistojen kasvu johtui aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden lisäyksistä, jotka olivat pääasiassa pakettiautojen hankintoja sekä IT-investointeja. Kauden tulokseen vaikuttivat myös rahoitustuotot ja -kulut, jotka olivat -2 406 (-2 747) tuhatta euroa.

Oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos oli tilikaudella 0,86 (0,69). Kasvu johtui oikaistun käyttökateen kasvusta sekä rahoituskulujen laskusta.

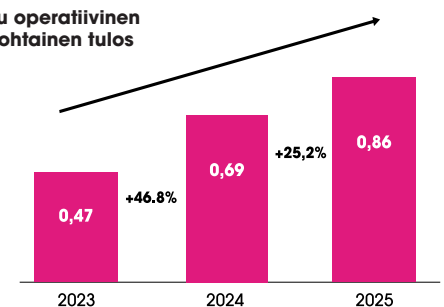
Liikevaihto



Oikaistu käyttökate



Oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos



Investoinnit

Cityvaraston investoinnit tilikaudella olivat yhteensä 9 521 (14 651) tuhatta euroa. Näistä 7 814 (8 996) tuhatta euroa liittyi kiinteistöliiketoimintaan ja 1 707 (5 655) tuhatta euroa liitännäispalveluihin. Kiinteistöliiketoiminnan investoinneista 2 027 (4 297) tuhatta euroa liittyi uusien kiinteistöjen hankintaan. Tilikauden aikana hankittiin yhteensä seitsemän uutta kiinteistöä. Kiinteistöliiketoiminnan muut investoinnit olivat 5 786 (4 699) tuhatta euroa ja ne olivat pääasiassa toimipisteiden kehitysinvestointeja sekä IT-investointeja.

Liitännäispalveluiden investoinnit olivat tilikauden aikana 1 707 (5 655) tuhatta euroa. Nämä olivat pääasiassa investointeja pakettiautoihin. Hankittujen pakettiautojen määrä oli tilikaudella selkeästi pienempi kuin vertailukaudella.

Tase ja rahoitus

Konsernin pitkäaikaiset varat olivat katsauskauden lopussa 229 599 (213 553) tuhatta euroa. Pitkäaikaisten varojen kasvu johtui pääasiassa sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksesta sekä investoinneista sijoituskiinteistöihin. Omistettujen sijoituskiinteistöjen tasearvo kasvoi 208 800 (194 100) tuhanteen euroon. Kasvu johtui käyvän arvon muutoksesta, uusien kohteiden hankinnasta sekä toimipisteiden kehitysinvestoinneista. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon arvioinneissa käytetyissä tuottovaateissa tai muissa oletuksissa ei tapahtunut olennaisia muutoksia verrattuna edeltävään tilikauteen.

Aineelliset hyödykkeet vähenivät 9 680 (9 938) tuhanteen euroon. Lasku johtui merkittävästi vertailukautta pienemmistä investoinneista

pakettiautoihin. Aineettomat hyödykkeet kasvoivat 1 622 (988) tuhanteen euroon. Kasvu johtui pääasiassa investoinneista IT-kehitykseen.

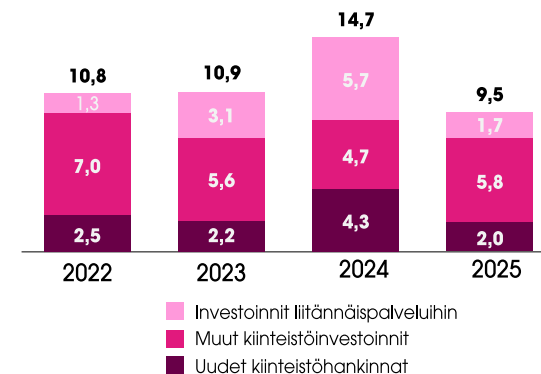
Lyhytaikaiset varat olivat kauden päättyessä 12 266 (3 797) tuhatta euroa ja rahat ja pankkisaamiset 1 204 (2 161) tuhatta euroa. Lyhytaikaisia varoja kasvattivat lyhytaikaiset sijoitukset, joiden määrä tilikauden päättyessä oli 8 385 tuhatta euroa. Lyhytaikaiset sijoitukset ovat pääasiassa osakeannissa kerätyillä varoilla tehtyjä likvidejä rahastosijoituksia.

Oma pääoma kasvoi 155 971 (131 467) tuhanteen euroon. Kasvu johtui listautumisannista, josta kirjattiin bruttovaroja sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon yhteensä 15 018 tuhatta euroa sisältäen henkilöstöannin alennuksen, sekä vuoden aikana kertyneestä tuloksesta. Alentavasti omaan pääomaan vaikuttivat osingonjako sekä sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon kirjatut listautumisannin kulut, jotka olivat 524 tuhatta euroa verovaikutuksella oikaistuna.

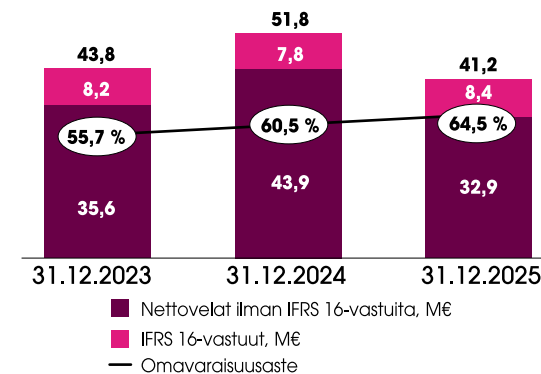
Korolliset nettovelat ilman IFRS 16-vastuita laskivat 32 854 (43 946) tuhanteen euroon. Lasku johtui osakeannissa kerätyistä varoista, joilla tehtiin lyhytaikaisia sijoituksia sekä maksettiin takaisin korkeampikorkoisia rahoituslainoja.

Taseen loppusumma oli kauden lopussa 241 865 (217 350) tuhatta euroa. Lainoitusaste oli 20,3 (23,8) % ja omavaraisuusaste 64,5 (60,5) %.

Investoinnit



Nettovelka ja omavaraisuusaste



Keskeiset tapahtumat tilikaudella | Keskeiset tapahtumat tilikauden jälkeen | Yhtiökokoukset 2025
Varsinainen yhtiökokous 2026 | Kommentit taloudellisiin lukuihin | Vastuullisuus | Riskit ja riskienhallinta | Osakkeet ja osakkeenomistajat

Emoyhtiön keskeiset tunnusluvut

Alla olevassa taulukossa esitetään emoyhtiö Cityvarasto Oyj:n keskeiset tunnusluvut.

Cityvarasto Oyj	2025	2024	2023
Liikevaihto	19 230 931,21	16 955 457,70	14 907 057,51
Liikevoitto	2 350 038,73	2 339 527,41	1 470 004,10
Liikevoittomarginaali, %	12,2 %	13,8 %	9,9 %
Tilikauden voitto	-706 176,89	409 279,50	10 136,60
Oman pääoman tuotto	-1,0 %	2,1 %	-0,6 %
Omavaraisuusaste, %	43,4 %	32,0 %	35,4 %
Henkilöstön määrä keskimäärin	39	38	44

Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät

Cityvarasto Oyj:n listautumisesta First North-markkinapaikalle syntyi kertaluonteisia kuluja, jotka vaikuttavat lukujen vertailukelpoisuuteen. Tämän lisäksi konsernille on syntynyt kertaluonteisia kuluja pakettiautojen poikkeuksellisista vahinkotapauksista sekä toteutumattoman yritysjärjestelyn valmistelusta. Kertaluonteisia kuluja ei ole eritelty laajassa tuloslaskelmassa, vaan ne sisältyvät käyttökatteeseen vaikuttaviin kuluihin.

Tunnusluvuista Oikaistu käyttökate esitetään siten, ettei lukuun sisälly kertaluonteisten erien vaikutuksia. Oikaistu operatiivinen tulos ja Oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos esitetään siten, ettei lukuihin sisälly kertaluonteisten erien vaikutuksia oikaistuna verovaikutuksella.

Oikealla olevassa taulukossa on esitetty konsernin kertaluonteiset kulut.

EUR tuhatta	2025	2024
Listautumiseen liittyvät kulut	-1 071	-
Yritysjärjestelyihin liittyvät kertaluonteiset kulut	-9	-55
Muut kertaluonteiset kulut	-110	-2
YHTEENSÄ	-1 190	-57

Taloudelliset tavoitteet

Cityvaraston hallitus on asettanut seuraavat taloudelliset ja toiminnalliset tavoitteet vuoden 2024 lopussa alkaneelle ja vuoden 2029 lopussa päättyvälle viiden vuoden tarkastelujaksolle:

- **Kasvu:** konsernin liikevaihdon keskimääräinen kasvu on yli 12 % vuodessa tarkastelujaksolla.
- **Kannattavuus:** konsernin käyttökate (EBITDA) -marginaali ylittää 50 % tarkastelujakson aikana.
- **Investoinnit:** konsernin investoinnit ovat keskimäärin noin 10 miljoonaa euroa vuodessa tarkastelujaksolla.
- **Pienvarastotoimipisteiden lukumäärä:** noin 100 tarkastelujakson lopussa.
- **Velkaantuneisuus:** konsernin lainoitusaste pysyy alle 35 % tarkastelujaksolla.

Taloudellisiin tavoitteisiin liittyvät tunnusluvut tilikauden lopussa olivat seuraavat:

- Liikevaihdon kasvu oli tilikaudella 21,1 %.
- Oikaistu käyttökate-% oli tilikaudella 44,6 %.
- Konsernin investoinnit tilikaudella olivat 9,5 miljoonaa euroa.
- Pienvarastotoimipisteitä oli kauden lopussa 77.
- Konsernin lainoitusaste 31.12.2025 oli 20,3 %.

Tulevaisuudennäkymät ja tulosohjeistus

Tulosohjeistus

Tilikauden 2026 liikevaihdon arvioidaan olevan 29,9–31,2 miljoonaa euroa, kasvua noin 10–15 % verrattuna tilikauteen 2025 (2025: 27,1 miljoonaa euroa).

Tilikauden 2026 oikaistun käyttökateen arvioidaan olevan 12,7–13,9 miljoonaa euroa, kasvua noin 5–15 % verrattuna tilikauteen 2025 (2025: 12,1 miljoonaa euroa).

Tulosohjeistuksen taustat

Kiinteistöliiketoiminnan osalta liikevaihdon kasvun arvioidaan olevan vakaata. Liitännäispalveluiden osalta liikevaihdon kasvun arvioidaan olevan maltillisempaa verrattuna edellisen vuoden kasvuun.

Jo tehdyillä sekä suunnitelluilla kasvupanostuksilla pienvarastoliiketoimintaan tuetaan kannattavaa kasvua, mutta niillä arvioidaan olevan väliaikainen, laskeva vaikutus kiinteistöliiketoiminnan suhteelliseen kannattavuuteen 2026 tilikauden aikana. Tilikauden 2026 alussa toteutetulla muuttoliiketoiminnan hankinnalla odotetaan olevan lievä negatiivinen vaikutus liitännäispalveluiden suhteelliseen kannattavuuteen.

Ohjeistus perustuu oletukseen, että toimintaympäristössä ei tapahdu merkittäviä muutoksia tilikauden aikana.



Vastuullisuus

Vastuu ympäristöstä

Konserni on sitoutunut vähentämään ympäristökuormitustaan ja tarkkailee energian- ja vedenkulutusta kaikissa toimipisteissään. Noin puolet omistettujen kiinteistöjen talotekniikasta on etävalvonnan piirissä, mikä mahdollistaa esimerkiksi lämpötilojen säädön ja seurannan keskitetysti ja reaaliaikaisesti sekä auttaa energia- ja vesitehokkuuden optimoinnissa.

Cityvaraston aurinkovoimaloiden määrä kasvoi edelleen vuonna 2025

2025	2024	2023
15	10	7

Kaiken kaikkiaan voimalat tuottivat vuoden aikana 282 MWh (214,0 MWh) aurinkosähköä. Tämä vastasi 4 % (4 %) vuoden kokonaissähkönkulutuksesta, joka oli 5,3 GWh (5,1 GWh). Loppuosa katettiin ostosähköllä, joka on täysin fossiilivapaata eli uusiutuvilla energialähteillä tai ydinvoimalla tuotettua.

Energiatehokkuus

Lämmitykseen haetaan energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä ratkaisuja ja tätä työtä jatkettiin tilikauden aikana. Ilmalämpöpumppujen ja vesi-ilmalämpöpumppujen käyttöä yhä lisättiin ja niitä oli tilikauden päättyessä käytössä päälämmitysmuotona 11:ssä (10:ssä) kiinteistössä. Yhteensä 31:ssä omistetussa kiinteistössä ainakin osa lämmityksestä hoidetaan ilmalämpöpumpun

tai vesi-ilmalämpöpumpun avulla. Tavoitteena on kasvattaa lämpöpumppujen osuutta energianlähteenä systemaattisesti myös jatkossa. Myös maalämmön ja aurinkovoimaloiden lisäämisen mahdollisuuksia tullaan kartoittamaan jatkossakin.

Tehdyn selvityksen mukaan toimipisteiden vertailukelpoinen sähkönkulutus laski vuodessa 6 % (8 %). Lisäksi vertailukelpoinen absoluuttinen lämmönkulutus laski vuodessa 7 %.

Edellä mainittujen toimien lisäksi kiinteistöjen talotekniikkaan tehdään säännöllisesti energiainvestointeja, esimerkiksi IV-koneita vaihdetaan nykyaikaisemmiksi. Erityistä huomiota kiinnitetään myös kierrätyksen parantamiseen sekä jätteiden lajitteluun myymälöissä, toimistoissa ja rakennusprojekteissa.

LED-valaisimet

Tilikaudella kestävä kehityksen ja energiatehokkuuden yhtenä pääalueena olivat valaistusmuutokset, joissa vanhoja valaistusratkaisuja korvattiin uusilla LED-valaisimilla. Cityvaraston lattiapinta-alasta 73 % (72 %) ja 40 % (38 %) toimipisteistä on valaistu kokonaan LED-valaisimilla.

Sijainti hyvien kulkuyhteyksien varrella

Konsernin strategian mukaisesti uusien toimipisteiden hankinnassa huomioidaan sijainti hyvien kulkuyhteyksien varrella, lähellä

potentiaalisia asiakkaita. Myös verkkokaupan roolin kasvaminen on vähentänyt tarvetta henkilökohtaisiin tapaamisiin eri toimipisteissä, minkä vuoksi myös turhat liikennepäästöt ovat vähentyneet.

Kiinteistöjen elinkaaren pidentäminen

Cityvaraston kiinteistökehitysstrategia on ekologinen, vastuullinen sekä kustannustehokas. Cityvarasto hankkii kiinteistöjä, jotka useimmiten ovat edellisessä käyttötarkoituksessaan jo elinkaarensa loppuvaiheessa. Muuttamalla nämä rakennukset pienvarastokäyttöön Cityvarasto pidentää kiinteistöjen elinkaarta, mikä vähentää merkittävästi niiden aiheuttamia kasvihuonepäästöjä. Ulkopuolisen tutkijan tekemän tutkimuksen perusteella pienvarastokäyttöön konvertoidun rakennuksen elinkaaren alun hiilijalanjälki on noin 45 % pienempi kuin purkamiseen perustuvassa uudisrakentamisessa.

** Cityvarasto Oyj: Pienvaraston korjauksen ja uudisrakentamisen hiilijalanjäljen vertailu – Arviointiraportti 28.3.2025*

Vastuu ihmisistä

Cityvaraston menestyksen perustana on osaava, motivoitunut ja hyvinvoiva henkilöstö. Tavoitteenamme on tarjota turvallinen, yhdenvertainen ja kannustava työympäristö, jossa jokaisella työntekijällä on mahdollisuus kehittyä ja vaikuttaa.

Toimintamme perustuu jatkuvaan oppimiseen. Tarjoamme henkilöstölle mahdollisuuksia laajentaa omaa rooliaan yhtiön kasvaessa ja osaamisen karttuessa. Seuraamme säännöllisesti osaamistarpeita ja varmistamme, että työntekijämme voivat kehittää taitojaan esimerkiksi digitalisaation jatkuvasti kehittyessä.

Yhtiössä edistetään avointa ja keskustelevaa työkuiluuria, jossa jokainen uskallaa tuoda näkemyksensä esiin. Esihenkilötoimintaa ohjaavat selkeät periaatteet, jotka varmistavat helposti lähestyttävän ja kannustavan johtamiskäytännön. Työntekijät perehdytetään kattavasti, ja heitä tuetaan sekä kannustetaan ottamaan vastuuta.

Maaliskuussa 2025 järjestimme kaikille asiakasrajapinnassa työskenteleville workshopin yhdessä työterveyskumppanimme Mehiläisen kanssa. Työpajan aiheena oli haastavat asiakaspalvelutilanteet. Koulutuksen tavoitteena oli antaa tukea ja eväitä hankaliin tilanteisiin.

Työhyvinvointi on keskeinen osa Cityvaraston henkilöstöstrategiaa. Tarjoamme henkilöstölle kattavan työterveyshuollon, vapaa-ajan tapaturmavakuutuksen, laadukkaat työvälineet sekä liikunta- ja kulttuuriedun. Yhtiössä järjestetään vuosittain työhyvinvointikysely, jonka perusteella kartoitetaan mahdollisia ongelmakohtia työyhteisössä. Vuonna 2025 konsernin henkilöstön työhyvinvointia

kartoittava Työvire-tutkimus toteutettiin yhteistyössä työeläkeyhtiö Ilmarisen kanssa syyskuussa. Kyselyn vastausprosentti oli 68,3 %. Tulosten mukaan organisaation vahvuuksia ovat osaaminen, toimivat työskentelytilat ja -välineet sekä työn koettu merkityksellisyys. Kehitettäviksi teemoiksi nousivat viestintä ja palautteenanto. Positiivisen palautteen ja kiitosten määrä olivat kuitenkin ilahduttavasti kasvaneet, mikä osoittaa hyvää suuntaa palautekulttuurin vahvistumisessa.

Hallinnointi

Cityvaraston liiketoiminnan harjoittamisen vaatimuksenmukaisuutta ja yhtiön yrityskulttuuria ohjaavat soveltuvan lainsäädännön lisäksi yhtiön sisäiset politiikat ja periaatteet, jotka käsittävät ne vastuullisen hallinnon periaatteet, joita yhtiö noudattaa toiminnassaan. Cityvaraston hallitus hyväksyy konserninlaajuiset politiikat, joita päivitetään säännöllisesti.

Riskienhallinta on olennainen osa Cityvaraston strategista ja operatiivista johtamista. Sen tavoitteena on varmistaa, että kaikki liiketoimintaan liittyvät merkittävät riskit tunnistetaan, arvioidaan ja käsitellään järjestelmällisesti ja tehokkaasti, jotta ne eivät estä yhtiötä saavuttamasta tavoitteitaan. Yhtiön riskienhallintapolitiikka määrittää periaatteet ja vastuut, joiden mukaisesti riskit tunnistetaan, arvioidaan, käsitellään ja raportoidaan. Poliitiikka luo yhteisen viitekehyksen, jota seuraamalla varmistetaan yhdenmukaiset ja läpinäkyvät käytännöt koko organisaatiossa.

Riskienhallinnan johtamismalli

- Hallitus vahvistaa politiikan ja valvoo sen toteutumista.
- Toimitusjohtaja vastaa riskienhallintakulttuurin

edistämisestä ja riittävien resurssien varmistamisesta.

- Johtoryhmä ja yksikköjohtajat vastaavat oman vastualueensa riskien tunnistamisesta, arvioinnista ja hallinnasta.
- Kaikki työntekijät ovat velvollisia raportoimaan havaitsemansa riskit ja noudattamaan tässä politiikassa määriteltäjä menettelyjä.

Yhtiössä on lisäksi käytössä toimintasuunnitelma kriittisten toimintojen ylläpitoon häiriötilanteissa tai kriiseissä, kuten teknisissä vioissa, toimitilojen vaurioissa tai henkilöstövajeessa. Suunnitelma täydentää riskienhallintapolitiikkaa ja kattaa kaikki konserniin kuuluvat yhtiöt. Yksityiskohtaisempia tietoja riskeistä ja riskienhallinnasta sivulla 21.

Whistleblowing

Yhtiössä on käytössä whistleblowing-kanava väärinkäytösten ilmoittamiseen. Mikäli henkilöstö havaitsee tai epäilee yhtiössä kiellettyä toimintaa, kuten esimerkiksi syrjintää, päihteiden väärinkäyttöä, häirintää, korruptiota, lahjontaa tai eturistiriitatilanteita, niistä on mahdollista ilmoittaa käyttäen yhtiön whistleblowing-kanavaa. Kanavan kautta tulleet ilmoitukset käsitellään luottamuksellisesti. Jos ilmoitus koskee varsinaisia käsitteittäjiä, yhtiö on nimennyt varakäsittelijät huolehtimaan tällaisista tapauksista. Yhtiö ei vastaanottanut vuonna 2025 yhtään ilmoitusta.

Tietosuoja

Yhtiö noudattaa EU:n yleistä tietosuojasetusta (GDPR) ja muuta soveltuvaa tietosuojalainsäädäntöä.

Henkilötietoja käsitellään määriteltyjen tietosuojakäytäntöjen ja tietoturvamenettelyjen mukaisesti ja yhtiöllä on prosessit tietosuojan hallintaan, henkilöstön koulutukseen ja mahdollisten tietoturvaloukkausten käsittelyyn. Tietosuojavaatimukset otetaan huomioon kaikessa yhtiön tekemisessä. Erityisesti järjestelmien tasolla tähän on kiinnitetty huomiota ja suunnittelun perustana on vastuullinen ja lainmukainen toiminta. Järjestelmien tietoturvaa kehitetään jatkuvasti osana yhtiön riskienhallintaa. Käytössä ovat asianmukaiset tekniset ja organisatoriset suojaustoimet, joilla voidaan turvata tietojen luottamuksellisuus, eheys ja saatavuus.



Riskit ja riskienhallinta

Cityvaraston liiketoimintaan liittyy useita operatiivisia, taloudellisia, henkilöstöön, tietoturvaan sekä sääntelyyn ja ympäristöön liittyviä riskejä, jotka voivat toteutuessaan vaikuttaa haitallisesti yhtiön taloudelliseen asemaan, tulokseen ja tulevaisuuden näkymiin. Riskienhallinta on integroitu osa konsernin johtamista ja päivittäistä toimintaa.

Riskit	Riskienhallintatoimet
Liiketoimintariskit Cityvaraston palveluiden kannattavuus perustuu toimipisteiden täyttöasteisiin, vuokratasoihin, liitännäispalveluiden volyymeihin ja hintatasoihin. Odotettua alhaisemmat hinnat, matalammat täyttöasteet tai kustannusten nousu voivat heikentää konsernin rahavirtaa ja kannattavuutta. Lisäksi kiinteistökehitykseen ja muutostöihin liittyy kustannus-, aikataulu- ja lupaprosessien epävarmuuksia.	- Täyttöasteiden ja hinnoittelun päivittäinen seuranta - Kilpailutukset, energiankulutuksen seuranta kohdekohtaisesti - Selkeät sopimusmallit kaikessa toiminnassa ja taustaselvitykset toimitilavuokralaisille - Asiantuntijoiden hyödyntäminen lupa- ja muutostyöprosesseissa sekä due diligence uusia kohteita hankittaessa
Tietoturva- ja tietojärjestelmäriskit Cityvaraston liiketoiminta on vahvasti digitalisoitua, ja häiriöt tietojärjestelmissä tai verkkopalveluissa voivat estää asiakkaiden asioinnin ja aiheuttaa merkittäviä keskeytyksiä. Tietoturvaloukkaus voisi johtaa palvelukatkoihin tai GDPR-seuraamuksiin. Ulkopuolisista palveluntarjoajista riippuvuus voi puolestaan aiheuttaa riskejä, jos näiden järjestelmissä ilmenee häiriöitä.	- Monivaiheinen tunnistautuminen, vähimmän oikeuden periaate - Tietojen salaus ja ajantasaiset suojaukset järjestelmissä - Varajärjestelyt keskeisille digitaalisille palveluille
Henkilöstöriskit Avainhenkilöiden osaaminen ja pysyvyys ovat keskeisiä yhtiön operatiiviselle laadulle ja kasvuille. Henkilöstön vaihtuvuus tai haasteet rekrytoinnissa voivat viivästyttää hankkeita, heikentää palvelutasoa tai lisätä rekrytointi- ja perehdytyskustannuksia. Myös työkuorman kasvu voi lisätä virheiden riskiä ja heikentää työhyvintointia.	- Työhyvinvoinnin ja esihenkilötyön jatkuva kehittäminen - Kilpailukykyinen palkitseminen ja omistajuuteen perustuvat sitouttamiskeinot - Varahenkilöjärjestelyt kriittisiin tehtäviin
Rahoitus- ja korkoriskit Yhtiön investoinnit ja kasvu riippuvat rahoituksen saatavuudesta ja kustannuksesta. Korkojen nousu kasvattaa rahoituskuluja ja voi vaikuttaa asiakkaiden kysyntään. Lisäksi rahoitus sopimuksiin sisältyvät kovenantit rajoittavat toimintaa, ja niiden täyttämättä jättäminen voi vaikuttaa rahoituksen saatavuuteen.	- Kassavirran, velkaantuneisuuden ja kovenanttien aktiivinen seuranta - Rahoitusläheteiden ja takaisinmaksuaikataulujen hajauttaminen - Vahva tase ja matala luototusaste
Sääntely-, oikeudelliset ja ympäristöriskit Yhtiön toimintaan vaikuttaa laaja joukko sääntelyä, kuten rakennus- ja kaavamääräykset, kuluttajansuoja sekä ympäristölainsäädäntö. Sääntelyn muutokset tai viranomaisprosessien viivästykset voivat lisätä kustannuksia, hidastaa toimipisteiden avauksia tai rajoittaa kiinteistöjen käyttöä pienvarastointiin. Kiinteistökehitykseen liittyy myös ympäristöriskejä, kuten haitta-aineisiin tai maaperän kuntoon liittyviä vastuita. Lisäksi yhtiöön voi kohdistua veroriski, joka voi syntyä verolainsäädännön muutoksista tai tulkintaeroista veroviranomaisten kanssa.	- Järjestelmällinen sääntelyseuranta ja vaikutusarviot - Tiivis yhteistyö viranomaisten kanssa - Sopimus- ja toimintamallien jatkuva päivittäminen lakimuidosten mukaisiksi - Ympäristöriskien arviointi kiinteistöhankinnoissa

Osakkeet ja osakkeenomistajat

Osaketietoa

Cityvarasto Oyj:n listautui 3.10.2025 ja sen osake on kaupankäynnin kohteena Nasdaq Helsinki Oy:n ylläpitämällä First North Growth Market -markkinapaikalla, kaupankäyntitunnuksella CITYVA.

Osakemäärä

Cityvarastolla on yksi osakesarja, ja jokainen osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. 31.12.2025 Cityvaraston osakkeiden kokonaismäärä oli 8 027 002 kappaletta ja osakesarjan markkina-arvo €133 395 208.

HUOM. Cityvaraston osakkeet otettiin kaupankäynnin kohteeksi Nasdaq Helsingin First North Growth markkinapaikalla vasta 3.10.2025, joten markkina-arvoa ennen kyseistä päivämäärää ei ole saatavilla.

Osakekurssin kehitys vuonna 2025

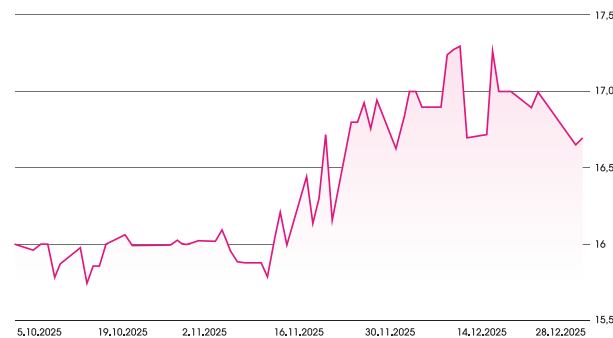
3.10.2025–31.12.2025	EUR
Aloituskurssi 3.10.2025	16,00
Päätöskurssi 30.12.2025	16,70
Ylin noteeraus	17,30
Alin noteeraus	15,74
Painotettu keskimurssi*	15,98

*HUOM. Kaupankäyntidataa on saatavilla vain 3 kk ajalta. Keskimurssi on laskettu ajalta 6.10.–30.12.2025.

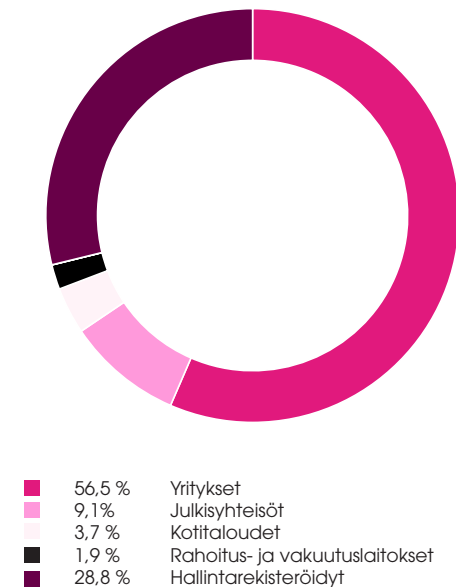
Osakeomistus

Yhtiöllä oli Euroclear Finlandin ylläpitämän osakasluettelon mukaan katsauskauden päättyessä 1079 osakkeenomistajaa. Osakkeista 28,8 % oli hallintarekisteröityjen omistajien omistuksessa.

Joulukuun 2025 lopussa Cityvarastolla oli hallussaan 39 265 kappaletta omia osakkeita, mikä vastaa noin 0,49 prosenttia osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä.



Osakeomistus sektoreittain 31.12.2025



Keskeiset tapahtumat tilikaudella | Keskeiset tapahtumat tilikauden jälkeen | Yhtiökokoukset 2025
Varsinainen yhtiökokous 2026 | Kommentit taloudellisiin lukuihin | Vastuullisuus | Riskit ja riskienhallinta | Osakkeet ja osakkeenomistajat

Yhtiön kymmenen suurinta osakkeenomistajaa 31.12.2025

Nimi	Hallinta- rek.	Osakkeita	Omistus-%
1. Stonerose Capital Oy		3 706 340	46,17
Skandinaviska Enskilda Banken AB (Publ)			
2. Helsingin sivukonttori	X	2 303 770	28,70
3. ELO Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö		312 500	3,89
4. Biomerit Oy		303 409	3,78
5. Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö VARMA		260 000	3,24
6. Säästöpankki Kotimaa -sijoitusrahasto		140 000	1,74
7. Sijoitusrahasto Säästöpankki pienyhtiöt		135 000	1,68
8. Takoa invest Oy		125 000	1,56
9. Matti Heiskanen		109 728	1,37
10. Danske Invest Finnish Equity Fund		90 000	1,12
Yhteensä 10 suurinta omistajaa		7 485 747	93,26
Yhteistilillä		300	0,00
Muut		540 955	6,74
Osakkeiden kokonaislukumäärä		8 027 002	

Kuukausittain päivittyvät tiedot suurimmista osakkeenomistajista sekä osakeomistuksesta sektoreittain löytyvät yhtiön verkkosivuilta osoitteesta <https://sijoittajat.cityvarasto.fi/fi/osaketieto/osakkeenomistajat>.

Yhtiön johdon omistukset

Nimi	Asema	Osakkeita	Omistus-%
Biomerit Oy	Hallituksen		
Aki Kostander	puheenjohtaja	303 409	3,78
Salla Tuominen	Hallituksen jäsen	675	0,01
Henrik Christensen	Hallituksen jäsen	-	-
Stonerose Capital Oy			
Ville Stenroos	Toimitusjohtaja	3 706 340	46,17
Matti Heiskanen	Johtoryhmän jäsen	109 728	1,37
Mikko Erkkilä	Johtoryhmän jäsen	3 000	0,04
Matti Leinonen	Talousjohtaja	2 114	0,03
Paula Nordgren	Johtoryhmän jäsen	400	0,00
Elina Himberg	Johtoryhmän jäsen	350	0,00

Cityvaraston hallituksen ja johtoryhmän jäsenet omistivat 31.12.2025 yhteensä 4 126 016 Cityvaraston osaketta, mikä vastasi noin 51 % yhtiön osakkeista ja niiden tuottamasta äänimäärästä. Osakemäärät sisältävät henkilöiden omat sekä heidän lähipiirinsä ja määräysvalta-yhteisöjensä omistukset.

Kuukausittain päivittyvät tiedot yhtiön johdon omistuksista löytyvät yhtiön verkkosivuilta osoitteesta https://sijoittajat.cityvarasto.fi/fi/osaketieto/johdon_omistukset.

A perspective view of a modern storage facility. The hallway is lined with white metal frames and blue roll-up doors. In the distance, a row of red doors is visible. The floor is a light grey, and the ceiling has exposed pipes and lights.

Tilinpäätös

Konsernin tunnusluvut | Konsernin tilinpäätös | Konsernin tilinpäätöksen liitetiedot | Laskentakaavat
 Emo-yhtiön tilinpäätös | Emo-yhtiön tilinpäätöksen liitetiedot | Allekirjoitukset ja tilinpäätösmerkintä | Tilintarkastuskertomus

Konsernin tunnusluvut

EUR tuhatta	2025	2024	Muutos-%
Liikevaihto	27 143	22 410	21,1 %
Kiinteistöliiketoiminnan liikevaihto	19 265	17 109	12,6 %
Liitännäispalveluiden liikevaihto	8 221	5 606	46,6 %
Käyttökate (EBITDA)	10 914	10 023	8,9 %
Käyttökate-% (EBITDA-%)	40,2 %	44,7 %	
Oikaistu käyttökate (EBITDA)	12 104	10 080	20,1 %
Oikaistu käyttökate-% (Adjusted EBITDA-%)	44,6 %	45,0 %	
Liikevoitto	15 556	67 014	-76,8 %
Liikevoitto %	57,3 %	299,0 %	
Tilikauden tulos	10 715	51 607	-79,2 %
Operatiivinen tulos	5 340 ⁸	4 785	11,6 %
Operatiivinen osakekohtainen tulos, EUR	0,73	0,68	7,9 %
Oikaistu operatiivinen tulos	6 292	4 831	30,2 %
Oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos, EUR	0,86	0,69	25,2 %
Omistettujen sijoituskiinteistöjen käypä arvo	208 800	194 100	7,6 %
Nettovelka ilman IFRS 16-vastuita	32 854	43 946	-25,2 %
Nettovelka sisältäen IFRS 16-vastuut	41 243	51 758	-20,3 %
Oma pääoma	155 971	131 467	18,6 %
Nettovarallisuusarvo (NAV)	186 510	159 568	16,9 %
Nettovarallisuus (NAV) per osake, EUR	23,35	22,64	3,1 %
Omavaraisuusaste, %	64,5 %	60,5 %	
Taseen loppusumma	241 865	217 350	11,3 %

EUR tuhatta	2025	2024	Muutos-%
Lainoitusaste (LTV)	20,3 %	23,8 %	
Investoinnit	-9 521	-14 650	-35,0 %
Oman pääoman tuotto, %	7,5 %	48,7 %	
Sijoitetun pääoman tuotto, %	8,3 %	45,3 %	
Henkilökunta keskimäärin tilikauden aikana	64	58	10,3 %
Vuokrattava pinta-ala kauden lopussa, yht ¹ , m ²	126 000	119 000	
Vuokrattava pinta-ala kauden lopussa, pienvarastot ² , m ²	64 000	58 000	
Vuokrattava pinta-ala kauden lopussa, toimitilat ³ , m ²	57 000	57 000	
Täyttöaste kauden lopussa, pienvarastot ⁴ , %	80 %	76 %	
Täyttöaste kauden lopussa, toimitilat ⁵ , %	86 %	83 %	
Keskimääräinen sopimusvuokra kauden lopussa, pienvarastot ⁶ , EUR/m ² /kk	25,9	26,6	
Keskimääräinen sopimusvuokra kauden lopussa, toimitilat ⁷ , EUR/m ² /kk	9,4	9,4	
Toimipisteiden lukumäärä, kpl	77	68	13,2 %
Pakettiautojen lukumäärä, kpl	513	445	15,3 %

1) Luvussa mukana myös rakenteilla olevat tilat.

2) Luvussa mukana myös kontit.

3) Luvussa mukana vain sisätilat.

4) Omassa käytössä olevat tilat huomioitu vajaakäyttönä. Tunnusluvun laskennassa ei huomioida kontteja.

5) Omassa käytössä olevat tilat huomioitu vajaakäyttönä, mukaan lukien pääkonttoritilat.

6) Luvussa mukana vain kiinteistöt, joiden avautumisesta pienvarastokäyttöön on kauden lopussa kulunut yli vuosi. Tunnusluku ei sisällä kontteja. Luku kuvaa keskimääräistä sopimusvuokraa ilman alennuksia.

7) Mukana vain kiinteistöt, joiden avautumisesta pienvarastokäyttöön on kauden lopussa kulunut yli vuosi. Luku kuvaa keskimääräistä sopimusvuokraa ilman alennuksia. Business Center-palveluista perittävät maksut on huomioitu luvussa.

8) Operatiivista tulosta ja siitä johdettavia tunnuslukuja on tarkennettu tilinpäätöstiedotteessa 24.2.2026 julkaistuihin luvuihin. Lisäksi tunnuslukujen laskentakaavoja on täsmennetty (ks. laskentakaavat s. 52 sekä konsernin vaihtoehtolisten tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat s. 53).

Konsernin tunnusluvut | Konsernin tilinpäätös | Konsernin tilinpäätöksen liitetiedot | Laskentakaavat
 Emoyhtiön tilinpäätös | Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot | Allekirjoitukset ja tilinpäätösmerkintä | Tilintarkastuskertomus

Konsernin tilinpäätös

Konsernin laaja tuloslaskelma (IFRS)

EUR tuhatta	Liitetieto	1.1.-31.12.2025	1.1.-31.12.2024
Liikevaihto	2.1	27 143	22 410
Liiketoiminnan muut tuotot	2.2	-	12
Materiaalit ja palvelut	2.3	-419	-259
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	2.4	-3 773	-2 988
Liiketoiminnan muut kulut	2.6	-12 036	-9 152
KÄYTTÖKATE (EBITDA)		10 914	10 023
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	4.10	7 810	59 482
Vuokrattujen sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	4.10	-1 136	-1 047
Poistot ja arvonalentumiset	2.7	-2 033	-1 443
LIIKEVOITTO		15 556	67 014
Rahoitustuotot	4.3	120	105
Rahoituskulut	4.3	-2 526	-2 852
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-2 406	-2 747
TULOS ENNEN VEROJA		13 150	64 267
Laskennallisten verojen muutos	2.9	-2 436	-12 660
TILIKAUDEN TULOS		10 715	51 607
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi		-	-
Erät, joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi		-	-
Muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen yhteensä		-	-
TILIKAUDEN LAAJA TULOS		10 715	51 607
Tilikauden tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos		10 715	51 607
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden laaja tulos		10 715	51 607
Osakekohtainen tulos	2.8		
Osakekohtainen tulos, laimentamaton, euroa		1,47	7,32
Osakekohtainen tulos, laimennettu, euroa		1,47	7,32

Konsernin tunnusluvut | Konsernin tilinpäätös | Konsernin tilinpäätöksen liitetiedot | Laskentakaavat
 Emoyhtiön tilinpäätös | Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot | Allekirjoitukset ja tilinpäätösmerkintä | Tilintarkastuskertomus

Konsernitase (IFRS)

EUR tuhatta	Liitetieto	2025	2024
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Liikearvo	5.2	341	341
Aineettomat hyödykkeet	5.2	1 622	988
Aineelliset hyödykkeet	5.3	9 680	9 938
Sijoituskiinteistöt	4.10	208 800	194 100
Vuokratut sijoituskiinteistöt	4.10	8 395	7 767
Muut pitkäaikaiset saamiset	4.5	1	37
Laskennalliset verosaamiset	2.9	759	382
Pitkäaikaiset varat yhteensä		229 599	213 553
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	3.3	15	15
Myyntisaamiset ja muut saamiset	3.1	2 662	1 621
Lyhytaikaiset sijoitukset		8 385	-
Rahat ja pankkisaamiset	4.1	1 204	2 161
Lyhytaikaiset varat yhteensä		12 266	3 797
VARAT YHTEENSÄ		241 865	217 350

Konsernitase (IFRS)

EUR tuhatta	Liitetieto	2025	2024
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	4.2	80	80
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	4.2	31 642	17 148
Kertyneet voittovarot	4.2	124 249	114 239
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		155 971	131 467
Pitkäaikaiset velat			
Pitkäaikaiset korolliset velat	4.4	38 575	40 559
Vuokrasopimusvelat	4.4	7 396	6 947
Laskennalliset verovelat	2.9	31 172	28 490
Pitkäaikaiset velat yhteensä		77 142	75 996
Lyhytaikaiset velat			
Lyhytaikaiset korolliset velat	4.4	3 868	5 548
Vuokrasopimusvelat	4.4	993	864
Ostovelat ja muut velat	3.2	3 891	3 474
Lyhytaikaiset velat yhteensä		8 751	9 887
VELAT YHTEENSÄ		85 893	85 883
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		241 865	217 350

Liitetiedot muodostavat olennaisen osan konsernitilinpäätöstä.

Konsernin tunnusluvut | Konsernin tilinpäätös | Konsernin tilinpäätöksen liitetiedot | Laskentakaavat
 Emo-yhtiön tilinpäätös | Emo-yhtiön tilinpäätöksen liitetiedot | Allekirjoitukset ja tilinpäätösmerkintä | Tilintarkastuskertomus

Konsernin rahavirtalaskelma (IFRS)

EUR tuhatta	Liitetieto	1.1.–31.12.2025	1.1.–31.12.2024
Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden tulos		10 715	51 607
Oikaisut:			
Poistot ja arvonalentumiset	2.7	2 033	1 443
Rahoitustuotot ja -kulut	4.3	2 406	2 747
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset	4.10	-6 675	-58 435
Tuloverot	2.9	2 436	12 661
Muut liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa		118	19
Oikaisu yhteensä		318	-41 565
Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		11 032	10 043
Käyttöpääoman muutos			
Myynti- ja muiden saamisten lisäys (-) / vähennys (+)	3.1	-1 123	-397
Vaihto-omaisuuden lisäykset (-) / vähennykset (+)		-	-
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäykset (+) / vähennykset (-)	3.2	-83	854
Käyttöpääoman muutos yhteensä		-1 207	456
Liiketoiminnan rahavirta yhteensä		7 369	7 752
Maksetut korot		-2 547	-2 852
Saadut korot		91	105
Liiketoiminnan rahavirta yhteensä		7 369	7 752

Konsernin rahavirtalaskelma (IFRS)

EUR tuhatta	Liitetieto	1.1.–31.12.2025	1.1.–31.12.2024
Investointien rahavirta			
Sijoitusten takaisinmaksu		-	-
Sijoitukset rahoitusarvopapereihin		-7 500	-
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	4.10	-7 175	-8 388
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	5.2, 5.3	-2 374	-6 262
Investointien rahavirta yhteensä		-17 050	-14 650
Rahoituksen rahavirta			
Listautumisannin tuotot	4.2	15 004	-
Listautumisannin kulut	4.2	-655	-
Rahoituslaitoslainojen nostot	4.4	14 400	12 926
Rahoituslaitoslainojen takaisinmaksut	4.4	-18 065	-4 389
Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksu	4.4	-900	-804
Maksetut osingot	4.2	-705	-634
Rahoituksen rahavirta yhteensä		9 079	7 099
Rahavirrat yhteensä		-601	201
Rahavarat kauden alussa		2 161	1 961
Luokittelumuutokset ¹		-356	
Rahavarat kauden lopussa		1 204	2 161

¹Rahavaroihin on aikaisempina raportointikausina sisällytetty 356 tuhatta euroa (käypä arvo per 31.12.2024) lyhyen maturiteetin sijoituksia. Tämä erä on 31.12.2025 uudelleenluokiteltu lyhytaikaisiin sijoituksiin.

Konsernin tunnusluvut | Konsernin tilinpäätös | Konsernin tilinpäätöksen liitetiedot | Laskentakaavat
 Emo-yhtiön tilinpäätös | Emo-yhtiön tilinpäätöksen liitetiedot | Allekirjoitukset ja tilinpäätösmerkintä | Tilintarkastuskertomus

Konsernin oman pääoman muutoslaskelma (IFRS)

EUR tuhatta	Liitetieto	Osakepääoma	SVOP-rahasto	Kertyneet voittovarot	OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ
Oma pääoma 1.1.2025		80	17 148	114 239	131 467
Laaja tulos					
Tilikauden tulos		-	-	10 715	10 715
Muut laajan tuloksen erät		-	-	-	-
Laaja tulos yhteensä		-	-	10 715	10 715
Tapahtumat osakkeenomistajien kanssa:					
Listautumisasianti	4.2	-	15 004	-	15 004
Listautumisannin kulut	4.2		-524	-	-524
Henkilöstöansiin liittyvä alennus	2.5		14	-	14
Omien osakkeiden hankinta		-	-	-	-
Maksetut osingot	4.2	-	-	-705	-705
Tapahtumat osakkeenomistajien kanssa yhteensä		-	14 494	-705	13 789
Oma pääoma 31.12.2025		80	31 642	124 249	155 971

EUR tuhatta	Liitetieto	Osakepääoma	SVOP-rahasto	Kertyneet voittovarot	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	4.2	-	-	-634	-634
Tapahtumat osakkeenomistajien kanssa yhteensä		-	-	-634	-634
Oma pääoma 31.12.2024		80	17 148	114 239	131 467

Konsernin tilinpäätöksen liitetiedot

1.1 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 Oyj:n osakkeet on listattu Nasdaq First North Growth Market Finland -monenkeskiselle markkinapaikalle 3.10.2025 lähtien (kaupankäyntitunnus: CITYVA). Cityvarasto tarjoaa ensisijaisesti pienvarastoratkaisuja kaikkialla Suomessa. Pienvarastojen vuokraamisen lisäksi yhtiö myy asiakkailleen pakkaustarvikkeita, lähetys- ja vastaanottopalveluita sekä vuokraa toimittiloja ja business center -toimistohuoneita. Konserniin kuuluu 100 %:n omistussuudella PakuOvelle.com Oy ja Suomen Opiskelijamuutot Oy. PakuOvelle.com tarjoaa pakettiautojen vuokrausta itsepalveluna verkkokaupan kautta. Suomen Opiskelijamuutot tarjoaa muuttopalveluita.

Cityvarasto Oyj:n hallitus hyväksyi tämän konsernitiilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.-31.12.2025 julkistettavaksi 24.3.2026. Suomen osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajilla on mahdollisuus hyväksyä tai hylätä tilinpäätös sen julkistamisen jälkeen pidetyssä yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksella on myös oikeus tehdä päätös tilinpäätöksen muuttamisesta. Jäljennös konsernitiilinpäätöksestä on saatavissa konsernin internet-sivuilta www.cityvarasto.fi.

1.2. Laatimisperusta

Cityvaraston 31.12.2025 konsernitiilinpäätös on laadittu noudattaen 31.12.2025 voimassaolevia Euroopan Unionin hyväksymiä kansainvälisiä tilinpäätösstandardeja (International Financial Reporting Standards, IFRS) ja niiden tulkintaohjeita (IFRIC). Tilinpäätöksen liitetiedot ovat myös Suomen kirjanpito- ja yhtiölainsäädännön mukaisia.

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

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

Konsernitiilinpäätökseen yhdistellyt yhtiöt

Konsernitiilinpäätös sisältää alla listatut tytäryhtiöt. Lisätietoja konsernitiilinpäätöksen laatimisperiaatteista on esitetty liitetiedossa 1.2 Laatimisperusta.

Tytäryhtiöt	Maa	% -omistusosuus	
		31.12.2025	31.12.2024
Cityvarasto Oü	Viro	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Olavinkatu 45	Suomi	100 %	100 %
PakuOvelle.com Oy	Suomi	100 %	100 %
Suomen Opiskelijamuutot Oy	Suomi	100 %	100 %
Suomen Banaanilaatikat Oy	Suomi	100 %	100 %
Varastosta Oy	Suomi	100 %	100 %
Kiinteistö Oy Järvenpään Mattotehdas	Suomi	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Kokkolan Taidetalo	Suomi	100 %	0 %
Kiinteistö Oy Veneentekijäntie 16	Suomi	Sulautunut	100 %
Kiinteistö Oy Malmin Yritystalo	Suomi	Sulautunut	100 %
Kiinteistö Oy Jääsalontie 12	Suomi	Sulautunut	100 %
Koy Väliittäjä 3	Suomi	Sulautunut	0 %

Konsolidointiperiaatteet

Konsernitiilinpäätös 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 sijoituskohtetta koskevaa valtaansa. Tilikauden aikana hankitut yhtiöt on yhdistetty konsernitiilinpäätökseen 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. Konsernitiilinpäätökseen 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.

Konsernin tunnusluvut | Konsernin tilinpäätös | Konsernin tilinpäätöksen liitetiedot | Laskentakaavat
Emoyhtiön tilinpäätös | Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot | Allekirjoitukset ja tilinpäätösmerkintä | Tilintarkastuskertomus

Omaisuserähankintoihin sovelletaan IAS 40-standardia kun transaktio liittyy sijoituskiinteistön hankintaan ja hankinta ei täytä IFRS 3 -hankinnan vaatimuksia. Muut omaisuserähankinnat (kuten pakettiautot) käsitellään kyseisiin omaisuseriin 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 tulostiedot ovat Liikevaihto ja Käyttökate (EBITDA). Raportoivat segmentit koostuvat kahdesta erillisestä toimialasta: Kiinteistöliiketoiminnat (pienvarasto- ja ohjelmistopalveluineen ja muiden tilojen vuokraus) ja Liikennäis- ja palvelut (pakettiautojen vuokraus ja muuttopalvelut). Katso tarkemmin liitetieto 2.1 Liikevaihto ja 4.9 Segmenttiraportointi.

Valuuttakurssit ja ulkomaiset konserniyhtiöt

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

Muut merkittävimmät laadintaperiaatteet

Cityvarasto kuvaa muita merkittäviä laadintaperiaatteita niitä koskevien liitetietojen yhteydessä.

1.3. Johdon harkintaa edellyttävät keskeiset arvot ja oletukset

IFRS:n mukaisen tilinpäätöksen laadinta edellyttää johdolta arvioiden ja oletusten tekemistä sekä harkintaa tilinpäätöksen laadintaperiaatteita 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 jatkuvasti mahdollisia. Näihin oletuksiin ja arvioihin liittyvä epävarmuus voi johtaa tilanteisiin, jotka edellyttävät olennaista aikaisuuksien tulevien kausien varojen tai velkojen kirjanpitoarvoon. Lopulliset toteumat saattavat myös poiketa tehdystä arviosta.

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

Keskeiset arvot ja oletukset	Liitetieto	Harkinta	Arvio
Sijoituskiinteistöjen arvostaminen	4.10	x	x
Liikearvon arvostaminen	5.1	x	x
Laskennalliset verot	2.9	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, 1.1.2026 tai myöhemmin käyttöönotettavilla standardeilla ja standardien muutoksilla ei odoteta olevan merkittävää vaikutusta Cityvaraston konsernitiilinpäätöksen tietoihin.

Seuraavat uudet standardit ja standardien muutokset tulevat voimaan 1.1.2026 alkavalla tilikaudella tai myöhemmin. Konserni aikoo ottaa nämä uudet ja muutetut standardit ja tulkinnot käyttöön, kun ne tulevat voimaan.

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 määrätty 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.

Cityvarasto analysoi parhaillaan standardin vaikutuksia. Cityvaraston johto arvioi, että näiden muutosten soveltamisella voi olla vaikutus tuloslaskelman, taseen, rahavirtalaskelman ja tiettyjen liitetietojen esittämistapaan.

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 esittämistapa-vaatimuksia. Yhteisön on oltava IFRS 10:ssä määritelty tytäryritys, jolla ei saa olla julkista tilivelvollisuutta ja sillä on oltava emoyhtiö (lopullinen tai väli vaihe), joka laatii IFRS-tilinpäätösstandardien mukaisen konsernitiilinpäätöksen, 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.

IFRS 9 & IFRS 7 Uudistukset rahoitusinstrumenttien luokitteluun ja arvostamiseen

IFRS 9- ja IFRS 7 -standardeihin tehdyt muutokset selkeyttävät rahoitusinstrumenttien luokittelua ja arvostamista sekä yhdenmukaistavat soveltamiskäytäntöjä.

Muutoksissa tarkennetaan erityisesti ESG-ominaisuuksia sisältävien rahoitusvarojen luokittelua, sillä esimerkiksi lainojen vastuullisuusehdot voivat vaikuttaa siihen, arvostetaanko ne jaksotettuun hankintameno- tai käypään arvoon. Lisäksi täsmennetään, milloin rahoitusvara tai -velka kirjataan pois taseesta sähköisten maksujärjestelmien kautta toteutettavissa maksuissa.

Samalla International Accounting Standards Board (IASB) on lisännyt liitetietovaatimuksia parantaakseen läpinäkyvyyttä koskien käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta kirjattuja oman pääoman ehtoisia sijoituksia sekä rahoitusinstrumentteja, joihin liittyy mahdollisia, kuten ESG-tavoitteisiin sidottuja, ehtoja.

Muutokset tulivat voimaan 1.1.2026, eikä niillä arvioida olevan merkittävää vaikutusta konserniin.

IFRS 9 & IFRS 7 Luonnonolosuhteista riippuvaan sähköntuotantoon sidotut sopimukset

IFRS 9- ja IFRS 7 -standardeihin on tehty muutoksia, jotka koskevat luonnonolosuhteista riippuvaan uusiutuvaan sähköön liittyviä sopimuksia.

IFRS 9:n own use -poikkeusta on tarkennettu siten, että yrityksen tulee huomioida tietyt erityispiirteet arvioidessaan sopimuksia, jotka koskevat uusiutuvan sähkön ostoa tai myyntiä, kun sähkön tuotanto riippuu esimerkiksi sääolosuhteista. Lisäksi suojauslaskentaa koskevia vaatimuksia on muutettu, jotta tietyt ehdot täyttävää luonnosta riippuvaa uusiutuvaa sähköä koskevaa sopimusta voidaan käyttää suojausinstrumenttina.

Muutokset sisältävät myös uusia liitetietovaatimuksia tällaisista sopimuksista läpinäkyvyyden lisäämiseksi. Muutokset tulivat voimaan 1.1.2026, eikä niillä ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta konserniin.

2.1 Liikevaihto

Laadintaperiaatteet

Segmenttietieto

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

- 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 hallinnointiin 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 4.9). Vaikka vuokratuloihin sovelletaan IFRS 16 -standardia, ne esitetään liikevaihtona konsernin tuloslaskelmassa, jotta liiketoimintamalli ja suorituskykyarvot tulevat paremmin esiin.

Tulotus

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 varastovuokrista ja muista kiinteistöliiketoiminnan tuotoista. Tuotto kirjataan myydyin 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 keskiuurista yrityksistä. Konsernin tavanomaiset maksuehdot vaihtelevat palvelun ja asiakastyypin mukaan, ja ovat tyypillisesti 14–30 päivää.

Konsernin asiakassopimuksissa ei yleensä ole merkittäviä muuttuvia vastikkeita. 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.

Konsernin tunnusluvut | Konsernin tilinpäätös | Konsernin tilinpäätöksen liitetiedot | Laskentakaavat
Emoyhtiön tilinpäätös | Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot | Allekirjoitukset ja tilinpäätösmerkintä | Tilintarkastuskertomus

Liikevaihdon jakauma

EUR tuhatta	2025	2024
Kiinteistöliiketoiminnan liikevaihto	18 922	16 804
Pakettiautojen vuokraustoiminnan liikevaihto	7 145	4 747
Muuttopalveluiden liikevaihto	1 076	859
Myyntituotot asiakassopimuksista yhteensä	27 143	22 410

Tuloutusajankohta

EUR tuhatta	2025	2024
Palvelut siirretään tietynä ajankohtana	1 164	579
Ajan kuluessa siirretyt palvelut	25 979	21 831
Myyntituotot asiakassopimuksista yhteensä	27 143	22 410

Myyntisaamiset

Tuhatta euroa	2025	2024
Myyntisaamiset (liite 4.1)	1 655	985
Myyntisaamiset yhteensä	1 655	985

Konsernin antama myyntisaamisten maksuaika on tyypillisesti 14-30 päivää. Myyntisaamisista kirjatut odotettavissa olevat luototappiot (ECL) olivat 352 tuhatta euroa 31.12.2025 ja 270 tuhatta euroa 31.12.2024.

2.2. Liiketoiminnan muut tuotot

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

EUR tuhatta	2025	2024
Muut tuotot	-	12
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	-	12

2.3. Materiaalit ja palvelut

Materiaali- ja palvelukulut koostuvat pääasiassa muuttolaatikoista, myytyihin suoritteisiin liittyvistä alihankintakuluista, ajoneuvojen katsastuskuluista ja muista vastaavista kuluista.

EUR tuhatta	2025	2024
Materiaalit, kulutustarvikkeet ja tavarat	28	20
Muut ulkoiset palvelut	391	239
Materiaalit ja palvelut yhteensä	419	259

2.4 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

EUR tuhatta	2025	2024	2023
Palkat ja palkkiot	3 165	2 501	2 435
Eläkekulut (maksupohjaiset eläkejärjestelyt)	534	435	409
Muut henkilösivukulut	75	51	86
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut yhteensä	3 773	2 988	2 930

Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut sisältävät 48 tuhatta euroa listautumisesta aiheutuneita kuluja.

Johdon palkat ja palkkiot

Konsernin avainhenkilöt koostuvat hallituksen jäsenistä, konsernin toimitusjohtajasta ja konsernin johtoryhmän jäsenistä. Johtoryhmän kokoonpano on muuttunut tilikauden 2025 aikana.

Hallituksen ja johtoryhmän työsuhde-etuudet

EUR tuhatta	2025	2024
Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtajan palkat ja palkkiot	142	194
Konsernin johtoryhmä palkat	571	518
Palkat ja palkkiot yhteensä	713	713
Eläkekulut (maksupohjaiset eläkejärjestelyt)	120	122
Muut henkilösivukulut	17	14
Hallituksen ja johtoryhmän työsuhde-etuudet yhteensä	850	849

Henkilöstömäärä	2025	2024	2023
Henkilöstö keskimäärin (kokoaikaiset)	64	58	59

2.5 Osakeperusteiset maksut

Yhtiö toteutti tilikauden aikana henkilöstöannin, jossa yhtiön henkilöstölle tarjottiin mahdollisuus merkitä yhtiön osakkeita alennettuun hintaan aikavälillä 24.9.-30.9.2025. Henkilöstöannissa merkittiin yhteensä 8 618 uutta osaketta. Osakkeen merkintähinta oli 14,40 euroa osakkeelta, mikä vastasi 10 prosentin alennusta listautumismyynnin ja -annin lopullisesta merkintähinnasta (16,00 euroa osakkeelta).

Järjestely luokiteltiin IFRS 2 -standardin mukaisesti oman pääoman ehtoiseksi osakeperusteiseksi maksuksi, koska yhtiö ei ollut velvollinen suorittamaan käteismaksua ja vastike suoritettiin yhtiön omilla osakkeilla.

Osakeperusteisesta maksusta kirjattu kulu perustuu myönnettyjen osakkeiden käyvän arvon ja henkilöstöannin merkintähinnan erotukseen. Alennus oli 1,60 euroa osakkeelta, ja järjestelystä kirjattiin yhteensä 13,8 tuhatta euroa henkilöstökuluja tilikaudelle. Vastaava määrä kirjattiin omaan pääomaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Järjestelyyn ei liittynyt palvelu- tai ansaintajaksoa, minkä vuoksi kulut kirjattiin kokonaisuudessaan myöntämishetkellä. Henkilöstöannin Lock-up periodin vaikutus käyvän arvon määrittämisessä katsottiin epäolennaiseksi.

Konsernin tunnusluvut | Konsernin tilinpäätös | Konsernin tilinpäätöksen liitetiedot | Laskentakaavat
Emoyhtiön tilinpäätös | Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot | Allekirjoitukset ja tilinpäätösmerkintä | Tilintarkastuskertomus

2.6 Liiketoiminnan muut kulut

Liiketoiminnan muissa kuluissa esitetään kustannuksia kuten toimittilakulut (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 muihin kuluihin sisältyy tilikaudella 2025 kertaluonteisia, listautumiseen liittyviä kuluja, jotka on eritelty alla olevassa taulukossa.

Liiketoiminnan muut kulut

EUR tuhatta	2025	2024
Toimittilakulut	4 859	4 552
Myynti- ja markkinointikulut	1 476	1 214
Listautumiseen liittyvät kertaluonteiset kulut, myynti- ja markkinointi	332	-
Yleiset ja hallintokulut	1 609	1 069
Listautumiseen liittyvät kertaluonteiset kulut, yleiset ja hallinto	691	-
Ajoneuvojen kulut	1 588	1 144
Lyhytaikaiset ja arvoltaan vähäiset vuokrasopimukset	54	80
Luottotappiot ja luottotappiovaraus (ECL)	780	443
IT- ja ohjelmistokulut	343	296
Muut henkilöstökulut	132	110
Matkakulut	132	95
Muut kulut	41	147
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	12 036	9 152

Tilintarkastuspalkkiot

EUR tuhatta	2025	2024
Tilintarkastuspalkkiot Moore Idman Oy	37	22
Listautumiseen liittyvät palkkiot Moore Idman Oy	54	-
Muut palkkiot Moore Idman Oy	-	3
Tilintarkastuspalkkiot yhteensä	91	25

2.7 Poistot ja arvonalentumistappiot

Laadintaperiaate

Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden poistot kirjataan tuloslaskelmaan tasapoistoina hyödykkeiden taloudellisen vaikutusaikana. Lisätietoja aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä sekä käyttöoikeusomaisuudesta ja niiden poistoista on liitteissä 5.2 ja 5.3.

Suunnitelman mukaiset poistot

EUR tuhatta	2025	2024
Aineettomat hyödykkeet	612	390
Aineelliset hyödykkeet	1 421	1 054
Poistot ja arvonalentumistappiot yhteensä	2 033	1 443

Aineellisiin tai aineettomiin hyödykkeisiin liittyviä arvonalentumiskirjauksia tai arvonalentumiskirjausten peruutuksia ei ole kirjattu 31.12.2025 tai 31.12.2024 päättyneillä tilikausilla.

2.8 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. Yhtiöllä ei ollut ulkona olevia laimentavia instrumentteja tilikaudella eikä vertailukaudella.

Osakekohtainen tulos	2025	2024
Osakekohtainen tulos, laimentamaton		
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden voitto (tappio), EUR	10 714 604	51 607 312
Keskimääräinen painotettu osakemäärä ¹	7 280 552	7 049 109
Laimentamaton osakekohtainen tulos, EUR	1,47	7,32

Osakekohtainen tulos, laimennettu

Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden voitto (tappio), EUR	10 714 604	51 607 312
Keskimääräinen painotettu osakemäärä ¹ laimennettua osakekohtaista tulosta laskettaessa	7 280 552	7 049 109
Laimennettu osakekohtainen tulos, EUR	1,47	7,32

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

Konsernin tunnusluvut | Konsernin tilinpäätös | Konsernin tilinpäätöksen liitetiedot | Laskentakaavat
 Emoyhtiön tilinpäätös | Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot | Allekirjoitukset ja tilinpäätösmerkintä | Tilintarkastuskertomus

2.9 Tuloverot

Laadintaperiaatteet

Konsernin verokulu muodostuu tilikauden verotettavaan tuloon perustuvasta verosta, mahdollisista edellisten tilikausien tuloverojen oikaisuista 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 hyväksytyt verokannan) perusteella niissä maissa, joissa Cityvarasto toimii ja sille syntyy verotettavaa tuloa. Tätä veroa oikaistaan mahdollisilla edellisissä tilikausissa 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 määriteltävien 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 verotuksellista tappioista, vuokrasopimusten käsittelystä ja konserniyhdistelyyn liittyvistä kirjausista. 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, hyvitäen tai veloittaen kirjattuihin eriin. Laskennallisia verosaamia kirjataan vain siihen määrään asti kuin on todennäköistä, että käytettävissä on verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikaiset erot pystytään hyödyntämään. Laskennallisia verosaamia 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

EUR tuhatta	2025	2024
Laskennalliset verot	2 436	12 660
Tuloverot yhteensä	2 436	12 660

Verokulun ja emoyhtiön yhteisöverokannan mukaan laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma

EUR tuhatta	2025	2024
Tulos ennen veroja	13 150	64 267
Emoyhtiön verokannan mukainen vero 20%	2 630	12 853
Muut erät	-194	-194
Tuloverot tuloslaskelmassa	2 436	12 660

Laskennalliset verot

Laskennalliset verosaamiset ja -velat 2025

EUR tuhatta	1.1.2025	Kirjattu tuloslaskelmaan	Kirjattu omaan pääomaan	31.12.2025
Vuokrasopimukset	62	31	-	93
Luottotappiovaraus	54	16	-	70
Sisäiset katteet	32	-8	-	24
Verotukselliset tappiot	234	206	-	440
Osakeantikulut	-	-	131	131
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	382	246	131	759
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	28 101	2 438	-	30 539
Muutos poistolaskentaperiaatteissa	356	230	-	586
Muut erät	33	14	-	47
Laskennalliset verovelat yhteensä	28 490	2 682	-	31 172
Laskennalliset verot nettona	-28 108	-2 436	131	-30 413

Tilinpäätöshetkellä 31.12.2025 yhtiöllä on varojen hankinnoista syntyneitä verotuksessa vähennyskelpoisia hyllypajoja yhteensä 4 912 (4 506) tuhatta euroa, joista ei ole kirjattu laskennallista verosaamista.

Konsernin tunnusluvut | Konsernin tilinpäätös | Konsernin tilinpäätöksen liitetiedot | Laskentakaavat
 Emo-yhtiön tilinpäätös | Emo-yhtiön tilinpäätöksen liitetiedot | Allekirjoitukset ja tilinpäätösmerkintä | Tilintarkastuskertomus

Laskennalliset verosaamiset ja -velat 2024

EUR tuhatta	1.1.2024	Kirjattu tulos-laskelmaan	Kirjattu omaan pääomaan	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	12 730	-	28 101
Muutos poistolaskentaperiaatteissa	284	72	-	356
Muut erät	12	20	-	33
Laskennalliset verovelat yhteensä	15 668	12 822	-	28 490
Laskennalliset verot nettona	-15 447	-12 661	-	-28 108

3.1 Myyntisaamiset ja muut saamiset
Laadintaperiaatteet
Myyntisaamiset

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

Konserni pyrkii saamaan etukäteen maksut asiakkailtaan liittyen pienvarastovuokraukseen, mikä pienentää luottoriskiä. Myöhässä maksetuista vuokrasaamisista peritään myöhästymismaksu. Konsernilla on asiakkaiden tavaroiden panttioikeus, joka antaa oikeuden realisoida nämä tavarat maksamattomien velkojen perimiseksi tietyssä ajassa. Luottotappiovaraus erääntyneistä myyntisaamisista on arvioitu sekä historiallisen maksukäyttäytymisen perusteella, että ottamalla huomioon arvioita tulevasta taloudellisesta kehityksestä.

Yksittäisille pienvarastoasiakkaille konserni ei tee luottotarkistuksia. Luottotappioriskiä pienentää, että vuokra on maksettava ennakkoon ja toimittavuuskraalaisilta peritään vuokratavuudet.

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.

Odottavissa olevat luottotappiot

Myyntisaamiset kirjataan alun perin käypään arvoon ja

myöhemmin jaksotettuun hankintameno-odottavissa olevilla luottotappioilla vähennettynä. Arvon alentumiset kirjataan odottavissa 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, arvonsävero-saamisista ja vuokranantajalle/toimittajalle annetuista vakuuksista.

Konsernin tunnusluvut | Konsernin tilinpäätös | Konsernin tilinpäätöksen liitetiedot | Laskentakaavat
 Emo-yhtiön tilinpäätös | Emo-yhtiön tilinpäätöksen liitetiedot | Allekirjoitukset ja tilinpäätösmerkintä | Tilintarkastuskertomus

Myyntisaamiset ja muut saamiset koostuvat:

EUR tuhatta	2025	2024
Myyntisaamiset	1 655	985
Siirtosaamiset	104	285
Muut saamiset	904	351
Myyntisaamiset ja muut saamiset yhteensä	2 662	1 621

Myyntisaamiset ja sopimukseen perustuvat saamiset ikäluokittain
Odotettavissa olevat luottotappiot 31.12.2025

EUR tuhatta	Bruttoarvo	Odotettavissa oleva luottotappio	Nettoarvo
Erääntymättömät	414	-12	402
1-30 päivää	414	-16	398
31-90 päivää	360	-74	286
Yli 90 päivää	819	-250	570
Yhteensä	2 007	-352	1 655

Odotettavissa olevat luottotappiot 31.12.2024

EUR tuhatta	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

3.2 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

EUR tuhatta	2025	2024
Ostovelat	1 265	1 335
Työsuhde-etuksiin liittyvät velat	436	344
ALV velat	154	320
Vuokravakuudet	894	828
Muut velat ja siirtovelat	1 141	647
Ostovelat ja muut velat yhteensä	3 891	3 474

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

3.3 Vaihto-omaisuus
Laadintaperiaate

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

EUR tuhatta	2025	2024
Aineet ja tarvikkeet	15	15
Vaihto-omaisuus yhteensä	15	15

Materiaalit ja tarvikkeet koostuvat pääasiassa myytäväksi tarkoitetuista pakkausmateriaaleista ja tarvikkeista.

Konsernin tunnusluvut | Konsernin tilinpäätös | Konsernin tilinpäätöksen liitetiedot | Laskentakaavat
 Emoyhtiön tilinpäätös | Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot | Allekirjoitukset ja tilinpäätösmerkintä | Tilintarkastuskertomus

4.1 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 luottolimiitit sisältyvät lyhytaikaisiin korollisiin velkoihin.

Rahavarat		
EUR tuhatta	2025	2024
Rahavarat	1 204	2 161
Rahavarat yhteensä	1 204	2 161

4.2 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.

EUR tuhatta	2025	2024
Osakkeiden lukumäärä kpl	7 987 737	7 049 109
Osakepääoma	80	80
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	31 642	17 148
Kertyneet voittovarot	124 249	114 239
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	155 971	131 467

Raportointikauden lopussa 31.12.2025 Cityvaraston osakepääoma oli 80 000 euroa, joka oli kokonaisuudessaan maksettu, ja osakkeiden lukumäärä, pois lukien yhtiön omistamat omat osakkeet, oli 7 987 737 kappaletta. Cityvarasto omisti 31.12.2025 yhteensä 39 265 kappaletta omia osakkeitaan.

Osingonjako

Cityvaraston hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että osinkoa jaettaisiin tilikaudelta 2025 0,11 euroa osakkeelta, yhteensä 878 651,07 euroa.

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto sisältää muut oman pääoman ehtoiset sijoitukset, jotka eivät sisälly osakepääomaan. Sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon on tilikaudella 2025 kirjattu osakeannista saadut bruttovarat, 15 018 tuhatta euroa, sisältäen IFRS 2 mukaisen henkilöstöannin alennuksen 14 tuhatta euroa, sekä listautumisannin kuluja oikaistuna verovaikutuksella yhteensä 524 tuhatta euroa.

4.3 Rahoitustuotot ja -kulut

Laadintaperiaate

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

Rahoitustuotot

Konsernin rahoitustuotot koostuvat pääasiassa myyntisaamisista kertyneistä korkotuotoista, lyhytaikaisten sijoitusten käyvän arvon muutoksesta sekä muista korkotuotoista.

Rahoituskulut

Rahoituskulut koostuvat rahoituslainoihin ja vuokrasopimuksiin liittyvistä korkokuluista. Muut rahoituskulut koostuvat pääosin nostopalkkioista. Korkokulut kirjataan tuloslaskelmaan efektiivisen koron menetelmää käyttäen. Rahoituslaintojen keskikorko tilikauden lopussa oli 3,8 %. Konsernin rahoituslainoista 12 % oli kiinteäkorkoisia ja 88 % vaihtuvakorkoisia tilikauden lopussa.

EUR tuhatta	2025	2024
Rahoitustuotot		
Osinkotuotot	2	1
Myyntisaamisten korkotuotot	60	50
Muut rahoitustuotot	58	53
Rahoitustuotot yhteensä	120	105

EUR tuhatta	2025	2024
Rahoituskulut		
Korkokulut lainoista ja muista veloista	-2 022	-2 350
Korkokulut vuokrasopimusveloista	-435	-431
Muut rahoituskulut	-69	-71
Rahoituskulut yhteensä	-2 526	-2 852
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-2 406	-2 747

4.4 Velat ja vuokrasopimusvelat

Korolliset velat ja nettovelka

Nettovelka		
EUR tuhatta	2025	2024
Pitkäaikaiset korolliset velat	38 575	40 559
Pitkäaikaiset vuokrasopimusvelat	7 396	6 947
Lyhytaikaiset korolliset velat	3 868	5 548
Lyhytaikaiset vuokrasopimusvelat	993	864
Likvidit varat	-9 589	-2 161
Nettovelka yhteensä	41 243	51 758

Vuokrasopimusvelat

Cityvarasto vuokraa erilaisia sijoituskiinteistöjä, joiden yhteenlaskettu käypä arvo on 8 395 (7 767) tuhatta euroa.

Konserni maksoi 31.12.2025 päättyneellä tilikaudella vuokrasopimuksiin liittyviä maksuja 1 335 tuhatta euroa ja kirjasi tuloslaskelmaan vuokrasopimuksista korkokuluja 435 tuhatta euroa (1 235 tuhatta euroa ja 431 tuhatta euroa 31.12.2024 päättyneellä tilikaudella).

Konsernin tunnusluvut | Konsernin tilinpäätös | Konsernin tilinpäätöksen liitetiedot | Laskentakaavat
 Emo-yhtiön tilinpäätös | Emo-yhtiön tilinpäätöksen liitetiedot | Allekirjoitukset ja tilinpäätösmerkintä | Tilintarkastuskertomus

Muutokset korollisissa veloissa 31.12.2025

EUR tuhatta	Korolliset velat	Vuokrasopimusvelat	Rahoitusvelat yhteensä
Avaavan taseen arvot 1.1.	46 107	7 812	53 919
Takaisinmaksut	-18 065	-1 335	-19 400
Uusien lainojen nostot	14 400	-	14 400
Vuokraveloitteiden lisäys (netto)	-	1 478	1 478
Vuokrasopimusten kertyneet korot	-	435	435
Raportointipäivän arvot 31.12.	42 442	8 389	50 831

Muutokset korollisissa veloissa 31.12.2024

EUR tuhatta	Korolliset velat	Vuokrasopimusvelat	Rahoitusvelat yhteensä
Avaavan taseen arvot 1.1.	37 570	8 164	45 733
Maksut	-4 389	-1 235	-5 624
Lainojen nostot	12 926	-	12 926
Vuokraveloitteiden lisäys (netto)	-	452	452
Vuokrasopimusten kertyneet korot	-	431	431
Raportointipäivän arvot 31.12.	46 107	7 812	53 919

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.

31.12.2025

EUR tuhatta	Tasearvo	2026	2027	2028	2029	2030	2031 ja myöhemmin	Ulospäin suuntautuvat kassavirrat yhteensä
Korolliset velat rahoituslaitoksilta	42 442	5 536	6 615	11 646	5 095	8 052	12 175	49 119
Vuokrasopimusvelat	8 389	1 407	1 405	821	689	654	7 817	12 792
Ostovelat	1 265	1 265	-	-	-	-	-	1 265
Yhteensä	52 096	8 209	8 019	12 468	5 784	8 705	19 992	63 177

31.12.2024

EUR tuhatta	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	-	-	-	-	-	1 335
Yhteensä	55 254	7 913	9 396	6 526	12 558	7 414	24 288	68 095

Konsernin tunnusluvut | Konsernin tilinpäätös | Konsernin tilinpäätöksen liitetiedot | Laskentakaavat
 Emoyhtiön tilinpäätös | Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot | Allekirjoitukset ja tilinpäätösmerkintä | Tilintarkastuskertomus

4.5 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 arvonmäärityksen 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 hankintamenoon tai käypään arvoon tulosvaikutteisesti. Rahoitusvelat luokitellaan taseessa lyhyt- ja pitkäaikaisiksi.

Jaksotettu hankintameno

Cityvaraston jaksotettuun hankintamenoon 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 hankintameno 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 2025 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.

Konsernin tunnusluvut | Konsernin tilinpäätös | Konsernin tilinpäätöksen liitetiedot | Laskentakaavat
 Emo-yhtiön tilinpäätös | Emo-yhtiön tilinpäätöksen liitetiedot | Allekirjoitukset ja tilinpäätösmerkintä | Tilintarkastuskertomus

Rahoitusinstrumentit arvostusluokittain 31.12.2025

Rahoitusvarat, 2025

EUR tuhatta	Liitetieto	Käyvän arvon taso	Käypään arvoon tuloksen kautta	Jakso-tettu hankin-tameno	Kirjan-pitoarvo	Käypä arvo
Pitkäaikaiset rahoitusvarat						
Muut saamiset		2		1	1	1
Pitkäaikaiset rahoitusvarat yhteensä				1	1	1
Lyhytaikaiset rahoitusvarat						
Myyntisaamiset	4.1	2		1 655	1 655	1 655
Lyhytaikaiset sijoitukset		1,2	8 385		8 385	8 385
Rahat ja pankkisaamiset	5.1		-	1 204	1 204	1 204
Lyhytaikaiset rahoitusvarat yhteensä			8 385	2 858	11 243	11 243
Rahoitusvarat yhteensä			8 385	2 860	11 245	11 245

Rahoitusvelat, 2025

Pitkäaikaiset rahoitusvelat						
Korolliset rahoitusvelat	5.4	2		38 575	38 575	38 575
Vuokrasopimusvelat	5.4	2		7 396	7 396	7 396
Pitkäaikaiset rahoitusvelat yhteensä			-	45 971	45 971	45 971
Lyhytaikaiset rahoitusvelat						
Korolliset rahoitusvelat	5.4	2		3 868	3 868	3 868
Vuokrasopimusvelat	5.4	2		993	993	993
Ostovelat	4.2	2		1 265	1 265	1 265
Lyhytaikaiset rahoitusvelat yhteensä			-	6 126	6 126	6 126
Rahoitusvelat yhteensä			-	52 096	52 096	52 096

Rahoitusvarat, 2024

EUR tuhatta	Liitetieto	Käyvän arvon taso	Käypään arvoon tuloksen kautta	Jakso-tettu hankin-tameno	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

Pitkäaikaiset rahoitusvelat						
Korolliset rahoitusvelat	5.4	2		40 559	40 559	40 559
Vuokrasopimusvelat	5.4	2		6 947	6 947	6 947
Pitkäaikaiset rahoitusvelat yhteensä			-	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			-	7 748	7 748	7 748
Rahoitusvelat yhteensä			-	55 254	55 254	55 254

Konsernin tunnusluvut | Konsernin tilinpäätös | Konsernin tilinpäätöksen liitetiedot | Laskentakaavat
Emoyhtiön tilinpäätös | Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot | Allekirjoitukset ja tilinpäätösmerkintä | Tilintarkastuskertomus

4.6 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 luottoriskihin. 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 tunnustetaan, 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 korkovaihtelulle liittyy pääasiassa niihin Cityvaraston velkoihin, joissa on vaihtuva korko. Konsernin pitkäaikaiset rahoituslaitoslainat, joilla on vaihtuvat korot, ovat sidoksissa Euribor-korkoihin. Vuoden 2025 lopussa 88 % (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. Johto arvioi korkoriskiä jatkuvasti määrittääkseen toimet, joita tarvitaan korkoriskin minimoimiseksi. Konsernilla on myös mahdollisuus neuvotella rahoitusvälineiden ehdoista uudelleen markkinaympäristön ja korkoympäristön muuttuessa.

Tilinpäätöstilanteessa 31.12.2025 lasketun herkkyyssanalyysin mukaisesti vaihtuvakorkoisten velkojen vaikutus tulokseen ennen veroja olisi ollut -/+ 0,4 milj. euroa (-/+ 0,3 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 määriteltäviä 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 1 655 (985) tuhatta euroa 31.12.2025. Pankki- ja rahoituslaitossaldoihin liittyvää luottoriskiä valvoo ylin johto riskienhallintapolitiikan mukaisesti. 31.12.2025 pankki- ja rahoituslaitossaldojen enimmäisluottoriski on rahavarojen kirjanpitoarvo.

Konsernin luottoaika on tyypillisesti 14-30 päivää myyntisaamisten osalta. Asiakassaldoista tehty odotettavissa olevat luottotappiot (ECL) 31.12.2025 olivat 352 (270) tuhatta euroa. Rahoitusvaroihin kuuluva erä kirjataan pois, joko osittain tai kokonaan, kun sen maksu ei ole todennäköinen. Lisätietoja Cityvarasto-konsernin myyntisaamisten odotetuista luottotappioista, jotka on määritelty varausmatriisin avulla, on liitetiedossa 3.1.

Luottoriskin pienentämiseksi vuokralaiset ovat velvollisia maksamaan vuokransa etukäteen. Lisäksi Cityvarastolla on myös hallussa vuokravakuuksia erityisesti toimilavavuokralaisilta. 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 käyttökatteen määrään suhteessa korkokuluihin. Johto tarkalleen lainakovenanttien täyttymistä säännöllisesti.

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma

Liitetiedossa 4.4 Velat ja vuokrasopimusvelat esitetään Cityvaraston rahoitusvelkojen maturiteettiprofiili perustuen sopimusten diskonttaamattomiin maksuihin. Taulukossa eritellään likviditeettivaatimukset tulevaisuudessa vuositasolla tapahtuvien ulospäinsuuntautuvien kassavirtojen osalta. Maturiteettianalyysi sisältää korolliset velat rahoituslaitoksilta, IFRS 16 vuokrasopimusvelat ja ostovelat.

Vuoden 2025 lopussa yrityksellä oli pankissa luottolimittia 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.

4.7 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.

Konsernin tunnusluvut | Konsernin tilinpäätös | Konsernin tilinpäätöksen liitetiedot | Laskentakaavat
Emoyhtiön tilinpäätös | Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot | Allekirjoitukset ja tilinpäätösmerkintä | Tilintarkastuskertomus

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 osakeantaja Cityvaraston omistajille. Cityvarasto seuraa pääomarakennetta omavaraisuusasteen ja lainoitusasteen (LTV) avulla.

Konserni on noudattanut kaikkia kovenantteja raportoiduilla kausilla. Ei ole viitteitä siitä, että konsernilla voisi olla vaikeuksia noudattaa kovenantteja seuraavan 12 kuukauden aikana.

Alla oleva taulukko antaa yleiskatsauksen lainoitusasteen kehityksestä 31.12.2025 ja 31.12.2024.

EUR tuhatta	2025	2024
Rahoituslaitoslainat	42 442	46 107
Sijoituskiinteistöt	208 800	194 100
Lainoitusaste (LTV)	20,3 %	23,8 %

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

EUR tuhatta	2025	2024
Liikevoitto -%	57,3 %	299,0 %
Käyttökate (EBITDA) -%	40,2 %	44,7 %
Nettovelka (liitetieto 4.4)	41 243	51 758
Oma pääoma yhteensä	155 971	131 467
Oma pääoma ja velat yhteensä	241 865	217 350
Omavaraisuusaste	64,5 %	60,5 %

4.8 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 EUR tuhatta	2025	2024
Vuokratakaukset	93	93
Vuokratakaukset yhteensä	93	93

Kiinteistöjen arvonnäkövähennyksen tarkistusvastuu

Konserni on velvollinen tarkistamaan tilinpäätöshetken mennessä tehdyistä perusparannusmenoista tekemiään arvonnäkövähennyksiä, jos kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkistuskauden aikana. Konsernin vastuun enimmäismäärä vuoden 2025 lopussa on 2 018 415,20 euroa. Vastuun viimeinen tarkistusvuosi on vuosi 2035.

Kiinnitykset, panttaukset ja vakuudet

EUR tuhatta	2025	2024
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantattu osakkeita:		
Lainat rahoituslaitoksilta	42 442	46 107
Kiinnitykset, panttaukset ja vakuudet:		
Kiinteistökiinnitykset, nimellisarvo	86 051	85 043
Kiinnitykset (laitteet)	7 024	7 885
Yrityskiinnitykset	7 120	2 270
Pantatut tytär- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeet, kirjanpitoarvo	769	2 362
Kiinnitykset ja panttaukset yhteensä	100 964	97 560

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 uskoa, että mahdolliset näistä menettelyistä aiheutuvat velvoitteet, yksittäin tai yhteensä, eivät ole merkittäviä.

4.9 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 määritellyt 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.

2025

EUR tuhatta	Kiinteistö- liiketoiminta	Liitännäispalvelut	Eliminoinnit ja allokoimattomat	Konserni yhteensä
Liikevaihto	19 265	8 221	-342	27 143
Käyttökate (EBITDA)	8 182	2 733		10 914
Käyttökate %	42,5	33,2		40,2
Oikaistu käyttökate	9 227	2 877		12 104
Oikaistu käyttökate-%	47,9	35,0		44,6
Investoinnit, kiinteistöhankinnat	2 027			2 027
Muut investoinnit	5 786	1 707		7 493
Investoinnit yhteensä	7 814	1 707		9 521

2024

EUR tuhatta	Kiinteistö- liiketoiminta	Liitännäispalvelut	Eliminoinnit ja allokoimattomat	Konserni yhteensä
Liikevaihto	17 109	5 606	-305	22 410
Käyttökate (EBITDA)	8 169	1 854		10 023
Käyttökate %	47,7	33,1		44,7
Oikaistu käyttökate	8 224	1 856		10 080
Oikaistu käyttökate-%	48,1	33,1		45,0
Investoinnit, kiinteistöhankinnat	4 297			4 297
Muut investoinnit	4 699	5 655		10 354
Investoinnit yhteensä	8 996	5 655		14 651

4.10 Sijoituskiinteistöt

Laadintaperiaatteet

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 täytyttyä.

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 arvonnäilytyksessä laskentaa, joka perustuu jäljellä oleviin vuokravastuisiin 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 herkkyysanalyysiin.

Käyvän arvon laskentamalli ja arvonnäilytyso prosessi

Omistetut sijoituskiinteistöt

Cityvarasto arvostaa sijoituskiinteistöt alkuperäisen kirjaamisen jälkeen käypään arvoon. Konsernin sijoituskiinteistöjen käyvät arvot määritetään vuosittain kohdekohtaisesti ulkopuolisen riippumattoman arvioitsijan toimesta. Vuosina 2025 ja 2024 arvioi laati JLL Finland Oy. Arvioitsija on käyttänyt sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittämisessä 10 vuoden kassavirta-analyysiin pohjautuvaa mallia. Siten kaikki konsernin sijoituskiinteistöt luokitellaan käyvän arvon hierarkian tasolle 3 (fasojen määrittelyyn liittyen katso liitetieto 4.5 Rahoitusvarat ja -velat).

Konsernin johto arvioi sijoituskiinteistöjen käypää arvoa neljännesvuosittain osana jatkuvaa arvonnäilytyso prosessia. Varsinaiset ulkopuoliset arvot laaditaan vähintään kerran vuodessa, 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 arvonnäilytyksen myös tavanomaisen raportointiaika-aulun ulkopuolella.

Arvonmuutokset kirjataan sillä kaudella, jolla arvonnäilytykset 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 arvot ja oletukset

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

Konsernin tunnusluvut | Konsernin tilinpäätös | Konsernin tilinpäätöksen liitetiedot | Laskentakaavat
 Emo-yhtiön tilinpäätös | Emo-yhtiön tilinpäätöksen liitetiedot | Allekirjoitukset ja tilinpäätösmerkintä | Tilintarkastuskertomus

2025 EUR tuhatta	Sijoituskiinteistöt (Taso 3)	Vuokratut sijoituskiinteistöt (Taso 3)	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2025	194 100	7 767	201 867
Lisäykset	6 890	1 763	8 653
Vähennykset	-	-	-
Muutos sijoituskiinteistön käyvässä arvossa	7 810	-1 136	6 675
Hankintameno 31.12.2025	208 800	8 395	217 195
2024			
Hankintameno 1.1.2024	126 230	8 382	134 612
Lisäykset	8 388	452	8 840
Vähennykset	-	-19	-19
Muutos sijoituskiinteistön käyvässä arvossa	59 482	-1 047	58 435
Hankintameno 31.12.2024	194 100	7 767	201 867

Arvostusmenetelmät ja oletukset

Ulkopuolisen arvioitsijan sijoituskiinteistöjen kassavirtalaskelmissa käyttämät keskeiset parametrit on esitetty alla.

Sijoituskiinteistöt	2025	2024
Syöttötiedot:		
Nettotuottovaatimus (%)	6,60 %	6,55 %
Markkinavuokra (euroa / m2 / kk)	29,7	29,5
Tilikauden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste (%)	74,1	64,6
Inflaatio-oletus (%)	2,00 %	2,00 %

Kassavirtalaskelmissa käytettäviin parametreihin liittyvät epävarmuustekijät ja herkkyyssanalyysi

Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen keskeisimpiä osatekijöitä ovat tuottovaatimus, markkinavuokrat ja vuokrausaste. Tilikaudella 2025 ja 2024 Cityvarasto käytti sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittämisessä ulkopuolista riippumatonta arvioitsijaa, joka tuottaa arviot sijoituskiinteistöjen käyvistä arvoista kohteittain. Arviot laati 2025 ja 2024 JLL Finland 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. Milkäli 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 tulevasta vuokratason noususta kasvattaa kiinteistön kassavirtaa ja siten käypää arvoa, kun taas odotus vuokrien laskusta alentaa käypää arvoa.

Muut keskeiset sijoituskiinteistöjen käypiin arvoihin vaikuttavat tekijät liittyvät arvioihin tulevasta vuokratuotoista, ylläpitokustannuksista, täyttöasteista sekä tulevasta investoinneista. Esimerkiksi odotettu täyttöasteen lasku alentaa käypää arvoa, kun taas korkeampi odotettu täyttöaste nostaa sitä. Ylläpitokustannukset ja investoinnit, kuten peruskorjausinvestoinnit, pienentävät arvonmäärittämisessä käytettävää nettokassavirtaa ja siten alentavat sijoituskiinteistöjen käypää arvoa.

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

Herkkyyssanalyysi 31.12.2025

Tuottovaatimuksen muutos	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Käypä arvo (EUR 1000)	236 900	222 100	208 800	196 600	185 900
Muutos (EUR 1000)	28 100	13 300	-	-12 200	-22 900
Muutos %	13,5 %	6,4 %	0,0 %	-5,8 %	-11,0 %

Markkinavuokran muutos	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Käypä arvo (EUR 1000)	182 300	196 300	208 800	220 700	235 500
Muutos (EUR 1000)	-26 500	-12 500	-	11 900	26 700
Muutos %	-12,7 %	-6,0 %	0,0 %	5,7 %	12,8 %

Täyttöasteiden muutos	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Käypä arvo (EUR 1000)	182 100	194 700	208 800	222 200	235 900
Muutos (EUR 1000)	-26 700	-14 100	-	13 400	27 100
Muutos %	-12,8 %	-6,8 %	0,0 %	6,4 %	13,0 %

Herkkyyssanalyysi 31.12.2024

Tuottovaatimuksen muutos	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Käypä arvo (EUR 1000)	220 222	206 464	194 100	182 759	172 812
Muutos (EUR 1000)	26 122	12 364	-	-11 341	-21 288
Muutos %	13,5 %	6,4 %	0,0 %	-5,8 %	-11,0 %

Markkinavuokrien muutos	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Käypä arvo (EUR 1000)	169 466	182 480	194 100	205 162	218 920
Muutos (EUR 1000)	-24 634	-11 620	-	11 062	24 820
Muutos %	-12,7 %	-6,0 %	0,0 %	5,7 %	12,8 %

Täyttöasteiden muutos	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Käypä arvo (EUR 1000)	169 280	180 992	194 100	206 557	219 292
Muutos (EUR 1000)	-24 820	-13 108	-	12 457	25 192
Muutos %	-12,8 %	-6,8 %	0,0 %	6,4 %	13,0 %

5.1 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 määritelty raportoitavien segmenttien tasolle. Konserni on kohdistanut koko liikearvon 31.12.2025 ja 31.12.2024 Liitännäispalvelut-segmentille, joka edustaa alinta tasoa, jolla johto seuraa liikearvoa sisäisesti:

Liikearvo, EUR tuhatta	2025	2024
Kiinteistöliiketoiminta	-	-
Liitännäispalvelut	341	341

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 arviointejä 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, terminaali vuoden kasvusta ja palinotetusta 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. Terminaalivuoden 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.

31.12.2025 ja 31.12.2024 konserni on kohdistanut liikearvon koko kirjanpitoarvon Liitännäispalveluihin, joka edustaa alinta tasoa, jolla johto seuraa liikearvoa sisäisesti.

	2025	2024
Testattavan ajanjakson pituus	5 vuotta + Terminaalijakso	5 vuotta + Terminaalijakso
Terminaali jakson kasvu %	2 %	2 %
Diskonttokorko (WACC ennen veroja)	11,0%	11,4%

Tilinpäätöspäivänä 31.12.2025 rahavirtaa tuottavan yksikön kerrytettävissä oleva rahamäärä ylitti sen kirjanpitoarvon, joten arvonalentumisia ei kirjattu.

Herkkyysanalyysi

Arvonalentumistestauksen keskeiset oletukset ovat diskonttauskorko, viiden vuoden keskimääräinen myynnin kasvu, käyttökatteen (EBITDA) suhde liikevaihtoon ja ennustejakson jälkeinen kasvuvauhti. Analyysin perusteella mikään joksikin mahdollinen muutos missään keskeisessä oletuksessa ei aiheuttaisi

kerrytettävissä olevaa rahamäärään olevan kirjanpitoarvoa pienempi.

5.2 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. Laatisperusta.

Konsernin liikearvon arvonalentumista koskevat tilinpäätöksen laatisperiaatteet on esitetty liitetiedoissa 5.1. 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 polstot tehdään yleensä 5 vuoden tai lisenssikauden aikana.

Aineettomat hyödykkeet, joilla on rajallinen taloudellinen vaikutusaika, arvostetaan alun perin hankintamenoon ja poistetaan niiden taloudellisen vaikutusajan aikana. 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 tulosvaikuttavasti 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. Omaisuuserän poiskirjauksesta johtuva voitto tai tappio (laskettuna nettomääräisen luovutustulon ja omaisuuserän kirjanpitoarvon erotuksena) kirjataan tuloslaskelmaan.

2025

EUR tuhatta	Liikearvo	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2025	341	2 906	3 247
Lisäykset	-	1 247	1 247
Hankintameno 31.12.2025	341	4 153	4 494
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2025	-	-1 918	-1 918
Tilikauden poistot ja arvonalentumiset	-	-612	-612
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2025	-	-2 531	-2 531
Kirjanpitoarvo 31.12.2025	341	1 622	1 963

2024

EUR tuhatta	Liikearvo	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2024	341	2 298	2 639
Lisäykset	-	608	608
Hankintameno 31.12.2024	341	2 906	3 247
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2024	-	-1 528	-1 528
Tilikauden poistot ja arvonalentumiset	-	-390	-390
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2024	-	-1 918	-1 918
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	341	988	1 329

5.3 Aineelliset hyödykkeet

Laadintaperiaatteet

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

2025

EUR tuhatta	Koneet ja laitteet	Pakettiautot	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2025	4 456	9 897	14 354
Lisäykset	182	1 023	1 205
Vähennykset	-	-42	-42
Hankintameno 31.12.2025	4 639	10 878	15 517
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2025	-3 480	-936	-4 416
Poistot ja arvonalentumistappiot tilikaudella	-300	-1 121	-1 421
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2025	-3 780	-2 057	-5 837
Kirjanpitoarvo 31.12.2025	859	8 821	9 680

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

5.4 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 4.8. Emoyhtiön ja tytäryhtiöiden väliset saamiset, velat ja liiketoimet on eliminoitu konsernitilinpäätöksessä, eikä niitä esitetä tässä liitetiedossa.

Liiketoimet lähipiirin kanssa

EUR tuhatta	2025	2024
Myyntit lähipiirille	-	7
Ostot lähipiiriltä	120	236
Palkat ja palkkiot muulle lähipiirille kuin johdon avainhenkilöille	47	18
Osingot lähipiirille	653	588
Yhteensä	820	849

Lainasaamiset ja velat lähipiirin kanssa

EUR tuhatta	2025	2024
Lähipiirille annetut lainat	-	37
Yhteensä	-	37

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. Laina on maksettu takaisin tilikauden 2025 aikana.

Johtoon kuuluvien avainhenkilöiden palkat ja palkkiot

EUR tuhatta	2025	2024
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-edut	850	849
Yhteensä	850	849

Taloudellista kehitystä kuvaavien tunnuslukujen ja vaihtoehtoisten tunnuslukujen laskentakaavat

Tunnusluku	Laskentakaava
Käyttökate (EBITDA)	= Liikevoitto +/- sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos +/- vuokrattujen sijoituskiinteistöjen arvon muutos + poistot ja arvonalentumiset
Käyttökate (EBITDA) %	= $\frac{\text{Käyttökate (EBITDA)}}{\text{Liikevaihto}} \times 100\%$
Oikaistu käyttökate (EBITDA)	= 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), %	= $\frac{\text{Kauden voitto}}{\text{Keskimääräinen oma pääoma}} \times 100\%$
Omanvaraisuusaste, %	= $\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma}} \times 100\%$
Nettovelka	= Pitkäaikaiset ja lyhytaikaiset korolliset velat + pitkäaikaiset ja lyhytaikaiset vuokrasopimusvelat - rahat ja pankkisaamiset - lyhytaikaiset sijoitukset
Lainoitusaste (LTV)	= $\frac{\text{Pitkäaikaiset ja lyhytaikaiset korolliset velat}}{\text{Sijoituskiinteistöjen käypä arvo}} \times 100\%$
Operatiivinen tulos (tilikauden tulos ilman kiinteistöjen käyvän arvon muutoksia)	= Tilikauden tulos - Laskennallisten verojen muutos - Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos
Operatiivinen osakekohtainen tulos	= $\frac{\text{Operatiivinen tulos}}{\text{Osakkeiden keskimääräinen painotettu lukumäärä, kpl}}$
Oikaistu operatiivinen tulos (tilikauden tulos ilman kiinteistöjen käyvän arvon muutoksia)	= Operatiivinen tulos + vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät
Oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos	= $\frac{\text{Oikaistu operatiivinen tulos}}{\text{Osakkeiden keskimääräinen painotettu lukumäärä, kpl}}$
Nettovarallisuusarvo (NAV)	= Oma pääoma + Sijoituskiinteistöihin liittyvät Laskennalliset verovelat
Nettovarallisuusarvo per osake	= $\frac{\text{Oma pääoma + Sijoituskiinteistöihin liittyvät laskennalliset verovelat}}{\text{Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa, kpl}}$

Konsernin tunnusluvut | Konsernin tilinpäätös | Konsernin tilinpäätöksen liitetiedot | Laskentakaavat
 Emo-yhtiön tilinpäätös | Emo-yhtiön tilinpäätöksen liitetiedot | Allekirjoitukset ja tilinpäätösmerkintä | Tilintarkastuskertomus

Konsernin vaihtoehtoisten tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat

Oikaistu käyttökatte (EBITDA), EUR tuhatta	2025	2024
Käyttökate (EBITDA)	10 914	10 023
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	1 190	57
Oikaistu käyttökatte (EBITDA)	12 104	10 080
Operatiivinen tulos, EUR tuhatta	2025	2024
Tilikauden tulos	10 715	51 607
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-7 810	-59 482
Laskennallisten verojen muutos	2 436	12 660
Operatiivinen tulos	5 340	4 785
Operatiivinen osakekohtainen tulos, EUR	2025	2024
Operatiivinen tulos, EUR tuhatta	5 340	4 785
Osakkeiden keskimääräinen painotettu lukumäärä, kpl	7 280 552	7 049 109
Operatiivinen osakekohtainen tulos, EUR	0,73	0,68
Oikaistu operatiivinen tulos, EUR tuhatta	2025	2024
Operatiivinen tulos	5 340	4 785
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	1 190	57
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät, verovaikutus (20 %)	-238	-11
Oikaistu operatiivinen tulos	6 292	4 831
Oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos, EUR	2025	2024
Oikaistu operatiivinen tulos, EUR tuhatta	6 292	4 831
Osakkeiden keskimääräinen painotettu lukumäärä, kpl	7 280 552	7 049 109
Oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos, EUR	0,86	0,69

Nettovarallisuusarvo (NAV), EUR tuhatta	2025	2024
Oma pääoma	155 971	131 467
Sijoituskiinteistöihin liittyvät laskennalliset verovelat	30 539	28 101
Nettovarallisuusarvo (NAV)	186 510	159 568
Nettovarallisuusarvo per osake, EUR	2025	2024
Nettovarallisuusarvo (NAV), EUR tuhatta	186 510	159 568
Ulkona olevat osakkeet 31.12., kpl	7 987 737	7 049 109
Nettovarallisuusarvo per osake, EUR	23,35	22,64
Lainoitusaste (LTV) %	2025	2024
Rahoituslaitoslainat	42 442	46 107
Sijoituskiinteistöt, käypä arvo	208 800	194 100
Lainoitusaste (LTV)	20,3 %	23,8 %
Oman pääoman tuotto (ROE) %	2025	2024
Kauden voitto	10 715	51 607
Keskimääräinen oma pääoma	143 719	105 981
Oman pääoman tuotto (ROE)	7,5 %	48,7 %
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI) %	2025	2024
Liikevoitto (EBIT)	15 556	67 014
Keskimääräinen oma pääoma	143 719	105 981
Keskimääräiset korolliset velat (rahoituslaitoslainat)	44 275	41 839
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI)	8,3 %	45,3 %

Konsernin tunnusluvut | Konsernin tilinpäätös | Konsernin tilinpäätöksen liitetiedot | Laskentakaavat
 Emoyhtiön tilinpäätös | Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot | Allekirjoitukset ja tilinpäätösmerkintä | Tilintarkastuskertomus

Emoyhtiön tilinpäätös

Emoyhtiön tuloslaskelma (FAS)

EUR	Liitetieto	1.1.–31.12.2025	1.1.–31.12.2024
Liikevaihto		19 230 931,21	16 955 457,70
Liiketoiminnan muut tuotot		8 900,00	11 473,15
Materiaalit ja palvelut			
Aineet, tarvikkeet ja tavarat			
Ostot tilikauden aikana		10 609,63	1 534,59
Ulkopuoliset palvelut		-28 258,85	-13 399,17
Materiaalit ja palvelut yhteensä		-17 649,22	-11 864,58
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot		-2 111 085,18	-1 704 261,19
Henkilösivukulut		-390 754,85	-341 563,85
Eläkekulut		-351 019,51	-303 740,38
Muut henkilösivukulut		-39 735,34	-37 823,47
Henkilöstökulut yhteensä		-2 501 840,03	-2 045 825,04
Poistot ja arvonalentumiset			
Suunnitelman mukaiset poistot		-4 905 795,89	-4 503 908,45
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä		-4 905 795,89	-4 503 908,45
Liiketoiminnan muut kulut	2., 3.	-9 464 507,34	-8 065 805,37
Liikevoitto (-tappio)		2 350 038,73	2 339 527,41

Emoyhtiön tuloslaskelma (FAS)

EUR	Liitetieto	1.1.–31.12.2025	1.1.–31.12.2024
Rahoitustuotot ja -kulut			
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista			
Muilta		2 178,15	1 312,74
Muut korko- ja rahoitustuotot			
Saman konsernin yrityksiltä		88 979,46	2 945,35
Muilta		77 198,98	85 340,73
Arvonalentumiset vaihtuvien vastaavien rahoitusarvopapereista		-869,2	869,63
Korkokulut ja muut rahoituskulut			
Muille	3.	-2 776 322,92	-2 020 716,36
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-2 608 835,53	-1 930 247,91
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		-258 796,80	409 279,50
Tilinpäätössiirrot			
Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)		-447 380,09	-
Tilinpäätössiirrot yhteensä		-447 380,09	-
Tilikauden voitto (tappio)		-706 176,89	409 279,50

Konsernin tunnusluvut | Konsernin tilinpäätös | Konsernin tilinpäätöksen liitetiedot | Laskentakaavat
 Emo-yhtiön tilinpäätös | Emo-yhtiön tilinpäätöksen liitetiedot | Allekirjoitukset ja tilinpäätösmerkintä | Tilintarkastuskertomus

Emo-yhtiön tase (FAS)

EUR	Liitetieto	31.12.2025	31.12.2024
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	7.3		
Liikearvo		470 303,73	600 197,72
Muut pitkävaikutteiset menot		2 168 487,08	1 447 842,15
Ennakkomaksut		2 074 446,94	1 892 250,85
Aineettomat hyödykkeet yhteensä		4 713 237,75	3 940 290,72
Aineelliset hyödykkeet	7.4		
Ma- ja vesialueet		5 617 689,39	5 075 535,35
Rakennukset ja rakennelmat		43 163 334,12	39 537 981,76
Koneet ja kalusto		3 525 745,17	3 327 967,18
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		52 306 768,68	47 941 484,29
Sijoitukset	7.5		
Osuudet saman konsernin yrityksissä		2 260 216,49	3 630 535,43
Muut osakkeet ja osuudet		1 492 518,04	1 483 767,22
Sijoitukset yhteensä		3 752 734,53	5 114 302,65
Pysyvät vastaavat yhteensä		60 772 740,96	56 996 077,66
Vaihtuvat vastaavat			
Vaihto-omaisuus			
Aineet ja tarvikkeet		15 000,00	15 000,00
Vaihto-omaisuus yhteensä		15 000,00	15 000,00
Saamiset			
Pitkäaikaiset			
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	7.1	105 000,00	30 000,00
Muut saamiset		-	35 350,00
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä		105 000,00	65 350,00
Lyhytaikaiset			
Myyntisaamiset		898 416,24	775 626,16
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	7.1	5 036 659,29	2 300 791,39
Muut saamiset		141 506,32	46 162,20
Siirtosaamiset	7.2	709 093,35	279 632,35
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä		6 785 675,20	3 402 212,10
Saamiset yhteensä		6 890 675,20	3 467 562,10

EUR	Liitetieto	31.12.2025	31.12.2024
Rahoitusarvopaperit			
Muut osakkeet ja osuudet		25 333,47	25 308,94
Muut arvopaperit		8 299 106,27	300 000,00
Rahoitusarvopaperit yhteensä		8 324 439,74	325 308,94
Rahat ja pankkisaamiset		745 919,33	723 578,35
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		15 976 034,27	4 531 449,39
VASTAAVAA YHTEENSÄ		76 748 775,23	61 527 527,05

Konsernin tunnusluvut | Konsernin tilinpäätös | Konsernin tilinpäätöksen liitetiedot | Laskentakaavat
 Emoyhtiön tilinpäätös | Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot | Allekirjoitukset ja tilinpäätösmerkintä | Tilintarkastuskertomus

Emoyhtiön tase (FAS)

EUR	Liitetieto	31.12.2025	31.12.2024
VASTATTAVAA			
Oma pääoma			
Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma		80 000,00	80 000,00
Muut rahastot		33 217 535,19	18 213 275,99
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		33 217 535,19	18 213 275,99
Edellisten tilikausien voitto (tappio)		712 888,75	1 008 520,15
Tilikauden tulos		-706 176,89	409 279,50
Oma pääoma yhteensä		33 304 247,05	19 711 075,64
Tilinpäätössiirtojen kertymä			
Poistoero		1 335 499,36	786 655,39
Tilinpäätössiirtojen kertymä yhteensä		1 335 499,36	786 655,39
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Lainat rahoituslaitoksilta	5.	35 963 389,84	34 377 108,02
Ostovelat		99 599,61	122 191,46
Muut velat		6 323,11	6 323,11
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä		36 069 312,56	34 505 622,59
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Lainat rahoituslaitoksilta		2 989 082,52	3 858 657,36
Saadut ennakot		4 500,00	-
Ostovelat		896 083,66	894 789,66
Velat saman konsernin yrityksille	8.	-	102 792,16
Muut velat		1 456 366,40	1 099 023,91
Siirtovelat		693 683,68	568 910,34
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		6 039 716,26	6 524 173,43
Vieras pääoma yhteensä		42 109 028,82	41 029 796,02
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		76 748 775,23	61 527 527,05

Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot

1.1 Yhtiön perustiedot

Cityvarasto Oyj kuuluu emoyhtiönä Cityvarasto -konserniin, jonka kotipaikka on Helsinki. Jäljennökset konsernitiilinpäätöksestä ovat saatavilla Cityvarasto Oyj:n pääkonttorista, Vetokuja 4, 01610 Vantaa.

Konsernirakenne 31.12.2025

Konserniin on kuulunut tilikauden päättymishetkellä emoyhtiö Cityvarasto Oyj, 100 %:sti omistettut kiinteistöyhtiöt Kiinteistö Oy Olavinkatu 45, Kiinteistö Oy Järvenpään Mattotehdas ja Kiinteistö Oy Kokkolan Taidetalo sekä 100 %:sti omistettut tytäryhtiöt Varastosta Oy, PakuOvelle.com Oy, Suomen Opiskelijamuutot Oy, Suomen Banaanilaatikat Oy ja Cityvarasto Oü. Tilikaudella 2025 Kiinteistö Oy Veneentekijäntie, Kiinteistö Oy Malmin yritystalo, Kiinteistö Oy Jääsalontie 12 sekä Koy Vällittäjä 3 sulautuivat emoyhtiö Cityvarasto Oyj:hin.

Henkilöstö

Henkilöstön määrä keskimäärin

	2025	2024	2023
Toimihenkilöt	39	38	44

1.2 Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitostandardien (FAS) mukaisesti.

Arvostusperiaatteet ja -menetelmät

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

Pysyvien vastaavien arvostus ja jaksotusperiaatteet

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

Koneiden ja kaluston, rakennusten tai muiden aineellisten hyödykkeiden poistot

Koneet ja kalusto poistetaan 25 %:n menojäännöspoistoin. Rakennukset ja rakennelmat on arvostettu hankintamenoon ja poistetaan 7%:n menojäännöspoistoin. Maa-alueet on arvostettu hankintamenoon.

2. Tilintarkastajan palkkiot

Tilintarkastajan palkkiot	2025	2024
Tilintarkastus	30 285	14 360
Listautumiseen liittyvät palkkiot	54 387	
Muut palkkiot	-	3 000
Yhteensä	84 672	17 360

3. Kertaluonteiset kulut

Tilikauden 2025 kuluihin sisältyy listautumiseen liittyviä kertaluonteisia kuluja yhteensä 1 691 851,57 euroa, jotka on pääosin kirjattu rahoituskuluihin.

	2025	2024
Rahoituskulut	1 055 983,66	-
Liiketoiminnan muut kulut	588 105,47	-
Henkilöstökulut	47 762,44	-
Kertaluonteiset kulut yhteensä	1 691 851,57	-

4. Lainat toimitusjohtajalle ja hallintoelimiin kuuluville henkilöille sekä heidän puolestaan annetut sitoumukset

Tiedot rahalainoista ja niiden ehdoista

	2025	2024
Lähipiirille annetut lainat	-	37 750,00

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. Laina on maksettu pois 2025 tilikaudella.

5. Pitkäaikaiset lainat

Pitkäaikainen vieras pääoma	2025	2024
Yli viiden vuoden kuluttua erääntyvät	11 712 009,79	11 080 654,84

Konsernin tunnusluvut | Konsernin tilinpäätös | Konsernin tilinpäätöksen liitetiedot | Laskentakaavat
 Emo-yhtiön tilinpäätös | Emo-yhtiön tilinpäätöksen liitetiedot | Allekirjoitukset ja tilinpäätösmerkintä | Tilintarkastuskertomus

6. Taseen ulkopuolisia vastuuta ja vakuuksia koskevat liitetiedot
Velat, joille on annettu vakuuksia

	2025	2024
Kiinteistökiinnitykset, nimellisarvo	86 050 834,42	85 043 400,00
Yrityskiinnitykset	2 120 000,00	2 120 000,00
Pantatut tytär- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeet, kirjanpitoarvo	769 008,92	2 362 405,00
Vakuudet rahoituslaitoslainoihin yhteensä	88 939 843,34	89 525 805,00
Rahoituslaitoslainat yhteensä	38 952 472,36	38 235 765,38
Kiinnitys (kalusto)	164 501,73	178 385,78
Vakuudet osamaksuvelkoihin yhteensä	164 501,73	178 385,78
Osamaksuvelat yhteensä	164 501,73	178 385,78

Taseen ulkopuoliset sitoumukset

	2025	2024
Vuokratakaukset	93 409,18	93 409,18
Vuokra- ja leasingvastuut	12 792 308,40	11 891 448,75
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	1 407 413,00	1 219 846,04
Myöhemmin maksettavat	11 384 895,40	10 671 602,71
Taseen ulkopuoliset sitoumukset yhteensä	12 885 717,58	11 984 857,93

Eläkevastuut

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

Kiinteistöjen arvonnäköavero tarkistusvastuu

Yhtiö ja konserni ovat velvollisia tarkistamaan tilinpäätöshetkeen mennessä tehdystä perustarannusmenoista tekemiään arvonnäköavero vähennyksiä, jos kiinteistön verollinen käyttö vähenee tarkistuskauten aikana. Vastuun enimmäismäärä on yhtiöllä vuoden 2025 lopussa on 2 004 705,32 euroa. Vastuun viimeinen tarkistusvuosi on vuosi 2035.

7. Taseen vastaavia koskevat liitetiedot
7.1. Saamiset konserniyhtiöiltä

Pitkäaikaiset	2025	2024
Muut saamiset	105 000,00	30 000,00
Lyhytaikaiset	2025	2024
Muut saamiset	5 036 659,29	2 300 791,39

7.2. Siirtosaamiset

Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät	2025	2024
Ostolaskujaksotukset	6 064,47	249 385,51
Muut jaksotukset	703 028,88	30 246,84
Siirtosaamiset yhteensä	709 093,35	279 632,35

7.3 Aineettomat hyödykkeet

Liikearvo	2025	2024
Hankintameno 1.1.	647 157,05	39 157,05
Lisäykset/vähennykset	-	635 000,00
Hankintameno 31.12.	674 157,05	674 157,05
Kertyneet poistot	-73 959,33	-28 980,05
Tilikauden poistot	-129 893,99	-44 979,28
Kirjanpitoarvo	470 303,73	600 197,72

Muut pitkävaikutteiset menot

	2025	2024
Hankintameno 1.1.	3 203 881,64	2 765 734,46
Lisäykset	1 252 772,91	438 147,18
Muut oikaisut	-	-
Hankintameno 31.12.	4 456 654,55	3 203 881,64
Kertyneet poistot	-1 756 039,49	-1 362 528,60
Tilikauden poistot	-532 127,98	-393 510,89
Kirjanpitoarvo	2 168 487,08	1 447 842,15

Ennakkomaksut

	2025	2024
Hankintameno 1.1.	1 892 250,85	749 259,84
Lisäykset/ vähennykset	182 196,09	1 142 991,01
Hankintameno 31.12.	2 074 446,94	1 892 250,85
Kirjanpitoarvo	2 074 446,94	1 892 250,85

7.4 Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet	2025	2024
Hankintameno 1.1.	5 075 535,35	5 028 073,46
Lisäykset	542 154,04	47 461,89
Hankintameno 31.12.	5 617 689,39	5 075 535,35
Kirjanpitoarvo	5 617 689,39	5 075 535,35

Rakennukset ja rakennelmat

	2025	2024
Hankintameno 1.1.	54 723 555,57	51 723 378,17
Lisäykset	6 891 268,98	3 000 177,40
Hankintameno 31.12.	61 614 824,55	54 723 555,57
Kertyneet poistot	-15 185 573,81	-12 096 849,71
Tilikauden poistot	-3 265 916,62	-3 088 724,10
Kirjanpitoarvo	43 163 334,12	39 537 981,76

Konsernin tunnusluvut | Konsernin tilinpäätös | Konsernin tilinpäätöksen liitetiedot | Laskentakaavat
 Emo-yhtiön tilinpäätös | Emo-yhtiön tilinpäätöksen liitetiedot | Allekirjoitukset ja tilinpäätösmerkintä | Tilintarkastuskertomus

Koneet ja kalusto	2025	2024
Hankintameno 1.1.	8 327 021,25	7 531 268,53
Lisäykset	1 175 635,29	795 752,72
Vähennykset	-	-
Hankintameno 31.12.	9 502 656,54	8 327 021,25
Kertyneet poistot	-4 999 054,07	-4 022 359,89
Tilikauden poistot	-977 857,30	- 976 694,18
Kirjanpitoarvo	3 525 745,17	3 327 967,18

7.5 Sijoitukset

Osuudet saman konsernin yrityksissä	2025	2024
Hankintameno 1.1.	3 630 535,43	2 046 533,50
Lisäykset	1 375 661,69	2 077 473,13
Vähennykset	-2 745 980,63	-493 471,20
Hankintameno 31.12.	2 260 216,49	3 630 535,43
Kirjanpitoarvo	2 260 216,49	3 630 535,43

Muut osakkeet ja osuudet	2025	2024
Hankintameno 1.1.	1 483 767,22	1 202 191,97
Lisäykset	8 750,82	281 575,25
Vähennykset	-	-
Hankintameno 31.12.	1 492 518,04	1 483 767,22
Kirjanpitoarvo	1 492 518,04	1 483 767,22

8. Velat konserniyhtiöille

Velat konserniyhtiöille	2025	2024
Ostovelat	21 121,20	11 358,50
Muut velat	-	102 792,16
Velat konserniyhtiöille yhteensä	21 121,20	205 584,32

8.2 Siirtovelat

Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät	2025	2024
Korkojaksotukset	12 784,78	8 420,03
Palkka- ja sivukulujaksotukset	271 735,51	213 990,48
Ostolaskujaksotukset	24 062,31	113 135,73
Muut jaksotukset	382 091,13	233 364,10
Siirtovelat yhteensä	690 673,73	568 910,34

8.3 Oman pääoman muutokset

EUR tuhatta	Osakepääoma	SVOP-rahasto	Kertyneet voittovarot	OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ
Oma pääoma 1.1.2025	80 000,00	18 213 275,99	1 417 799,65	19 711 075,64
Tilikauden tulos	-	-	-706 176,89	-706 176,89

Tapahtumat osakkeenomistajien kanssa:

Listautumisasianti	-	15 004 259,20	-	15 004 259,20
Maksetut osingot	-	-	-704 910,90	-704 910,90

Tapahtumat osakkeenomistajien kanssa yhteensä	-	15 004 259,20	-704 910,90	14 299 348,30
Oma pääoma 31.12.2025	80 000,00	33 217 535,19	6 711,86	33 304 247,05

EUR tuhatta	Osakepääoma	SVOP-rahasto	Kertyneet voittovarot	OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ
Oma pääoma 1.1.2024	80 000,00	18 213 275,99	1 642 939,96	19 936 215,95
Tilikauden tulos	-	-	409 279,50	409 279,50

Tapahtumat osakkeenomistajien kanssa:

Osinko	-	-	-634 419,81	-634 419,81
--------	---	---	-------------	-------------

Tapahtumat osakkeenomistajien kanssa yhteensä	-	-	-634 419,81	-634 419,81
Oma pääoma 31.12.2024	80 000,00	18 213 275,99	1 417 799,65	19 711 075,64

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

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	33 217 535,19
Edellisten tilikausien voitto	712 888,75
Tilikauden voitto (-tappio)	-706 176,89
Vapaa oma pääoma yhteensä	33 224 247,05
Jakokelpoinen oma pääoma yhteensä	33 224 247,05

Hallituksen esitys tuloksen käsittelystä ja osingonjaosta

Yhtiön jakokelpoiset varat ovat 33 224 247,05 euroa, josta tilikauden tulos on -706 176,89 euroa. Cityvaraston hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että vuodelta 2025 vahvistetun taseen perusteella osinkoa jaettaisiin 0,11 euroa osakkeelta, yhteensä 878 651,07 euroa.

Yhtiön taloudellisessa asemassa ei tilikauden päättymisen jälkeen ole tapahtunut olennaisia muutoksia.

Allekirjoitukset ja tilinpäätösmerkintä

Vantaalla, 24.3.2026

Aki Kostander

Hallituksen puheenjohtaja

Ville Stenroos

Hallituksen jäsen & Toimitusjohtaja

Salla Tuominen

Hallituksen jäsen

Henrik Christensen

Hallituksen jäsen

Tilintarkastusmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Tampereella, 25.3.2026

Moore-Idman Oy

Tilintarkastusyhteisö

Antti Niemistö

KHT

Tilintarkastuskertomus

Cityvarasto Oyj:n yhtiökokoukselle

TILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUS

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Cityvarasto Oyj:n (y-tunnus 1561027-4) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.2025-31.12.2025. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien olennainen tilinpäätöksen laatimisperiaatteita koskeva informaatio ja muu selittävä informaatio, sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että

- konsernitiilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista EU:ssa käyttöön hyväksyttyjen kansainvälisten IFRS-tilinpäätösstandardien mukaisesti
- tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa.

Olemme riippumattomia yhtiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonemme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuva tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että konsernitiilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksyttyjen kansainvälisten IFRS-tilinpäätösstandardien mukaisesti ja siten, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien

tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

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

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonemme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan.

Lisäksi:

- tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonemme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuva tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, vääräntamistia, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta

relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta.

- arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomukssamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntonamme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei yhtiö pysty jatkamaan toimintaansa.
- arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- Suunnittelemme ja suoritamme konsernin tilintarkastuksen hankkiaksemme konsernitiilinpäätöstä koskevan tilintarkastuslausunnon laatimisen perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuva tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintayksiköitä koskevasta taloudellisesta informaatiosta. Vastaamme konsernin tilintarkastusta varten suoritettavan tilintarkastustyön ohjauksesta, valvonnasta ja läpikäynnistä. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoidemme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnustamme tilintarkastuksen aikana.

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen ja vuosikertomukseen sisältyvän informaation, mutta se ei sisällä tilinpäätöstä eikä sitä koskevaa tilintarkastuskertomustamme. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea edellä yksilöity muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suorittaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Toimintakertomuksen osalta velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

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

Tampereella, 25. maaliskuuta 2026

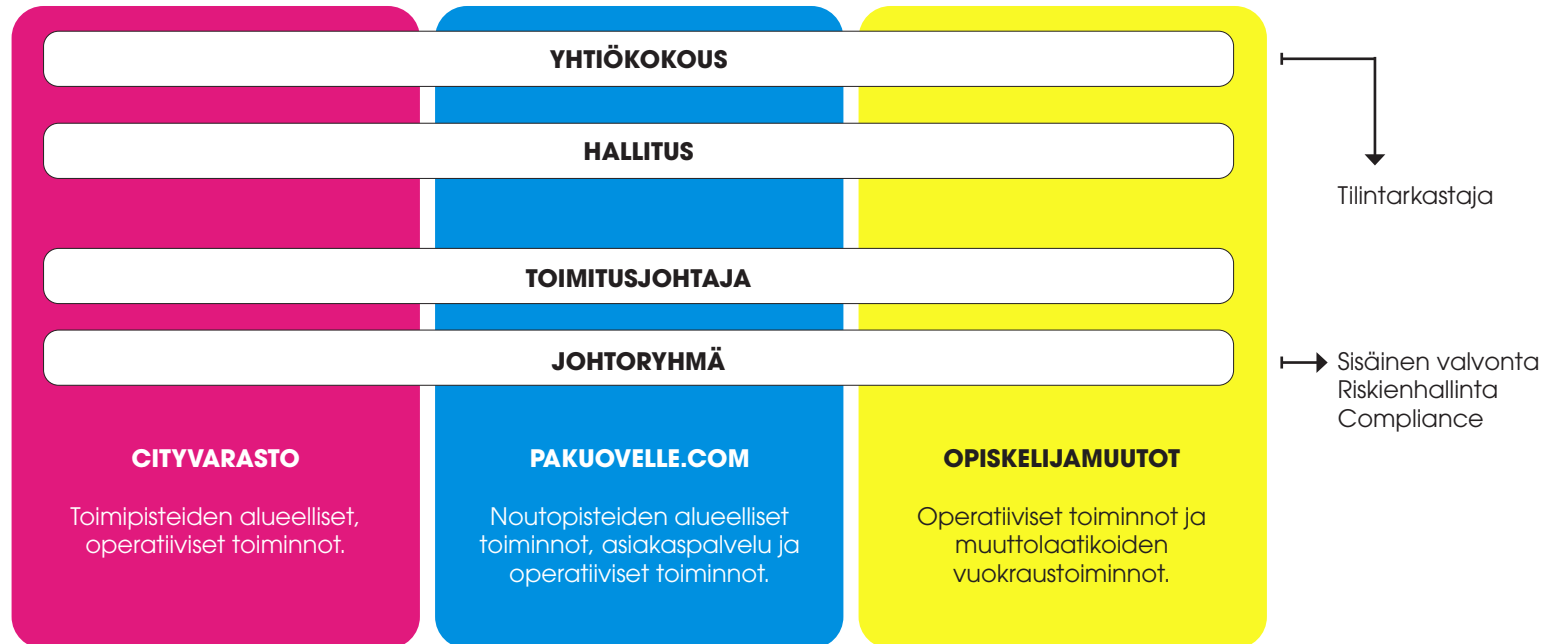
Moore Idman Oy
 tilintarkastusyhteisö

Antti Niemistö
 KHT



Hallinnointi

Hallintorakenne ja hallinnointiympäristö



Yhtiön liike toimintaa ohjaa soveltuva lainsäädäntö ja muu sääntely

- Osakeyhtiölaki (OYL)
- Markkinoiden väärinkäyttöasetus (MAR)
- Arvopaperimarkkinalaki (AML)
- Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (European Securities and Markets Authority, ESMA) ja Finanssivalvonnan määräykset ja ohjeet
- Pörssin säännöt First North -yhtiöille
- Konsernin sisäiset määräykset ja ohjeet, kuten
 - Yhtiöjärjestys
 - Hallintoelinten työjärjestykset
 - Eettiset toimintatavat
 - Muut sisäiset politiikat ja ohjeistukset

Hallinnointia koskevat kuvaukset

Yhtiökokous

Yhtiökokous on Cityvaraston ylin päätöksentekaelin, ja sen kutsuu koolle yhtiön hallitus. Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä kuuden (6) kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

Yhtiön osakkeenomistajat valitsevat yhtiökokouksessa yhtiön hallituksen ja tilintarkastajan. Varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain yhtiön hallituksen määräämänä ajankohtana kesäkuun loppuun mennessä ja siinä käsitellään yhtiöjärjestyksen mukaan varsinaiselle yhtiökokoukselle kuuluvat asiat ja mahdolliset muut ehdotukset yhtiökokoukselle.

Hallinto

Cityvaraston hallinto on osakeyhtiölain mukaisesti jaettu yhtiökokouksen, hallituksen ja toimitusjohtajan kesken. Yhtiön toiminnan päivittäisessä johtamisessa toimitusjohtajaa avustaa johtoryhmä.

Hallitus vastaa yhtiön hallinnosta ja sen toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitus vastaa myös yhtiön kirjanpidon, riskienhallinnan ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitus käsittelee kaikki asiat, jotka kuuluvat sen vastualueeseen Suomen lain, yhtiöjärjestyksen, First North -sääntöjen sekä muiden soveltuvien sääntöjen ja asetusten nojalla. Hallituksella on yleistä toimivaltaa kaikissa sellaisissa asioissa, joista päätösvaltaa ei lain

tai yhtiöjärjestyksen nojalla ole osoitettu yhtiön muulle toimielimelle. Cityvaraston hallitus kokoontuu etukäteen sovitun aikataulun mukaisesti ja tarvittaessa. Hallitus saa kokouksissaan ajankohtaista tietoa Cityvaraston toiminnasta, taloudesta ja riskeistä.

Cityvaraston hallitukseen kuuluu neljä (4) jäsentä. Hallituskokoonpanossa otetaan huomioon yhtiön toiminnan asettamat vaatimukset. Hallituksen jäseneksi valittavalla tulee olla tehtävän edellyttämä pätevyys ja mahdollisuus käyttää aikaa tehtävän hoitamiseen. Hallituksen jäsenten lukumäärän ja hallituskokoonpanon tulee mahdollistaa hallituksen tehtävien tehokas hoitaminen. Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan.

Toimitusjohtaja on vastuussa Cityvaraston liiketoiminnan johtamisesta, ohjaamisesta ja valvonnasta. Lisäksi toimitusjohtaja vastaa Cityvaraston juoksevasta hallinnosta hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Toimitusjohtaja vastaa myös siitä, että Cityvaraston kirjanpitoikäytäntö on soveltuvan lainsäädännön mukaista ja että yhtiön varainhoito on järjestetty luotettavalla tavalla.

Cityvaraston johtoryhmän tehtävänä on tukea Cityvaraston toimitusjohtajaa toiminnan suunnittelussa ja operatiivisessa johtamisessa. Lisäksi johtoryhmän tehtävänä on valmistella mahdollisia investointeja, yrityskauppoja ja kehityshankkeita.

Hallituksen valiokunnat

Tilikauden 2025 aikana yhtiöllä ei ollut hallituksen valiokuntia.

Muutokset yhtiön hallinnossa

Cityvarasto Oyj:n hallituksen kokoonpano muuttui tilikauden aikana. Tilikauden alkaessa hallituksen puheenjohtajana toimi Ville Stenroos ja hallituksen jäsenenä toimivat Martin Nes ja Matti Heiskanen. Varsinaisessa yhtiökokouksessa 3.6.2025 hallituksen uudeksi puheenjohtajaksi valittiin Aki Kostander sekä hallituksen varsinaisiksi jäseniksi Ville Stenroos, joka jatkaa edelliseltä hallituskaudelta, ja uusina jäseninä Salla Tuominen ja Henrik Christensen.

Konserni otti tilikauden aikana käyttöön uuden johtoryhmärakenteen, jonka tarkoituksena on vahvistaa konsernin strategista johtamista ja tukea kasvutavoitteita. Tilikauden aikana määritettyyn johtoryhmään kuuluivat Ville Stenroos, Matti Heiskanen, Mikko Erkkilä, Elina Himberg, Matti Leinonen sekä Paula Nordgren.

Hallitus



Aki Kostander (synt. 1969)
Hallituksen puheenjohtaja 2025–
Hallituksen jäsen 2018–2022
Kauppatieteiden maisteri,
Hanken Svenska Handelshögskolan
Suomen kansalainen.
Riippumaton yhtiöstä ja sen osakkeenomistajista.
Osakeomistus yhtiössä 303 409 osaketta.

Kostander toimii hallituksen puheenjohtajana Landmark Real Assets Oy:ssä ja Amplia Wealth Finland Oy:ssä sekä hallituksen varajäsenenä Biomerit Oy:ssä. Viimeisen viiden vuoden aikana hän on toiminut Landmark Real Assets Oy:n toimitusjohtajana, hallituksen puheenjohtajana Landmark Ground Rent Development Fund I GP Oy:ssä sekä hallituksen jäsenenä Biomerit Oy:ssä, Landmark Real Assets Oy:ssä ja Matti Leinonen Consulting Oy:ssä.



Ville Stenroos (synt. 1973)
Hallituksen jäsen 1999–
Diplomi-insinööri, teknillinen korkeakoulu
Suomen kansalainen.
Riippuvainen yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista.
Osakeomistus yhtiössä 3 706 340 osaketta.

Ville Stenroos on toiminut Cityvaraston hallituksen puheenjohtajana tai hallituksen jäsenenä sekä yhtiön toimitusjohtajana vuodesta 1999. Stenroos toimii lisäksi hallituksen jäsenenä Rakennuttajainsinööri-toimisto Stenroos Oy:ssä ja Stonerose Capital Oy:ssä.



Salla Tuominen (synt. 1976)
Hallituksen jäsen 2025–
Koulutus: Oikeustieteen maisteri, Helsingin yliopisto
Suomen kansalainen.
Riippumaton yhtiöstä ja sen osakkeenomistajista.
Osakeomistus yhtiössä 675 osaketta.

Tuominen toimii hallituksen puheenjohtajana ja johtoryhmän jäsenenä Asianajotoimisto DLA Piper Finland Oy:ssä, hallituksen jäsenenä Värri Ventures Oy:ssä sekä hallituksen varajäsenenä Bamboo Capital Oy:ssä ja Nudgewink Oy:ssä. Viimeisen viiden vuoden aikana hän on toiminut hallituksen jäsenenä Asianajotoimisto DLA Piper Finland Oy:ssä ja Peritia Capital Ltd:ssä (toimivaan johtoon kuulumaton jäsen) sekä hallituksen varajäsenenä Karmitaito Oy:ssä. Tuominen on asianajaja ja varatuomari.



Henrik Christensen (synt. 1962)
Hallituksen jäsen 2025–
Koulutus: Oikeustieteen maisteri, Oslo'n yliopisto
Norjan kansalainen.
Riippumaton yhtiöstä ja sen osakkeenomistajista.
Osakeomistus yhtiössä 0 osaketta.

Henrik Christensen on toiminut Cityvaraston hallituksen jäsenenä vuodesta 2025. Hän toimii hallituksen puheenjohtajana Nordic Technology Group AS:ssa sekä hallituksen jäsenenä Arribatec Group ASA:ssa, Stangeskovene AS:ssa ja Fearnley Advisors AS:ssa. Viimeisen viiden vuoden aikana Christensen on toiminut osakkaana Ro Sommernes Advokat-firma DA:ssa sekä hallituksen puheenjohtajana Norwegian Property ASA:ssa.

Johtoryhmä



Ville Stenroos (synt. 1973)
Toimitusjohtaja 1999–
Diplomi-insinööri, teknillinen korkeakoulu
Suomen kansalainen.
Osakeomistus yhtiössä 3 706 340 osaketta.

Cityvaraston hallituksen puheenjohtaja / hallituksen jäsen sekä yhtiön toimitusjohtaja vuodesta 1999. Hallituksen jäsenen Rakennuttajainsinööri-toimisto Stenroos Oy:ssä ja Stonerose Capital Oy:ssä.



Matti Heiskanen (synt. 1974)
Operatiivinen johtaja, varatoimitusjohtaja 1999–
Diplomi-insinööri, teknillinen korkeakoulu
Suomen kansalainen
Osakeomistus yhtiössä 109 728

Cityvaraston operatiivinen johtaja vuodesta 2023, varatoimitusjohtaja vuodesta 2007 ja hallituksen jäsen 1999–2025. Silmu Consulting Oy:n toimitusjohtaja ja hallituksen puheenjohtaja. Hallituksen jäsen Kiinteistö Oy Oulunkylän Kauppagalleriassa ja Kiinteistö Oy Laajalahden Liikekeskuksessa.



Matti Leinonen (synt. 1983)
Talousjohtaja 2021–
Tradenomi, Metropolia Ammattikorkeakoulu
Suomen kansalainen
Osakeomistus yhtiössä 2 114 osaketta.

Cityvaraston talousjohtaja vuodesta 2021. Aiemmin Leinonen on toiminut talousjohtajana ja johtoryhmän jäsenenä Investors House Oy:ssä, sekä hallituksen jäsenenä Investors House Kiinteistövarallisuudenhoito Oy:ssä ja Vuokratar Oy:ssä.



Paula Nordgren (synt. 1963)
HR- ja viestintäjohtaja 2016–
Tradenomi, Metropolia Ammattikorkeakoulu
Suomen kansalainen.
Osakeomistus yhtiössä 400 osaketta.

Cityvaraston HR- ja viestintäjohtaja vuodesta 2016. Aiemmin Nordgren on toiminut Cityvaraston HR- ja markkinointijohtajana, sekä myynti- ja markkinointijohtajana.



Mikko Erkkilä (synt. 1976)
PakuOvelle.comin, Opiskelijamuutosten ja Suomen Banaanilaatikot Oy:n toimitusjohtaja 2020–
Kauppatieteiden maisteri, LUT-yliopisto
Suomen ja Ruotsin kansalainen.
Osakeomistus yhtiössä 3 000

Toimitusjohtaja PakuOvelle.com Oy vuodesta 2020, Suomen Opiskelijamuutokset vuodesta 2022 ja Suomen Banaanilaatikot Oy vuodesta 2024. Aiemmin Erkkilä on toiminut Autokaupoille.com Oy:n toimitusjohtajana ja hallituksen varajäsenenä Työntutkimus ST Oy:ssä.



Elina Himberg (synt. 1986)
Myynti- ja markkinointijohtaja 2025–
Tradenomi, Bachelor of Culture and Arts, International Music Business, Jyväskylän ammattikorkeakoulu
Suomen kansalainen.
Osakeomistus yhtiössä 350 osaketta.

Cityvaraston myynti- ja markkinointijohtaja vuodesta 2025. Aiemmin Himberg on toiminut markkinoinnin johtotehtävissä Multitude SE:ssä vuosina 2019–2025 ja F-Secure Oy:ssä vuosina 2013–2019.

Sisäpiirihallinto

Cityvarasto Oyj:llä on hallituksen hyväksymä sisäpiiriohje, joka perustuu EU:n markkinoiden väärinkäyttöasetukseen (MAR), arvopaperimarkkinalakiin sekä Finanssivalvonnan, ESMA:n ja Nasdaq First North Growth Marketin sääntöihin. Ohjeen tarkoituksena on varmistaa sisäpiiriasioiden asianmukainen hallinta, sisäpiiritiedon oikea-aikainen julkistaminen sekä sisäpiiritiedon väärinkäytön ehkäiseminen.

Yhtiö julkistaa sitä suoraan koskevan sisäpiiritiedon viipymättä yhtiötiedotteella tai voi MAR:n edellytysten täytyessä lykätä julkistamista. Sisäpiiritiedot julkaistaan yhtiötiedotteina ja säilytetään yhtiön verkkosivuilla vähintään viiden vuoden ajan. Sisäpiiritiedon julkistamisen lykkäämisestä ja sisäpiirihankkeiden perustamisesta päättää toimitusjohtaja tai hallituksen puheenjohtaja. Yhtiö ylläpitää hankekohtaisia sisäpiirilueteloita voimassa olevan sääntelyn mukaisesti. Kaupankäynti yhtiön rahoitusvälineillä on kielletty kaikilta henkilöiltä, joilla on hallussaan sisäpiiritietoa. Lisäksi hallituksen jäsenillä, toimitusjohtajalla, konsernin johtoryhmän jäsenillä sekä taloudellista tietoa säännöllisesti saavilla henkilöillä on kaupankäyntikielto suljetun ikkunan aikana, joka alkaa 30 päivää ennen taloudellisten raporttien julkistamista ja päättyy julkistamispäivän jälkeiseen päivään.

Yhtiön sisäpiirihallinnon kokonaisvastuu on toimitusjohtajalla. Käytännön sisäpiirihallinnosta, sisäpiiriluelteloiden ylläpidosta sekä neuvonnasta ja koulutuksesta vastaavat HR- ja viestintäjohtaja sekä hänen varahenkilönään talousjohtaja.



Tietoa osakkeenomistajille

Taloudelliset katsaukset vuonna 2026

Osavuositarkastus tammi-maaliskuulta 2026
maandantaina 11.5.2026.

Puolivuosikatsaus tammi-kesäkuulta 2026
maandantaina 17.8.2026.

Osavuositarkastus tammi-syyskuulta 2026
perjantaina 13.11.2026.

Varsinainen yhtiökokous vuonna 2026

Vuoden 2026 varsinainen yhtiökokous on suunniteltu pidettäväksi tiistaina 28.4.2026. Yhtiön hallitus kutsuu yhtiökokouksen koolle myöhemmin.

Sijoittajaviestinnän periaatteet

Cityvaraston tiedonantopolitiikan tavoitteena on varmistaa, että sijoittajilla ja markkinoilla on oikea, tasapuolinen, riittävä ja ajantasainen tieto yhtiön toiminnasta, strategiasta, ja taloudellisesta asemasta. Tämän tarkoituksena on varmistaa, että rahoitusmarkkinoilla on riittävät tiedot yhtiön osakkeiden arvon muodostamiseksi.

Cityvarasto julkaisee jokaiselta tilikaudelta osavuositarkastukset ensimmäiseltä ja kolmannelta neljännekseltä, puolivuositarkastuksen, tilinpäätöksen ja vuosikertomuksen sekä tiedottaa olennaisista tapahtumista yhtiötiedotteilla. Lisäksi yhtiön johto käy säännöllisesti keskusteluita analyytikkojen ja

sijoittajien kanssa. Lisäksi yhtiö noudattaa hiljaista jaksoa ennen taloudellisten raporttien julkaisua eikä tuolloin kommentoi tulosta tai siihen vaikuttavia tekijöitä.

Yhtiötiedotteet, taloudelliset raportit ja vuosikertomukset ovat saatavilla Cityvaraston verkkosivuilla osoitteessa <https://sijoittajat.cityvarasto.fi/fi/tiedotteet>.

Tulevaisuuteen suuntautuvat lausumat

Mikäli Cityvarasto antaa yhtiön määrittelemää ajanjaksoa koskevan näkymän liiketoimintansa yhteydessä, Cityvaraston tulevaa taloudellista asemaa, toimintaa, strategiaa, tavoitteita, markkinoita ja sääntely-ympäristöä koskevat lausumat ja arviot perustuvat johdon tämänhetkiseen näkemykseen yhtiön ja sen toiminnan kehityksestä. Tulevaisuuteen suuntautuvat lausumat eivät ole tae tulevasta kehityksestä, eikä aiempi tulos välttämättä kuvaa tulevaa kehitystä.

Cityvaraston tulevaisuuteen suuntautuvien lausumien paikkansapitävyyttä voivat muuttaa erityisesti makrotaloudelliset tekijät, kuten korkotason ja taloussuhdanteiden muutokset, kiinteistö- ja varastointimarkkinoiden kehitys ja kilpailutilanne, yhtiön strategisten hankkeiden ja investointien onnistuminen, operatiiviset riskit sekä lainsäädännölliset ja poliittiset muutokset, minkä vuoksi todellinen kehitys voi poiketa yhtiön ennakoarvioista.

Sijoittajayhteydet

Paula Nordgren
HR- ja viestintäjohtaja
029 1234 788
paula.nordgren@cityvarasto.fi

Matti Leinonen
Talousjohtaja
029 1234 768
matti.leinonen@cityvarasto.fi

Hyväksytty neuvonantaja

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ)
Helsingin sivukonttori
Eteläesplanadi 1
00130 Helsinki
Suomi



CITYVARASTO

Vetokuja 4, 01610 Vantaa.
www.cityvarasto.fi