



OSAVUOSIKATSAUS

1.1.2025–30.9.2025



Cityvarasto Oyj:n Osavuositiedot 1.1.2025–30.9.2025: Vahvaa kasvua ja listautuminen First North -markkinapaikalle

Q3 lyhyesti (1.7.-30.9.2025)

- Liikevaihto oli 7 299 (5 962) tuhatta euroa, kasvua 22,4 %.
- Oikaistu käyttökate oli 3 710 (3 013) tuhatta euroa, kasvua 23,1 % ja oikaistu käyttökateprosentti oli 50,8 (50,5) %.
- Oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos oli 0,30 euroa (0,23), kasvua 27,4 %.
- Kolmannella kvartaalilla hankittiin neljä uutta kiinteistöä. Hankinnat tehtiin Helsingistä, Kempeleestä, Lohjalta ja Porista. Lisäksi yhtiö avasi kvartaalin aikana kaksi uutta toimipistettä. Avatut toimipisteet sijaitsevat Jyväskylässä ja Keravalla.
- Yhtiö tiedotti kvartaalin aikana suunnitelmistaan listautua Nasdaq First North Growth Market Finland –markkinapaikalle ja listautumisen yhteydessä järjestettävästä osakemyynnistä ja -annista. Listautuminen toteutui kauden jälkeen 3.10.2025.

Katsauskausi 1.1.-30.9.2025 lyhyesti

Vertailuluvut suluissa viittaavat edellisvuoden vastaavaan jaksoon, ellei toisin mainita. Esitetyt luvut ovat tilintarkastamattomia. Luvut on esitetty tuhansina euroina, ellei toisin mainita, ja prosentit ja tunnusluvut ovat laskettu alkuperäisistä luvuista. Yksittäisten lukujen summa ei välttämättä vastaa esitettyjä kokonaislukuja, koska esitetyt luvut on pyöristetty lähimpään tuhanteen.

- Liikevaihto oli 19 910 (16 643) tuhatta euroa, kasvua 19,6 %.
- Oikaistu käyttökate oli 9 246 (7 689) tuhatta euroa, kasvua 20,3 % ja oikaistu käyttökateprosentti oli 46,4 (46,2) %.
- Oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos oli 0,68 euroa (0,55), kasvua 23,9 %.
- Pienvarastotoimipisteiden määrä kauden lopussa oli 76 (66) ja käyttöaste 79 (77) %.
- Kaudella avattiin kuusi uutta pienvarastotoimipistettä sekä hankittiin yhteensä kuusi uutta kiinteistöä.

Konsernin keskeiset tunnusluvut

Tunnusluvut ovat tilintarkastamattomia, ellei toisin mainita. Kokonaisen tilikauden 2024 luvut ovat kuitenkin tilintarkastettuja.

EUR tuhatta	Q3-2025	Q3-2024	Muutos %	1-9/2025	1-9/2024	Muutos %	2024
Liikevaihto	7 299	5 962	22,4 %	19 910	16 643	19,6 %	22 410
Oikaistu käyttökate (EBITDA)	3 710	3 013	23,1 %	9 246	7 689	20,3 %	10 080
Oikaistu käyttökate-%	50,8 %	50,5 %		46,4 %	46,2 %		45,0 %

Katsauskauden tulos	891	1 334	-33,2 %	3 327	2 774	20,0 %	51 607
Oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos	0,30	0,23	27,4 %	0,68	0,55	23,9 %	0,69
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	199 594	132 101	51,1 %	199 594	132 101	51,1 %	194 100
NAV	162 907	98 520	65,4 %	162 907	98 520	65,4 %	159 568
NAV per osake	23,11	13,98	65,4 %	23,11	13,98	65,4 %	22,64
Lainoitusaste (LTV), %	23,6 %	32,4 %		23,6 %	32,4 %		23,8 %
Oman pääoman tuotto				3,3 %	4,5 %		48,7 %

Tulosohjeistus tilikaudelle 2025 (muuttumaton, julkaistu 24.9.2025)

Cityvarasto arvioi konsernin liikevaihdon ja oikaistun käyttökateen (adjusted EBITDA) kasvavan tilikaudella 2025 edelliseen tilikauteen verrattuna ja yhtiön johdon arvio kehityksestä on linjassa suhteessa yhtiön pitkän aikavälin taloudellisiin tavoitteisiin.

Tilikauden ensimmäisen puolivuotiskauden toteuman, tämänhetkisen markkinatilanteen, liiketoimintanäkymien ja yhtiön arvion perusteella koko tilikauden 2025 liikevaihdon arvioidaan kasvavan 15–20 % ja oikaistun käyttökateen (adjusted EBITDA) kasvavan 15–20 % verrattuna tilikauteen 2024.

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

Cityvaraston tilikauden 2025 ensimmäisen yhdeksän kuukauden raportoitu liikevaihto oli 19 910 (16 643) tuhatta euroa, kasvua 19,6 % verrattuna edellisen tilikauden vastaavaan ajanjaksoon, ja raportoitu oikaistu käyttökate 9 246 (7 689) tuhatta euroa, kasvua 20,3 % verrattuna edellisen tilikauden vastaavaan ajanjaksoon.

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 on noin 100 tarkastelujakson lopussa.
- **Velkaantuneisuus:** Konsernin lainoitusaste pysyy alle 35 % tarkastelujaksolla.

Taloudellisiin tavoitteisiin liittyvät tunnusluvut raportointikauden lopussa olivat seuraavat:

- Liikevaihdon kasvu oli katsauskaudella 19,6 % ja kolmannella kvartaalilla 22,4 %.
- Oikaistu käyttökate-% oli katsauskaudella 46,4 % ja kolmannella kvartaalilla 50,8 %.
- Konsernin investoinnit katsauskaudella olivat 7,2 miljoonaa euroa.
- Pienvarastotoimipisteitä oli kauden lopussa 76.
- Konsernin lainoitusaste 30.9.2025 oli 23,6 %.

Toimitusjohtajan katsaus

Kolmas kvartaali oli Cityvarastolle vahvan kasvun ja merkittävien strategisten edistysaskelten aikaa.

Kvartaalin tulos oli konsernin historian paras, kun liikevaihto kasvoi 22,4 % edellisvuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna ollen 7,3 miljoonaa euroa ja oikaistu käyttökate kasvoi 23,1 % ollen 3,7 miljoonaa euroa. Molemmat liiketoimintasegmenttimme – kiinteistöliiketoiminta sisältäen pienvarastoliiketoiminnan sekä muiden tilojen vuokraustoiminnan ja liitännäispalvelut sisältäen pakettiautovuokraustoiminnan ja muuttopalvelut – kehittyivät myönteisesti kvartaalin aikana. Varsinkin pakettiautovuokraustoiminnan kasvu ja kannattavuus olivat hyvällä tasolla, kun yhtiössä keskityttiin operatiiviseen toimintaan aiempien kvartaalien merkittävien kalustoinvestointien tukemana. Koko konsernin liiketoiminnan myönteisen kehityksen perustana ovat strategisesti onnistuneet investoinnit palvelukokonaisuuden jatkuvaan kehittämiseen ja laajentamiseen sekä johdonmukainen ja kurinalainen operatiivinen toteutus.

Kvartaalin aikana hankimme neljä uutta kiinteistöä, jotka sijaitsevat Helsingissä, Porissa, Kempeleessä ja Lohjalla. Lisäksi avasimme uudet pienvarastotoimipisteet Jyväskylässä ja Keravalla. Investointien ja avausten myötä vahvistimme asemaamme Suomen pienvarastomarkkinassa ja laajensimme palveluverkostoamme entistä kattavammaksi. Pakettiautojen vuokrauksen ja muuttopalveluiden kysyntä jatkoi kasvuaan, ja markkina-asemamme myös näissä palveluissa vahvistui edelleen.

Merkittävänä askeleena Cityvaraston 25 vuotisella taipaleella julkaisimme kolmannen kvartaalin aikana listautumismyynnin ja -annin, ja toteutimme onnistuneen listautumisen First North -markkinapaikalle raportointikauden jälkeen. Olen erittäin iloinen listautumisen onnistumisesta ja siitä, että yhtiömme sai mukaan vakuuttavan joukon uusia kotimaisia ja ulkomaisia omistajia, sekä yksityisiä sijoittajia että arvostettuja institutionaalisia sijoittajia. Erityisen merkittävää on ulkomaisten institutionaalisten sijoittajien vahva osallistuminen, mikä osoittaa kansainvälistä luottamusta ja kiinnostusta Cityvaraston kasvustrategiaan ja tulevaisuuden näkymiin. Haluan kiittää Cityvaraston työntekijöitä ja kumppaneita erinomaisesta työstä prosessissa sekä uusia omistajia luottamuksesta yhtiötä kohtaan.

Kolmannen kvartaalin aikana markkinaympäristössä oli nähtävissä varovaisen elpymisen merkkejä, vaikka rakentamissektori on edelleen haasteellinen. Kuluttajien muuttuvat tarpeet, kuten asuntojen pientyminen ja verkkokaupan kasvu, tukevat palveluidemme kysyntää. Olemme vastanneet näihin muutoksiin investoimalla palveluverkoston laajentamiseen ja kehittämällä digitaalisia asiakasratkaisuja, jotka parantavat asiakaskokemusta ja tehostavat toimintaa. Uskomme, että strategiset investointimme, vahva taloudellinen asema ja listautumisen myötä laajentunut omistajapohja antavat meille erinomaiset edellytykset jatkaa kasvua ja kehittää palveluitamme entistä asiakaslähtöisemmin.

Lämmin kiitos asiakkaillemme luottamuksesta, henkilöstöllemme sitoutumisesta ja omistajillemme tuesta. Yhdessä rakennamme Cityvarastosta entistä vahvemman ja valmiin vastaamaan tulevaisuuden mahdollisuuksiin ja haasteisiin.

Ville Stenroos

Toimitusjohtaja, Cityvarasto Oyj

Liikevaihto ja tulos

Q3

Kolmannella kvartaalilla konsernin liikevaihto kasvoi 22,4 % ja oli 7 299 (5 962) tuhatta euroa. Kasvua oli molemmissa segmenteissä, kiinteistöliiketoiminnan liikevaihto kasvoi 13,1 % ja liitännäispalveluiden liikevaihto 46,2 %. Kiinteistöliiketoiminnan liikevaihdon kasvu 4 939 (4 366) tuhanteen euroon johtui pääasiassa vuokratun pienvarastoneliömäärän kasvusta. Tämä puolestaan selittyy uusien pienvarastotoimipisteiden avauksilla, pienvarastokonversioilla sekä täyttöasteen positiivisella kehityksellä. Liitännäispalveluiden liikevaihto kasvoi 2 443 (1 671) tuhanteen euroon. Kasvu johtui pääasiassa PakuOvelle.comin liikevaihdon kasvusta, joka puolestaan johtui automäärän lisääntymisen myötä kasvaneista vuokrausmääristä. Liitännäispalveluiden liikevaihtoon vaikuttaa edellä mainittujen lisäksi tavanomainen kausivaihtelu. Liitännäispalveluiden osalta myynti ja liikevaihto ovat tyypillisesti korkeampia kesäkausilla Q2 ja Q3 sekä vastaavasti matalampia talvikausilla Q1 ja Q4.

Konsernin oikaistu käyttökate kasvoi 23,1 %, ollen 3 710 (3 013) tuhatta euroa. Kasvu johtui liikevaihdon kasvusta ja liitännäispalveluiden kannattavuuden parantumisesta. Alentavasti oikaistuun käyttökatteeseen vaikutti pääasiassa liiketoiminnan muiden kulujen kasvu. Oikaistu käyttökate kasvoi kiinteistöliiketoiminnan osalta 11,5 % ollen 2 681 (2 405) tuhatta euroa ja liitännäispalveluiden osalta 69,1 % ollen 1 028 (608) tuhatta euroa. Oikaistu käyttökate-% oli kiinteistöliiketoiminnan osalta 54,3 % (55,1) % ja liitännäispalveluiden osalta 42,1 (36,4) %. Kannattavuus parani siis huomattavasti liitännäispalveluiden osalta. Liitännäispalveluiden kannattavuuden paraneminen johtui pääasiassa automäärän kasvun myötä saavutetuista skaalaeduista. Kiinteistöliiketoiminnan osalta oikaistuun käyttökatteeseen kasvattavasti Q3:lla vaikuttaa myös tyypillisesti matalammat operatiiviset kulut talvikauteen verrattuna. Koko konsernin oikaistu käyttökate-% oli 50,8 (50,5) %.

Konsernin liikevoitto laski kolmannella kvartaalilla 21,8 % verrattuna edeltävän vuoden vastaavaan ajanjaksoon ja oli 1 697 (2 171) tuhatta euroa. Liikevoittoon vaikutti nostavasti oikaistun käyttökatteen kasvu. Laskevasti vaikutti listautumisesta aiheutuneiden kertaluonteisten kulujen kasvu -4 tuhannesta eurosta -896 tuhanteen euroon, poistojen kasvu sekä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos.

Kolmannen kvartaalin tulos oli 891 (1 334) tuhatta euroa. Yllä olevien erien lisäksi tulokseen vaikuttivat rahoitustuotot ja -kulut, jotka olivat -577 (-683) tuhatta euroa. Rahoituskuluihin vaikutti laskevasti kvartaalin aikana toteutettu lainajärjestely, jossa PakuOvelle.comin osamaksuvelkoja takaisinmaksettiin matalakorkoisemmalla pankkilainalla. Tämän lisäksi rahoituskuluja pienensi markkinakorkojen lasku. Toisaalta konsernin lainamäärän kasvu vaikutti rahoituskuluihin nostavasti, vaikka kokonaiskulut pysyivät vertailukautta alempina.

Katsauskausi

Yhdeksän kuukauden katsauskaudella konsernin liikevaihto kasvoi 19,6 %, ollen 19 910 (16 643) tuhatta euroa. Kiinteistöliiketoiminnan liikevaihto kasvoi 11,7 % ollen 14 215 (12 724) tuhatta euroa ja liitännäispalveluiden liikevaihto kasvoi 43,4 % ollen 5 946 (4 148) tuhatta euroa. Kasvu johtui kummankin segmentin osalta samoista tekijöistä kuin kolmannelle kvartaalille ajoittunut kasvu.

Oikaistu käyttökate kasvoi katsauskaudella 20,3 % ollen 9 246 (7 689) tuhatta euroa. Kiinteistöliiketoiminnassa kasvua oli 13,9 % ja liitännäispalveluissa 46,6 % prosenttia. Kiinteistöliiketoiminnan oikaistu käyttökate oli 7 054 (6 194) tuhatta euroa ja oikaistu käyttökate-% 49,6 (48,7) %. Liitännäispalveluiden osalta vastaavat luvut olivat 2 192 (1 495) tuhatta euroa ja 36,9 (36,0) prosenttia. Konsernin oikaistu käyttökate-% oli katsauskaudella 46,4 (46,2) %. Konsernin kannattavuus oli siis kolmannelle kvartaalilla korkeammalla tasolla kuin yhdeksän kuukauden katsauskaudella. Tämä selittyy kiinteistöliiketoiminnan ja liitännäispalveluiden kausivaihtelulla sekä ensimmäiselle kvartaalille kirjatuista kiinteistöveroista. Vertailukauteen nähden liitännäispalveluiden kannattavuus parani katsauskaudella selvästi. Kiinteistöliiketoiminnan osalta kasvua oli maltillisesti.

Katsauskauden liikevoitto oli 5 977 (5 315) tuhatta euroa ja tulos 3 327 (2 774) tuhatta euroa. Liikevoiton määrään vaikuttivat edellä mainittujen tekijöiden lisäksi sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos, joka oli -466 (-1 270) tuhatta euroa ja poistot ja arvonalentumiset, jotka olivat -1 461 (-1 059) tuhatta euroa. Sijoituskiinteistöjen negatiivinen arvomuutos välikausilla johtuu tehdyistä investoinneista, joilla ei katsota olevan tulevaa tuloja lisäävää vaikutusta. Kauden tulokseen vaikuttivat myös rahoitustuotot ja -kulut, jotka olivat -1 880 (-2 006) tuhatta euroa. Näiden erien muutokset selittyvät katsauskaudella samoilla tekijöillä kuin kolmannellakin kvartaalilla.

Investoinnit

Q3

Konsernin investoinnit olivat kolmannelle kvartaalilla 3 067 (4 101) tuhatta euroa. Investoinneista 2 867 (2 691) tuhatta euroa jakautui kiinteistöliiketoiminnalle ja 200 (1 411) tuhatta euroa liitännäispalveluille. Kiinteistöliiketoiminnan investoinneista 1 195 (1 440) tuhatta euroa liittyi uusien kiinteistöjen hankintoihin, joita tehtiin kvartaalin aikana neljä kappaletta. Cityvarasto hankki kiinteistöjä kolmannen kvartaalin aikana Helsingistä, Kempeleestä, Lohjalta ja Porista. Kiinteistöliiketoiminnan muut investoinnit, yhteensä 1 672 (1 252) tuhatta euroa, olivat pääasiassa investointeja sijoituskiinteistöjen kehittämiseen sekä IT-kehitykseen.

Liitännäispalveluiden investoinnit olivat pääasiassa investointeja pakettiautoihin. Kvartaalin aikana ei ostettu uusia pakettiautoja, mikä näkyy liitännäispalveluissa selkeästi vertailukautta vähäisempinä investointeina.

Katsauskausi

Cityvaraston investoinnit yhdeksän kuukauden katsauskaudella olivat yhteensä 7 223 (9 498) tuhatta euroa. Näistä 5 875 (6 631) tuhatta euroa liittyi kiinteistöliiketoimintaan ja 1 348 (2 868) tuhatta euroa liitännäispalveluihin. Kiinteistöliiketoiminnan investoinneista 1 603 (3 513) tuhatta euroa liittyi uusien kiinteistöjen hankintaan. Kolmannella kvartaalilla hankitut neljä sijoituskiinteistöä mukaan lukien, kauden aikana hankittiin yhteensä kuusi kiinteistöä. Kiinteistöliiketoiminnan muut investoinnit olivat 4 273 (3 118) tuhatta euroa, ja niiden sisältö oli katsauskaudella samanlainen kuin kolmannella kvartaalilla.

Liitännäispalveluiden investoinnit olivat kauden aikana 1 348 (2 868) tuhatta euroa. Nämä olivat pääasiassa investointeja pakettiautoihin. Katsauskauden alkupuolella konserni hankki pakettiautoja, mutta koko kauden osalta hankittujen pakettiautojen määrä oli selvästi vertailukautta pienempi.

Tase ja rahoitus

Konsernin pitkäaikaiset varat olivat katsauskauden lopussa 220 094 (148 950) tuhatta euroa. Pitkäaikaisten varojen kasvu johtui pääasiassa sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksesta sekä investoinneista sijoituskiinteistöihin. Omistettujen sijoituskiinteistöjen tasearvo kasvoi vertailukauteen nähden 199 594 (132 101) tuhanteen euroon.

Aineelliset hyödykkeet kasvoivat 9 936 (7 291) tuhanteen euroon ja aineettomat hyödykkeet 1 383 (872) tuhanteen euroon. Kasvu johtui aineellisten hyödykkeiden osalta pääasiassa investoinneista uusiin pakettiautoihin ja aineettomien hyödykkeiden osalta investoinneista IT-kehitykseen.

Lyhytaikaiset varat olivat kauden päättyessä 3 077 (3 322) tuhatta euroa ja rahat ja pankkisaamiset 1 291 (1 368) tuhatta euroa.

Oma pääoma kasvoi 134 090 (82 634) tuhanteen euroon. Kasvu johtui vuoden aikana kertyneestä tuloksesta. Alentavasti omaan pääomaan vaikutti osingonjako.

Korolliset nettovelat ilman IFRS 16-vastuita kasvoivat 45 810 (41 413) tuhanteen euroon. Muutos johtuu vuoden aikana investointitarpeiden vuoksi nostetuista uusista pankkilainoista.

Taseen loppusumma oli kauden lopussa 223 171 (152 272) tuhatta euroa. Lainoitusaste oli 23,6 (32,4) % ja omavaraisuusaste 60,1 (54,3) %.

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 vahinkotapauksista sekä toteutumattoman yritysjärjestelyn valmistelusta. Kertaluonteisia kuluja ei ole eritelty laajassa tuloslaskelmassa, vaan ne sisältyvät käyttökatteeseen vaikuttaviin kuluihin.

Tunnuslukuista 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.

Alla olevassa taulukossa on esitetty konsernin kertaluonteiset kulut.

EUR tuhatta	Q3-2025	Q3-2024	1-9/2025	1-9/2024	2024
Listautumiseen liittyvät kulut	-896	-	-1 223	-	-
Yritysjärjestelyihin liittyvät kertaluonteiset kulut	-	-4	-9	-45	-55
Muut kertaluonteiset kulut	-	-	-110	-	-2
YHTEENSÄ	-896	-4	-1 342	-45	-57

Segmentti-informaatio

Alla olevissa taulukoissa on esitetty liikevaihto, käyttökate, käyttökateprosentti, oikaistu käyttökate, oikaistu käyttökateprosentti ja investoinnit.

1.7.-30.9.2025 (Q3-2025)

1000 EUR	Kiinteistö- liiketoiminta	Liitännäispalvelut	Eliminoinnit ja allokoimattomat	Konserni yhteensä
Liikevaihto	4 939	2 443	-83	7 299
Käyttökate (EBITDA)	1 819	994		2 813
Käyttökate %	37	41		39
Oikaistu käyttökate	2 681	1 028		3 709
Oikaistu käyttökate-%	54	42		51
Investoinnit, kiinteistöhankinnat	1 195			1 195
Muut investoinnit	1 672	200		1 872
Investoinnit yhteensä	2 867	200		3 067

1.7.-30.9.2024 (Q3-2024)

1000 EUR	Kiinteistö- liiketoiminta	Liitännäispalvelut	Eliminoinnit ja allokoimattomat	Konserni yhteensä
Liikevaihto	4 366	1 671	-75	5 962
Käyttökate (EBITDA)	2 401	608		3 009
Käyttökate %	55	36		50
Oikaistu käyttökate	2 405	608		3 013
Oikaistu käyttökate-%	55	36		51
Investoinnit, kiinteistöhankinnat	1 440	-		1 440
Muut investoinnit	1 252	1 411		2 662
Investoinnit yhteensä	2 691	1 411		4 101

1.1.-30.9.2025

1000 EUR	Kiinteistö- liiketoiminta	Liitännäispalvelut	Eliminoinnit ja allokoimattomat	Konserni yhteensä
Liikevaihto	14 215	5 946	-251	19 910
Käyttökate (EBITDA)	5 856	2 048		7 904
Käyttökate %	41	34		40
Oikaistu käyttökate	7 054	2 192		9 246
Oikaistu käyttökate-%	50	37		46
Investoinnit, kiinteistöhankinnat	1 603			1 603
Muut investoinnit	4 273	1 348		5 621
Investoinnit yhteensä	5 875	1 348		7 223

1.1.-30.9.2024

1000 EUR	Kiinteistö- liiketoiminta	Liitännäispalvelut	Eliminoinnit ja allokoimattomat	Konserni yhteensä
Liikevaihto	12 724	4 148	-229	16 643
Käyttökate (EBITDA)	6 149	1 495		7 644
Käyttökate %	48	36		46
Oikaistu käyttökate	6 194	1 495		7 689
Oikaistu käyttökate-%	49	36		46
Investoinnit, kiinteistöhankinnat	3 513	-		3 513
Muut investoinnit	3 118	2 868		5 985
Investoinnit yhteensä	6 631	2 868		9 498

Henkilöstö ja johto

Konsernin henkilöstön määrä yhdeksän kuukauden katsauskaudella kokoaikaisiksi työntekijöiksi muutettuna oli 62 (55).

Cityvarasto Oyj:n hallitus on esitelty alla olevassa taulukossa.

Nimi	Tehtävä
Aki Kostander	Hallituksen puheenjohtaja
Ville Stenroos	Hallituksen jäsen
Salla Tuominen	Hallituksen jäsen
Henrik Christensen	Hallituksen jäsen

Cityvarasto Oyj:n johtoryhmä on esitelty alla olevassa taulukossa

Nimi	Tehtävä
Ville Stenroos	Toimitusjohtaja
Matti Heiskanen	Kiinteistöliiketoiminnan operatiivinen johtaja
Mikko Erkkilä	Liitännäispalveluiden toimitusjohtaja
Matti Leinonen	Talousjohtaja
Paula Nordgren	HR- ja viestintäjohtaja
Elina Himberg	Myynti- ja markkinointijohtaja

Osakkeet

Emoyhtiön osakkeiden kokonaismäärä 30.9.2025 oli 7 088 374 osaketta, joista yhtiön hallussa oli 39 265 osaketta. Yhtiöllä on yksi osakesarja ja kaikilla osakkeilla yhtäläinen ääni- ja osinko-oikeus.

Cityvarasto Oyj:n osakkeet on listattu Nasdaq First North Growth Market Finland - markkinapaikalle. Kaupankäynti osakkeella alkoi 3.10.2025. Listautumisannin myötä osakkeiden kokonaismäärä kasvoi 8 027 002 osakkeeseen. Osakkeiden kaupankäyntitunnus on CITYVA ja ISIN-koodi FI4000176557.

Kannustinjärjestelmät

Konsernilla ei ollut katsauskauden aikana osakekohtaisia kannustinjärjestelmiä.

Riskit ja riskienhallinta

Konserni jaottelee keskeisimmät liiketoimintaan vaikuttavat riskit strategisiin ja operatiivisiin riskeihin sekä vahinko- ja rahoitusriskeihin. Strategiset riskit liittyvät keskeisesti muuttoliikkeeseen ja Suomen alueelliseen kehitykseen. Uusien kohteiden valinnassa kiinnitetään erityistä huomiota alueen tulevaisuuden näkymiin ja pitkän tähtäimen kehitykseen sekä talousalueen kokoon.

Operatiivinen merkittävä riski liittyy keskeisten avainhenkilöiden pysymiseen yrityksessä. Heidän sitouttamisestaan huolehditaan muun muassa panostamalla työhyvinvointiin, tulosperusteiseen palkitsemiseen sekä tarjoamalla kouluttautumismahdollisuuksia. Osalla avainhenkilöistä on myös merkittävää omistusta yhtiössä, mikä osaltaan edesauttaa henkilöiden sitoutumista.

Kustannuksiin liittyviin operatiivisiin riskeihin kuuluu muun muassa rakennustarvikkeiden, varastojärjestelmien sekä konttien mahdollinen hintojen nousu ja toimitusvaikeudet sekä kiinteistökulujen kuten energian hintojen nousu.

Toimintaan liittyviin keskeisimpiin vahinkoriskeihin kuten tulipaloihin, vesivuotoihin ja autokolareihin on varauduttu kattavien vakuutuksien avulla. Lisäksi kiinteistöjen konvertoinneissa parannetaan teknisesti kiinteistöjen paloturvallisuutta.

Keskeisimpiä rahoitusriskejä ovat rahoituksen hankintaan, jälleenrahoitukseen sekä korkoihin liittyvät riskit. Konserni hallitsee riskejä lainojen tasapainoisella maturiteettijakaumalla, hajauttamalla lainanottoa useaan eri lähteeseen sekä huolehtimalla, että konsernin omavaraisuusaste on vahvalla tasolla (60,1 % katsauskauden lopussa 30.9.2025).

Kauden keskeiset tapahtumat

H1

Yhtiö avasi puolivuotiskauden aikana yhteensä viisi uutta pienvarastotoimipistettä. Auenneet toimipisteet sijaitsevat Helsingissä (Malmi ja Itäkeskus), Espoon Leppävaarassa, Tampereen Tullissa sekä Hyvinkäällä.

Yhtiö hankki puolivuotiskauden aikana kaksi kiinteistöä, jotka sijaitsevat Riihimäellä ja Järvenpäässä. Kohteisiin tullaan avaamaan myöhemmin uudet pienvarastotoimipisteet.

Helsingin Roihupellon pienvarastotoimipisteen laajennus avattiin helmikuussa 2025. Laajennus vastaa noin 2/3 osaa vuokrattavasta pienvarastopinta-alasta toimipisteessä.

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

Q3

Yhtiö hankki kolmannen kvartaalin aikana neljä uutta kiinteistöä, jotka tullaan konvertoimaan tulevaisuudessa pienvarastotoimipisteiksi. Hankitut kiinteistöt sijaitsevat Helsingissä, Kempeleessä, Lohjalla ja Porissa. Näiden kiinteistöjen bruttopinta-alat ovat seuraavat: Helsinki 2 100 m²; Lohja 1 500 m²; Kempele 600 m²; Pori 500 m².

Kvartaalin aikana avattiin uudet pienvarastotoimipisteet Jyväskylään ja Keravalle. Vuokrattavaa pienvarastoalaa on Keravan toimipisteessä noin 500 m² ja Jyväskylän toimipisteessä noin 400 m².

16.9.2025 tiedotettiin Cityvarasto Oyj:n suunnitellusta listautumisesta Nasdaq First North Growth Market Finland -markkinapaikalle. Listautumismyynnin ja -annin merkintäaika alkoi 24.9.2025 ja päättyi 30.9.2025. Listautumismyynti ja -anti ylimerkittiin huomattavasti. Osakekohtainen merkintähinta oli 16,00 euroa. Listautumista ja siihen liittyviä järjestelyjä kuvaillaan tarkemmin osiossa ”Tietoja listautumismyynnistä ja -annista”.

Cityvarasto Oyj järjesti ylimääräisen yhtiökokouksen 23.9.2025. Ylimääräisessä yhtiökokouksessa hallitus valtuutettiin päättämään suunnatusta osakeannista tai merkintäoikeusannista niin, että valtuutuksen nojalla voidaan antaa enintään 1.500.000 osaketta, joka vastaa noin 21 % yhtiön olemassa olevista osakkeista. Lisäksi hallitus valtuutettiin päättämään enintään 700 000 yhtiön oman osakkeen hankkimisesta. Ylimääräisessä yhtiökokouksessa päätettiin myös yhtiöjärjestyksen muuttamisesta. Pöytäkirja on luettavissa yhtiön verkkosivuilla.

Tapahtumat katsauskauden jälkeen

Kaupankäynti Cityvaraston osakkeella Nasdaq First North Growth Market Finland -markkinapaikalla alkoi 3.10.2025. Listautumista ja siihen liittyviä järjestelyjä kuvaillaan tarkemmin osiossa ”Tietoja listautumismyynnistä ja -annista”.

Tietoja listautumismyynnistä ja -annista

Cityvarasto tiedotti 16.9.2025 suunnittelevansa listautumismyyntiä ja -antia sekä osakkeidensa listausta Nasdaq First North Growth Market Finland -markkinapaikalle. Listautumismyynnin ja -annin tavoitteiksi ilmoitettiin Cityvaraston kasvustrategian edistäminen ja strategisen joustavuuden lisääminen. Muita syitä listautumiselle olivat mm. yhtiön pääsy pääomamarkkinoille, omistus pohjan laajeneminen sekä yhtiön tunnettuuden lisääntyminen. Tiedotteessa todettiin myös, että listautuminen ja lisääntynyt likviditeetti mahdollistaisivat osakkeen tehokkaamman käytön vastikkeena yritysostoissa sekä henkilöstön palkitsemisessa.

Listautumismyynnin ja -annin ilmoitettiin koostuvan Cityvaraston tiettyjen omistajien osakemyynnistä ja yhtiön noin 15 miljoonan euron suuruudesta osakeannista. Lisäksi tiedotettiin ankkurisijoittajista, jotka sitoutuivat merkitsemään yhtiön osakkeita yhteensä 20 miljoonalla eurolla suunnitellussa listautumismyynnissä ja -annissa.

Yhtiö julkisti 23.9.2025 suunnitellun listautumismyynnin ja -annin alustavan hintavälin; 14,89-17,02 euroa osakkeelta. Tiedotteessa ilmoitettiin merkintäajan alkavan 24.9.2025 ja päättyvän 30.9.2025, ellei merkintäaikaa keskeytetä aikaisemmin ylikysynnän vuoksi. Lisäksi todettiin, että kaupankäynnin Cityvaraston osakkeilla odotetaan alkavan 3.10.2025.

Cityvarasto julkaisi 24.9.2025 tiedotteen, jossa ilmoitettiin Finanssivalvonnan hyväksyneen Cityvaraston suomenkielisen yhtiöesitteen. Samana päivänä yhtiö tiedotti jättäneensä listalleottohakemuksen Nasdaq First North Growth Market Finland -markkinapaikalle. Listautumismyynnin ja -annin merkintäaika alkoi.

Cityvarasto tiedotti 1.10.2025 instituutioannin olevan huomattavasti ylimerkitty koko hintavälin osalta ja ilmoitti merkintäajan keskeyttämisestä.

Yhtiö julkisti listautumismyynnin ja -annin lopputuloksen 2.10.2024. Anti oli huomattavasti ylimerkitty koko hintavälin osalta, ja lopullinen merkintähinta oli 16,00 euroa osakkeelta. Henkilöstöannissa merkintähinta oli 10 % alempi, eli 14,40 euroa osakkeelta. Cityvarasto keräsi listautumismyynnissä ja -annissa noin 15 miljoonan euron bruttovarat, ja myyjien ilmoitettiin keräävän noin 31 miljoonan euron bruttovarat, mikäli lisäosakeoptio käytetään täysimääräisesti.

Listautumismyynnin ja -annin ilmoitettiin koostuvan 2 875 997 tarjottavasta osakkeesta, jotka jakautuvat 938 628 uuteen osakkeeseen, 1 562 239 myyntiosakkeeseen sekä enintään 375 130 lisäosakkeeseen. Cityvaraston ulkona olevien osakkeiden lukumäärän ilmoitettiin nousevan 7 987 737 osakkeeseen ja kaikkien osakkeiden kokonaismäärän nousevan 8 027 002 osakkeeseen.

Listautumismyynnin ja -annin yhteydessä vakauttamisjärjestäjänä toimivalle SEB:lle myönnettiin lisäosakeoptio mahdollisten ylikysyntätilanteiden kattamiseksi.

Kaupankäynti Cityvaraston osakkeella alkoi suunnitellusti 3.10.2025.

Vakauttamisjärjestäjänä toiminut SEB suoritti lokakuun aikana vakauttamistoimenpiteitä, joista yhtiö tiedotti 13.10., 22.10. ja 31.10.2025. SEB päätti käyttää myönnetyn lisäosakeoption osittain ostaen 65 745 osaketta. SEB:n vakauttamisaika päättyi 31.10.2025.

Muutokset konsernirakenteessa

Kolme edellisellä tilikaudella hankittua kiinteistöosaakeyhtiötä sulautui emoyhtiöön katsauskauden aikana. Lisäksi katsauskaudella hankittu kiinteistöosaakeyhtiö KOy Välittäjä 3 sulautui emoyhtiöön kolmannen kvartaalin aikana. Konserniin on hankittu katsauskauden aikana myös Kiinteistö Oy Järvenpään Mattotehdas.

Konserniin on kuulunut kauden päättymishetkellä emoyhtiö Cityvarasto Oyj, 100 %:sti omistetut kiinteistöyhtiöt Kiinteistö Oy Olavinkatu 45 ja Kiinteistö Oy Järvenpään Mattotehdas sekä 100 %:sti omistetut tytäryhtiöt Varastosta Oy, PakuOvelle.com Oy, Suomen Opiskelijamuutot Oy, Suomen Banaanilaatikot Oy ja Cityvarasto Oü.

Taloudellinen kalenteri

Tilinpäätöstiedote julkaistaan 16.2.2026.

Vantaalla 17.11.2025

Cityvarasto Oyj

Hallitus

Laatimisperusta

Tämä osavuositarkastus on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti, sekä standardin IAS 34 mukaan. Esitetyt luvut ovat tilintarkastamattomia ja pyöristettyjä lähimpään tuhanteen euroon. Katsauksessa on käytetty samoja laadintaperiaatteita kuin edellisessä vuositilinpäätöksessä.

Keskeiset tunnusluvut

Keskeiset tunnusluvut ensimmäiseltä puolivuotiskaudelta on esitetty alla olevassa taulukossa.

EUR tuhatta	Q3-2025	Q3-2024	Muutos	1-9/2025	1-9/2024	Muutos	2024
Liikevaihto	7 299	5 962	22,4 %	19 910	16 643	19,6 %	22 410
Kiinteistöliiketoiminnan liikevaihto	4 939	4 366	13,1 %	14 215	12 724	11,7 %	17 109
Liitännäispalveluiden liikevaihto	2 443	1 671	46,2 %	5 946	4 148	43,4 %	5 606
Käyttökate (EBITDA)	2 813	3 009	-6,5 %	7 904	7 644	3,4 %	10 023
Käyttökate (EBITDA) %	38,5 %	50,5 %		39,7 %	45,9 %		44,7 %
Oikaistu käyttökate (EBITDA)	3 710	3 013	23,1 %	9 246	7 689	20,3 %	10 080
Oikaistu käyttökate (EBITDA) %	50,8 %	50,5 %		46,4 %	46,2 %		45,0 %
Liikevoitto	1 697	2 171	-21,8 %	5 977	5 315	12,5 %	67 014
Liikevoitto %	23,3 %	36,4 %		30,0 %	31,9 %		299,0 %
Tilikauden tulos	891	1 334	-33,2 %	3 327	2 774	20,0 %	51 607
Operatiivinen tulos	1 366	1 631	-16,3 %	3 706	3 821	-3,0 %	4 785
Operatiivinen osakekohtainen tulos	0,19	0,23	-16,3 %	0,53	0,54	-3,0 %	0,68
Oikaistu operatiivinen tulos	2 083	1 635	27,4 %	4 779	3 857	23,9 %	4 831
Oikaistu operatiivinen osakekohtainen tulos	0,30	0,23	27,4 %	0,68	0,55	23,9 %	0,69
Omistettujen sijoituskiinteistöjen arvo	199 594	132 101	51,1 %	199 594	132 101	51,1 %	194 100
Nettovelka ilman IFRS 16-vastuita	45 810	41 413	10,6 %	45 810	41 413	10,6 %	43 946
Nettovelka sisältäen IFRS 16-vastuut	54 212	49 426	9,7 %	54 212	49 426	9,7 %	51 758
Oma pääoma	134 090	82 634	62,3 %	134 090	82 634	62,3 %	131 467
NAV	162 907	98 520	65,4 %	162 907	98 520	65,4 %	159 568
NAV per osake	23	14	65,4 %	23,11	13,98	65,4 %	22,64
Omavaraisuusaste, %	60,1 %	54,3 %	10,7 %	60,1 %	54,3 %	10,7 %	60,5
Taseen loppusumma	223 171	152 272	46,6 %	223 171	152 272	46,6 %	217 350
Lainoitusaste (LTV)	23,6 %	32,4 %		23,6 %	32,4 %		23,8
Investoinnit	-3 067	-4 101	-25,2 %	-7 223	-9 498	-24,0 %	-14 650
Oman pääoman tuotto				3,3 %	4,5 %		48,7 %
Sijoitetun pääoman tuotto				4,4 %	5,8 %		45,3 %
Henkilökunta keskimäärin tilikauden aikana	64	55	9	62	55	7	58

Vuokrattava pinta-ala, yht ⁽¹⁾	125 000	117 000	6,8 %	125 000	117 000	6,8 %	119 000
Vuokrattava pinta-ala, pienvarastot	64 000	56 000	14,3 %	64 000	56 000	14,3 %	58 000
Vuokrattava pinta-ala, toimitilat	57 000	55 000	3,6 %	57 000	55 000	3,6 %	57 000
Käyttöaste kauden lopussa, pienvarastot	79,0 %	77,2 %		79,0 %	77,2 %		76,0 %
Käyttöaste kauden lopussa, toimitilat	82,1 %	80,4 %		82,1 %	80,4 %		83,5 %
Keskivuokra kauden lopussa, pienvarastot ⁽²⁾	25,7	26,0	-1,2 %	25,7	26,0	-1,2 %	25,4
Keskivuokra kauden lopussa, toimitilat ⁽³⁾	10,1	10,2	-1,0 %	10,1	10,2	-1,0 %	9,5
Toimipisteiden lukumäärä, kpl	76	66	10	76	66	10	68
Pakettiautojen lukumäärä, kpl	513	358	155	513	358	155	445

1) Sisältää myös rakenteilla olevat tilat.

2) Mukana vain kiinteistöt, joiden avautumisesta pienvarastokäyttöön on kauden lopussa kulunut yli vuosi. Ei sisällä kontteja.

3) Mukana vain kiinteistöt, joiden avautumisesta toimitilakäyttöön on kauden lopussa kulunut yli vuosi.

Konsernin laaja tuloslaskelma

EUR tuhatta	1.7.2025- 30.9.2025	1.7.2024- 30.9.2024	Muutos, %	1.1.2025- 30.9.2025	1.1.2024- 30.9.2024	Muutos	1.1.2024- 31.12.2024
Liikevaihto	7 299	5 962	22,4 %	19 910	16 643	19,6 %	22 410
Liiketoiminnan muut tuotot	-	8	-100,0 %	-	10	-100,0 %	12
Materiaalit ja palvelut	-137	-57	138,1 %	-253	-203	24,2 %	-259
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	-924	-839	10,2 %	-2 659	-2 388	11,4 %	-2 988
Liiketoiminnan muut kulut	-3 425	-2 064	65,9 %	-9 094	-6 417	41,7 %	-9 152
KÄYTTÖKATE (EBITDA)	2 813	3 009	-6,5 %	7 904	7 644	3,4 %	10 023
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-246	-143	72,2 %	392	-512	-176,6 %	59 482
Vuokrattujen sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-302	-248	21,7 %	-858	-758	13,2 %	-1 047
Poistot ja arvonalentumiset	-569	-447	27,3 %	-1 461	-1 059	38,0 %	-1 443
LIIKEVOITTO	1 697	2 171	-21,8 %	5 977	5 315	12,5 %	67 014
Rahoitustuotot	32	38	-15,4 %	68	76	-10,3 %	105
Rahoituskulut	-609	-719	-15,4 %	-1 948	-2 081	-6,4 %	-2 852
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-577	-683	-15,5 %	-1 880	-2 006	-6,3 %	-2 747
TULOS ENNEN VEROJA	1 120	1 488	-24,8 %	4 098	3 309	23,8 %	62 267
Laskennallisten verojen muutos	-229	-155	48,2 %	-770	-536	43,9 %	-12 660
TILIKAUDEN TULOS	891	1 334	-33,2 %	3 327	2 774	20,0 %	51 607
Osakekohtainen tulos							
Osakekohtainen tulos, laimentamaton, euroa	0,13	0,19	-33,2 %	0,47	0,39	20,0 %	7,32
Osakekohtainen tulos, laimennettu, euroa	0,13	0,19	-33,2 %	0,47	0,39	20,0 %	7,32

Konsernitase

EUR tuhatta	30.9.2025	30.9.2024	31.12.2024
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Liikearvo	341	341	341
Aineettomat hyödykkeet	1 383	872	988
Aineelliset hyödykkeet	9 936	7 291	9 938
Sijoituskiinteistöt	199 594	132 101	194 100
Vuokratut sijoituskiinteistöt	8 452	8 046	7 767
Muut pitkäaikaiset saamiset	37	39	37
Laskennalliset verosaamiset	352	260	382
Pitkäaikaiset varat yhteensä	220 094	148 950	213 553
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	15	15	15
Myyntisaamiset ja muut saamiset	1 771	1 939	1 621
Rahat ja pankkisaamiset	1 291	1 368	2 161
Lyhytaikaiset varat yhteensä	3 077	3 322	3 797
VARAT YHTEENSÄ	223 171	152 272	217 350
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	80	80	80
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	17 148	17 148	17 148
Kertyneet voittovarot	116 862	65 405	114 239
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	134 090	82 634	131 467
Pitkäaikaiset velat			
Pitkäaikaiset korolliset velat	42 467	38 753	40 559
Vuokrasopimusvelat	7 455	7 161	6 947
Laskennalliset verovelat	29 230	16 243	28 490
Pitkäaikaiset velat yhteensä	79 153	62 157	75 996
Lyhytaikaiset velat			
Lyhytaikaiset korolliset velat	4 634	4 029	5 548
Vuokrasopimusvelat	947	852	864
Ostovelat ja muut velat	4 347	2 601	3 474
Lyhytaikaiset velat yhteensä	9 928	7 482	9 887
VELAT YHTEENSÄ	89 081	69 639	85 883
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	223 171	152 272	217 350

Konsernin rahavirtalaskelma

EUR tuhatta	1.7.2025- 30.9.2025	1.7.2024- 30.9.2024	1.1.2025- 30.9.2025	1.1.2024- 30.9.2024	1.1.2024- 31.12.2024
Liiketoiminnan rahavirta					
Tilikauden tulos	891	1 334	3 327	2 774	51 607
Oikaisut:					
Poistot ja arvonalentumiset	569	447	1 461	1 059	1 443
Rahoitustuotot ja -kulut	577	682	1 880	2 006	2 747
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset	548	391	466	1 270	-58 435
Tuloverot	229	154	771	536	12 661
Muut liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa	210	0	210	0	19
Oikaisu yhteensä	2 132	1 675	4 787	4 871	-41 565
Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	3 023	3 009	8 114	7 644	10 043
Käyttöpääoman muutos					
Myynti- ja muiden saamisten lisäys (-) / vähennys (+)	-171	-437	-258	-718	-397
Vaihto-omaisuuden lisäykset (-) / vähennykset (+)	-	-	-	-	-
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäykset (+) / vähennykset (-)	673	-666	800	1	854
Käyttöpääoman muutos yhteensä	503	-1 103	542	-717	456
Maksetut korot	-633	-720	-1 971	-2 081	-2 852
Saadut korot	27	37	63	76	105
Liiketoiminnan rahavirta yhteensä	2 921	1 223	6 748	4 921	7 752
Investointien rahavirta					
Sijoitusten takaisinmaksu	-	-	-	-	-
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-2 635	-2 634	-5 387	-6 383	-8 388
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-450	-1 467	-1 854	-3 115	-6 262
Investointien rahavirta yhteensä	-3 085	-4 102	-7 241	-9 498	-14 650
Rahoituksen rahavirta					
Rahoituslaitoslainojen nostot	6 597	2 663	14 400	7 889	12 926
Rahoituslaitoslainojen takaisinmaksut	-5 934	-726	-13 407	-2 677	-4 389
Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksu	-228	-207	-666	-593	-804
Maksetut osingot	-	-	-705	-634	-634
Rahoituksen rahavirta yhteensä	435	1 730	-378	3 984	7 099
Rahavirrat yhteensä	271	-1 149	-870	-592	201
Rahavarat kauden alussa	1 020	2 517	2 161	1 961	1 961
Rahavarat kauden lopussa	1 291	1 368	1 291	1 368	2 161

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksesta

Tuhatta euroa	Osakepääoma	SVOP-rahasto	Kertyneet voittovarot	OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ
Oma pääoma 1.1.2025	80	17 148	114 239	131 467
Laaja tulos				
Tilikauden tulos	-	-	3 327	3 327
Muut laajan tuloksen erät	-	-	-	-
Laaja tulos yhteensä	-	-	3 327	3 327
Tapahtumat osakkeenomistajien kanssa:				
Osakeanti	-	-	-	-
Omien osakkeiden hankinta	-	-	-	-
Osinko	-	-	-705	-705
Tapahtumat osakkeenomistajien kanssa yhteensä	-	-	-705	-705
Oma pääoma 30.9.2025	80	17 148	116 862	134 090

Tuhatta euroa	Osakepääoma	SVOP-rahasto	Kertyneet voittovarot	OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ
Oma pääoma 1.1.2024	80	17 148	63 266	80 494
Laaja tulos				
Tilikauden tulos	-	-	2 774	2 774
Muut laajan tuloksen erät	-	-	-	-
Laaja tulos yhteensä	-	-	2 774	2 774
Tapahtumat osakkeenomistajien kanssa:				
Osakeanti	-	-	-	-
Omien osakkeiden hankinta	-	-	-	-
Osinko	-	-	-634	-634
Tapahtumat osakkeenomistajien kanssa yhteensä	-	-	-634	-634
Oma pääoma 30.9.2024	80	17 148	65 406	82 634

Tuhatta euroa	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	-	-	-634	-634
Tapahtumat osakkeenomistajien kanssa yhteensä	-	-	-634	-634
Oma pääoma 31.12.2024	80	17 148	114 239	131 467

Sijoituskiinteistöt

1.1.2025-30.9.2025			
EUR tuhatta	Sijoituskiinteistöt (Taso 3)	Vuokratut sijoituskiinteistöt (Taso 3)	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2025	194 100	7 767	201 867
Lisäykset	5 101	1 542	6 644
Vähennykset	-	-	-
Muutos sijoituskiinteistön käyvässä arvossa	392	-858	-466
Hankintameno 30.9.2025	199 594	8 452	208 046

1.1.2024-30.9.2024			
EUR tuhatta	Sijoituskiinteistöt (Taso 3)	Vuokratut sijoituskiinteistöt (Taso 3)	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2024	126 230	8 382	134 612
Lisäykset	6 383	422	6 805
Vähennykset	-	-	-
Muutos sijoituskiinteistön käyvässä arvossa	-512	-758	-1 270
Hankintameno 30.9.2024	132 101	8 046	140 147

2024			
EUR tuhatta	Sijoituskiinteistöt (Taso 3)	Vuokratut sijoituskiinteistöt (Taso 3)	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2024	126 230	8 382	134 612
Lisäykset	8 388	452	8 840
Vähennykset	-	-19	-19
Muutos sijoituskiinteistön käyvässä arvossa	59 482	-1 047	58 435
Hankintameno 31.12.2024	194 100	8 255	201 867

Aineettomat hyödykkeet

30.9.2025			
EUR tuhatta	Liikearvo	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2025	341	2 906	3 247
Lisäykset	-	826	826
Hankintameno 30.9.2025	341	3 732	4 073
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2025	-	-1 918	-1 918
Tilikauden poistot ja arvonalentumiset	-	-430	-430
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 30.9.2025	-	-2 349	-2 349
Kirjanpitoarvo 30.9.2025	341	1 383	1 724

30.9.2024			
EUR tuhatta	Liikearvo	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2024	341	2 298	2 639
Lisäykset	-	387	387
Hankintameno 30.9.2024	341	2 685	3 026
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2024	-	-1 528	-1 528
Tilikauden poistot ja arvonalentumiset	-	-285	-285
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 30.9.2024	-	-1 813	-1 813
Kirjanpitoarvo 30.9.2024	341	872	1 213

31.12.2024			
EUR tuhatta	Liikearvo	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2024	341	2 298	2 640
Lisäykset	-	608	608
Hankintameno 31.12.2024	341	2 906	3 248
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

Aineelliset hyödykkeet

30.9.2025	
EUR tuhatta	Aineelliset hyödykkeet
Hankintameno 1.1.2025	14 354
Lisäykset/Vähennykset	1 029
Hankintameno 30.9.2025	15 382
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2025	-4 416
Poistot ja arvonalentumistappiot tilikaudella	-1 031
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 30.9.2025	-5 447
Kirjanpitoarvo 30.9.2025	9 936

30.9.2024	
EUR tuhatta	Aineelliset hyödykkeet
Hankintameno 1.1.2024	8 699
Lisäykset/Vähennykset	2 728
Hankintameno 30.9.2024	11 428
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2024	-3 362
Poistot ja arvonalentumistappiot tilikaudella	-774
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 30.9.2024	-4 136
Kirjanpitoarvo 30.9.2024	7 291

31.12.2024	
EUR tuhatta	Yhteensä
Hankintameno 1.1.2024	8 699
Lisäykset/Vähennykset	5 655
Hankintameno 31.12.2024	14 354
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.2024	-3 362
Poistot ja arvonalentumistappiot tilikaudella	-1 054
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.2024	-4 416
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	9 938

Tunnuslukujen laskentakaavat

Taloudellista kehitystä kuvaavien tunnuslukujen ja vaihtoehtoisten tunnuslukujen laskentakaava

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