



**Toivo Group Oyj:n
tilinpäätöstiedote
1.1. – 31.12.2022**

Toivo Group Oyj:n tilinpäätöstiedote 1.1.–31.12.2022: Vahva tulos markkinaympäristöstä huolimatta.

Liikevoitto oli 15,6 (15,8) miljoonaa euroa.

(Tilintarkastamaton)

Tuhatta euroa	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021	muutos, %
Liikevaihto	20 323	13 574	50 %
Liikevoitto	15 640	15 818	-1 %
Tilikauden tulos	12 143	12 071	1 %
Osakekohtainen tulos (euroa)	0,22	0,24	-7 %
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	155 716	97 649	59 %
Taloudellinen vuokrausaste	98,4 %	98,9 %	-1 %
Oma pääoma yhteensä	70 007	54 420	29 %
Taseen loppusumma	187 694	121 054	55 %

Tuhatta euroa	1.10.-31.12.2022	1.10.-31.12.2021	muutos, %
Liikevaihto	7 040	2 454	187 %
Liikevoitto	-2 375	5 891	-140 %
Tilikauden tulos	-1 257	4 304	-129 %
Osakekohtainen tulos (euroa)	-0,02	0,08	-128 %
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	155 716	97 649	59 %
Taloudellinen vuokrausaste	97,80 %	99,50 %	-2 %
Oma pääoma yhteensä	70 007	54 420	29 %
Taseen loppusumma	187 694	121 054	55 %

KATSAUSKAUDEN 1.1.-31.12.2022 OLENNAISET TAPAHTUMAT

- Liikevoitto 15,6 (15,8) milj. euroa.
- Katsauskaudella tehtiin sopimukset yhteensä 342 (985) asunnon rakentamisesta.
- Katsauskaudella aloitettiin 539 (575) asunnon rakentaminen.
- Katsauskaudella valmistui 581 (114) asuntoa.

NÄKYMÄT VUODELLE 2023

Yhtiö arvioi liikevoiton olevan 10–17 miljoonaa euroa tilikaudella 1.1. – 31.12.2023.



TOIMITUSJOHTAJA MARKUS MYLLYMÄKI

Yhtiön vuoden 2022 liikevoitto oli 15,6 miljoonaa euroa, joka sisältää tilikauden aikana ilmoitetun tuottovaa-
teiden muutoksesta johtuvan arvonaleneman
yhtiön asuntovarallisuudessa. Olen tulokseen
tyytyväinen. Yhtiön asuntovarallisuuden tasear-
vostus muodostaa hyvät taloudelliset lähtökoh-
dat tilikaudelle 2023.

Toivo on asuntotalo, joka toteuttaa asuntoke-
hittämisen, rakentamisen ja omistamisen koko
arvoketjua. Toivo kehittää, rakentaa ja omistaa
asuntonsa, mutta pystyy myös toteuttamaan
arvoketjun yhtä tai useampaa osaa.

Toivo toteuttaa liiketoimintamalliaan pääasiassa
PK-seudulla energiatehokkaissa betonikerrosta-
loissa ja aluerakennuskohteissa.

Vuoden 2022 aikana Toivon strategia ja liiketoi-
mintamalli on testattu markkinoiden toimesta.
Ukrainan sota, inflaatio, yleinen kustannuske-
hitys ja korkokustannusten nousu on haastanut
asuntokehittäjiä, rakentajia ja omistajia. Liike-
toimintamallimme, jota operoimme ketterällä
organisaatiolla, on antanut meille mahdollisuu-
den reagoida markkinamuutoksiin.

Vuoden 2022 aikana yhtiömme on keskittynyt
toimintaympäristöön reagointiin tulevaisuutta
unohtamatta. Vuoden aikana mm. hankevalin-
toja tarkennettiin, kassavirtaliiketoimintaa kas-
vatettiin, kustannussäästöjä haettiin kiinteistä
kustannuksista ja investoinneista.

Kurinalainen liiketoimintamallin toteuttaminen
ja reagointi on tuonut myös tuloksia. Katsaus-
kauden aikana yhtiö käynnisti kaksi ennakkoon
myytyä hanketta, joissa on yhteensä 122 asun-
toa.

Yhtiö nojautuu tulevaisuuteen 1707 asunnon
hankekehityssalkulla, joka sijoittuu noin 91 pro-
senttisesti PK-seudulle. Yhtiö tulee toteuttamaan
kohteet pääasiassa A-energialuokan kohteina
ja maalämpöön.



KEHITTÄMINEN: Haastava markkinaolosuhde
avaa erityisesti kehittämisessä mahdollisuuksia,
mutta avautuvien mahdollisuuksien suhteen
pitää olla hyvin varovainen. Yhtiö valitsee vuo-
den 2023 aikana kohteita erityisen harkiten ja
analysoiden. Yhtiöllä on vahva hankesalkku ja
kohteita käynnistetään, kun investointiparamet-
rit ovat yhtiölle suotuisat. Yhtiö sopi katsaus-
kauden aikana yhden ison 28 hehtaarin maa-
alueen Espoosta, johon sisältyy huomattava
kaavoituspotentialiaali.

RAKENTAMINEN: Yhtiö aloitti viimeisen neljän-
neksen aikana kaksi ennakkoon myytyä pro-
jektia, joissa oli yhteensä 122 asuntoa. Käynnis-
tettävien hankkeiden osalta uusien hankkeiden
hintaan ja sijaintiin kiinnitetään suurta huomio-
ta. Uusien lähtevien hankkeiden osalta raken-
tamisen kustannuksia pyritään kilpailuttamaan
merkittävästi alaspäin.

OMISTAMINEN: Vuokrauksen ja manageerauk-
sen osalta Asuntomestarit® ovat onnistuneet
hyvin. Viimeisen neljänneksen taloudellinen
vuokrausaste oli 97,8 %. Toivon kilpailukykyinen
ja hyvä asuntotuote yhdistettynä asuntomesta-
reiden palveluun on osoittanut hinta-laatusuh-
teensa haastavassa markkinassa.

Toivon liiketoiminta on hyvin pääomaintensii-
vistä ja hyvä rahoitusrakenne on yhtiölle hyvin
tärkeä. Yhtiön omavaraisuusaste oli 38,4 % ja
kiinteistöjen taloudellinen lainoitusaste (LTV) oli
59,3 %.

Kiitän kaikki toivolaisia hyvästä ja kurinalaisesta
työskentelystä, sekä yhä useammasta asiak-
kaasta, jotka valitsevat Toivon kodin.

UUDET SOPIMUKSET 1.10. - 31.12.2022 (KEHITTÄMINEN)

Viimeisen neljänneksen aikana solmittiin yksi uusi sopimus. Yhtiö teki sopimuksen Espoossa sijaitsevien kiinteistöjen kehittämisestä ja lunastamisesta, joka on pinta-alaltaan 28 hehtaaria. Sopimus tullaan raportoimaan osana Toivon raakamaasalkkua. Samassa sopimuksessa yhtiö sopi maa-alueesta, jolle voidaan hakea rakennuslupaa noin 40 aluerakennusasunnolle. Katsauskauden päättyessä yhtiöllä oli noin 1 707 asunnon ja 410 miljoonan euron hankekehityssalkku. Tämän lisäksi yhtiöllä on 1513 asunnon raakamaasalkku.

Kaupunki	Kaupunginosa	Asuntotuote	Asuntomäärä (arvio)
Espoo	Perusmäki	Aluerakentaminen	40
Espoo	Pitkäjärvi	Aluerakentaminen	n. 700

ALOITETUT KOHTEET 1.10. - 31.12.2022 (RAKENTAMINEN)

Viimeisen neljänneksen aikana yhtiö sopi kaksi ennakkoon myytyä projektia, jotka olivat 72 asunnon kerrostalokohde Vantaan Aviapolikseen, sekä 50 asunnon kerrostalokohde Järvenpään keskustaan.

Kohde	Kaupunginosa	Asuntotuote	Asuntomäärä	Valmistuminen (arvio)	A-energia-luokka
Vantaa	Aviapolis	Kerrostalo	72	12/2023	Kyllä
Järvenpää	Keskusta	Kerrostalo	50	12/2023	Kyllä

VALMISTUNEET KOHTEET 1.10. - 31.12.2022 (OMISTAMINEN)

Viimeisen neljänneksen aikana valmistui neljä uutta asuntokohdetta. Koy Toivo Studios on Toivon Studios konseptin ensimmäinen kohde. *Kohteesta valmistui 12/2022 50 asuntoa. As Oy Espoon Wood & Terrace ja As Oy Espoon Rock on kokonaisuus, jossa on 101 asuntoa. As Oy Helsingin Piippuhylly on myyntikohde, jossa on 10 asuntoa ja se valmistui 12/2022.

Kohde	Kaupunginosa	Asuntotuote	Asuntomäärä	Valmistuminen	A-energia-luokka
Koy Toivo Studios, Espoo	Leppävaara	Kerrostalo	101*	12/2022	
As Oy Espoon Wood & Terrace	Saunalahti	Kerrostalo	62	11/2022	Kyllä
As Oy Espoon Rock	Saunalahti	Kerrostalo	39	11/2022	Kyllä
As Oy Helsingin Piippuhylly	Vuosaari	Rivitalo	10	12/2022	

MUU TOIMINTA 1.10.-31.12.2022

- Katsauskauden aikana perustettiin 2 uutta yhtiötä.
- Yhtiö tiedotti 3.11.2022 solmineensa yhteensä noin 28 hehtaariin maa-alueiden kehittämisestä Espoossa.
- Yhtiö tiedotti 25.11.2022 laskevansa tulosohjeistustaan markkinoiden tuottovaatimusten johdosta.
- Yhtiö tiedotti 29.12.2022 osakkeenomistajien nimitystoimikunnan kokoonpanon, joka on Raatihuone Oy edustajanaan Asko Myllymäki, Heuke Oy edustajanaan Urho Myllymäki sekä M.H. Korporaatio Oy edustajanaan Tuomas Hemmilä.
- Yhtiön henkilöstömäärä väheni 2 henkilöllä.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Ei olennaisia katsauskauden jälkeisiä tapahtumia.



VAHVA HANKEKEHITYSALKKU

Toivo on kehittänyt vuosina 2019–2022 vahvan hankekehityssalkun, jossa on yhteensä noin 1707 asuntoa. Asunnoista noin 629 on suunnittelussa ja 1078 asemakaavoituksessa. Tämän lisäksi Toivolla on raakamaasalkku, jonka kaavoituspotentiaali on noin 1513 asuntoa, joiden asemakaavoitus tullaan käynnistämään lähivuosina. Hankekehityssalkku turvaa Toivon tonttitarpeet hyvin pitkälle vuosiksi 2023–2030.

Hankekehityssalkku ja raakamaasalkku sijoittuu 44 % Espooseen, 34 % Helsinkiin, 14 % Vantaalle ja 8 % Nurmijärvelle.

Sijainti	Status	Kaupunki	Arvio asuntomäärästä	Arvio rakentamisesta
Ramsinranta	Suunnittelu	Helsinki	84 asuntoa	2023 – 2024
Aviapolis	Suunnittelu	Vantaa	294 asuntoa	2023 – 2024
Kilo	Suunnittelu	Espoo	85 asuntoa	2023 – 2024
Vartiokylä	Suunnittelu	Helsinki	31 asuntoa	2023 – 2024
Malmi	Suunnittelu	Helsinki	95 asuntoa	2023 – 2024
Gobbacka	Suunnittelu	Espoo	40 asuntoa	2024 – 2025
Pukinmäki	Kaavoitus	Helsinki	84 asuntoa	2024 – 2025
Puistola	Kaavoitus	Helsinki	85 asuntoa	2024 – 2025
Kannelmäki	Kaavoitus	Helsinki	130 asuntoa	2024 – 2026
Savela	Kaavoitus	Helsinki	28 asuntoa	2024 – 2026
Puotila	Kaavoitus	Helsinki	271 asuntoa	2025 – 2026
Pohjois-Suurpelto	Kaavoitus	Espoo	250 asuntoa	2025 – 2026
Itäkeskus	Kaavoitus	Helsinki	230 asuntoa	2026 – 2027
Myllypuro	Raakamaa	Helsinki	58 asuntoa	2027 ->
Vanhakartano	Raakamaa	Espoo	360 asuntoa	2027 ->
Klaukkala	Raakamaa	Nurmijärvi	250 asuntoa	2027 ->
Pitkäjärvi	Raakamaa	Espoo	700 asuntoa	2027 ->
Vaarala	Raakamaa	Vantaa	145 asuntoa	2027 ->



TOIMINTAYMPÄRISTÖN MUUTOKSEEN VARAUTUMINEN

Asuntokehittämisen, rakentamisen ja sijoittamisen merkittävimmät toimintaympäristön muutokset vuonna 2022–2023 ovat olleet nousut inflaatio, nousset korkokustannukset, nousseet rakennuskustannukset, Ruotsin muuttunut asuntomarkkina ja laskeva rakentamisen volyyymi sekä kustannukset.

Yhtiö on aloittanut vuoden 2022 alussa varautumaan tähän toimintaympäristömuutokseen ja jatkaa varautumista seuraavilla toimenpiteillä myös vuoden 2023 aikana:

Tarkka hankevalinta: Yhtiö tekee asuntoja pääasiassa Helsinkiin, Espooseen ja Vantaalle.

Ennakkoon myydyt projektit: Yhtiö on solminut vuoden 2022 aikana tilikaudelle 2023 ennakkoon myytyjä projekteja noin 30 miljoonan euron edestä, joista odotetaan noin 2–4 miljoonan euron katetta. Yhtiöllä on lisäksi useita neuvotteluja käynnissä vuodelle 2023 alkaviin hankkeisiin.

Rakennuskustannukset: Yhtiö kilpailuttaa 2023 rakennuskustannukset kunnianhimoisesti. Yhtiö pyrkii hyödyntämään laskevista volyymeistä aiheutuneet kustannushyödyt.

Kustannussäästöt: Yhtiö on hakenut ja hakee kustannussäästöjä kiinteistä kustannuksista ja asunto-osakeyhtiöiden vastikkeista.

Ylimääräiset tulonlähteet: Yhtiö hakee lisäkassavirtaa uusilla konsepteilla ja asiakkaille tarjottavilla palveluilla.

Vuokrien korottaminen: Yhtiö korotti 2022–2023 vuodenvaihteessa asuntoportfolion vuokria noin 4,5 prosenttia ja tavoittelee vuoden 2023 aikana noin 5 prosentin korotuksia.

Hankkeiden käynnistäminen: Yhtiö käynnistää uusia vuokrakohteita harkiten uudessa liiketoiminta- ja korkoympäristössä.

Asuntorakentamisen volyymien laskiessa asuntorakentamisen markkina tarjoaa myös mahdollisuuksia. Yhtiö on havainnut merkittävää muutosta laskevissa urakointihinnoissa, työvoiman saatavuudessa ja suunnitteluresurssien saatavuudessa. Vuokra-asuminen kasvattaa suosiotaan, kun asunnon ostopäätöksiä lykätään myöhemmäksi. Asuntojen tarjonnan laskiessa kysyntä kohtaa yhä paremmin, kun asuntorakentamisen valmistuvien asuntojen volyymit laskevat.

TALOUDELLINEN TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Vuonna 2022 BKT kasvoi Suomessa arviolta 1,9 %, mutta kääntyy - 0,2 prosenttiin vuonna 2023. Kuluttajahintainflaatio on kiihtynyt yli 9 prosenttiin joulukuussa 2022. Vaikka kuluttajahintojen nousun nopeutuminen on edelleen suurimmalta osalta seurausta energian hinnan noususta, kuluttajahintaindeksissä nousevien hintojen määrä ylittää kymmenkertaisesti laskevien hintojen määrän. Kuluttajahintainflaatio on hyvin laaja-alaista ja kaikkien hyödykeluokkien hinnat nousevat nopeasti. BKT:n kasvu hidastuu n. 1 prosenttiin vuosina 2023–2026. (Lähde: Valtionvarainministeriö, taloudellinen katsaus, talvi 2022)

Rakentamisen sektorilla asuntotuotanto on ollut vuosina 2018–2020 ajan poikkeuksellisen korkealla, jopa 44 600 asunnon vuosialoituksen tasolla. Asuntoaloitusten ja uusien rakennuslupien määrä on lähtenyt kovaan laskuun vuoden 2022 aikana ja tulee laskemaan entisestään vuoden 2023 aikana. (Lähde: Rakennusteollisuus, suhdannekatsaus, lokakuu 2022)

Korot ovat lähteneet nousemaan vuoden 2022 aikana ja ovat jatkaneet nousuaan vuoden 2023 aikana. 12 kuukauden euribor on noussut useiden vuosien negatiivisen jakson jälkeen positiiviseksi ja on nyt noin 3,5 prosenttia. Vuoden 2023 korkojen osalta katse kiinnittyy Euroopan keskuspankin ohjauksen asettamiseen ja mahdolliseen inflaation hallintaan. (Lähde: Valtionvarainministeriö, taloudellinen katsaus, talvi 2022, Suomen pankki, tilastot 12.2.2023)

TALOUDELLINEN KATSAUS

Taloudellinen kehitys

Konsernin liikevaihto oli 20,3 (13,6) miljoonaa euroa ja kasvua liikevaihdossa oli 50 prosenttia vertailukauteen (1.1.–31.12.2021) verrattuna. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot olivat 12,4 (13,3) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutos muodostui vertailukautta pienemmäksi johtuen asuntojen arvonkehityksen muutoksesta. Kiinteistöjen kehityskate on pysynyt yhtiön tavoitteiden mukaisella hyvällä tasolla.

Yhtiöllä oli katsauskauden lopussa valmiina ja vuokrakassavirtaa tuottamassa 591 asuntoa, 46 vuokrattua tonttia/määräalaa ja 2 liikekiinteistöä.

Kiinteistöjen hoitokulut olivat -0,94 (-0,69) miljoonaa euroa. Kiinteistöjen hoitokulut kasvoivat 36 prosenttia vertailukauteen verrattuna, johtuen pääosin asuntomäärän kasvusta.

Henkilöstökulut olivat -1,1 (-1,1) miljoonaa euroa, jossa kasvua oli 5 prosenttia. Kasvu johtuu palkkiotasojen noususta.

Liikevoitto oli 15,6 (15,8) miljoonaa euroa, jossa oli laskua 1 prosenttia.

Rahoitustuotot- ja kulut olivat nettomääräisesti -0,8 (-0,7) miljoonaa euroa. Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verot olivat -0,14 (-0,76) miljoonaa euroa ja pääosin kiinteistöjen käypien arvojen muutoksista johtuvat laskennalliset verot -2,6 (-2,3) miljoonaa euroa.

Katsauskauden nettotulokseksi muodostui 12,1 (12,1) miljoonaa euroa, jossa kasvua 1 prosenttia vertailukauteen. Osakekohtainen tulos oli 0,22 (0,24) euroa.

INVESTOINNIT

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa 187,7 (121,1) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 55 prosenttia vertailukauteen. Katsauskaudella toteutettiin kokonaisuudessaan hankinta-arvoltaan 47,3 (34,0) miljoonan euron investoinnit kiinteistöihin.

RAHOITUS

Yhtiön korollinen vieras pääoma oli katsauskauden lopussa 88,2 (51,4) miljoonaa euroa.

Yhtiön rahoitustilanne oli hyvä katsauskauden aikana. Yhtiön rahoituslähteet muodostuivat käteisvaroista, nostetuista investointilainoista, lainasopimusten perusteella nostettavista investointilainoista ja yritysohjelman puitteissa liikkeelle laskettavista yritystodistuksista. Yritystodistukset (50 MEUR) olivat kokonaisuudessaan käyttämättömät katsauskaudella.

KIINTEISTÖKOHTEET JA SOPIMUKSET

Yhtiöllä oli 31.12.2022 valmiina 591 asuntoa, 46 vuokrattua tonttia/määräalaa ja 2 liikekiinteistöä. Lisäksi rakenteilla oli 10 kohdetta, jotka sisältävät 371 asuntoa. Katsauskauden aikana valmistui kokonaan tai osittain neljä kohdetta: Koy Toivo Studios 101 asuntoa, As Oy Espoon Wood & Terrace 62 asuntoa, As Oy Espoon Rock 39 asuntoa sekä As Oy Helsingin Piippuhylly 10 asuntoa.

Valmiista asuntokohteista kolmea lukuun ottamatta kaikki sijaitsevat PK-seudulla. Rakenteilla olevat kohteet sijaitsevat PK-seudulla ja Tampereella.

HENKILÖSTÖ JA JOHTO

Toivon keskimääräinen henkilöstömäärä 1.1.–31.12.2022 oli 42 henkilöä. Katsauskauden lopussa Toivon palveluksessa oli 40 henkilöä.

Toivon johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtaja Markus Myllymäki, talousjohtaja Samuli Niemelä, rahoitus- ja riskienhallintajohtaja Alekski Kallio, hankekehitysjohtaja Tuomas Hemmilä, rakennuttamisjohtaja Heikki Myllymäki ja rakentamisjohtaja Urho Myllymäki.

TALOUDELLISET TAVOITTEET 2021–2026

- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 500 miljoonaa euroa vuoden 2026 loppuun mennessä.
- Toivon osakekohtaista pitkäaikaista nettovarallisuutta (NAV/osake) kasvatetaan merkittävästi vuosittain.
- Luototusaste (LTV) on alle 60 %.

Toivo ei tule maksamaan osinkoa seuraavina vuosina tai osinkojen määrä tulee olemaan matala, sillä mahdollinen liiketoiminnan voitto tullaan sijoittamaan Toivon kasvun jatkumisen tukemiseen.

ARVIO TOIMINNAN RISKEISTÄ JA EPÄVARMUUSTEKIJÖISTÄ

Operatiiviset riskit

Operatiivisiin riskeihin liittyy riippuvuus avainhenkilöiden osaamisesta. Avainhenkilöiden pysyvyys on tärkeää. Menestyminen pohjautuu pitkälti Yhtiön johdon ja työntekijöiden ammattitaitoon. Haasteena voi olla ammattitaitoisten henkilöiden rekrytoiminen Yhtiön palvelukseen. Yhtiö mittaa työntekijöiden viihtyisyyttä ja tyytyväisyyttä säännöllisesti muutaman kerran vuodessa toteutettavilla kyselyillä.

Rahoitukselliset riskit

Rahoituksellisiin riskeihin liittyy esimerkiksi korkoriskit ja rahoituksen riittävyyteen tai saatavuuteen liittyvät riskit. Päättyneen katsauskauden aikana Yhtiö sai solmittua haluamansa rahoitukset rakenteilla oleviin kohteisiin. Konsernin maksuvalmius oli hyvä katsauskaudella 1.1.-31.12.2022. Kassavirta riittää konsernin juoksevien kulujen ja vieraan pääoman hoitomenojen (lyhennykset + korot) kattamiseen. Yhtiön vuokrasaamisiin liittyy riski siitä, että asiakkaat eivät pystyisi suorittamaan vastuitaan. Yhtiön vuokrasopimukset (asuntojen osalta) sisältävät yleensä 1 kuukauden vuokravakuuden, joka pienentää riskiä Yhtiön mahdollisista tulonmenetyksistä. Vuokrattujen tonttien osalta sopimukset sisältävät 2–3 vuoden vuokraa vastaavan kiinnityksen parhaalla etusijalla. Tämä alentaa myös riskiä tulonmenetyksille merkittävästi.

Vahinkoriskit

Yhtiö arvioi, että sillä on toimialalle riittävä vakuutusturva. Kiinteistöt ovat vakuutettu täysarvovakuutuksin ja ne sisältävät vuokratuottojen keskeytysturvan. Yhtiöllä on voimassa oleva vastuuvakuutus.

Toiminnan taloudelliset riskit

Yhtiö arvioi, että kuluvan tilikauden riskit ja epävarmuustekijät liittyvät ennen kaikkea Suomen talouden kehitykseen. Talouden kehitys heijastuu asunto- ja rahoitusmarkkinoihin. Näillä tekijöillä saattaa olla vaikutuksia Toivon tulokseen ja kassavirtaan.

Esimerkiksi Suomen talouden kehitys, korkojen nousu tai muutos kiinteistösijoittajien tuottovaatimuksissa voi aiheuttaa asuntojen hintojen vaihtelua, mikä saattaa vaikuttaa konsernin kiinteistöomaisuuden käypään arvoon.

Vuokra-asuntojen tarjonta voi paikallisesti kasvaa Toivon keskeisillä toiminta-alueilla ja tällä kysynnän ja tarjonnan vaihtelulla voi olla vaikutusta Toivon vuokralaisten vaihtuvuuteen tai taloudelliseen vuokrausteeseen ja tätä kautta vuokratuottoihin. Hankekehityssalkun toteuttamiseen liittyy muun muassa rahoitukseen, asemakaavoitukseen ja rakennuslupitukseen liittyviä riskejä.

Geopoliittiset riskit ja Ukrainan sota

Yhtiö arvioi, että vuoden 2022 aikana alkaneet voimakkaat geopoliittiset riskit heijastuvat asunto- ja rahoitusmarkkinoihin. Näillä tekijöillä saattaa olla vaikutuksia Toivon tulokseen ja kassavirtaan.

Geopoliittinen tilanne voi vaikuttaa inflaatiotasoon, korkojen nousuun, materiaalien saatavuuteen ja hintaan, työvoiman saatavuuteen tai muutokseen asuntojen tuottovaatimuksissa. Tämä voi aiheuttaa asuntojen hintojen vaihtelua, mikä saattaa vaikuttaa konsernin kiinteistöomaisuuden käypään arvoon.

OSAKKEET JA OMISTAJAT

Liikkeelle lasketut osakkeet ja osakepääoma

Liikkeeseen laskettujen osakkeiden lukumäärä keskimäärin tilikauden 2022 aikana oli 54 090 884 (49 790 126) osaketta ja tilikauden päättyessä 31.12.2022 osakkeiden lukumäärä oli 54 986 226 (53 086 226) osaketta.

Osakkeenomistajat

Toivo Group Oyj:n osakkeita oli 31.12.2022 kaupparekisteriin merkittynä 54 986 226 kappaletta. Toivolla oli 31.12.2022 yhteensä 2 189 osakkeenomistajaa.

HALLITUKSEN ESITYS TILIKAUDEN VOITTOA KOSKIEN

Hallitus esittää, että emoyhtiön tilikauden voitto 101 960,20 euroa siirretään voitto/tappio edellisiltä tilikausilta -tilille. Hallitus ehdottaa, että osinkoa ei makseta.

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

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 31.3.2022

- Toivon Group Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin Helsingissä 31.3.2022. Yhtiökokous vahvisti Yhtiön tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja tilintarkastuskertomuksen vuodelta 2021.
- Yhtiökokous vahvisti hallituksen ehdotuksen mukaisesti, että osinkoa ei jaeta ja että taseen osoittama voitto jätetään vapaaseen pääomaan.
- Yhtiökokous myönsi hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden tilikaudelta 1.1.–31.12.2021.
- Yhtiökokous päätti valita hallitukseen neljä jäsentä. Hallituksen jäseniksi valittiin uudelleen Asko Myllymäen, Harri Tahkolan, Petri Kärkkäisen ja Tomi Koivukosken. Kokouksessaan heti yhtiökokouksen jälkeen hallitus valitsi Asko Myllymäen hallituksen puheenjohtajaksi.
- Yhtiökokous päätti, että yhtiön tilintarkastajaksi valittiin uudelleen tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab toimikaudeksi, joka päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. KPMG Oy Ab on ilmoittanut, että päävastuullisena tilintarkastajana toimii KHT Timo Nummi.
- Yhtiökokous päätti, että hallitus valtuutettiin päättämään yhteensä enintään 5 308 622 Yhtiön oman osakkeen hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Ehdotettu osakemäärä vastaa noin kymmentä (10) prosenttia Yhtiön kaikista osakkeista. Omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia vain vapaalla omalla pääomalla. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2023 asti.
- Yhtiökokous päätti, että hallitus valtuutettiin päättämään osakeannista sekä osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 20 000 000 osaketta, mikä vastaa noin 38 prosenttia Yhtiön kaikista osakkeista. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2023 asti.

YLIMÄÄRÄINEN YHTIÖKOKOUS 2022

Toivo Group Oyj:n ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 31.8.2022 Helsingissä. Yhtiökokous hyväksyi hallituksen ehdotuksen, jonka mukaan yhtiöjärjestykseen tehdään lisäys yhtiökokoukseen osallistumisesta etäyhteyden avulla tai kokonaan ilman fyysistä kokouspaikkaa.

Yhtiökokous hyväksyi osakkeenomistajien nimitystoimikunnan ehdotuksen että hallituksen jäsenten lukumäärä on viisi (5).

Yhtiökokous päätti osakkeenomistajien nimitystoimikunnan ehdotuksen mukaisesti, että yhtiön hallituksen varsinaiseksi jäseneksi valitaan Jonna Toikka.

TALOUDELLINEN TIEDOTTAMINEN JA VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

12.5.2023	Liiketoimintakatsaus Q1/2023
9.8.2023	Puolivuotiskatsaus H1/2023
8.11.2023	Liiketoimintakatsaus Q3/2023

Toivo Group Oyj:n varsinainen yhtiökokous on suunniteltu pidettäväksi torstaina 12.4.2023. Yhtiön hallitus kutsuu erikseen yhtiökokouksen koolle.

Yhtiö julkaisee konsernin vuoden 2022 vuosi- ja toimintakertomuksen sekä tilinpäätöksen keskiviikkona 16.3.2023 tiedotteella noin kello 9.00. Ne ovat tiedotteen liitteenä sekä luettavissa tiedotteen jälkeen myös yhtiön verkkosivuilla osoitteessa sijoittajille.toivo.fi.

LEHDISTÖ- JA ANALYYTIKKOTILAISUUS

Suomenkielinen yleisö-, lehdistö- ja analytikkotilaisuus järjestetään 28.2.2023 klo 10:00 webcast-lähetyksenä. Webcast lähetykseen pääsee osallistumaan seuraavasta nettilinkistä: <https://toivo.videosync.fi/h2-2022-tulos>.

Katsauksen esittelee toimitusjohtaja Markus Myllymäki, hankekehitysjohtaja Tuomas Hemmilä sekä talousjohtaja Samuli Niemelä. Esitysmateriaali julkaistaan myöhemmin osoitteissa: sijoittajille.toivo.fi ja sijoittajille.toivo.fi/en.

Helsingissä 28.2.2023

Toivo Group Oyj
Hallitus

KONSERNIN TULOSLASKELMA

1 000 euroa	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
Liikevaihto	20 323	13 574
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot	12 373	13 252
Liiketoiminnan muut tuotot	-	4
Materiaalit ja palvelut	-13 692	-8 475
Henkilöstökulut	-1 114	-1 060
Poistot ja arvonalentumiset	-51	-68
Liiketoiminnan muut kulut	-2 199	-1 409
Liikevoitto (-tappio)	15 640	15 818
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	22	
Rahoitustuotot	405	18
Rahoituskulut	-1 197	-703
Nettorahoituskulut	-792	-685
Voitto (tappio) ennen veroja	14 870	15 133
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-138	-756
Laskennallisten verojen muutos	-2 589	-2 306
Tuloverot yhteensä	-2 727	-3 062
Tilikauden voitto (tappio)	12 143	12 071
Tilikauden voiton (tappion) jakautuminen		
Emoyhtiön omistajille	12 066	11 918
Määräysvallattomille omistajille	77	153
KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA		
Tilikauden voitto (tappio)	12 143	12 071
Muut laajan tuloksen erät		
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi	-	-
Muuntoerot	-22	-1
Tilikauden muut laajan tuloksen erät yhteensä	-22	-1
Tilikauden laaja tulos yhteensä	12 121	12 070
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen		
Emoyhtiön omistajille	12 044	11 917
Määräysvallattomille omistajille	77	153
Osakekohtainen tulos (EPS), EUR	0,22	0,24

KONSERNITASE

1 000 euroa

31.12.2022

31.12.2021

VARAT		
Pitkäaikaiset varat		
Sijoituskiinteistöt	155 716	97 649
Käyttöoikeusomaisuuserät	21	16
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	65	61
Aineettomat hyödykkeet	14	45
Rahoitusvarat		
Pitkäaikaiset saamiset	556	
Laskennalliset verosaamiset	122	57
Pitkäaikaiset varat yhteensä	156 564	97 828
Lyhytaikaiset varat		
Vaihto-omaisuus	15 025	4 808
Vuokra- ja myyntisaamiset sekä muut saamiset	9 683	3 143
Rahavarat	6 423	15 275
Lyhytaikaiset varat yhteensä	31 131	23 226
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt		
Varat yhteensä	187 694	121 054
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	1 000	1 000
Pääomalainat	17 280	16 921
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	18 061	14 529
Muuntoerot	-25	-2
Kertyneet voittovarot	33 498	21 726
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	69 814	54 175
Määräysvallattomien omistajien osuus	193	245
Oma pääoma yhteensä	70 007	54 420
VELAT		
Pitkäaikaiset velat		
Rahoituslaitoslainat	81 947	46 125
Vuokrasopimusvelat	9 813	4 105
Lähipiirilainat	2 500	-
Muut rahoitusvelat ja muut pitkäaikaiset velat	400	1 263
Laskennalliset verovelat	6 657	3 972
Pitkäaikaiset velat yhteensä	101 317	55 466
Lyhytaikaiset velat		
Rahoituslaitoslainat	2 589	971
Vuokrasopimusvelat	715	26
Lähipiirilainat	765	3 000
Varaukset	-	123
Ostovelat ja muut velat	12 301	7 049
Laskennalliset verovelat	-	
Lyhytaikaiset velat yhteensä	16 371	11 169
Velat yhteensä	117 687	66 634
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin liittyvät velat	-	-
Oma pääoma ja velat yhteensä	187 694	121 054

RAHAVIRTALASKELMA

1 000 euroa	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
Liiketoiminnan rahavirta		
Tilikauden voitto	12 143	12 071
<i>Oikaisut:</i>		
Käyvän arvon muutos ja luovutustuotot	-12 373	-13 252
Poistot	51	68
Rahoitustuotot ja -kulut	792	685
Osakkuusyhtiön tulos	-22	-
Tuloverot	2 727	3 062
Rahavirrat ennen nettokäyttöpääoman muutosta ja rahoituseriä	3 318	2 634
Käyttöpääoman muutos:		
Myyntisaamisten lisäykset(-) / vähennykset(+)	-8 507	-280
Vaihto-omaisuuden lisäykset(-) / vähennykset(+)	-8 311	-4 308
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäykset(+)/ vähennykset(-)	5 628	941
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-7 872	-1 013
Maksetut korot	-1 603	-643
Saadut korot	33	5
Maksetut tuloverot	-133	-277
Liiketoiminnan nettorahavirta (A)	-9 575	-1 928
Investointien rahavirrat		
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-47 317	-34 002
Aineellisten hyödykkeiden hankinta	-104	-28
Aineettomien hyödykkeiden hankinta	-	-
Aineellisten hyödykkeiden luovutustulot	64	137
Aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	-	17
Sijoitukset osakkuusyhtiöihin	-48	-
Tytäryritysten myynti, vähennettynä hankituilla rahavaroilla	-191	-
Sijoituskiinteistöjen myynnit	8 124	3 980
Investointien nettorahavirta (B)	-39 472	-29 896
Rahoituksen rahavirrat		
Pääomalainojen nostot	22	1 260
Listautumisanti	-	14 529
Osakeanti	3 531	1 147
Rahoituslainojen nostot	56 267	37 276
Muiden lainojen nostot	5 787	4 260
Lainojen takaisinmaksut	-18 876	-13 857
Muiden lainojen takaisinmaksut	-6 299	-411
Vuokravelan lyhennykset (IFRS 16)	-239	-258
Rahoituksen nettorahavirta (C)	40 195	43 946
Rahavarojen muutos (A+B+C)	-8 852	12 121
Rahavarat tilikauden alussa	15 275	3 154
Rahavarat tilikauden lopussa	6 423	15 275

OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET

Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma

1000 euroa	Osakepääoma	Pääomallainat	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2022	1 000	16 921	14 529	-2	21 726	54 175	245	54 420
Laaja tulos								
Tilikauden voitto (tappio)					12 066	12 066	77	12 143
Korjaukset edellisten tilikauden voittovaroihin					-121	-121		-121
Muut laajan tuloksen erät				-22		-22		-22
Tilikauden laaja tulos yht.	-	-	-	-22	11 945	12 044	77	12 121
Liiketoimet omistajien kanssa								
Pääomallainojen lisäys		359				359		359
Pääomallainojen korot					-173	-173		-173
Osakeannit			3 531			3 531		3 531
Määräysvallattomien omistajien osuuden muutos						-	-129	-129
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	-	359	3 531	-	-173	3 716	-129	3 587
Oma pääoma 31.12.2022	1 000	17 280	18 061	-25	33 498	69 814	193	70 007

Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma

1000 euroa	Osakepääoma	Pääomallainat	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2021	1 000	15 661	-	-1	10 537	27 197	92	27 290
Laaja tulos								
Tilikauden voitto (tappio)					11 918	11 918	153	12 071
Korjaukset edellisten tilikauden voittovaroihin					-1 673	-1 673		-1 673
Muut laajan tuloksen erät				-1		-1		-1
Tilikauden laaja tulos yht.	-	-	-	-1	10 245	10 244	153	10 396
Liiketoimet omistajien kanssa								
Pääomallainojen lisäys		1 260				1 260		1 260
Pääomallainojen korot					-190	-190		-190
Osakeannit			14 529		1 147	15 676		15 676
Määräysvallattomien omistajien osuuden muutos						-	0	0
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	-	1 260	14 529	-	957	16 746	0	16 747
Oma pääoma 31.12.2021	1 000	16 921	14 529	-2	21 726	54 175	245	54 420

LYHENNETYT KONSERNIN LIITETIEDOT

KONSERNIN PERUSTIEDOT

Toivo Group Oyj (jäljempänä ”Toivo” tai ”konserni”) on suomalainen, Suomen lakien mukaan vuonna 2015 perustettu osakeyhtiö (Y-tunnus 2687933-2). Yhtiön kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Gransinmäki 6, 02650 Espoo. Emoyhtiö Toivo Group Oyj on listattu Nasdaq First North Growth Market Finland -markkinapaikalle kesällä 2021.

Toivo on suomalainen kiinteistökehitykseen ja -omistukseen erikoistunut toimija, jonka missiona on muuttaa kiinteistöjen arvoketjuja ja muodostaa erottautuva liiketoimintamalli. Sijoitussalkussamme on asuntoja, tontteja ja toimitiloja.

Toivo Group Oyj:n hallitus hyväksyi tämän tilinpäätöstiedotteen julkistettavaksi 27.2.2023. Suomen osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajilla on mahdollisuus vahvistaa tai hylätä tilinpäätös sen julkistamisen jälkeen pidettävässä yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksella on myös mahdollisuus tehdä päätös tilinpäätöksen muuttamisesta.

Tilikaudella 2022 Toivo Group Oyj konserni myi seitsemän tytäryritystä ja perusti tai osti yhdeksäntoista tytäryritystä.

LAATIMISPERIAATTEET

Yleiset laatimisperiaatteet

Tämä tilinpäätöstiedote on laadittu IAS 34 Osavuosikatsaukset -standardin mukaisesti sekä soveltamalla samoja laatimisperiaatteita kuin edellisessä vuositilinpäätöksessä. Tilinpäätöstiedotteen lukuja ei ole tilintarkastettu.

Vuotta 2022 koskevat luvut perustuvat Toivo Group Oyj:n tilintarkastettuun tilinpäätökseen tilikaudelta 2022. Suluissa olevat luvut viittaavat tilikauden 2021 vastaavaan ajanjaksoon ja vertailukaudella tarkoitetaan edellisen vuoden vastaavaa ajanjaksoa, ellei toisin ole mainittu.

Tilinpäätöstiedotteen laatiminen noudattaen IFRS-standardeja edellyttää Toivon johdolta sellaisten arvioiden ja oletusten käyttämistä, jotka vaikuttavat taseen laadintahetken varojen ja velkojen sekä kauden tuottojen ja kulujen määriin. Lisäksi Toivon johto joutuu käyttämään harkintaa laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Toteumat mahdollisesti poikkeavat tehdyistä arvioista ja oletuksista. Tämän tilinpäätöstiedotteen merkittävimmät osa-alueet, joissa johto on käyttänyt harkintaa, on sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen. COVID-19-pandemialla sekä Ukrainassa käytävällä sodalla saattaa olla vaikutuksia asunto- ja rahoitusmarkkinoihin poikkeuksellisella tavalla. Nämä tekijät saattavat vaikuttaa Toivon tulokseen ja kassavirtaan sekä asuntojen käypään arvoon.

LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketoimet sekä avoimet saldot

Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketoimet sekä lähipiirisaamiset ja -velat ovat seuraavat:

1 000 euroa	Myynnit	Ostot	Korkokulut	Korkotulot	Saamiset	Velat
Tilikausi 2022 / 31.12.2022						
Johtoon kuuluvat avainhenkilöt	14	-17	-70	-	-	17 258
Osakkuusyhtiöt	9 261	-	-	76	3 236	1
Emoyhtiö Raatihuone Oy	-	-	-104	-	-	2 500
Yhteensä	9 275	-17	-173	76	3 236	19 759

1 000 euroa	Myynnit	Ostot	Korkokulut	Korkotulot	Saamiset	Velat
Tilikausi 2021 / 31.12.2021						
Johtoon kuuluvat avainhenkilöt	-	-4	-70	-	-	16 921
Osakkuusyhtiöt	9 457	-	-	-	1 062	-
Emoyhtiö Raatihuone Oy	-	-	-97	-	-	3 000
Yhteensä	9 457	-4	-167	-	1 062	19 921

LIIVEVAIHDON JAOTTELU

1 000 euroa	2022	2021
Vuokratuotot	3 914	2 667
Projektinjohtourakointi	2 872	9 483
Rakennuttamispalvelut	538	300
Kohteiden myynnit	12 817	1 100
Muu myynti	182	25
Yhteensä	20 323	13 574

SIJOTUSKIINTEISTÖT

1 000 euroa	2022	2021
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	97 649	57 021
Hankinnat tilikaudella	60 993	42 473
Aktivoidut vieraan pääoman menot	-671	371
Myynnit tilikaudella	-17 624	-12 085
Muut siirrot	-	-11 063
Käyttöoikeusomaisuuserät (vuokratut tontit)	2 907	4 015
Käypien arvojen muutos	12 463	16 917
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	155 716	97 649

VAKUUKSET, VASTUUSITOUMUKSET JA EHDOLLISET VELAT

1 000 euroa	Nostetut lainat rahoituslaitoksilta	
	2022	2021
Velat, joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä, osakkeita ja muita vakuuksia	96 848	49 453
Annetut kiinnitykset	142 792	102 305
Pantatut osakkeet	40 867	21 286
Omavelkaiset takaukset	76 522	44 134
Vakuudet yhteensä	260 182	167 725

TUNNUSLUVUT

Konserni, 1 000 euroa	1-12/2022	1-12/2021	Muutos
Liikevaihto	20 323	13 574	6 749
Vuokratuotto	3 914	2 676	1 238
Nettovuokratuotto	2 975	1 979	996
Liikevoitto	15 640	15 818	-179
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	1 582	1 714	-132
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	155 716	97 649	58 067
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	47 317	34 002	13 315
Sijoituskiinteistöjen myynnit	16 861	12 085	4 776
Korolliset nettovelat	92 306	40 215	52 091
Pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV)	59 069	41 169	17 900
Luototusaste (LTV), %	59,3 %	41,2 %	18,1 %
Omavaraisuusaste, %	38,38 %	45,3 %	-6,9 %
Osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus, EUR	1,07	0,78	0,30
Osakekohtaisen pitkäaikaisen nettovarallisuuden kasvu, %	38,5	158,5	
Osakekohtainen tulos (EPS), EUR ¹⁾	0,22	0,24	-0,02
Vuokrausaste, %	98,40 %	98,9 %	-0,5 %
Asuntojen vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliometriä	22 501	6 776	15 725
Muu vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliometriä	15 304	17 784	-2 480

¹⁾ Yhtiön varsinaisen yhtiökokouksen 22.4.2021 päättämä osakkeiden käännteinen splittaus huomioitu osakemäärissä

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

Tunnusluku	Määritelmä
Nettovuokratuotto	= Vuokratuotot - Hoitokulut
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	= Rahavirrat ennen nettokäyttöpääoman muutosta ja rahoituseriä - Maksetut korot - Maksetut tuloverot
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	= Sijoituskiinteistöt + Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt
Bruttoinvestoinnit sijoituskiinteistöihin	= Hankintamenoperusteiset bruttoinvestoinnit
Sijoituskiinteistöjen myynnit	= Myytyt sijoituskiinteistöt käyvin arvoin
Korolliset nettovelat	= Rahoituslaitoslainat + Vuokrasopimusvelat + Velat lähipiiriin kuuluville tahoille + Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin liittyvät velat + Muut rahoitusvelat ja muut pitkäaikaiset velat - Rahavarat
Pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV)	= Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma - Pääomalainat + Laskennalliset verovelat - Laskennalliset verosaamiset
Luototusaste (LTV)	= $\frac{\text{Korolliset nettovelat}}{\text{Sijoituskiinteistöjen käypä arvo}}$
Omavaraisuusaste, %	= $\frac{\text{Oma pääoma yhteensä}}{\text{(Varat yhteensä - Saadut ennakot)}}$
Osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV)	= $\frac{\text{Pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV)}}{\text{Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa}}$
Osakekohtaisen pitkäaikaisen nettovarallisuuden kasvu	= $\frac{(\text{Osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus} - \text{Edellisen vuoden osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus})}{\text{Edellisen vuoden osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus}}$
Osakekohtainen tulos (EPS)	= $\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto (tappio)}}{\text{Ulkona olevien kantaosakkeiden lukumäärän painotetulla keskiarvolla (tilikauden aikana), lukuun ottamatta mahdollisia Toivon hallussa olevia omia osakkeita}}$
Vuokrausaste	= $\frac{\text{Kiinteistöjen vuokratuotto}}{\text{Mahdollinen vuokratuotto täydellä vuokrausasteella} \times 100, \text{ (Asuntojen osalta huomioitu vähintään 2 kk vanhat asunnot)}}$

TOIVO GROUP OYJ LYHYESTI

Toivo on suomalainen vuonna 2015 perustettu asuntotalo, jonka liiketoiminta koostuu asuntojen tonttien kehittamisestä, talojen rakentamisesta ja asuntojen omistamisesta. Yhtiön liiketoimintamalli on ainutlaatuinen, sillä Toivon liiketoiminta yhdistää asuntoliiketoiminnan arvoketjun aina kehittamisestä, rakentamiseen ja valmiin kiinteistön omistamiseen, hallintointiin ja vuokraukseen. Toivo hoitaa omalla tiimillään asuinkiinteistön koko elinkaaren aina raakamaan kaavoittamisesta asuntojen vuokraamiseen. Näin toimimalla Toivo pystyy tuottamaan lisäarvoa asiakkailleen, osakkeenomistajilleen ja sidosryhmilleen.

Toivon strategiana on kehittää Toivo-konseptin mukaisia asuntoja, joiden tavoitteena on vahva kehitysmarginaali sekä vakaa ja houkutteleva tuotto, ja jotka mahdollistavat näin asuntojen pitkäaikaisen omistajuuden sekä korkeamman lisäarvon tuottamisen Toivon asiakkaille. Toivolla on taustallaan osaava ja kokenut asiantuntijajoukko, jolla on vahvat ansiot asuntoliiketoiminnasta. Toivon tiimin jäsenet ovat olleet mukana kehittämässä ja rakentamassa yhteensä yli 17 000 asuntoa, ja heillä on keskimäärin kymmenen vuoden kokemus.

Toivon liikevaihto vuonna 2022 oli 20,3 miljoonaa euroa ja liikevoitto 15,6 miljoonaa euroa.

LISÄTIETOJA

Toivo Group Oyj
Markus Myllymäki
Toimitusjohtaja
p. 040 847 6206
markus.myllymaki@toivo.fi

Hyväksytty neuvonantaja
Danske Bank A/S,
Suomen sivuliike
Pekka Hiltunen
p. 050 575 4422

