



TOIVO GROUP OYJ
Vuosikertomus 2023

TOIVO GROUP OYJ

Vuosikertomus 2023

Vuosikatsaus	3
Toiminta lyhyesti.....	4
Toivo Group Oyj:n liikevoiton kehitys.....	4
Vuoden 2023 avainkohdat	5
Toimitusjohtajan katsaus.....	6
Liikeidea	8
Toivon asuntoportfolio	9
Hallituksen toimintakertomus	10
Tilinpäätös	16
Konsernin tuloslaskelma, IFRS	17
Konsernitase, IFRS	18
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS	19
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS	20
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	21
Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS.....	62
Emoyhtiön tase, FAS.....	63
Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot	64
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset	66
Tilinpäätösmerkintä	66
Tunnusluvut	67
Tunnuslukujen laskentakaavat.....	68
Tilintarkastuskertomus.....	69



TOIVO GROUP OYJ
Vuosikatsaus 2023

Toiminta lyhyesti

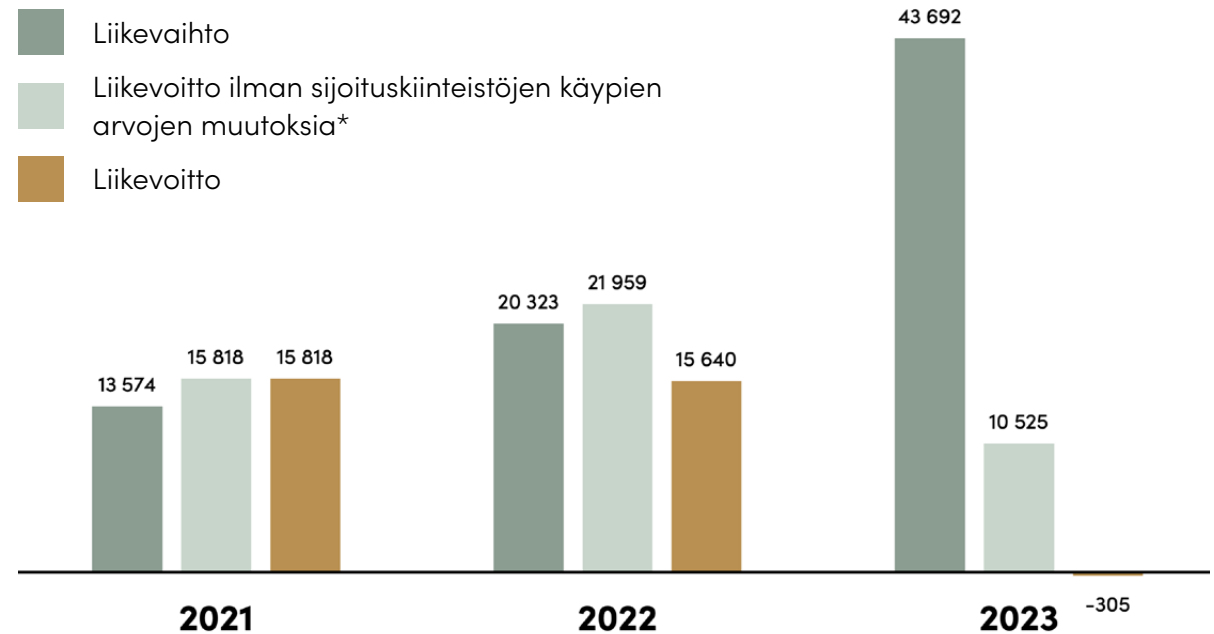
Toivo on suomalainen vuonna 2015 perustettu asuntotalo, jonka liiketoiminta koostuu tonttien kehittämisestä, talojen rakentamisesta, asuntojen omistamisesta, sekä myymisestä. Yhtiön liiketoimintamalli on ainutlaatuinen, sillä Toivon liiketoiminta yhdistää asuntoliiketoiminnan arvoketjun aina kehittämisestä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

Toivon strategiana on kehittää Toivo-konseptin mukaisia asuintaloja, joiden tavoitteena on vahva kehitysmarginaali sekä vakaa ja houkutteleva tuotto, ja jotka mahdollistavat näin asuntojen lyhyt- ja pitkäaikaisen omistajuuden 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 noin 17 000 asuntoa, ja heillä on keskimäärin kymmenen vuoden kokemus.



Toivo Group Oyj:n liikevaihdon, liikevoiton ilman käypien arvojen muutosta, sekä liikevoiton kehitys

(Tuhatta euroa)



*Kiinteistöjen käypien arvojen muutos on kiinteistöjen tuottovaatimuksen johdosta tuleva käypien arvojen muutos.

Vuoden 2023 avainkohdat

Lauri Rekola
johtoryhmän
jäseneksi.



Toivo aloittaa pilotoinnin
yhteiskuntakiinteistöissä.
Perttu Aikkila vahvistamaan
Toivon tiimiä.



Toivo toteutti onnistuneesti
uusien osakkeiden suunnatun
osakeannin keräten 3
miljoonaa euroa. Korpi
Capitalista toiseksi suurin
omistaja.

03

Maaliskuu

07

Heinäkuu

09

Syyskuu

11

Marraskuu

12

Joulukuu



Toivo käynnisti
4 asuinrakennushanketta
Q2/2023 aikana.



Toivo solmi kaksi
ensimmäistä
Erikoistilanne-
hanketta.

Toivo ilmoitti
neuvottelevansa
viiden asuntokohteen
myynnistä

Toimitusjohtajan katsaus

Vuonna 2023 vanhojen kerrostaloasuntojen reaali hinnat laskivat pääkaupunkiseudulla yli 10 prosenttia. Asuntokehittäjien, rakentajien ja sijoittajien toimintaympäristö on ollut hyvin raju.

Kun vuonna 2022 päätimme yhtiönä, että katsomme markkinaa rehellisesti ja suoraan, jatkoimme vuonna 2023 tällä valitulla linjalla. Yhtiönä fokus oli kassavirtaa turvaavien ja lisäävien toimenpiteiden tekeminen. Sen seurauksena saavutimme viime vuonna yli 10 miljoonan euron liikevoiton ilman käypien arvojen muutosta.

Hyvien onnistumisien takana on aina tyytyväiset asiakkaat, sekä upea henkilöstö.

Toivolaiset ovat tehneet poikkeuksellisen upeaa työtä vuoden 2023 aikana. He ovat pystyneet reagoimaan haastavaan toimintaympäristöön. Olen todella ylpeä meidän joukkueestamme!

Olemme myös tarkastelleet vuoden 2023 aikana strategiaamme. Vuoden aikana lisäsimme strategiaamme tärkeän myy osion. Jatkossa liiketoimintamallimme on: kehittä, rakenna, omista ja myy. Myyneillä jatkossa omistamisvaiheessa olevista kiinteistöistä vapautetaan pääomia kehittämis- ja rakentamisvaiheeseen.

Arvioimme, että vuonna 2024 korot laskevat, asuntojen hinnat nousevat ja vuokria korotetaan. Olemme valmiita, kun asuntomarkkina mahdollistaa kannattavan kasvun! Odotamme innolla vuoden 2024 mahdollisuuksia.



Markus Myllymäki
Toimitusjohtaja
Toivo Group Oyj



Toivon

liiketoimintamalli

● Tilanne 31.12.2023

100 M € / Vuosi: Asunnot (Yhteiskuntakiinteistöt)



Rakenna

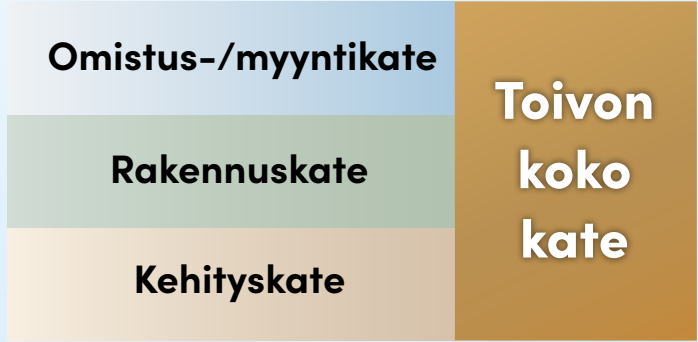
- 240 asuntoa rakenteilla
- n. 48 M €

Kehitä

- n. 3200 asunnon maasalkku
- n. 680 M €

Omista/Myy

- 923 asuntoa



Liikeidea

Toivon uniikki liikeidea, jossa yhtiö kehittää, rakentaa ja omistaa asuntonsa on osoittanut vuoden 2023 aikana kyvyn reagoida asuntoliiketoimintakentän muutoksiin, kun sitä johtaa ja operoi oikeat ihmiset.

Tonttien kehittäjä, Talon rakentaja, Asunnon omistaja ja Asunnon myyjä -vaiheet koostuvat seuraavista osista:

Tonttien kehittäjä

KEHITÄ-VAIHEESSA yhtiö hankkii maavarantonsa, sekä kehittää asuntotuotettaan jatkuvasti, jotta se täyttää vuokramarkkinoiden vaatimukset parhaalla mahdollisella tavalla, mutta tuottavasti. Maavarannon hankinnassa yhtiö hankkii kaavoittamattomia ja kaavoitettuja maa-alueita asuntojen rakentamiseen. Kehitä-vaiheessa yhtiö myös kehittää jatkuvasti Toivon omaa asuntotuotetta ja hakee rakennuslupia maavarantoonsa Toivon omalla asutokonseptilla. Kehitä-vaiheessa yhtiö varmistaa, että yhtiöllä on rakenteilla tarpeeksi asuntoja, yhtiöllä on maavaranto kahdeksi seuraavaksi vuodeksi, sekä yhtiön asuntotuote on vuokra-asuntomarkkinoiden parhaita.

Asunnon omistaja

OMISTA-VAIHEESSA Toivo jättää rakennetut asunnot omaan taseeseen. Omista-vaiheessa yhtiö operoi kiinteistöjä omilla asutomestareilla, jotka vuokraavat ja manageeraavat kaikki asuinkiinteistöt alusta loppuun. Omista-vaiheessa yhtiö varmistaa, että kaikissa yhtiön asunnoissa on yhtiövastike noin 2,7 euroa neliöltä, vuokrausaste yli 98 prosenttia, sekä asiakastyytyväisyys yli 4 (asteikolla 1–5). Toivo lähestyy jokaista maa-aluetta näkökulmasta, jossa yhtiö aikoo omistaa alusta loppuun toteuttamansa kohteen seuraavat 50 vuotta.

Talon rakentaja

RAKENNA-VAIHEESSA yhtiö rakentaa tai rakennuttaa kaikki asuntonsa itse. Yli puolet rakennettavista asunnoista toteutetaan yhtiön omana projektinjohtourakointina. Rakenna-vaiheessa yhtiö varmistaa, että kaikki kohteet toteutetaan Toivon omalla asutokonseptilla, toteutetaan pääasiassa A-energialuokkaan ja talot liitetään maalämpöön.

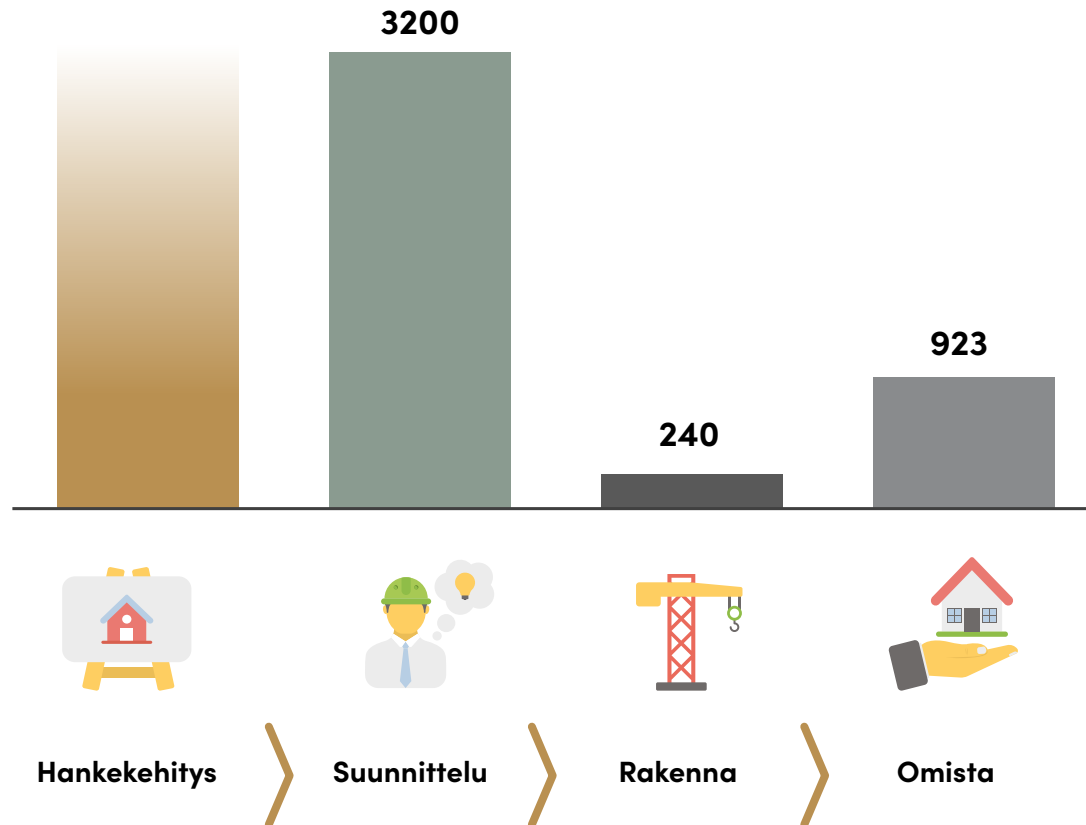
Asunnon myyjä

MYYNTI-VAIHEESSA Toivo myy vuosittaisesta volyymistä, joka tehdään omaan taseeseen pääosan. Myynnillä tavoitellaan pääomien tahokasta käyttöä ja kierrättämistä. Pääomat kohdennetaan omista vaiheesta, kehitä ja rakenna vaiheeseen, jossa yhtiön pääomatehokkuus on parempi.

Toivon asuntoportfolio

Toivon asuntoportfolio jakautuu kahteen osaan. Kehitettäviin ja rakennettaviin kohteisiin, sekä valmiisiin kohteisiin.

Yhtiöllä oli vuoden 2023 päätteeksi 3200 asuntoa Kehitä-vaiheessa. Näiden asuntojen maa-alueet ovat yhtiön taseessa tai sitovasti sovittu. Yhtiö asemakaavoittaa tai hakee rakennuslupia näille kohteille. Vuoden 2023 päätteeksi yhtiöllä oli rakenteilla 240 asuntoa ja 923 asuntoa omistuksessa.





TOIVO GROUP OYJ

Hallituksen

toimintakertomus 2023

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Asuntokehittäjien ja -sijoittajien toimintaympäristö vuonna 2023 oli vaihteleva ja haastava. Toimintaympäristöön oman haasteensa loivat Ukrainan sodan jatkuminen, voimakas inflaatio sekä näistä johtuva korkojen nousu.

Tämä johti asuntojen hintojen laskuun sekä tuottovaateiden nousuun. Lisäksi asuntokauden volyymit laskivat merkittävästi aikaisempiin vuosiin vertailtuna.

Vuonna 2023 useat isot asuntosijoittajat jatkoivat asuntosijoitusten tekemättä jättämistä vieraan pääoman rahoituskustannusten vuoksi. Myös useat asuntokehittäjät ovat jatkaneet hankkeiden käynnistämättä jättämistä kysynnän puutteen vuoksi. Voimakas vieraan pääoman kustannuksen kallistuminen ja kuluttajien luottamuksen vähentyminen ovat vaikuttaneet merkittävästi sekä sijoitus- että omistusasuntojen kysyntään, jonka ennustetaan heräävän vuosien 2024–2025 aikana.

Rakennuskustannusten osalta vuoden aikana nähtiin tasaantumista ja paikoitellen laskevista rakentamisen kysynnän hiipussa.

Asuntosijoittajat saivat vietyä inflaation vain osittain vuokratasoihin. Asuntojen hinnat laskivat yleisesti Suomessa, vaikkakin paikkakuntaeroja oli.

LIIKETOIMINNAN KEHITYS TILIKAUDELLE 2023

Yhtiön päättynyt tilikausi oli operatiivisesti pääosin ennakoidun mukainen. Yhtiö tiedotti tammikuussa 2024 tuottovaateiden muutoksesta, joka laskee yhtiön taseen kiinteistöjen käypiä arvoja.

Vuoden aikana yhtiö jatkoi liiketoimintamallin selkeyttämistä ja kirkasti strategiaansa muutuvassa ja haastavassa liiketoimintaympäristössä. Yhtiö keskittyi operatiivisen ja kassavirtaa tuottavan liiketoiminnan skaalaamiseen.

Yhtiö teki joulukuussa 2023 uusien osakkeiden suunnatun osakeannin keräten noin 3 miljoonan euron bruttovarat.

Yhtiö solmi tilikauden aikana sopimuksia, jotka mahdollistavat noin 126 asunnon rakentamisen.

Yhtiö aloitti tilikauden aikana hankkeet, joihin alettiin rakentamaan yhteensä 118 asuntoa.

Yhtiö sai valmiiksi tilikauden aikana yhteensä 377 asuntoa.

STRATEGIA

Toivon strategiana on kehittää, rakentaa, omistaa ja myydä toimialan megatrendeihin vastaavia Toivo-konseptin mukaisia asuntoja ja yhteiskuntakiinteistöjä, joiden tavoitteena on vahva kehitysmarginaali sekä vakaa ja houkutteleva tuotto, ja jotka mahdollistavat

näin kiinteistöjen pitkäaikaisen omistajuuden sekä korkeamman lisäarvon tuottamisen yhtiön asiakkaille.

TALOUDELLINEN KEHITYS

Konsernin liikevaihto oli 43,7 (20,3) miljoonaa euroa ja kasvua liikevaihdossa oli 115 prosenttia vertailukauteen (1.1.–31.12.2022) verrattuna. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot olivat -7,1 (12,4) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutos muodostui vertailukautta heikommaksi johtuen kiinteistöjen arvojen laskemisesta. Kiinteistöjen kehityskate on laskenut yhtiön tavoitteiden mukaisesta tasosta.

Yhtiöllä oli katsauskauden lopussa valmiina ja vuokrakassavirtaa tuottamassa 923 asuntoa, 30 vuokrattua tonttia/määräalaa ja 2 liikekiinteistöä.

Kiinteistöjen hoitokulut olivat -1,82 (-0,94) miljoonaa euroa. Kiinteistöjen hoitokulut kasvoivat 94 prosenttia vertailukauteen verrattuna, johtuen pääosin asuntomäärän kasvusta.

Henkilöstökulut olivat -1,2 (-1,1) miljoonaa euroa, jossa kasvua oli 8 prosenttia. Kasvu johtuu palkkiotasojen noususta.

Liikevoitto oli -0,31 (15,6) miljoonaa euroa, jossa oli laskua 102 prosenttia.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat nettomääräisesti -3,86 (-0,8) miljoonaa euroa.

Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verot olivat -1,28 (-0,14) miljoonaa euroa ja pääosin kiinteistöjen käypien arvojen muutoksista johtuvat laskennalliset verot 1,1 (-2,6) miljoonaa euroa.

Katsauskauden nettotulokseksi muodostui -4,4 (12,1) miljoonaa euroa, jossa laskua 136 prosenttia vertailukauteen. Osakekohtainen tulos oli -0,08 (0,22) euroa.

OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

Suurimmat omistajat 31.12.2023: (edunsaajittain)

Nimi	Määrä	Omistus ja osuus äänistä
1. Raatihuone Oy	39 593 421	67,74 %
2. Korpi Listatut Oy	3 333 333	5,69 %
3. Evli Finnish Small Cap Fund	1 277 966	2,18 %
4. Urho Myllymäki	1 164 682	1,99 %
5. Samuli Niemelä	939 910	1,61 %
6. Heikki Myllymäki	918 430	1,57 %
7. Erikoissijoitusrahasto Aktia Mikro Markka	912 106	1,56 %
8. M.H. Korporaatio Oy	824 400	1,41 %
9. Harri Tahkola	459 184	0,78 %
10. Petri Kärkkäinen	459 184	0,78 %
Yhteensä 100 suurinta omistajaa	56 204 489	96,01 %
Hallintarekisteröidyt	51 098	0,09 %
Muut	2 283 972	3,90 %
Osakkeiden kokonaislukumäärä	58 539 559	

Toivo Group Oyj:llä oli tilikauden lopussa 2 303 osakkeenomistajaa.

Toivo Group Oyj:n osakemäärä 31.12.2023 oli 58 539 559 osaketta. Tilikauden päättyessä Toivo Group Oyj:n hallussa oli 220 000 osaketta.

Painotettu keskimääräinen osakkeiden lukumäärä tilikaudella oli 55 243 578 (54 090 884) osaketta. Omapääoma oli tilikauden 2023 lopussa 68,8 (70,0) miljoonaa euroa.

Osakkeen päätöskurssi tilikauden viimeisenä kaupankäyntipäivänä 30.12.2023 oli 1,15 euroa. Tilikauden alin kaupankäyntikurssi oli 0,74 euroa ja ylin 1,45 euroa. Osakkeen kaupankäyntimäärillä painotettu keskihinta oli 0,97 euroa. Osakevaihto tilikaudella oli 5,812,295 kappaletta. Toivo Group Oyj:n markkina-arvo tilikauden lopussa oli 67,3 miljoonaa euroa.

OPTIO-OHJELMAT

Yhtiöllä ei ole voimassa olevaa optio-ohjelmaa, mutta Toivo Group Oyj:n hallitus on päättänyt avainhenkilöiden pitkän aikavälin kannustinohjelmasta. Kannustinohjelma vuotta 2024 koskien on ehdollinen sille, että Yhtiön yhtiökokous päättää valtuuttaa Yhtiön hallituksen päättämään osakeannista palkkioiden maksamista varten.

PÄÄOMALAINAT

Pääomallainat ovat muita velkoja huonommassa etuoikeusasemassa, mutta paremmalla etusijalla kuin osakkeet. Lainoilla ei ole eräpäivää. Toivo Group Oyj:llä on oikeus, mutta ei velvollisuutta, maksaa lainat takaisin kokonaan tai osittain, mikäli yhtiöllä on jakokelpoisia varoja. Lainan korko tilinpäätöshetkellä oli 1 %. Kirjaamatonta korkoa ei ollut tilinpäätöshetkellä 31.12.2023.

OIKEUDENKÄYNNIT JA RIITA-ASIAT

Konsernin kahteen tytäryhtiöön on tehty verotarkastus tilikausien 2022 ja 2023 aikana. Verotarkastuksen perusteella on mahdollista, että Yhtiö joutuu tilittämään palautettuja arvonlisäveroja arviolta noin 0,6 miljoonaa euroa. Mahdollisella palautuksella ei arvioida olevan tulosvaikutusta.

Asian käsittely on kesken tällä hetkellä hallinto-oikeudessa. Yhtiö arvioi prosessin käsittelyajaksi 1–2 vuotta.

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 31.3.2023

Toivon Group Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin Espoossa 14.4.2023. Yhtiökokous vahvisti Yhtiön tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja tilintarkastuskertomuksen vuodelta 2022.

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.–31.12.2022.

Yhtiökokous päätti valita hallitukseen viisi jäsentä. Hallituksen jäseniksi valittiin uudelleen Asko Myllymäki, Harri Tahkola, Petri Kärkkäinen, Jonna Toikka ja Tomi Koivukoski. Kokouksessaan heti yhtiökokouksen jälkeen hallitus valitsi Asko Myllymäen hallituksen puheenjohtajaksi.

Jonna Toikka erosi hallituksesta 23.10.2023.

Yhtiökokous päätti, että yhtiön tilintarkastajaksi valittiin uudelleen tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab toimikaudeksi, joka päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päätyttyä. KPMG Oy Ab on ilmoittanut, että päävastuullisena tilintarkastajana toimii KHT Timo Nummi.

Yhtiökokous päätti, että hallitus valtuutettiin päättämään yhteensä enintään 5 498 622 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 30.6.2024 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 36 prosenttia Yhtiön kaikista osakkeista. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2024 asti.

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. Päättäneen

katsauskauden aikana Yhtiö sai solmittua haluamansa rahoitukset rakenteilla oleviin kohteisiin. Konsernin maksuvalmius oli hyvä katsauskaudella 1.1.–31.12.2023. 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 tuottovaatimuk-

sisä 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 Toivo Group Oyj vuokrausteeseen ja tätä kautta vuokratuottoihin. Viranomaisten tulkinnoilla kalustettujen asuntojen liiketoimintaan voi olla vaikutusta Toivon asuntokohteiden vuokrausteeseen, kassavirtaan tai konsernin kiinteistöomaisuuden käypään arvoon.

Hankekehityssalkun toteuttamiseen liittyy muun muassa rahoitukseen, asemakaavoitukseen ja rakennusluvitukseen liittyviä riskejä.

Geopoliittiset riskit ja Ukrainan sota

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



ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Yhtiön kehitys tulevina vuosina arvioidaan olevan vakaata ja hallittua. Kasvun toteuttaminen ei arvioidusti vaadi yhtiöltä suuria määriä rekrytointeja, vaan kasvu voitaneen toteuttaa liiketoimintaa skaalaamalla ja hyväksi todettuja toimintatapoja noudattaen.

Yhtiö tulee jatkossa keskittymään pääsääntöisesti asuntokohteisiin Pääkaupunkiseudulla. Yhtiö lisäksi tutkii aktiivisesti kohteita Turun ja Tampereen seudulla. Lisäksi yhtiö pilotoi liiketoimintaa yhteiskuntakiinteistöissä.

TALOUDELLISET TAVOITTEET

Taloudelliset tavoitteet 2023–2026

- Osakekohtaista pitkäaikaista nettovarallisuutta (NAV/osake) kasvatetaan merkittävästi vuosittain.
- Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksia 20 M € vuonna 2026
- Kehittämisessä ja rakentamisessa saavutetaan 100 M € vuosittainen volyyymi

(liikevaihto ja sijoitukset) vuoteen 2026 mennessä (n. 63 M € vuonna 2023).

- Omavaraisuusaste yli 40 %.
- Osingonmaksussa huomioidaan yhtiön sijoitustarpeet ja taloudellinen asema.

Tulosennuste 2024

- Yhtiö arvioi liikevoiton ilman sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksia olevan 6–12 miljoonaa euroa tilikaudella 1.1.–31.12.2024.
- Yhtiö arvioi liikevoiton olevan 8–14 miljoonaa euroa tilikaudella 1.1.–31.12.2024.

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN JÄLKEEN

31.1.2024 Osakkeenomistajien nimitystoimikunnan ehdotus Toivo Group Oyj:n hallituksen kokoonpanoksi ja palkkioiksi. Osakkeenomistajien nimitystoimikunta ehdottaa Toivo Group Oyj:n ("yhtiö") varsinaiselle yhtiökokoukselle, että hallituksen jäsenten lukumäärä nousee yhdellä ja olisi siten viisi (5).

Nimitystoimikunta ehdottaa, että yhtiön hallituksen varsinaisiksi jäseniksi valitaan uudelleen Asko Myllymäki, Harri Tahkola, Petri Kärkkäinen ja Tomi Koivukoski.

Nimitystoimikunta ehdottaa yhtiökokoukselle, että yhtiön hallituksen uudeksi varsinaiseksi jäseneksi valitaan KTM Margit Lindholm.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunta ehdottaa, että hallituksen jäsenten palkkioina maksetaan seuraavaa. Hallituksen puheenjohtajalle ja hallituksen jäsenille kullekin 1 600 euroa kuukaudessa

HALLITUKSEN VOITONJAKOEHDOTUS

Hallitus esittää, että emoyhtiön tilikauden voitto 117 956,13 euroa siirretään voitto/tappio edellisiltä tilikausilta -tilille. Hallitus ehdottaa, että osinkoa ei makseta.

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





TOIVO GROUP OYJ
Tilinpäätös 2023

Konsernin tuloslaskelma, IFRS

1 000 euroa	Liite-tieto	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
Liikevaihto	2, 3	43 692	20 323
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot	12	-7 107	12 373
Liiketoiminnan muut tuotot	4	-	-
Materiaalit ja palvelut	5	-32 569	-13 692
Henkilöstökulut	6	-1 198	-1 114
Poistot ja arvonalentumiset	7	-78	-51
Liiketoiminnan muut kulut	8	-3 045	-2 199
Liikevoitto (-tappio)	1,8	-305	15 640
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	1,5	-22	22
Rahoitustuotot	9	73	405
Rahoituskulut	9	-3 931	-1 197
Nettorahoituskulut		-3 857	-792
Voitto (Tappio) ennen veroja		-4 184	14 870
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	10	-1 283	-138
Laskennallisten verojen muutos	10	1 103	-2 589
Tuloverot yhteensä		-180	-2 727
Tilikauden voitto (tappio)		-4 364	12 143
Tilikauden voiton (tappion) jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		-4 426	12 066
Määräysvallattomille omistajille		61	77

1 000 euroa	Liite-tieto	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos			
Laimentamaton ja laimennettu osakekohtainen tulos, euroa	11	-0,08	0,22
KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA			
Tilikauden voitto (tappio)		-4 364	12 143
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi			
Muuntoerot		-2	-22
Tilikauden muut laajan tuloksen erät yhteensä		-2	-22
Tilikauden laaja tulos yhteensä		-4 367	12 121
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		-4 428	12 044
Määräysvallattomille omistajille		61	77

Konsernitase, IFRS

1 000 euroa	Liite-tieto	31.12.2023	31.12.2022
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	12	138 382	155 716
Käyttöoikeusomaisuuserät	13	98	21
Aineelliset käyttöomaisuus-hyödykkeet	14	146	65
Aineettomat hyödykkeet	15	10	14
Rahoitusvarat	17		
Pitkäaikaiset saamiset	20-22	209	556
Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävät sijoitukset	1	48	69
Laskennalliset verosaamiset	10	267	122
Pitkäaikaiset varat yhteensä		139 159	156 563
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	16	13 278	15 025
Vuokra- ja myyntisaamiset sekä muut saamiset	13, 17-18	8 596	9 683
Rahavarat	17	5 359	6 423
Lyhytaikaiset varat yhteensä		27 233	31 131
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	12	25 740	-
VARAT YHTEENSÄ		192 132	187 694
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma		1 000	1 000
Pääomalainat		17 280	17 280
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		20 998	18 061
Muuntoerot		-27	-25
Kertyneet voittovarot		29 325	33 498
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma		68 576	69 814
Määräysvallattomien omistajien osuus		254	193
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	19	68 830	70 007

1 000 euroa	Liite-tieto	31.12.2023	31.12.2022
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Rahoituslaitoslainat	20-22	80 730	81 947
Vuokrasopimusvelat	13, 20	6 913	9 813
Lähipiirilainat	20, 25	2 500	2 500
Muut rahoitusvelat ja muut pitkäaikaiset velat	20	463	400
Laskennalliset verovelat	10	5 699	6 657
Pitkäaikaiset velat yhteensä		96 305	101 317
Lyhytaikaiset velat			
Rahoituslaitoslainat	20-22	3 738	2 589
Vuokrasopimusvelat	13, 20	559	715
Lähipiirilainat	20, 25	107	765
Varaukset	24	-	-
Ostovelat ja muut velat	20, 22-23	9 556	12 301
Lyhytaikaiset velat yhteensä		13 960	16 371
VELAT YHTEENSÄ		110 264	117 687
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin liittyvät velat	12	13 038	-
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		192 132	187 694

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

1 000 euroa	Liite-tieto	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden tulos		-4 306	12 143
<i>Oikaisut:</i>			
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot		7 081	-12 373
Poistot ja arvonalentumiset	7	127	51
Rahoitustuotot ja -kulut	9	3 857	792
Osakkuusyrityksen tulos		22	-22
Tuloverot	10	122	2 727
Rahavirrat ennen nettokäyttöpääoman muutosta ja rahoituseriä		6 903	3 318
Nettokäyttöpääoman muutos:			
Vuokra- ja myyntisaamisten sekä muiden saamisten lisäykset (-) / vähennykset (+)		2 824	-8 507
Vaihto-omaisuuden lisäykset (-) / vähennykset (+)		1 747	-8 311
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäykset (+) / vähennykset (-)		-1 367	5 628
Rahavirrat ennen rahoituseriä		10 106	-7 872
Maksetut korot		-4 322	-1 603
Saadut korot		-	33
Maksetut tuloverot		-860	-133
Liiketoiminnan nettorahavirta (A)		4 924	-9 575

1 000 euroa	Liite-tieto	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
Investointien rahavirrat			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	12	-19 843	-47 317
Aineellisten hyödykkeiden hankinta		-159	-104
Aineellisten hyödykkeiden luovutustulot		-	64
Sijoitukset osakkuusyrityksiin		-	-48
Tytäryritysten myynti, vähennettyinä hankituilla rahavaroilla		-	-191
Sijoituskiinteistöjen myynnit	12	276	8 124
Investointien nettorahavirta (B)		-19 726	-39 472
Rahoituksen rahavirrat			
Pääomalainojen nostot	19, 25	-	22
Osakeanti	19	2 938	3 531
Maksetut osingot		-40	-
Rahoituslaitoslainojen nostot		33 751	56 267
Muiden lainojen nostot		63	5 787
Lainojen takaisinmaksut		-20 751	-18 876
Muiden lainojen takaisinmaksut		-658	-6 299
Lainasaaminen omistusyhteisyritykseltä		-1 390	-
Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut		-174	-239
Rahoituksen nettorahavirta (C)		13 739	40 195
Rahavarojen muutos (A+B+C)		-1 063	-8 852
Rahavarat tilikauden alussa		6 423	15 275
Rahavarat tilikauden lopussa		5 359	6 423

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma

1000 euroa	Liite- tieto	Osake- pääoma	Pääoma- lainat	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
OMA PÄÄOMA 1.1.2023		1 000	17 280	18 061	-24	33 498	69 814	193	70 007
Laaja tulos									
Tilikauden voitto (tappio)						-4 426	-4 426	61	-4 364
Korjaukset edellisten tilikauden voittovaroihin							-		0
Muut laajan tuloksen erät					-2		-2		-2
Tilikauden laaja tulos yhteensä		-	-	-	-2	-4 426	-4 428	61	-4 367
Liiketoimet omistajien kanssa									
Pääomalainojen muutos						-			
Osakeannit	19			2 938			2 938		2 938
Osingonjako						-40	-40		-40
Osakepalkkiojärjestelmä						292	292		292
Määräysvallattomien omistajien osuuden muutos							-	-	-
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä		-	-	2 938	-	252	3 190	-	3 190
Oma pääoma 31.12.2023		1 000	17 280	20 998	-27	29 325	68 576	254	68 830
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 yhteensä		-	-	-	-22	11 945	12 044	77	12 121
Liiketoimet omistajien kanssa									
Pääomalainojen muutos			359			-173	185		185
Osakeannit	19			3 531			3 531		3 531
Osakepalkkiojärjestelmä									
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	-24	33 498	69 814	193	70 007

Konsernitilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot

1 LAATIMISPERUSTA

1.1 Toivo Groupin 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 rakentamiseen, 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 tilinpäätöksen julkistettavaksi 28.2.2024. Suomen osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajilla on mahdollisuus vahvistaa tai hylätä tilinpäätös sen julkistamisen jälkeen pidettävässä yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksella on myös mahdollisuus tehdä päätös tilinpäätöksen muuttamisesta.

Sovellettavat uudet ja muutetut standardit ja tulkinnat 31.12.2023

IFRS 17 Vakuutus sopimukset, mukaan lukien Vertailutiedot – Muutokset IFRS 17:ään Vakuutus sopimukset: IFRS 17 ja IFRS 9 alkuperäinen soveltaminen (sovellettava 1.1.2023 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla).

Uusi standardi koskee vakuutus sopimuksia ja auttaa sijoittajia ja muita tahoja ymmärtämään paremmin vakuuttajien altistumista riskeille sekä niiden kannattavuutta ja taloudellista asemaa. Tämä standardi korvaa IFRS 4 -standardin.

Muutoksilla vähennetään vertailutietojen ris-tiriitoja, jotka aiheutuvat IFRS 9:n ja IFRS 17:n erilaisista siirtymävaatimuksista. Muutokset mahdollistavat myös rahoitusvaroista annettavan vertailutiedon esittämisen tavalla, joka on yhdenmukaisempi IFRS 9 Rahoitusinstrumentit -standardin vaatimusten kanssa.

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden esittäminen – Muutokset IAS 1:een Tilinpäätöksen esittäminen ja IFRS Practice Statement 2:een Making Materiality Judgements (sovellettava 1.1.2023 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla).

Muutokset selventävät olennaisuuden periaatteen soveltamista tilinpäätöksen laatimisperiaatteita koskevaan informaatioon.

Kirjanpidollisten arvioiden määritelmä – Muutokset IAS 8:aan Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet, kirjanpidollisten arvioiden muutokset ja virheet (sovellettava 1.1.2023 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla).

Muutokset selventävät, kuinka yhtiöiden tulisi erottaa tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden muutokset kirjanpidollisten arvioiden muutoksista, ja keskittyvät kirjanpidollisen arvion määritelmään ja sen selvennyksiin.

Yhdestä liiketoimesta aiheutuviin varoihin ja velkoihin liittyvä laskennallinen vero – Muutokset IAS 12:een Tuloverot (sovellettava 1.1.2023 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla).

Muutokset kaventavat alkuperäistä kirjaamista koskevan poikkeuksen soveltamisalaa ja selventävät, ettei poikkeus sovellu sellaisiin liiketoimiin, kuten vuokrasopimukset ja käytöstä poistamisesta johtuvat veloitteet, joista syntyy yhtä suuret ja vastakkaiset väliaikaiset erot.

Kansainvälinen verouudistus – Pilari 2:n mallisäännöt – Muutokset IAS 12:een Tuloverot (väliaikainen pakollinen poikkeus on voimassa välittömästi sen jälkeen, kun se on julkaistu 28.5.2023; tilinpäätöksessä esitettäviä tietoja koskevia vaatimuksia on sovellettava 1.1.2023 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla).

Muutoksilla annetaan helpotus OECD:n (Organization for Economic Cooperation and Development, Taloudellisen yhteistyön ja kehityksen järjestö) kansainvälisestä verouudistuksesta johtuvien laskennallisten verojen kirjanpitoikäisyyteen ja edellytetään uusien liitetietojen esittämistä, joilla pyritään korvaamaan helpotuksesta mahdollisesti aiheutuva informaation menetys.

Muutoksilla ei ole olennaista vaikutusta konserniraportointiin.

1.2 Kirjanpidon perusta

Tämä tilinpäätös on laadittu 31.12.2023 voimassa olleiden EU:n hyväksymien kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa (EY) N:o 1606/2002 säädetyin menettelyin mukaisesti EU:ssa sovellettaviksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Konserni ei ole soveltanut mitään jo julkistettua uutta tai muutettua standardia tai tulkintaa ennen sen voimaantulopäivää.

Konsernitilinpäätöksen yleiset laatimisperiaatteet on kuvattu tässä osiossa. Tiettyä tilinpäätöserää koskevat laatimisperiaatteet sekä selostus johdon harkintaan perustuvista ratkaisuista sekä arvioiden ja oletusten käytöstä on esitetty jäljempänä asianomaisen liitetiedon yhteydessä.

Konsernitilinpäätös laaditaan alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen, lukuun ottamatta sijoituskiinteistöjä, osakeperusteisia palkitsemisjärjestelmiä ja johdannaisinstrumentteja. Lisätietoja on esitetty liitetiedossa 6 henkilöstökulut ja 12 Sijoituskiinteistöt.

Tilinpäätöstiedot esitetään tuhansina euroina, ellei muuta ole todettu. Kaikki esitetyt luvut on pyöristetty, joten yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa saattaa poiketa esitetystä summaluvusta. Tunnusluvut lasketaan käyttäen tarkkoja arvoja. Suluissa esitetyt vertailuluvut viittaavat edellisvuoden vastaavaan jaksoon tai ajankohtaan, ellei toisin ole mainittu. Konsernitilinpäätös laaditaan kalenterivuodelta, joka on myös emoyhtiön ja tytäryhtiöiden tilikausi.

Toivo ei ole vielä soveltanut niitä IASB:n jo julkaisemia muutettuja standardeja, joiden soveltaminen on pakollista 1.1.2024 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla. Konserni ottaa ne käyttöön kunkin standardin ja tulkinnan voimaantulopäivästä lähtien, tai mikäli voimaantulopäivä on muu kuin tilikauden ensimmäinen päivä, voimaantulopäivää seuraavan tilikauden alusta lukien, edellyttäen että ne on hyväksyty sovellettaviksi EU:ssa. Toivo arvioi, että muutetuilla standardeilla ei ole merkittävää vaikutusta tuleviin konsernitilinpäätöksiin niiden käyttöönoton yhteydessä.

1.3 Makrotaloudellinen ympäristö

Viitekorkojen nousu on nostanut kokonaiskorkokustannuksia. Viitekorkoja seurataan aktiivisesti ja päivitetään ennusteisiin ja kassavirtalaskel-

miin. Inflaatio näkyy sekä materiaalien, että palvelujen kustannusten kasvuna. Energian hinnannousu on vaikuttanut erityisesti sijoituskiinteistöjen kannattavuuteen ja johto on tehnyt tehostamistoimenpiteitä kustannusten saamiseksi asiakashintoihin sekä sopimalla osittain kiinteähintaisia sähkösopimuksia.

1.4 Konsernitilinpäätöksen yhdistelyperiaatteet

Konsernitilinpäätös sisältää emoyhtiön Toivo Group Oyj:n, tytäryhtiöt, osuudet yhteisjärjestelyissä (yhteisissä toiminnoissa) sekä sijoitukset osakkuusyhtiöihin, joissa emoyhtiöllä on määräysvalta, yhteinen määräysvalta tai huomattava vaikutusvalta kauden päättymispäivänä. Konsernirakenteesta on esitetty lisätietoja liitetiedossa 25 Lähipiiritapahtumat.

Tytäryhtiöt

Toivolla katsotaan olevan määräysvalta, kun se olemalla osallisena yhtiössä altistuu yhtiön muuttuvalle tuotolle tai on oikeutettu sen muuttuvaan tuottoon ja se pystyy vaikuttamaan tähän tuottoon käyttämällä yhtiötä koskevaa valtaansa. Yleensä määräysvalta perustuu emoyhtiön välittömään tai välilliseen yli 50 %:n omistusosuuteen tytäryhtiön äänivallasta. Jos tosiasiat tai olosuhteet myöhemmin muuttuvat, konserni arvioi uudelleen onko sillä vielä määräysvalta kohteessa. Kauden aikana hankitut tai perustetut yhtiöt yhdistellään konsernitilinpäätökseen siitä lähtien, kun Toivo on saanut määräysvallan siihen saakka, kun määräysvalta lakkaa.

Konsernitilinpäätöstä laadittaessa eliminoidaan konsernin sisäiset liiketapahtumat, saamiset, velat ja realisoitumattomat katteet sekä sisäinen voitonjako. Mikäli tappio johtuu arvonalentumisesta, realisoitumattomia tappioita ei eliminoida.

Tytäryhtiöt yhdistellään konsernitilinpäätökseen hankintamenetelmällä. Toivon tytäryhtiöt ovat pääsääntöisesti konsernin itse perustamia. Konsernilla oli määräysvallattomia omistajia tilikausilla 2022-2023.

Yhteisjärjestelyt

Yhteisjärjestely on järjestely, jossa kahdella tai useammalla osapuolella on yhteinen määräysvalta. Yhteinen määräysvalta perustuu sopimukseen ja vallitsee vain silloin, kun merkittävissä toimintoja koskevat päätökset edellyttävät osapuolten yksimielistä hyväksymistä.

Yhteisjärjestely on joko yhteinen toiminto tai yhteisyritys. Yhteisyritys on järjestely, jossa Toivolla on oikeuksia järjestelyn nettovarallisuuteen, kun taas yhteisessä toiminnossa Toivolla on järjestelyyn liittyviä varoja koskevia oikeuksia ja velkoja koskevia velvoitteita. Toivon kaikki yhteisjärjestelyt ovat yhteisiä toimintoja. Niihin sisältyvät sellaiset asunto-osakeyhtiöt sekä keskinäiset kiinteistöyhtiöt, joista konserni omistaa alle 100 %. Näissä yhtiöissä Toivon omistamat osakkeet oikeuttavat määrätyn huonetilan hallintaan.

Toivo yhdistelee rivi riviltä omistusosuutensa mukaisen osuuden yhteisiin toimintoihin liit-

tyvistä taseen varoista, veloista, tuotoista ja kuluista, sekä osuutensa mahdollisista yhteisistä varoista ja veloista sekä yhteisten toimintojen tuotoista ja kuluista. Toivo soveltaa tätä suhteellista yhdistelymenetelmää kaikkiin yhteisiin toimintoihin konsernin omistusosuudesta riippumatta. Mikäli suhteellisesti yhdisteltyillä yhtiöillä on laajassa tuloslaskelmassa tai taseessa eriä, jotka kuuluvat vain Toivolle tai muille omistajille, nämä erät käsitellään vastaavalla tavalla myös Toivon konsernitilinpäätöksessä.

Osakkuusyhtiöt

Osakkuusyhtiöiksi luokitellaan ne yritykset, joissa Toivolla on huomattava vaikutusvalta. Yleensä huomattava vaikutusvalta syntyy silloin, kun Toivolla on 20-50 %:n omistusosuus kohteen äänivallasta tai kun Toivolla on muutoin huomattava vaikutusvalta mutta ei määräysvaltaa. Osakkuusyhtiösjoiutukset yhdistellään konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä siitä lähtien, kun konserni saa huomattavan vaikutusvallan siihen saakka kunnes huomattava vaikutusvalta päättyy. Toivon omistusosuuden mukainen osuus osakkuusyriytysten tilikauden tuloksista esitetään omalla rivillään konsernituloslaskelmassa.

Toivon osakkuusyhtiöihin (Elämäni Kodit 10 Oy ja Elämäni Kodit 40 Oy) kohdistuu ARAVA- ja/ tai korkotukilain-säädäntöä koskevia rajoituksia. Rajoituksenalaisiin vuokra-asuntoihin sovelletaan tällä hetkellä rajoituksia, jotka koskevat vuokran määrää ja voitonjakoa sekä muita ARAVA- ja/ tai korkotukilainsäädäntöön

perustuvia rajoituksia. Osakkuusyhtiöiden arava- ja/ tai korkotukilainsäädännön rajoitusten piiriin kuuluviin kiinteistöihin sovelletaan esim. vuokrasääntelyä, mikä tarkoittaa muun ohella sitä, että vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella vuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisesti menoihin. Näiden hankkeiden rakennuttamiseen Osakkuusyhtiö käyttää pankkilainaa, joka on täysin Suomen valtion takaama.

1.5 Ulkomaan rahan määräiset erät

Kunkin tytäryhtiön tilinpäätökseen sisältyvät erät arvostetaan käyttäen sen taloudellisen ympäristön valuuttaa, jossa kyseinen yritys pääasiallisesti toimii ("toimintavaluutta"). Emoyhtiö Toivo Group Oyj:n toimintavaluutta on euro, joka on myös konsernitilinpäätöksen esittämisenvaluutta.

Valuuttamääräiset liiketapahtumat muunnetaan paikallisten toimintavaluuttojen määräiksi tapahtumapäivän valuuttakursseihin perustuen. Taseen valuuttamääräiset saamiset ja velat muunnetaan käyttäen raportointikauden päättymispäivän kurssia. Tästä johtuvat kursierot kirjataan tulosvaikutteisesti ja esitetään rahoituserissä.

Niiden tytäryhtiöiden, joiden toimintavaluutta on muu kuin euro, tuloslaskelman ja laajan tuloslaskelman tuotto- ja kuluerät sekä rahavirtalaskelman erät muunnetaan euroiksi

tilikauden keskikursseilla. Tase-erät muunnetaan euroiksi käyttämällä raportointikauden päättymispäivän kurssija. Eri valuuttakurssien käytöstä johtuvien muuntoerojen muutos kirjataan muiden laajan tuloksen erien kautta omaan pääomaan. Kun ulkomainen yksikkö myydään tai siitä luovutaan muuten (kokonaan tai osittain), kertyneet muuntoerot siirretään omasta pääomasta tulosvaikutteiseksi eräksi osana transaktiosta syntyvää kokonaisvoittoa tai -tappiota.

1.6 Merkittävimmät johdon tekemät harkintaan perustuvat ratkaisut sekä keskeiset epävarmuustekijät

IFRS-tilinpäätöksen laatiminen edellyttää johdon tekemän harkintaan perustuvia ratkaisuja sekä käyttävien arvioita ja oletuksia. Nämä vaikuttavat varojen ja velkojen määriin sekä ehdollisista varoista ja veloista annettaviin tietoihin kauden päättymispäivänä, sekä tuottojen ja kulujen määriin raportointikaudella. Kyseiset arviot ja oletukset perustuvat Toivolle kertyneeseen kokemukseen ja muihin perusteltavissa oleviin tekijöihin, kuten vastaisia tapahtumia koskeviin odotuksiin, ottaen huomioon olosuhteet raportointikauden päättymispäivänä sekä silloin, kun kyseiset arviot ja oletukset on tehty. Toivon johdon näkemys on, että tehdyt arviot ja käytetyt oletukset ovat kohtuullisia.

On mahdollista, että toteumat saattavat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista. Konserni voi joutua muuttamaan kirjanpidollisia arviointaan, jos se saa uutta tietoa tai sille kertyy lisää

kokemusta, tai mikäli ne olosuhteet, joihin arviot perustuvat, muuttuvat. Toivo tarkastelee arviointa sekä taustaoletuksia säännöllisesti, ja kirjaa arvioiden sekä oletusten mahdolliset muutokset kirjanpitoon sillä tilikaudella, jonka aikana arviota tai oletusta muutetaan.

Harkintaan perustuvat ratkaisut, joita Toivon johto on tehnyt tilinpäätöksen laatimisperiaatteita soveltaessaan, ja joilla on eniten vaikutusta konsernitilinpäätöksessä esitettäviin lukuihin, liittyvät seuraaviin osa-alueisiin:

- konsernin kiinteistöomistusten luokittelu sijoituskiinteistöiksi tai vaihto-omaisuuskiinteistöiksi kunkin kiinteistön käyttötarkoituksen perusteella (katso liitetieto 12.1 Laatimisperiaate / Kiinteistöjen luokittelu)
- konsernin tonttien vuokrasopimusten luokittelu operatiiviksi vuokrasopimuksiksi tai rahoitusleasingsopimuksiksi. Toivon näkemys on, että konsernin kaikki vuokrasopimukset ovat operatiivisia vuokrasopimuksia, sillä niissä omistamiselle ominaiset riskit ja edut eivät siirry vuokralle ottajille kaikilta olennaisilta osin (katso liitetieto 13.1 Laatimisperiaate / A) Toivo vuokralle antajana).
- milloin sijoituskiinteistön tai -kiinteistöjen katsotaan täyttävän myytävänä olevaksi luokittelun edellytykset (katso liitetieto 12.1 Laatimisperiaate / Myytävänä olevaksi luokitellut kiinteistöt).

Konsernin tekemiin oletuksiin ja arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät, jotka aiheut-

tavat merkittävän riskin varojen ja velkojen kirjanpitoarvojen muuttumisesta olennaisesti seuraavan tilikauden aikana, liittyvät sijoituskiinteistöjen arvostamiseen käypään arvoon (katso liitetieto 12 Sijoituskiinteistöt).

1.7 Käypien arvojen määrittäminen

Joidenkin Toivon konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteiden soveltaminen sekä tilinpäätöksessä esitettävien tietojen laadinta edellyttää käypien arvojen määrittämistä. Käypä arvo on hinta, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutettavassa tavanmukaisessa liiketoimessa. Käyvät arvot luokitellaan käypien arvojen hierarkian tasoille 1, 2 tai 3. Nämä tasot kuvaavat arvostusmenetelmissä käytettävien syöttötietojen merkittävyyttä, perustuen siihen alimmalla tasolla olevaan syöttötietoon, joka on merkittävä koko arvonmäärityksen kannalta seuraavasti:

- Taso 1: käypä arvo lasketaan perustuen täysin samanlaisten varojen tai velkojen noteerattuihin (oikaisemattomiin) hintoihin toimivilla markkinoilla, joille Toivolla on pääsy arvostuspäivänä.
- Taso 2: käypä arvo lasketaan perustuen syöttötietoihin, jotka ovat muita kuin tasolle 1 kuuluvia noteerattuja hintoja ja jotka ovat havainnoitavissa omaisuuserälle tai velalle joko suoraan (ts. hintoina) tai epäsuorasti (ts. hinnoista johdettuina).

- Taso 3: käypä arvo lasketaan perustuen syöttötietoihin, jotka eivät ole havainnoitavissa omaisuuserälle tai velalle (muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot).

1.8 Liikevoitto

Toivon näkemys on, että liikevoitto on tärkeä välisumma konsernin taloudellisen kehityksen ymmärtämiseksi. Koska IFRS-standardisto ei määrittele liikevoiton käsitettä, Toivo on määritellyt sen seuraavasti:

Liikevoitto on nettomäärä, joka muodostuu kun:

- + liikevaihtoon lisätään liiketoiminnan muut tuotot ja vähennetään / lisätään
 - sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot
 - materiaali- ja palvelukulut
 - henkilöstökulut
 - poistot ja arvonalentumiset, sekä
 - liiketoiminnan muut kulut.

Kaikki muut tulosvaikutteisesti käsitellyt erät esitetään liikevoitto-rivin alapuolella.

2 TOIMINTASEGMENTIT

2.1 Laatimisperiaate

Toivo raportoi liiketoiminnastaan yhtenä kokonaisuutena, eli konsernitasolla. Tämä perustuu konsernin liiketoimintamalliin sekä siihen, että Toivon tulos- ja resurssitilannetta on arvioitu aiemmin ja arvioidaan edelleen yhtenä kokonaisuutena. Myös konsernin raportointimalli sekä hallintorakenne perustuvat tähän lähesty-

mistapaan. Toivo ei ole rakennusliike eikä kiinteistörahasto, vaan kokonaisvaltainen kiinteistöjen kehittäjä ja aktiivinen omistaja. Konserni hoitaa omalla tiimillään kiinteistön koko elinkaaren aina raakamaasta vuokrasopimusneuvotteluihin. Siten Toivolla on yksi raportoitava toimintasegmentti. Toivon ylin päätöksentekijä on konsernin johtoryhmä.

Toivo toteutti pilotoinnin Ruotsissa, joka päättyi vuoden 2021 lopussa. Pilotointiin liittyneet yhtiöt lopetettiin vuoden 2023 keväällä. Pilotoinnissa syntyneet kulut olivat suunnilleen yhtä suuret kuin Pilotoinnin yhteydessä saatu kiinteistön myyntivoitto.

Konsernin liikevaihdon erittely sekä maantieteellisiä alueita koskevat tiedot on esitetty liitetiedossa 3 Liikevaihto.

3 LIIKEVAIHTO

3.1 Laatimisperiaate

Toivon liikevaihto koostui tilikaudella 2023 vuokratuotoista, kohteiden myyntituotoista, projektinjohtourakoinnin ja rakennuttamispalvelujen tuotoista sekä muista tuotoista. Tilikauden 2023 aikana Toivo jatkoi liiketoimintamallinsa kehittämistä. Konserni keskittyy pääasiassa vuokra-asuntoihin sekä projektinjohtourakointiin enimmäkseen Pääkaupunkiseudulla, Turun ja Tampereen alueilla.

Sopivien kiinteistöhankkeiden löytäminen on olennaista Toivon liiketoiminnan kannalta. Konserni toteuttaa kiinteistökehityshankkeensa pääsääntöisesti uudisrakentamisena raken-

nuttamalla suunnittelemaan kiinteistökohteita omistamilleen tai vuokraamilleen tonteille. Hankkeen aikataulutuksessa ja suunnittelussa olennaista on rakennuslupien hankkiminen.

Vuokratuotot

Toivo vuokraa asiakkailleen tontteja, asuntoja ja liiketiloja Suomen kasvukeskuksissa. Toivo vuokraa asuntoja sekä pitkäaikaiseen asumiseen että kalustettuina asuintoimistoina. Toivo vuokraa myös asuntokohteitaan toimijoille, jotka vuokraavat asunnot kalustettuina asuintoimistoina edelleen. Konsernin kaikki vuokrasopimukset on luokiteltu operatiivisiksi vuokrasopimuksiksi. Toivon vuokratuotot koostuvat käytännössä tilavuokrasta ja ne kirjataan tasaerinä vuokratuotosten aikana. Asuntovuokratuottoihin sisältyvien muiden tuottojen osuus (sauna- ja pysäköintimaksut, yhteiskäyttöauto) on vähäinen. Konsernin vuokrasopimusten korotukset on sidottu pääosin elinkustannusindeksiin. Mahdolliset konsernin vuokralaisen puolesta tekemät vuokrattuun tilaan kohdistuvat muutostyöt joko vähennetään vuokratuotosta tai veloitetaan vuokralaiselta vuokrankorotuksena. Katso myös liitetieto 13.1 Laatimisperiaate / A) Toivo vuokralle antajana.

Toivo kirjaa vuokravapaiden jaksojen ja vuokra-alennusten vaikutukset tasaerinä vuokratuotokaudelle, jos näistä on sovittu alkuperäisessä vuokrasopimuksessa. Mikäli konserni on myöntänyt vuokranalennusta vuokralaisen pyynnöstä esim. markkinatilanteen vuoksi, vaikutus kirjataan jäljellä olevalle vuokratuotokaudelle.

Projektinjohtourakointi

Konserni aloitti projektinjohtourakointitoiminnan syksyllä 2020. Yhtiö toteuttaa kiinteistökehitys-hankkeensa joko omalla projektinjohtourakoinnilla, jaetulla urakoinnilla tai KVR-urakoinnilla (kokonaisvastuu-urakka, KVR). Päätös toteutustavasta tehdään jokaisessa hankkeessa erikseen ennen rakennusluvan myöntämistä. Omassa projektinjohtourakoinnissa Toivo rakennuttaa kohteen käyttämällä useita eri urakointisijoita. Jaetussa urakoinnissa Yhtiö sen sijaan jakaa hankkeen muutamalle, tyypillisesti noin 2-5 eri rakennusalan toimijalle. KVR-urakoinnissa Toivo tilaa hankkeen kokonaisvastuu-urakana yhdellä sopimuksella yhdeltä urakointisijalta. Projektinjohtourakointia toteutetaan konsernin osakkuusyhtiöille esimerkiksi Elämäni Kodit Oy:lle, Elämäni Kodit 10 Oy:n tytäryhtiöille ja Elämäni Kodit 40 Oy:lle. Projektinjohtourakointia tehtiin tilikaudella 2023 myös konsernin ulkopuolelle.

Projektinjohtourakointihankkeissa Toivo sopii asiakkaan kanssa yleensä asiakkaan omistuksessa olevan kiinteistön rakennusprojektinjohtourakan suunnittelu- ja johtamistehtävistä. Urakkahankkeissa voi olla useita eri työvaiheita ja -tehtäviä, mutta ne muodostavat kuitenkin yhden integroidun palvelukokonaisuuden, jota käsitellään siten yhtenä suoritevelvoitteena. Sopimuksessa ei ole sovittu muuttuvista vastikkeista. Toivon maksuehdot saattavat vaihdella jonkin verran eri hankkeissa, mutta annettu maksuaika on kuitenkin aina selvästi alle vuoden mittainen. Siten sopimukseen ei sisälly merkittävää rahoituskomponenttia.

Projektinjohtourakointihankkeiden tuotot tulotetaan ajan kuluessa. Tällöin hankkeiden tulot ja menot kirjataan tuotoiksi ja kuluiksi täyttämisteen perusteella, kun hankkeen lopputulos voidaan arvioida luotettavasti. Täyttämisteen määritetään laskemalla kunkin hankkeen tilinpäätöspäivään mennessä kertyneiden menojen suhteellinen osuus kyseisen hankkeen arvioiduista kokonaismenoista. Tuottoja kirjataan täyttämistettä vastaava määrä. Mikäli on todennäköistä, että hankkeen valmiiksi saamiseen tarvittavat kokonaismenot ylittävät hankkeesta saatavat kokonaistulot, odotettavissa oleva tappio kirjataan välittömästi kuluksi. Toivo käyttää laskutuksessa maksuerätaulukoita.

Rakennuttamispalvelut

Nämä palvelut koostuvat rakennushankkeiden tila- ja rakennesuunnitteluun liittyvästä asiantuntijatyöstä. Rakennuttamispalvelu muodostaa yhden suoritevelvoitteen. Rakennuttamispalvelun laskutus eli transaktiohintaa perustuu viranomaisen hyväksymään kustannustasoon. Sopimukseen ei sisälly muuttuvaa vastiketta tai merkittävää rahoituskomponenttia. Konsernin arvion mukaan noin puolet rakennuttamispalveluihin liittyvistä menoista kertyy suunnittelutyöstä ennen kuin kohteen rakentaminen työmaalla alkaa, ja loput rakennusaikana mm. työmaan valvonnan myötä. Siten Toivo myös kirjaa kyseisistä tuotoista noin puolet kokonaismäärästä aloituksen yhteydessä ja loput rakennusaikana hankkeen etenemisen mukaan, toistaiseksi käytännössä neljännesvuosittain.

Kohteiden myynnit

Tilikaudella 2023 Toivo toteutti suoraan myytäväksi tarkoitettuja kohteita. Näissä hankkeissa Toivo toimii rakennuttajana. Kohteiden myyntituloutetaan yhtenä ajankohtana luovutuksen mukaisesti, kun kohteen määräysvalta siirtyy ostajalle. Toteutettavat hankkeet tilikaudella ovat pääosin asuntokohteita.

Liikevaihto on oikaistu välillisillä veroilla ja myynnin oikaisuerillä.

Tonttivuokraus

Konserni on aloittanut vuonna 2018 tonttien vuokraamisen asuinrakentamiseen. Konserni hankkii joko yksittäisen tontin tai suuremman maa-alueen ja vuokraa tontit yksitellen valituille asiakkaille. Asiakkaat ovat yksityishenkilöitä, Asunto-osakeyhtiöitä tai perustajaurakoitsijoita. Maanvuokrasopimus on yleensä 50-vuotinen ja sisällöltään hyvin samanlainen kuin Kaupunkien käyttämät maanvuokrasopimukset.

Toivo kirjaa vuokravapaiden jaksojen ja vuokra-alennusten vaikutukset tasaerinä vuokraudelle, jos näistä on sovittu alkuperäisessä vuokrasopimuksessa. Mikäli konserni on myöntänyt vuokranalennusta vuokralaisen pyynnöstä, vaikutus kirjataan jäljellä olevalle vuokraudelle.

3.2 Liikevaihdon jakauma

1 000 euroa	2023	2022
Vuokratuotot	7 205	3 914
Projektinjohtourakointi	30 344	2 872
Rakennuttamispalvelut	961	538
Kohteiden myynnit	5 067	12 817
Muu myynti	115	182
Yhteensä	43 692	20 323

Tilikaudella 2023 Toivolla oli 2 yksittäistä asiakasta, joiden osuus liikevaihdosta oli yli 10%

Tilikaudella 2023 Yhtiö myi yksittäisiä tontteja ja asunto-osakkeita. Toivon asiakkailleen antamien vuokrahelpotusten määrä tilikaudella 2023 oli vähäinen.

Saatuihin ennakoihin sisältyy 13.432.003 euroa keskeneräisistä rakennushankkeista saatuja, valmistusasteen mukaisen liikevaihdon ylittäviä ennakkosuorituksia, jotka tuloutuvat tilikaudella 2024.

3.3 Maantieteellisiä alueita koskevat tiedot

Alla esitetyt maantieteellisten alueiden liikevaihdot perustuvat asiakkaiden sijaintiin sekä alueiden varat kyseisten varojen sijaintiin.

1 000 euroa	2023		2022	
	Tuotot	Pitkä-aikaiset varat ¹	Tuotot	Pitkä-aikaiset varat ¹
Suomi	43 692	138 892	19 277	156 441
Ruotsi	-	0	1 046	0
Yhteensä	43 692	138 893	20 323	156 442

Ruotsin liiketoiminta on lopetettu tilikauden 2023 aikana.

¹ Muut pitkäaikaiset varat kuin rahoitusinstrumentit ja laskennalliset verosaamiset.

4 LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

4.1 Laatumisperiaate

Liiketoiminnan muihin tuottoihin sisältyvät muut kuin Toivon varsinaiseen liiketoimintaan liittyvät tuotot, kuten saadut vahingonkorvaukset tai muut poikkeukselliset tuotot.

5 MATERIAALIT JA PALVELUT

5.1 Laatumisperiaate

Myytäväksi hankittujen tai rakennutettujen kiinteistökohteiden hankintameno määritetään ostomenojen perusteella, joita oikaistaan erällä Vaihto-omaisuuden muutos.

5.2 Materiaali- ja palvelukulujen erittely

1 000 euroa	2023	2022
Ostokulut	-12 403	-7 214
Ulkopuoliset palvelut	-20 166	-6 478
Yhteensä	-32 569	-13 692

Tilikauden 2023 ostokulujen sekä ulkopuolisten palveluiden määrän kasvu edelliseen tilikauteen 2022 verrattuna muodostuu pääasiassa perustajaurakointiliiketoiminnan kasvusta.

6 HENKILÖSTÖKULUT

6.1 Laatumisperiaate

Konsernituloslaskelman Henkilöstökulut-erään sisältyvät kulut seuraavista eristä: lyhytaikaiset työsuhde-etuudet, työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet, muut pitkäaikaiset työsuhde-etuudet¹, työsuhteen päättämiseen liittyvät etuudet¹ ja osakeperusteinen kannustinjärjestely.

Lyhytaikaiset työsuhde-etuudet sisältävät palkat, palkkiot sekä luontaisedut, vuosilomat ja bonukset. Osalla Toivon henkilöstöä on tulospalkkausjärjestely. Konserni kirjaa näistä etuuksista syntyvät kulut sille kaudelle, jolla työntekijät suorittavat kyseisen työn.

Työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet maksetaan saajilleen työsuhteen päättymisen jälkeen. Konsernissa nämä etuudet koostuvat eläkkeistä. Eläkejärjestelyt luokitellaan joko etuus- tai maksupohjaisiksi järjestelyiksi. Toivolla on vain maksupohjaisia järjestelyjä. Maksupohjaisella järjestelyllä tarkoitetaan eläkejärjestelyä, jossa konserni maksaa kiinteitä maksuja erilliselle yksikölle, eikä konsernilla ole oikeudellisia tai tosiasiallisia velvoitteita lisämaksujen suorittamiseen, jos eläkevakuutusyhtiöllä ei ole riittävästi varoja kaikkien eläke-etuuksien maksamiseen. Toivon eläkejärjestelyt on hoidettu ulkopuolisissa eläkevakuutusyhtiöissä. Eläkemaksuvelvoitteet kirjataan kuluiksi sillä kaudella, jolloin työntekijät suorittavat kyseisen työn. Konserni kirjaa ennakkoon suoritettavat maksut omaisuseriksi siltä osin, kuin ne johtavat vastaisten eläkemaksujen vähenemiseen tai rahana saatavaan palautukseen.

Toivolla on käytössä avainhenkilöiden pitkäaikainen osakepohjainen kannustinjärjestelmä. Palkkion määräytyminen perustuu Toivon taloudellisten mittareiden toteutumiseen suhteessa asetettuihin tavoitteisiin. Palkkio jaksetaan kulloisenkin ansaintajakson ajalta Toivon tulokseen sekä kirjataan kulukirjausta vastaava oman pääoman lisäys. Lisätietoja järjestelyistä on esitetty liitetiedossa 25.2 Lähipiiritapahtumat.

Emoyhtiö Raatihuone Oy:llä oli tilikaudella 2023 valittujen Toivon työntekijöiden kanssa osakepohjainen kannustinjärjestelmä, joka perustui asetettuihin henkilökohtaisiin tavoitteisiin. Tavoitteiden toteutumisen perusteella Raatihuone Oy myi Toivo Group Oyj:n osakkeita alennettuun hintaan Toivon työntekijöille. Palkkio on jaksettu Toivon tulokseen sekä kirjattu kulukirjausta vastaava oman pääoman lisäys. Lisätietoja järjestelyistä on esitetty liitetiedossa 25.2 Lähipiiritapahtumat.

6.2 Tulosvaikutteisesti kirjatut kulut

1 000 euroa	2023	2022
Palkat ja palkkiot	-758	-833
Eläkekulut (maksupohjaiset järjestelyt)	-84	-90
Muut henkilösivukulut	-63	-94
Osakepalkkiojärjestelmät	-292	-97
Yhteensä	-1 198	-1 114

Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin tilikaudella oli yhteensä: 39

Tiedot Toivon johtoon kuuluvien avainhenkilöiden palkitsemisesta esitetään liitetiedossa 25 Lähipiiritapahtumat.

7 POISTOT JA ARVONALENTUMISET

7.1 Poistot ja arvonalentumiset hyödykeryhmittäin

1 000 euroa	2023	2022
Aineettomat hyödykkeet		
IT-ohjelmat	-5	-3
Aineelliset hyödykkeet		
Koneet ja laitteet	-73	-45
Poistot yhteensä, omistetut omaisuuserät	-78	-48
Käyttöoikeusomaisuuserät (vuokratut hyödykkeet) ¹	-	-3
Tulosvaikutteiset poistot yhteensä	-78	-51

¹ Poistojen erittely käyttöoikeusomaisuuseräluokittain on esitetty liitetiedossa 13.3 Tulosvaikutteisesti kirjatut erät.

Toivo ei kirjannut arvonalentumistappioita tilikausilla 2022–2023.

8 LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

8.1 Laatimisperiaate

Toivon liiketoiminnan muut kulut sisältävät kulut, joiden ei voida suoraan katsoa liittyvän konsernin liiketoiminta-alueiden operatiivisiin tehtäviin. Näitä kuluja ovat mm. kiinteistö- ja toimitila-, markkinointi- ja tietojärjestelmäkulut sekä henkilöstöön liittyvät muut kuin palkkakulut.

8.2 Liiketoiminnan muiden kulujen erittely

1 000 euroa	2023	2022
Kiinteistö- ja toimitilakulut	-2 094	-1 127
Markkinointikulut	-275	-184
Järjestelmäkulut	-221	-204
Henkilöstöön liittyvät muut kuin palkkakulut	-222	-293
Muut erät	-233	-391
Yhteensä	-3 045	-2 199

8.3 Tilintarkastajien palkkiot

1 000 euroa	2023	2022
KPMG		
Tilintarkastus	-93	-142
Muut palvelut	-	-
Yhteensä	-93	-142

9 RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

9.1 Laatumisperiaate

Toivo käsittelee korkotuotot ja -kulut efektiivisen koron menetelmää käyttäen. Konserni aktivoi keskeneräisistä rakennushankkeista johtuvat vieraan pääoman menot kiinteistöjen hankintamenoon, katso tarkemmin liitetieto 12.1 Laatumisperiaate / Sijoituskiinteistön hankintameno. Pääomalainojen (oman pääoman ehtoisten lainojen) korkokulut kirjataan omaan pääomaan maksettaessa. Muut korkokulut kirjataan tulosvaikutteisesti. Toivo esittää kaikki valuuttakurssierot rahoituserissä. Tarkemmat rahoitusvaroja sekä -velkoja koskevat tilinpäätöksen laatumisperiaatteet on esitetty liitetiedoissa 17 Rahoitusvarat, 20 Rahoitusvelat sekä 22 Rahoitusriskien hallinta.

9.2 Tulosvaikutteisesti kirjatut erät

1 000 euroa	2023	2022
Rahoitustuotot		
Myyntivoitot käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavista rahoitusvaroista	-	-
Muut korko- ja rahoitustuotot	73	405
Rahoitustuotot yhteensä	73	405
Rahoituskulut		
Korkokulut – jaksotettuun hankintamenoon arvostettavat rahoitusvelat ¹	-3 506	-1 129
Muut rahoituskulut	-42	-90
Rahoituskulut yhteensä	-3 931	-1 197
Nettorahoituskulut	-3 857	-792

¹ Sisältää korkokulut lähinnä rahoituslaitoslainoista ja vuokrasopimusveloista.

10 TULOVEROT

10.1 Laatumisperiaate

Konsernin verokulu muodostuu tilikauden verotettavaan tuloon perustuvasta verosta, mahdollisista edellisten tilikausien tuloverojen oikaisuista sekä laskennallisten verovelkojen ja -saamisten muutoksesta. Tuloverot kirjataan tulosvaikutteisesti, paitsi silloin kun ne liittyvät muihin laajan tuloksen eriin tai suoraan omaan pääomaan kirjattuihin eriin. Tällöin myös tulovero kirjataan kyseisiin eriin.

Konsernin kauden verotettavaan tuloon perustuva vero lasketaan kunkin maan verolainsäädännön mukaan määräytyvän verotettavan tulon ja voimassaolevan verokannan (tai tilinpäätöspäivään mennessä käytännössä hyväksytyyn verokannan) perusteella niissä maissa, joissa Toivo toimii ja sille syntyy verottavaa tuloa. Tätä veroa oikaistaan mahdollisilla edellisiin tilikausiin liittyvillä veroilla. Muut verot kuin tuloverot sisältyvät liiketoiminnan muihin kuluihin. Verotettava tulo eroaa tilinpäätöksessä raportoidusta tuloksesta esim. siksi, että tietyt tuotto- ja kuluerät eivät ole lainkaan verotettavia tai vähennyskelpoisia verotuksessa, tai ne ovat verotettavia tai verotuksessa vähennyskelpoisia eri vuosina.

Laskennallinen vero kirjataan velkamenetelmää käyttäen:

- omaisuus- ja velkaerien tilinpäätöspäivän kirjanpitoarvojen ja verotuksellisten arvojen välisistä väliaikaisista eroista, sekä
- käyttämättömistä verotuksellisista tappioista ja käyttämättömistä verotukseen liittyvistä hyvityksistä.

Konsernin merkittävin väliaikainen ero syntyy sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon.

Laskennallinen verovelka kirjataan taseeseen yleensä täysimääräisenä. Laskennallista verovelkaa ei kuitenkaan kirjata, jos se johtuu liikearvon alkuperäisestä kirjaamisesta, tai omaisuuserän tai velan alkuperäisestä kirjaamisesta, kun kyseessä ei ole liiketoimintojen yhdistäminen eikä liiketapahtuma toteutumisaikanaan vaikuta kirjanpidon tulokseen eikä verotettavaan tuloon. Sijoituskiinteistöistä laskennalliset verot kirjataan

konserniin kuuluvan kiinteistöyhtiön omistaman sijoituskiinteistön käyvän arvon ja kyseisen kiinteistöyhtiön verotuksen pohjana olevan sijoituskiinteistön verotuksellisen arvon (verotuksessa poistamaton hankintameno) välisestä erosta hankinta-ajankohdan jälkeen.

Vuokrasopimukset ovat tyypillisesti liiketoimia, joissa omaisuuserän ja velan alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä syntyy keskenään samansuuruiset veronalainen ja verotuksessa vähennyskelpoinen erä. Toivo kirjaa tästä erosta syntyvän verokulun tai -tuoton tulosvaikutteisesti ja esittää taseessa laskennallisissa verosaamisissa.

Tytäryrityksiin tehdyistä sijoituksista kirjataan laskennallinen verovelka, paitsi milloin Toivo pystyy määräämään väliaikaisen eron purkautumisajankohdan, eikä väliaikainen ero todennäköisesti purkaudu ennakoitavissa olevassa tulevaisuudessa.

Laskennallinen verosaaminen kirjataan verotuksessa vähennyskelpoisista väliaikaisista eroista vain siihen määrään asti kuin on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan Toivo voi hyödyntää väliaikaisen eron.

- Taseeseen kirjatut verosaamiset: Konserni arvioi kunkin raportointikauden päättyessä uudelleen näiden verosaamisten hyödyntämisen todennäköisyyden ja niiden määrän. Mikäli verohyöty ei ole joltain osin enää todennäköinen, Toivo kirjaa laskennallisen verosaamisen kirjanpitoarvosta vähennyksen.
- Taseeseen merkitsemättömät laskennalliset verosaamiset: Toivo arvioi nämä erät uudelleen kunkin kauden päättyessä. Ne kirjataan taseeseen siihen määrään saakka, kuin on käynyt todennäköiseksi, että kyseiset saamiset voidaan hyödyntää tulevaisuudessa syntyvää verotettavaa tuloa vastaan.

Toivo määrittää laskennalliset verosaamiset ja -velat käyttäen sitä verokantaa (ja verolakeja), jotka todennäköisesti ovat voimassa sinä vuonna, jolla omaisuuserä realisoidaan tai muutoin hyödynnetään tai velka suoritetaan. Verokantana käytetään kunkin maan raportointikauden päättymispäivänä voimassaolevaa yhtiöverokantaa

tai tilikautta seuraavan vuoden verokantaa, mikäli se on käytännössä hyväksytty raportointikauden päättymispäivään mennessä.

Konsernin johto arvioi tuloveroilmoituksessa tehtyjä ratkaisuja ja niihin liittyvää epävarmuutta, mikäli verolainsäädäntö on tulkinnanvarainen. Tällöin Toivo kirjaa tarvittaessa verovarauksia määrällä, joka todennäköisesti tullaan maksamaan. Tämä perustuu konsernin tulkintaan verolakien soveltamisesta sekä johdon harkintaan.

10.2 Tulosvaikutteisesti kirjatut tuloverot

1 000 euroa	2023	2022
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-1 283	-138
Laskennallisten verojen muutos	1 103	-2 589
Yhteensä	-180	-2 727

10.3 Tulosvaikutteisen verokulun ja Suomessa sovellettavalla verokannalla laskettujen tuloverojen välinen täsmäytyslaskelma

1 000 euroa	2023	2022
Voitto (Tappio) ennen tuloveroja	-4 184	14 870
Vero laskettuna Suomessa sovellettavalla verokannalla (20 %)	837	-2 974
Vähennyskeltottomat menot	-148	-16
Aiempiä vuosia koskevat tuloverot	-303	246
Aiemmillä vuosilla kirjaamattomien vahvistettujen tappioiden käyttö	-209	0
Kirjaamattomat laskennalliset verosaamiset verotuksellisista tappioista	-356	-9
Muut erät		
Yhteensä	-180	-2 753
Tulosvaikutteisesti kirjatut tuloverot	-180	-2 727

10.4 Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutokset

1 000 euroa	1.1.2023	Kirjattu tulosvaikutteisesti	Muut muutokset	31.12.2023
Laskennalliset verosaamiset				
Verotuksessa vahvistetut tappiot	9	14	-	23
Vuokrasopimusvelat	35	2	-	37
Käyttöoikeusomaisuuserät	0	0	-	0
Muut erät	79	128	-	207
Yhteensä	122	145	-	267
Laskennalliset verovelat				
Sijoituskiinteistöt	-6 832	1 982	-	-4 850
Vuokratuotot	-	-	-	-
Pääomalainojen korot	-98	-58	-	-156
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	-	-1 027	-	-1 027
Muut erät	273	60	-	334
Yhteensä	-6 657	957	-	-5 699
1 000 euroa	1.1.2022	Kirjattu tulosvaikutteisesti	Muut muutokset	31.12.2022
Laskennalliset verosaamiset				
Verotuksessa vahvistetut tappiot	5	4	-	9
Vuokrasopimusvelat	19	15	0	35
Käyttöoikeusomaisuuserät	0	0	-	0
Muut erät	33	46	-	79
Yhteensä	57	65	-	122
Laskennalliset verovelat				
Sijoituskiinteistöt	-4 326	-2 506	-	-6 832
Vuokratuotot	1	-1	-	-
Pääomalainojen korot	-64	-35	-	-98
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	-	-	-	-
Muut erät	386	-113	-	273
Yhteensä	-4 003	-2 654	-	-6 657

11 OSAKEKOHTAINEN TULOS

11.1 Laatumisperiaate

Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto (tappio) ulkona olevien kantaosakkeiden lukumäärän painotetulla keskiarvolla (tilikauden aikana), lukuunottamatta mahdollisia Toivon hallussa olevia omia osakkeita.

Kun lasketaan laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta, otetaan ulkona olevien osakkeiden painotetussa keskimääräisessä lukumäärässä huomioon kaikkien potentiaalisten osakkeiden laimentava vaikutus. Konsernilla ei ollut laimentavia instrumentteja tilikausilla 2023 ja 2022. Siten laimentamaton ja laimennettu osakekohtainen tulos olivat näinä vuosina yhtä suuret.

11.2 Laimentamaton ja laimennettu osakekohtainen tulos

	2023	2022
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto, tuhatta euroa	-4 426	12 066
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (1 000 kpl)	55 244	54 091
EPS: Pääomalainan laskennallinen korko verojen jälkeen	132	-
Laimentamaton ja laimennettu osakekohtainen tulos (euroa / osake)	-0,08	0,22

Toivo toteutti maksuttoman osakeannin itselleen 12.4.2023, jonka johdosta osakkeiden määrä nousi 54 986 226 osakkeesta 55 206 226 osakkeeseen. 12.4.2023 toteutetulla osakeannilla varaudutaan Yhtiön johdon osakepalkkiojärjestelmän tarpeisiin. Toivo toteutti suunnatun osakeannin 18.12.2023. Osakeannissa osakkeiden määrä nousi 55 206 226 osakkeesta 58 539 559 osakkeeseen. Osakeannin

(noin 3,0 miljoonaa euroa) maksut suoritettiin joulukuussa 2023. Katso tarkemmin liitetieto 19 Oma pääoma.

12 SIJOTUSKIINTEISTÖT

12.1 Laatumisperiaate

Sijoituskiinteistön määritelmä

Sijoituskiinteistökäsi määritellään maa-alue, rakennus tai sen osa, jota Toivo pitää hallussaan vuokratuottojen tai omaisuuden arvon nousun hankkimiseksi tai molemmista syistä. Edellä mainittu omaisuus ei voida omistaa suoraan tai yhtiömuodossa.

Kiinteistöjen luokittelu

Toivon sijoituskiinteistöihin sisältyvät valmiit ja keskeneräiset asunto- ja liiketilakohteet, vuokratut tontit sekä tonttivaranto. Mahdolliset myytävänä olevaksi sekä vaihto-omaisuudeksi luokitellut kiinteistöt kuuluvat Toivon kiinteistökantaan, mutta eivät sisälly tase-erään Sijoituskiinteistöt. Kiinteistö siirretään muista varojen ryhmistä Sijoituskiinteistöt-erään tai tästä erästä muihin varojen ryhmiin, kun kyseessä on käyttötarkoituksen muutos. Toivo siirtää kiinteistön Sijoituskiinteistöt -erästä Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt -erään, kun kiinteistön myynnin katsotaan olevan erittäin todennäköistä. Myytäväksi hankitut tai rakennettavat kohteet sisältyvät konsernitaseen erään Vaihto-omaisuus.

Sijoituskiinteistön hankintameno

Toivo arvostaa sijoituskiinteistöt alun perin hankintamenoon. Hankintamenoon sisällytetään:

- kohteen ostohinta
- tontin vuokratulot
- transaktiomenot, kuten asiantuntijapalkkiot ja varainsiirtoverot, ja
- ne vieraan pääoman menot, kuten korkokulut ja järjestelypalkkiot, jotka johtuvat välittömästi sijoituskiinteistön hankinnasta tai rakentamisesta.

Vieraan pääoman menojen aktivointi aloitetaan, kun uuden rakennuksen rakentaminen alkaa ja aktivointi lopetetaan, kun omaisuuserä on olennaisilta osin valmis vuokrauskäyttöä tai myyntiä varten. Toivon aktivoitavissa olevat vieraan pääoman menot kertyvät rakennushankkeita varten nostetuista lainoista. Vieraan pääoman menot kirjataan lisäyksenä tase-erään Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat ja ne siirretään kohteen valmistuttua erään Sijoituskiinteistöt osana kohteen hankintamenoa.

Käyvän arvon laskentamalli ja arvonmääritysprosessi

Valmiit sijoituskiinteistöt

Toivo arvostaa sijoituskiinteistöt alkuperäisen kirjaamisen jälkeen käypään arvoon. Konsernin sijoituskiinteistöjen käyvät arvot määritetään kohdekohtaisesti ulkopuolisen riippumattoman arvioitsijan toimesta. Vuosina 2023 ja 2022 arviot laati Catella Property Oy. Arvioitsija on käyttänyt sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittämisessä 10 vuoden kassavirta-analyysiin pohjautuvaa mallia. Siten kaikki konsernin sijoituskiinteistöt luokitellaan käyvän arvon hierarkian tasolle 3 (tasojen määrittelystä katso liitetieto 1.7 Käypien arvojen määrittäminen). Arvonmuutokset kirjataan sillä kaudella, jolla arvonmuutokset todetaan, ja esitetään tulosvaikutteisesti (erä Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot).

Rakennusvaiheessa olevat sijoituskiinteistöt

Rakenteilla olevat kohteet luokitellaan sijoituskiinteistöiksi. Rakenteilla olevista sijoituskiinteistöistä esitetään käyvän arvon muutoksena valmiusastetta vastaava osuus hankkeen arvioidusta kehitysvoitosta. Kehitysvaitto saadaan vähentämällä arviokirjan mukaisesta valmiin kohteen käyvästä arvosta sen arvioidut rakennuskustannukset. Valmiit kohteet kirjataan käypään arvoon ulkopuolisen toimijan tekemän arviokirjaan perustuen.

Keskeneräisten kohteiden arvonmuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti samalla tavalla kuin valmiiden kohteiden käypien arvojen muutokset

(erä Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot).

Liiketoimintojen yhdistäminen 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 käytöstä pysyvästi eikä sen luovuttamisesta ole odotettavissa vastaista taloudellista hyötyä. Toivon omistama kiinteistö katsotaan myydyksi, kun omistajuuteen liittyvät merkittävät riskit ja hyödyt ovat siirtyneet konsernilta ostajalle. Yleensä tämä tapahtuu osakkeiden määräysvallan siirtyessä. Luovutusvoitot ja -tappiot sisältyvät konsernituloslaskelman erään Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot.

12.2 Oletukset ja epävarmuustekijät

Konsernin johto käyttää harkintaa arvioidessaan kuvaavatko sijoituskiinteistöistä esitetyt käyvät arvot mahdollisimman luotettavalla tavalla niiden todellisia käypiä arvoja. Catella Property Oy toimittaa vuosittain arviokirjat Toivo Group Oyj:n omistamista sijoituskiinteistöistä. Konsernin johto tarkastelee sijoituskiinteistöjen käypiin arvoihin vaikuttavia tekijöitä vuosineljänneksittäin ja pyytää ulkopuoliselta arvioitsijalta tarvittaessa uuden arvion, mikäli se katsoo sijoituskiinteistöjen käypien arvojen päivittämisen aiheelliseksi, jotta ne kuvastavat kohteen todellista markkina-arvoa. Myös ulkopuolinen arvioitsija esittää vuosineljänneksittäin näkemyksensä tarpeesta muuttaa sijoituskiinteistöjen käypiä arvoja. Katso myös liitetieto 12.9 Kassavirtalaskelmissa käytettäviin parametreihin liittyvät epävarmuustekijät ja herkkyysanalyysi.

12.3 Toivon kiinteistöportfolio

Toivon kiinteistöportfolio koostuu pääosin vuokra-asunnoista. Kiinteistöportfolioon sisältyy myös vähäisessä määrin vuokrattavia tontteja sekä liiketiloja. Kaikki Toivon vuokra-asunnot sijaitsevat Suomessa, keskittyen pääsääntöisesti kasvukeskuksiin, kuten pääkaupunkiseudulle, Turkuun ja Tampereelle. Toivon kiinteistöportfolioon kuuluu pääsääntöisesti uusia ja uudehkoja kerrostaloasuntoja, mutta myös vähäisessä määrin rivi-, luhti- ja paritaloja. Konsernin strateginen painopiste on uusissa, pienissä ja kohtuullisen hintaisissa asunnoissa, jotka sijaitsevat hyvillä ja houkuttelevilla paikoilla kasvukeskuksissa.

Yhtiön nykyiset olemassa olevat sijoituskiinteistöt ja tehdyt sopimukset yhteenlaskettuna ovat käyvältä arvoltaan noin 450 miljoonaa euroa ja kokonaisrahoitustarve on noin 340 miljoonaa euroa. Yhtiö on rahoittanut tästä jo osan ja Yhtiö tulee rahoittamaan loppuosan vieraan- ja omanpääoman ehtoisilla rahoitusinstrumenteilla sekä kohteiden myyntien avulla.

12.4 Vuokratuotot ja hoitokulut

Hoitokulut aiheutuvat mm. kiinteistöjen ylläpidosta ja huollosta, korjauksista sekä energiankulutuksesta. Hoitokulut kirjataan kuluiksi sille kaudelle, jolle ne suoriteperusteen mukaisesti kohdistuvat.

Alla on esitetty sijoituskiinteistöihin liittyvät vuokratuotot ja hoitokulut:

1 000 euroa	Bruttovuokra- tuotot		Nettovuokra- tuotot		Hoitokulut	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Toivo Maat Suomi Oy	223	265	224	238	1	-26
Toivo Group Oyj	25	12	13	7	-12	-5
Toivo Kodit Oy	6 042	2 968	4 562	2 155	-1 480	-813
Toivo Living Oy	314	321	290	301	-23	-21
Toivo Liiketilat Oy	258	296	190	226	-69	-70
Toivo Rakennuttaminen Oy	241	52	135	47	-106	-5
Toivo Projektin- hallinta Oy	6	-	-23	-	-29	-
Toivo Majoitus Oy	17	-	-1	-	-18	-
ALV-yhtymä Elämäni Kodit Oy ja Toivo Kodit Oy	79	-	-7	-	-86	-
Yhteensä	7 205	3 914	5 383	2 975	-1 822	-940

Kyseisten yhtiöiden vuokratuotot ja hoitokulut sisältävät myös niiden mahdollisten omien tytäryhtiöiden vuokratuotot ja hoitokulut.

Koska Toivon omistamat kohteet ovat pääsääntöisesti uusia tai uudehkoja, ne ovat myös konsernin arvion mukaan teknisesti hyväkuntoisia eikä niihin kohdistu lähivuosina mittavia korjaustarpeita.

12.5 Sijoituskiinteistöjen hankinnat ja myynnit

Vuonna 2023 Toivo hankki tontteja, eikä mikään näistä hankinnoista ollut yksitellen tarkasteltuna merkittävä. Konserni on käsitellyt sijoituskiinteistöjen hankinnat omaisuuserien hankintoina, sillä näissä ei ollut kyse liiketoiminnaksi katsottavista kokonaisuuksista.

Yhtiö ei toteuttanut tilikauden aikana merkittäviä sijoituskiinteistöjen myyntejä. Yhtiö toteutti sijoituskiinteistöjen myyntejä myymällä 4 pientalotonttia. Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot olivat tilikaudella 2023 yhteensä 42 (- 1 411) tuhatta euroa.

12.6 Valmiit sijoituskiinteistöt

1 000 euroa	2023	2022
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	115 380	36 877
Hankinnat tilikaudella	612	1 617
Aktivoidut vieraan pääoman menot	-571	-492
Myyynnit tilikaudella	-276	-7 010
Siirrot rakenteilla olevista kiinteistöistä	46 973	86 060
Siirrot myytävänä oleviin	-25 740	-
Käyttöoikeusomaisuuserät (vuokratut tontit)	2 623	2 907
Käypien arvojen muutos	-8 790	-4 580
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	130 211	115 380

12.7 Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt

1 000 euroa	2023	2022
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	40 336	60 772
Lisäykset / Vähennykset	9 983	59 376
Aktivoidut vieraan pääoman menot	-105	-179
Myyynnit tilikaudella	-	-10 615
Siirrot valmiisiin sijoituskiinteistöihin	-46 973	-86 060
Siirrot vaihto-omaisuuteen	-	-
Muut siirrot	-	-
Käyttöoikeusomaisuuserät (vuokratut tontit)	3 247	-
Kehitysvoitot	3 723	18 782
Käypien arvojen muutos	-2 040	-1 740
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	8 171	40 336
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä 31.12.	138 381	155 716

12.8 Myytävänä olevaksi luokitellut sijoituskiinteistöt

Tilikauden 2023 lopussa konsernin myytävänä olevaksi luokitellut sijoituskiinteistöt, arvoltaan 25 740 tuhatta euroa, koostuivat asuntokohteista pääkaupunkiseudulla ja muualla Suomessa. Ne arvostettiin käypään arvoon sekä ennen luokittelua myytävänä olevaksi ja sen jälkeen. Näihin kiinteistöihin liittyvät velat olivat yhteensä 13037 tuhatta euroa 31.12.2023. Mahdollinen sopimus tulee sisältämään Transaktion toteuttamiseen liittyviä ehdollisuuksia. Transaktion toteutumiseen liittyy muutoinkin kiinteistötransaktioille tyypillisiä epävarmuustekijöitä. Yhtiö arvioi Transaktion täytäntöönpanon tapahtuvan vuoden 2024 ensimmäisen vuosipuoliskon loppuun mennessä.

12.9 Käyvät arvot: keskeiset parametrit

Sijoituskiinteistöjen tuottovaatimukset nousivat merkittävästi edelliseen vuoteen verrattuna. Tuottovaatimusten muutoksissa oli paikkakuntakohtaisia eroja. Tuottovaatimusten nousu johtui pääosin korkeasta inflaatiosta. Ulkopuolisen arvioitsijan sijoituskiinteistöjen kassavirtalaskelmissa käyttämät keskeiset parametrit on esitetty alla:

Valmiit sijoituskiinteistöt (Asunnot)	2023	2022
Syöttötiedot:		
Nettotuottovaatimus (%)	4,50 - 6,30 %	4,30 - 5,60 %
Markkinavuokra (euroa / m ² / kk)	17,16 - 33,91	17,07 - 33,31
Hoitokulut (euroa / m ² / kk)	1,58 - 4,29	1,85 - 3,86
Tilikauden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste (%)	90 - 100 %	90 - 100 %

Valmiit sijoituskiinteistöt (Asunnot)	2023	2022
Muut merkittävät tiedot:		
Vuokrattavissa oleva pinta-ala (m ²) yhteensä	34 052	22 501
Inflaatio-oletus (%)	2,0 %	2,0 %

Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt (Asunnot)	2023	2022
Syöttötiedot:		
Nettotuottovaatimus (%)		4,40 - 4,90 %
Markkinavuokra (euroa / m ² / kk)		15,75 - 22,91
Hoitokulut (euroa / m ² / kk)		1,88 - 3,07
Tilikauden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste (%)		98 - 100 %

Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt (Asunnot)	2023	2022
Muut merkittävät tiedot:		
Vuokrattavissa oleva pinta-ala (m ²) yhteensä		11 456
Inflaatio-oletus (%)		2,0 %

Vuokrattavat tontit	2023	2022
Syöttötiedot:		
Nettotuottovaatimus (%)	5,20 - 5,50 %	4,20 - 5,80 %
Markkinavuokra (euroa / kem ² / kk)	2,23 - 4,90	2,12 - 4,67
Hoitokulut (euroa / m ² / kk)	-	-
Tilikauden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste (%)	100 %	100 %

Vuokrattavat tontit	2023	2022
Muut merkittävät tiedot:		
Vuokrattavissa oleva pinta-ala (kem ²) yhteensä	7 533	7 944
Inflaatio-oletus (%)	2,0 %	2,0 %

Valmiit sijoituskiinteistöt (Liiketilat)	2023	2022
Syöttötiedot:		
Nettotuottovaatimus (%)	7,5 - 9,5%	8,0 - 9,0%
Markkinavuokra (euroa / m ² / kk)	4,75 - 13,5	4,74 - 12,91
Hoitokulut (euroa / m ² / kk)	1,32 - 10,16	1,22 - 12,00
Tilikauden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste (%)	95 - 100 %	95 - 100 %

Valmiit sijoituskiinteistöt (Liiketilat)	2023	2022
Muut merkittävät tiedot:		
Vuokrattavissa oleva pinta-ala (m ²) yhteensä	7 360	7 360
Inflaatio-oletus (%)	2,0 %	2,0 %

Rakenteilla olevista sijoituskiinteistöistä (kohdassa 12.11 eritellyt) ei ole käytettävissä tuottovaatimustietoja.

12.10 Kassavirtalaskelmissa käytettäviin parametreihin liittyvät epävarmuustekijät ja herkkyysanalyysi

Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen keskeisimpiä osatekijöitä ovat tuottovaatimus, markkinavuokrat, vajaakäyttöaste ja hoitokulut. Tilikausilla 2022 ja 2023 Toivo käytti sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittämisessä ulkopuolista riippumatonta arvioitsijaa, Catella Property Oy, joka tuottaa arviot sijoituskiinteistöjen käyvistä arvoista kohteittain.

Kassavirtalaskelmissa käytettyjen parametrien muutoksilla on suora yhteys yhtiön tulokseen ja taloudelliseen asemaan sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutosten kautta. Kassavirtalaskelmissa diskonttaustekijänä käytetään markkinoiden tuottovaatimusta ja inflaatio-odotusta, joita arvioidaan aluekohtaisesti. Muiden kassavirtalaskelmissa käytettävien parametrien pysyessä muuttumattomina, tuottovaatimuksen ja

inflaatio-odotusten nousu johtaa sijoituskiinteistön käyvän arvon laskuun ja niiden lasku puolestaan sijoituskiinteistön käyvän arvon nousuun.

Muut sijoituskiinteistöjen käypiin arvoihin vaikuttavat parametrit sisältävät arvioita tulevaisuuden vuokratuotoista, hoitokuluista, vuokrausasteesta sekä tulevaisuudessa tehtävistä investoinneista. Tulevaisuuden odotus vuokrausasteiden laskusta laskee sijoituskiinteistöjen käypiä arvoja ja vuokrausasteen arvioitu nousu nostaa niitä. Hoitokulut ja kiinteistöihin tehtävät mahdolliset muut investoinnit, kuten perusparannukset, näkyvät kassavirtalaskelmissa negatiivisena tulovirtana ja ne pienentävät siten sijoituskiinteistöjen käypiä arvoja.

Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot ovat alttiita laskennassa käytettävien markkinaparametrien muutoksille. Käypien arvojen herkkyyttä parametrien muutoksille on kuvattu seuraavassa taulukossa, joka havainnollistaa markkinoiden tuottovaatimuksen muutoksen vaikutuksia konsernin sijoituskiinteistöjen käypiin arvoihin.

Tuottovaatimuksen muutos 31.12.2023	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Käypä arvo (1 000 euroa)	153 758	145 665	138 382	131 793	125 802
Muutos (1 000 euroa)	15 376	7 283	-	-6 590	-12 580
Muutos (%)	11,1 %	5,3 %	0,0 %	-4,8 %	-9,1 %

Tuottovaatimuksen muutos 31.12.2022	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Käypä arvo (1 000 euroa)	173 018	163 912	155 716	148 301	141 560
Muutos (1 000 euroa)	17 302	8 196	-	-7 415	-14 156
Muutos (%)	11,1 %	5,3 %	0,0 %	-4,8 %	-9,1 %

Vuokrausasteen muutos

(%-yksikköä)

31.12.2023 -4 % -3 % -2 % -1 % 0 %

Käypä arvo (1 000 euroa)	132 847	134 231	135 615	136 998	138 382
Muutos (1 000 euroa)	-5 535	-4 151	-2 768	-1 384	-
Muutos (%)	-4 %	-3 %	-2 %	-1 %	0 %

Vuokrausasteen muutos

(%-yksikköä)

31.12.2022 -4 % -3 % -2 % -1 % 0 %

Käypä arvo (1 000 euroa)	149 487	151 044	152 602	154 159	155 716
Muutos (1 000 euroa)	-6 229	-4 671	-3 114	-1 557	-
Muutos (%)	-4 %	-3 %	-2 %	-1 %	0 %

Herkkyysanalyysiin sisältyvät ne kohteet, joista on saatu ulkopuolisen arvioitsijan antama arvio. Herkkyysanalyysiin eivät sisälly Toivon vuokraamat tontit (käyttöoikeusomaisuuserät), jotka käsitellään konsernitaseessa sijoituskiinteistöinä. Siten herkkyysanalyysissä esitetty käypien arvojen yhteissumma tilikausien 2023 ja 2022 lopussa poikkeaa sijoituskiinteistöjen yhteenlasketusta tasearvosta 31.12.2023 ja 31.12.2022.

Sijoituskiinteistöjaen käyvät arvot ovat herkkiä tuottovaatimuksen muutoksille. Tuottovaatimuksen laskiessa sijoituskiinteistön käypä arvo nousee, ja tuottovaatimuksen noustessa sijoituskiinteistön käypä arvo puolestaan laskee. Herkkyysanalyysissä muutetaan kerrallaan yhtä parametria, mutta todellisuudessa parametrien muutoksia tapahtuu usein samanaikaisesti. Yhtiön sijoituskiinteistöjen tuottovaatimukset ovat muuttuneet vähemmän kuin -10% vuositasolla.

12.11 Käynnissä olevat hankkeet

Alla on mainittu vuoden 2023 aikana käynnistyneet tai 31.12.2023 käynnissä olleet hankkeet.

Sijainti	Arvioitu bruttoinvestointi (tuhatta euroa)	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 31.12.2023 mennessä (tuhatta euroa)	Valmistuminen
Espoo	14 978	14 760	9/2023-11/2023
Järvenpää	10 047	10 312	3/2023-4/2023
Vantaa	3 279	3 131	6/2023-7/2023
Tuusula	3 874	4 040	7/2023-8/2023
Tampere	3 025	3 065	6/2023-7/2023
Turku	4 015	557	ei arviota valmistumisesta
Espoo	14 000	3 413	2025
Helsinki	21 600	715	2024-2025
Vantaa	16 000	299	2025-2026

13 VUOKRASOPIMUKSET

13.1 Laatimisperiaate

Toivo toimii sekä vuokralle antajana ja vuokralle ottajana.

A) Toivo vuokralle antajana

Toivo vuokraa asiakkailleen tontteja, asuntoja ja liiketiloja Suomen kasvukeskuksissa. Konserni vuokraa vuokra-asuntokohteitaan sekä pitkäaikaiseen vuokraukseen että kalustettujen asuntojen vuokraukseen. Asiakkaat ovat pääsääntöisesti yksityishenkilöitä. Toivon kaikki vuokrasopimukset on luokiteltu operatiivisiksi vuokrasopimuksiksi, sillä niissä omistamiselle ominaiset riskit ja edut eivät siirry vuokralle ottajille.

kaikilta olennaisilta osin. Konsernin vuokrasopimusten vuokrat ovat kiinteitä.

Toivon asuntovuokrasopimukset sen kuluttaja-asiakkaiden kanssa ovat lähtökohtaisesti toistaiseksi voimassa olevia vuokra-sopimuksia, jotka voidaan irtisanoa milloin vain lyhyellä irtisanomisajalla. Kuluttaja-asiakkaiden irtisanomisaika on yleensä yksi kuukausi. Toivon asiakkaidensa kanssa tekemät maanvuokrasopimukset tehdään pääsääntöisesti viideksikymmeneksi vuodeksi kerrallaan, ja ne päättyvät ilman irtisanomista, ellei vuokra-ajan pidentämisestä ole erikseen sovittu osapuolten kesken.

Noin kolmanneksessa maanvuokrasopimuksia on lunastuslauseke (vuokralaisen lunastusoikeus). Lunastushinta on määritelty sopimuksen allekirjoittamisen hetkellä ja se on sidottu elinkustannusindeksiin. Tontin lunastushinta (= Käypä arvo) ei laske, vaikka elinkustannusindeksi olisi laskenut. Osassa tonteista on mahdollisuus lunastaa tontti useammassa erässä. Yhtiön historian aikana muutama asiakas on halunnut lunastaa tontin itselleen. Yhtiötä koskee maanvuokralain 2 luvun 34§:n nojalla velvollisuus lunastaa rakennukset, puut ja pensaat sekä pysyvään käyttöön tarkoitettut laitteet ja laitokset, mitkä vuokrasuhteen mahdollisesti päättyessä siirtyisivät Yhtiön omistukseen.

B) Toivo vuokralle ottajana

Toivo on vuokrannut toimistotilaa ja tontteja. Konserni kirjaa yleensä taseeseensa kaikkiin vuokrasopimukseen liittyvät omaisuuserät (käyttöoikeusomaisuuserät) ja vuokrasopimusvelat. Poikkeuksina ovat lyhytaikaiset sekä vähäarvoisia omaisuuseriä koskevat vuokrasopimukset. Sopimus on vuokrasopimus tai sisältää vuokrasopimuksen, jos sopimus antaa vastiketta vastaan oikeuden yksilöidyn omaisuuserän käyttöä koskevaan määräysvaltaan.

Toivo toimii pääsääntöisesti omistamallaan tonteilla, mutta rakennuttaa jonkin verran myös kunnilta, kaupungeilta ja tonttirahastoilta vuokratuille tonteille. Toivolla on pääsääntöisesti etuoikeus vuokra-ajan

päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, mikäli vuokra-alue luovutetaan uudelleen vuokralle samanlaiseen käyttötarkoitukseen. Vuokrakauden aikana vuokrasopimus voidaan purkaa lähtökohtaisesti vain maanvuokralain mukaisten purkuperusteiden mukaisesti, eivätkä vuokrasopimukset yleensä rajoita Toivon oikeutta siirtää vuokrasopimus tarvittaessa kolmannelle esim. kiinteistöä myytäessä. Lisäksi vuokrasopimukset ovat usein asunto-osakeyhtiön nimissä, jolloin itse asunto-osakeyhtiön myynti ei vaikuta vuokrasopimuksen voimassaoloon.

Toivo kirjaa käyttöoikeusomaisuuserän sekä vuokrasopimusvelan sopimuksen alkamisajankohtana. Käyttöoikeus-omaisuuserä arvostetaan alun perin hankintameno, joka sisältää seuraavat:

- vuokrasopimusvelan alkuperäisen arvostuksen mukaisen määrän
- sopimuksen alkamisajankohtaan mennessä maksetut vuokrat, joista on vähennetty mahdolliset saadut vuokrasopimukseen liittyvät kannustimet
- mahdolliset Toivolle syntyneet alkuvaiheen välittömät menot, ja
- arvion mahdollisista alkuperäiseen tilaan palauttamista koskevista menoista, joita konsernille syntyy.

Myöhemmin käyttöoikeusomaisuuserät arvostetaan kertyneillä poistoilla ja arvonalentumistappioilla vähennettyyn hankintameno. Sitä oikaistaan tietyillä vuokrasopimusvelan uudelleen määrittämisestä johtuvilla erillä. Toivo kirjaa poistot tasapoistoina sopimuksen alkamisajankohdasta lähtien, joko käyttöoikeusomaisuuserän taloudellisen vaikutusajan tai vuokra-ajan kuluessa, sen mukaan kumpi näistä on lyhempi. Käyttöoikeusomaisuuserä testataan arvonalentumisen varalta kuten itse omistetut omaisuuserät, jos arvonalentumisesta on viitteitä. Mahdollinen arvonalentumistappio kirjataan tulosvaikutteisesti. Vuokratut tontit sisältyvät Sijoituskiinteistöt-tase-erään ja ne arvostetaan käypään arvoon, joten niistä ei kirjata poistoja.

Alun perin vuokrasopimusvelka arvostetaan niiden vuokramaksujen nykyarvoon, joita ei ole maksettu sopimuksen alkamisajankohtana. Konserni käyttää diskonttaus korkona Toivon lisäluoton korkoa. Tämä on se korko, jota konserni joutuisi maksamaan lainatessaan vastaavan rahamäärän vastaavin ehdoin vastaavanlaisessa taloudellisessa ympäristössä. Vuokrasopimusvelan arvoon sisältyvät vuokrat koostuvat seuraavista eristä:

- kiinteät maksut, ml. tosiasiallisesti kiinteät maksut, ja
- muuttuvat vuokrat, jotka riippuvat indeksistä tai hintatasosta (esim. kuluttajahintaindeksi) ja jotka alun perin määritetään sopimuksen alkamisajankohdan indeksin tai hintatason perusteella.

Myöhemmin vuokrasopimusvelka arvostetaan jaksotettuun hankintamenuun. Vuokrasopimusvelka määritetään uudelleen, kun vastaisissa vuokramaksuissa on tapahtunut muutos indeksin tai hintatason muutoksen takia, tai jos Toivo muuttaa arviotaan siitä, aikooko se käyttää osto-, jatko- tai päättämisoptiota. Kun vuokrasopimusvelka määritetään uudelleen tällä tavalla, käyttöoikeusomaisuuserän kirjanpitoarvoon tehdään vastaava oikaisu, tai oikaisu kirjataan tulosvaikutteisesti, jos em. erän kirjanpitoarvo on vähennetty nolnaan.

Rahavirtalaskelmassa vuokrasopimusvelan lyhennykset esitetään rahoituksen nettorahavirrassa. Vuokrasopimusvelkoihin liittyvät koronmaksut sekä vähäarvoisiin omaisuuseriin ja lyhytaikaisiin vuokrasopimuksiin liittyvät vuokranmaksut esitetään liiketoiminnan nettorahavirrassa.

Toivo ei kirjaa taseeseensa niitä käyttöoikeusomaisuuseriä eikä vuokrasopimusvelkoja, jotka liittyvät:

- lyhytaikaisiin vuokrasopimuksiin (vuokra-aika enintään 12 kuukautta). Toivo soveltaa tätä käytännön apukeinoa kaikkiin kohdeomaisuuseräluokkiin.
- vähäarvoisten omaisuuserien vuokra-sopimuksiin (kunkin hyödykkeen arvo uutena enintään noin 5 000 euroa).

Konserni kirjaa kyseiset vuokramenot kuluiksi tasaerinä vuokra-ajan kuluessa.



A) Toivo vuokralle antajana

13.2 Vuokrasopimusten sopimusperusteiset diskonttaamattomat vuokratuotot

Vuokratuottojen maturiteettijakauma kuvaa vastaisten diskonttaamattomien vuokrien kertymistä tulevina vuosina.

1 000 euroa	2023	2022
1. vuoden aikana	9 647	7 330
2. vuoden aikana	3 738	2 090
3. vuoden aikana	3 738	2 032
4. vuoden aikana	3 738	2 032
5. vuoden aikana	3 597	2 032
Myöhemmin	11 668	13 937
Yhteensä	36 127	29 451

31.12.2023 Toivon vuokrasopimuskanta oli seuraava: asuntoja 923 kpl, maanvuokrasopimuksia 30 kpl ja liiketilöiden vuokrasopimuksia 4 kpl.

Suurin osa asuntojen vuokrasopimuksista on voimassa toistaiseksi.

31.12.2022 Toivon vuokrasopimuskanta oli seuraava: asuntoja 591 kpl, maanvuokrasopimuksia 46 kpl ja liiketilöiden vuokrasopimuksia 4 kpl.

B) Toivo vuokralle ottajana

13.3 Tulosvaikutteisesti kirjatut erät

1 000 euroa	2023	2022
Käyttöoikeusomaisuuserien poistot ¹	-	-3
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut ²	-75	-208
Vuokrattujen tonttien käypien arvojen muutos ³	61	92
Yhteensä	-14	-119

¹ Koostuvat toimistotilojen poistoista ja sisältyvät tuloslaskelman erään Poistot ja arvonalentumiset.

² Sisältyvät tuloslaskelman erään Rahoituskulut.

³ Sisältyy tuloslaskelman erään Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot.

13.4 Rahavirtalaskelmassa esitetyt erät

1 000 euroa	2023	2022
Vuokrasopimuksista johtuva lähtevä rahavirta yhteensä	-3 131	-447

13.5 Vuokrasopimuksilla hankitut aineelliset hyödykkeet

1 000 euroa	Vuokratontit*		Leasing-auto		Toimistotilat		Yhteensä	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Hankintameno								
Alkusaldo 1.1.	10 405	4 089	24	16	-	106	10 429	4 212
Lisäykset	-	6 316	8	8	-	-	8	6 324
Vähennykset	-2 991	-	-	-	-	-	-2 991	-
Kurssierot	-	-	-	-	-	-	-	-
Loppusaldo 31.12.	7 414	10 405	32	24	-	106	7 446	10 535
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset / Käypien arvojen muutokset								
Alkusaldo 1.1.	-166	-74	-14	-3	-	-103	-180	-180
Käyvän arvon muutokset	-61	-92	-	-	-	-	-	-
Tilikauden poistot	-	-	-11	-11	-	-3	-11	-14
Loppusaldo 31.12.	-227	-166	-25	-14	-	-106	-253	-287
Kirjanpitoarvo 1.1.	10 239	4 015	10	13	-	3	10 249	4 032
Kirjanpitoarvo 31.12.	7 186	10 239	7	10	-	0	7 193	10 249

*Sisältää perustajaurakointitontteja

Toivon vuokraamat tontit käsitellään sijoituskiinteistöinä ja ne arvostetaan käypään arvoon. Siten näistä käyttöoikeusomaisuuseristä ei kirjata poistoja. Tonttien arvonmuutokset kirjataan tuloslaskelman erään Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot.

Vuokratut tontit sisältyvät konsernitaseen erään Sijoituskiinteistöt ja vuokratut toimistotilat esitetään konsernitaseen rivillä Käyttöoikeusomaisuuserät.

13.6 Vuokrasopimusvelkojen tasearvot

1 000 euroa	2023	2022
Lyhytaikainen	559	715
Pitkäaikainen	6 913	9 813
Yhteensä	7 471	10 528

Vuokrasopimusvelat on esitetty konsernitaseen rivillä Vuokrasopimusvelat, jaettuna pitkä- ja lyhytaikaisiin osuuksiin erääntymisajankohdan mukaan.

14 AINEELLISET KÄYTTÖOMAISUUSHYÖDYKKEET

14.1 Laatumisperiaate

Toivon aineelliset hyödykkeet koostuvat lähinnä rakennuksista sekä koneista ja kalustosta. Hankintameno sisältää ne menot, jotka johtuvat välittömästi kyseisen hyödykkeen hankinnasta, ml. asennusmenot. Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen aineellinen käyttöomaisuus esitetään taseessa hankintamenoon vähennettynä kertyneillä poistoilla ja arvonalentumistappioilla. Korjaus- ja kunnossapitomenot kirjataan tulosvaikutteisesti, kun ne toteutuvat.

Konserni kirjaa aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet tasapoistoina (muut kuin rakennukset) kuluiksi arvioitujen taloudellisten vaikutusaikojen kuluessa (4-5 vuotta). Toivolla on omassa käytössä oleva toimistorakennus, joka on esitetty taseessa pitkäaikaisissa varoissa Rakennuksissa ja Rakennelmissa. Poistojen kirjaaminen lopetetaan, kun aineellinen hyödyke luokitellaan myytävänä olevaksi. Toivo tarkistaa arvioidut taloudelliset vaikutusajat ja omaisuuserien jäännösarvot vähintään jokaisen tilikauden lopussa. Mikäli ne poikkeavat merkittävästi aikaisemmista arvioista, poistoaikaa muutetaan vastaavasti.

Toivo arvioi jokaisena raportointikauden päättymispäivänä onko viitteitä siitä, että aineellisen käyttöomaisuushyödykkeen arvo on alentunut.

Jos viitteitä ilmenee, konserni arvioi kyseisestä omaisuuserästä kerrytettävissä olevan rahamäärän. Jos se alittaa kirjanpitoarvon, näiden erotus eli arvonalentumistappio kirjataan tulosvaikutteisesti.

14.2 Aineellisten hyödykkeiden erittely

1 000 euroa	Koneet ja kalusto		Keskeneräiset hankinnat		Yhteensä	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Hankintameno						
Alkusaldo 1.1.	166	117	-	-	166	117
Lisäykset	154	49	-	-	154	49
Vähennykset			-	-	-	-
Kurssierot	-	-	-	-	-	-
Loppusaldo 31.12.	320	166	-	-	320	166
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset						
Alkusaldo 1.1.	-101	-56	-	-	-101	-56
Tilikauden poistot	-73	-45	-	-	-73	-45
Arvonalentumistappiot	-	-	-	-	-	-
Kurssierot	-	-	-	-	-	-
Loppusaldo 31.12.	-174	-101	-	-	-174	-101
Kirjanpitoarvo 1.1.	65	61	-	-	65	61
Kirjanpitoarvo 31.12.	146	65	-	-	146	65

Liitetiedot Toivon vuokraamista aineellisista hyödykkeistä on esitetty kohdassa 13 Vuokrasopimukset.

15 AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

15.1 Laatumisperiaate

Konserni kirjaa aineettoman hyödykkeen taseeseen vain, kun omaisuuserän hankintameno on määritettävissä luotettavasti ja on todennäköistä, että hyödykkeestä johtuva odotettavissa oleva taloudellinen hyöty koituu Toivon hyväksi. Kaikki muut menot kirjataan kuluiksi, kun ne ovat syntyneet. Toivo arvostaa aineettomat hyödykkeet alkuperäiseen hankintamenuon poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä.

Pilvipalvelujärjestelyjen kirjanpitoikäsihtely riippuu siitä, luokitellaanko pilvipohjainen ohjelmisto aineettomaksi hyödykkeeksi vai palvelusopimukseksi. Ne järjestelyt, joissa Toivolla ei ole määräysvaltaa kyseiseen ohjelmistoon, käsitellään kirjanpidossa palvelusopimuksina, jotka antavat Toivolle oikeuden käyttää pilvipalveluntarjoajan sovellusohjelmistoa sopimuskauden aikana. Sovellusohjelmiston jatkuvat käyttöoikeusmaksut sekä ohjelmistoon liittyvät konfigurointi- tai räätälöintimenot kirjataan liiketoiminnan muihin kuluihin silloin, kun Toivo vastaanottaa palvelut.

Toivo kirjaa aineettomat hyödykkeet tasapoistoina kuluiksi arvioitujen taloudellisten vaikutusaikojen kuluessa (viisi vuotta). Konserni tarkistaa sovelletut poistoajat vähintään jokaisen tilikauden päättyessä. Mikäli omaisuuserän odotettu taloudellinen vaikutusaika poikkeaa merkittävästi aikaisemmista arvioista, poistoajaa muutetaan vastaavasti. Kun aineeton hyödyke luokitellaan myytävänä olevaksi, poistojen kirjaaminen siitä lopetetaan.

Toivo arvioi jokaisena raportointikauden päättymispäivänä onko viitteitä siitä, että aineettoman hyödykkeen arvo on alentunut. Jos viitteitä ilmenee, konserni arvioi kyseisestä omaisuuserästä kerrytettävissä olevan rahamäärän. Jos se alittaa kirjanpitoarvon, näiden erotus eli arvonalentumistappio kirjataan tulosvaikutteisesti.

15.2 Aineettomien hyödykkeiden erittely

1 000 euroa	IT-järjestelmät		Muut aineettomat hyödykkeet		Yhteensä	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Hankintameno						
Alkusaldo 1.1.	17	8	-	37	17	45
Lisäykset		9			-	9
Vähennykset			-	-37	-	-37
Kurssierot					-	-
Loppusaldo 31.12.	17	17	-	-	17	17
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset						
Alkusaldo 1.1.	-3				-3	-
Tilikauden poistot	-5	-3			-5	-3
Arvonalentumistappiot			-	-	-	-
Kurssierot			-	-	-	-
Loppusaldo 31.12.	-8	-3	-	-	-8	-3
Kirjanpitoarvo 1.1.	14	8	-	37	14	45
Kirjanpitoarvo 31.12.	10	14	-	-	10	14

16 VAIHTO-OMAISSUUS

16.1 Laatimisperiaate

Toivon vaihto-omaisuus koostuu suoraan myytäväksi tarkoitetuista keskeneräisistä ja/tai valmiista rakennuskohteista. Näiden hankintameno sisältää tontin arvon, muut rakentamisen raaka-aineet, suunnittelumenot, välittömistä työsuorituksista johtuvat menot, vieraan pääoman menot sekä muista välittömät ja välilliset rakennushankkeisiin liittyvät menot. Vaihto-omaisuus arvostetaan hankintamenoon tai nettorealisointiarvoon sen mukaan, kumpi niistä on alempi. Nettorealisointiarvo on tavanomaisessa liiketoiminnassa saatava arvioitu myyntihinta, josta on vähennetty arvioidut kohteen valmiiksi saattamiseen tarvittavat menot ja arvioidut myynnin toteutumiseksi välttämättömät menot.

1 000 euroa	Keskeneräiset kohteet		Valmiit kohteet		Yhteensä	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Hankintameno						
Alkusaldo 1.1.	13 416	2 349	1 609	2 459	15 025	4 808
Lisäykset	12 476	14 401	5 047	5 156	17 524	19 557
Vähennykset	-14 327	-6 744	-2 755	-6 006	-17 082	-12 749
Maan vuokrat	-2 093	3 409	-	-	-2 093	3 409
Muut siirrot	-95	-	-	-	-95	-
Loppusaldo 31.12.	9 377	13 416	3 901	1 609	13 278	15 025
Kirjanpitoarvo 1.1.	13 416	2 349	1 609	2 459	15 025	4 808
Kirjanpitoarvo 31.12.	9 377	13 416	3 901	1 609	13 278	15 025

Tilikauden 2023 päättyessä vaihto-omaisuus koostui myytäväksi rakennettavista kohteista, joista osa on vielä myymättä eli osa kohteista on aloitettu ilman asiakkaita. Myymättömät kohteet

arvostettiin hankintameno. Valmiit myymättömät kohteet arvostettiin hankintamenoon tai sitä alempaan nettorealisointiarvoon.

17 RAHOITUSVARAT

17.1 Laatimisperiaate

Toivon rahoitusvarat koostuvat pääosin vuokra- ja myyntisaamisista sekä rahavaroista.

Luokittelu ja kirjaaminen

Toivo luokittelee rahoitusvaransa jaksotettuun hankintamenoon kirjattaviin rahoitusvaroihin. Rahoitusvarojen luokittelu tehdään niiden hankinnan tarkoituksen perusteella silloin kun rahoitusvaroihin kuuluva erä hankitaan. Luokittelu perustuu Toivon liiketoimintamallin tavoitteisiin ja rahoitusvarojen sopimusperusteisiin rahavirtoihin.

Kaikki rahoitusvarojen ostot ja myynnit kirjataan kaupantekopäivänä. Mikäli kyseessä on erä, jota ei arvosteta käypään arvoon tulosvaikutteisesti, transaktiomenot sisällytetään rahoitusvarojen alkuperäiseen kirjanpitoarvoon. Konserni kirjaa rahoitusvaroihin kuuluvan erä pois taseesta, kun Toivo on menettänyt sopimusperusteisen oikeuden rahoitusvaroista kertyviin rahavirtoihin, tai kun se on siirtänyt merkittävältä osin riskit ja tuotot konsernin ulkopuolelle.

17.2 Tasearvot

1 000 euroa	Liitetieto	2023	2022
Jaksotettu hankintameno			
Lainasaamiset	25,3	3 045	3 326
Vuokrasaamiset	13, 22.3	183	150
Myyntisaamiset	22.3	1 453	979
Rahavarat		5 359	6 423
Yhteensä		10 039	10 878

18 Muut saamiset

1 000 euroa	2023	2022
Siirtosaamiset	2 733	1 810
Muut saamiset	1 183	3 418
Yhteensä	3 916	5 228

19 OMA PÄÄOMA

19.1 Laatumisperiaate — oma pääoman ehtoiset instrumentit

Toivo luokittelee liikkeeseen laskemansa instrumentit joko rahoitusvelaksi tai omaksi pääomaksi instrumenttien luonteen perusteella.

- Rahoitusvelka on instrumentti, joka velvoittaa konsernia luovuttamaan käteisvaroja tai muita rahoitusvaroja, tai jonka haltijalla on oikeus vaatia Toivolta käteisvaroja tai muita rahoitusvaroja.
- Oman pääoman ehtoinen instrumentti on mikä tahansa sopimus, joka osoittaa oikeutta osuuteen Toivon varoista sen kaikkien velkojen vähentämisen jälkeen.

19.2 Oman pääoman erät

Osakepääoma

Osakepääoma sisältää Toivo Group Oyj:n kantaosakkeet, jotka luokitellaan omaksi pääomaksi. Yhtiöllä on yksi osakelaji. Osakkeella ei ole nimellisarvoa. Osakeyhtiölain mukaisesti yksi Toivon osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Kaikki liikkeeseen lasketut osakkeet on maksettu täysimääräisesti.

Osakepääomaan merkitään osakeantien yhteydessä saatu osakkeiden merkintähinta siltä osin, kuin merkintähintaa ei ole päätetty osakeantipäätöksessä kirjattavaksi sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Transaktiomenot, jotka johtuvat välittömästi uusien osakkeiden liikkeeseenlaskusta, kirjataan omaan pääomaan saatujen maksujen vähennyseränä ja verovaikutuksilla oikaistuin.

Pääomalainat

Nämä pääomalainat ovat lainoja, jotka täyttävät kaikki osakeyhtiölainan (OYL) tarkoittaman pääomalainan ehdot (OYL 12 luku). Ne luokitellaan omaksi pääomaksi, sillä konserni maksaa kyseisiä lainoja takaisin vain velallisen päätöksen perusteella. Lainojen korko oli 1,0 % 31.12.2023 ja 31.12.2022. Tilikaudella 2023 Toivo Group Oyj nosti uutta pääomalainaa 0 euroa (22). 31.12.2023 pääomalainojen yhteissumma oli 17 280 (17 280) tuhatta euroa. Katso myös liitetieto 25 Lähipiiritapahtumat.

Pääomalainat ovat muita velkoja huonommassa etuoikeusasemassa, mutta paremmalla etusijalla kuin osakkeet. Lainoilla ei ole eräpäivää. Toivo Group Oyj:llä on oikeus, mutta ei velvollisuutta, maksaa lainat takaisin kokonaan tai osittain, mikäli yhtiöllä on jakokelpoisia varoja.

Toivo maksoi pääomalainojen korkoja tilikaudella 2023 yhteensä 0 (0) tuhatta euroa. Kirjaamatonta korkoa ei ollut 31.12.2023.

Muuntoerot

Muuntoerot-rahasto sisältää muuntoerot, jotka ovat syntyneet ulkomaisen tytäryhtiön tilinpäätösten muuntamisesta.

Kertyneet voittovarot

Kertyneet voittovarot ovat aiemmilta tilikausilta kertyneitä varoja, joita ei ole siirretty oman pääoman rahastoihin tai jaettu voitonjakona omistajille. Osingonjako ja muu voitonjako emoyhtiön osakkeenomistajille merkitään velaksi konsernitaseeseen sillä kaudella, jonka aikana voitonjako hyväksytään yhtiökokouksessa.

SVOP

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto sisältää muut oman pääoman luonteiset sijoitukset ja osakkeiden merkintähinnan siltä osin kuin sitä ei nimenomaisen päätöksen mukaan merkitä osakepääomaan.

19.3 Osakkeen lukumäärien ja oman pääoman muutokset

Alla on esitetty osakkeen kappalemäärien muutokset ja vastaavat konsernin oman pääoman muutokset.

1 000 euroa	Osakkeita (tuhatta kpl)	Osake- pääoma	Pääoma- lainat	SVOP- rahasto	Muunto- erot	Kertyneet voittovarvat	Yhteensä
1.1.2022	53 086	1 000	16 921	14 529	-2	21 726	54 175
Korjaukset edellisten tilikausien voittovaroihin						-121	-121
Tilikauden tulos, emoyhtiön omistajille	-	-	-		-22	12 066	12 044
Osakeanti	1 900			3 531			3 531
Pääomalainojen muutos		-	359			-173	185
Osakepalkkiojärjestelmä							
Yhteensä	1 900	-	359	3 531	-22	11 771	15 639
31.12.2022	54 986	1 000	17 280	18 061	-25	33 498	69 814
1.1.2023	54 986	1 000	17 280	18 061	-25	33 498	69 814
Tilikauden tulos, emoyhtiön omistajille	-	-	-		-2	-4 426	-4 428
Maksuton osakeanti (osakkeiden splittaus)	220	-	-			-	-
Osakeanti	3 333			2 938			2 938
Osingonjako						-40	-40
Osakepalkkiojärjestelmä		-	-			292	292
Yhteensä	3 553	-	-	2 938	-2	-4 173	-1 238
31.12.2023	58 540	1 000	17 280	20 998	-27	29 325	68 576

Yhtiöllä on valtuudet enintään 5 498 622 Yhtiön oman osakkeen hankkimisesta ja /tai pantiksi ottamisesta sekä valtuudet 20 000 000 osakkeen osakeantiin. Valtuutukset on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2024 asti.

Toivo Group Oyj:llä on hallussaan 220 000 kpl omia osakkeita tilikauden 2023 päättyessä.

Yhtiö toteutti 20.12.2023 yhtiön avainhenkilöille maksuttoman osakeannin nimellisarvoltaan 32 250 euroa.

19.4 Osakeanti

Toivo toteutti maksuttoman osakeannin itselleen 12.4.2023, jonka johdosta osakkeiden määrä nousi 54 986 226 osakkeesta 55 206 226 osakkeeseen. 12.4.2023 toteutetulla osakeannilla varaudutaan Yhtiön johdon osakepalkkiojärjestelmän tarpeisiin. Toivo toteutti suunnatun osakeannin 18.12.2023. Osakeannissa osakkeiden määrä nousi 55 206 226 osakkeesta 58 539 559 osakkeeseen. Osakeannin 2 937 715 euroa) maksut suoritettiin joulukuussa 2023. Osakkeet on rekisteröity kaupparekisteriin 19.12.2023.

Osakeannilla vahvistettiin yhtiön maksuvalmiutta ja laajennettiin yhtiön omistuspohjaa.

19.5 Pääoman hallinta

Toivon pääomarakenteen hallinnan tavoitteena on tukea yhtiön asettamia tavoitteita, optimoida pääomarakenne, varmistaa hyvät toimintaedellytykset eri markkinatilanteissa ja luoda omistaja-arvoa pitkällä aikavälillä. Yhtiön johto ja hallitus seuraavat säännöllisesti pääomarakenteen ja likviditeetin kehitystä varmistaakseen kasvustrategian ja maksuvalmiuden toteutumisen. Pääomarakenteeseen vaikuttavat mm. tulos, investoinnit, omaisuuden ostot ja myynnit, osingonjako ja osakeannit. Pääomarakennetta seurataan omavaraisuusasteen kautta, joka on oman pääoman osuus kokonaispääomasta. Toivon tavoitteena on yli 30 %:n omavaraisuusaste. Konsernin pääoman hallinnassa ei tapahtunut merkittäviä muutoksia verrattuna vuoteen 2022.

Omavaraisuusaste

1 000 euroa	2023	2022
Oma pääoma yhteensä	68 830	70 007
Taseen loppusumma	192 132	187 694
Vähennetään saadut ennakot	-3 411	-5 266
+ (taseen loppusumma - saadut ennakot)	188 722	182 428
Omavaraisuusaste, %	36 %	38 %

20 RAHOITUSVELAT

20.1 Laatumisperiaate

Toivo luokittelee konsernin rahoitusvelat kahteen ryhmään seuraavasti:

- käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat, ja
- jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat (muut rahoitusvelat).

Luokittelu määrittää sen, edellytetäänkö instrumentin arvostamista uudelleen käypään arvoon ja mihin arvostuksesta johtuva erä kirjataan. Tilikausilla 2023 ja 2022 Toivolla oli vain jaksotettuun hankintamenuon arvostettavia rahoitusvelkoja.

Toivon rahoitusvelat koostuvat lähinnä rahoituslaitoslainoista, vuokrasopimusveloista sekä ostoveloiista. Ne merkitään alun perin kirjanpitoon käypään arvoon ja arvostetaan tämän jälkeen jaksotettuun hankintamenuon efektiivisen koron menetelmällä. Transaktiomenot, jotka voidaan kohdistaa tiettyyn lainaan, vähennetään saadusta velkamäärästä. Saadun rahamäärän ja takaisin maksettavan rahamäärän välinen erotus merkitään tulosvaikutteisesti rahoituskuluiksi laina-ajan kuluessa. Sijoituskiinteistöihin liittyvät aktivointikelpoiset vieraan pääoman menot sisällytetään kiinteistöjen hankintamenuon, katso tarkemmin liitetieto 12.1 Laatumisperiaate (Sijoituskiinteistön hankintamenu).

Toivo luokittelee rahoitusvelan lyhytaikaiseksi, ellei konsernilla ole ehdotonta oikeutta siirtää velan suorittamista vähintään 12 kuukauden päähän raportointikauden päättymispäivästä. Rahoituslaitoslainoista esitetään lyhytaikaisissa rahoitusveloissa alle 12 kuukauden kuluttua erääntyvien lainojen osuus. Toivolla on ollut eräältä rahoittajalta waiver kovenanttiin koskien 31.12.2023 tarkasteluajankohtaa ja seuraava tarkasteluajankohta on 30.6.2024.

Konserni kirjaa rahoitusvelan (tai sen osan) pois taseesta vasta silloin, kun velka on lakannut olemasta olemassa, eli kun sopimuksessa yksilöity velvoite on täytetty, kumottu tai sen voimassaolo on lakannut.

20.2 Rahoitusvelat

1 000 euroa	Liitetieto	2023	2022
Pitkäaikaiset rahoitusvelat			
Rahoituslaitoslainat	22	80 730	81 947
Vuokrasopimusvelat	13.6	6 913	9 813
Lähipiirilainat	25.3	2 500	2 500
Muut rahoitusvelat		463	400
		90 605	94 660
Lyhytaikaiset rahoitusvelat			
Rahoituslaitoslainat	22	3 738	2 589
Vuokrasopimusvelat	13.6	559	715
Lähipiirilainat	25.3	107	765
Ostovelat		1 761	3 481
Muut rahoitusvelat		883	250
		7 048	7 799
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin liittyvät rahoitusvelat	12.8	13 038	-
Rahoitusvelat yhteensä		110 691	102 459

20.3 Lainojen ehdot

Konserni rahoittaa kiinteistökehitystoimintansa pääasiassa hankkeissa perustettavien asunto- tai kiinteistöosakeyhtiöiden nimissä olevilla vieraan pääoman ehtoisilla pankkilainoilla, joissa on emoyhtiö Toivo Group Oyj tai asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön suora emoyhtiö omavelkaisena takaajana.

Osa emoyhtiön ja sen tytäryhtiöiden luottosopimuksista sisältää tavanomaisia kovenantteja, kuten omistus-, korkokate- ja LTV-kovenantteja (Loan-to-Value, luototusaste). Kyseisten kovenanttien rikkoutuminen voi johtaa siihen, että Toivon on maksettava kyseinen luotto pois ennakkoisesti, jolloin uudelleenneuvotellun rahoituksen ehdot saattavat heikentyä tai rahoituksen saatavuus vaikeutua.

Lainoihin liittyvät vakuudet on esitetty liitetiedossa 23 Varaukset, ehdolliset erät ja sitoumukset.

20.4 Rahoituksen rahavirroista johtuvat velkojen muutokset

Seuraavassa taulukossa on esitetty rahoituksesta johtuvien velkojen alku- ja päätössaldojen välinen täsmäytyslaskelma.

1 000 euroa	2023			2022		
	Rahoituslaitoslainat	Vuokrasopimusvelat	Lähipiirilainat	Rahoituslaitoslainat	Vuokrasopimusvelat	Lähipiirilainat
Saldo 1.1.	84 937	10 528	2 500	47 095	4 131	3 000
Rahoituksen rahavirroista johtuvat muutokset						
Lainojen lyhennykset	-20 751			-18 876	-	-3 000
Lainojen nostot	33 814			56 267		2 500
Vuokrasopimusvelkojen maksut		-3 056	-	-	-239	-
Rahoituksen rahavirroista johtuvat muutokset yhteensä	13 063	-3 056	-	37 391	-239	-500
Lainojen muut lisäykset				-	-	-
Lainojen muuntaminen					-	-
Uudet vuokrasopimukset				-	6 636	-
Lainan muuntaminen pääomalainoiksi				-	-	-
Muut muutokset	-30			450	-	-
Saldo 31.12.	97 969	7 471	2 500	84 937	10 528	2 500

Rahoituslaitoslainat sisältävät myytävänä olevien kohteiden velat 13 038 tuhatta euroa

21 RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN KÄYVÄT ARVOT

21.1 Laatimisperiaate

21.1 Luokittelu kirjanpidossa ja käyvät arvot

Seuraavassa taulukossa esitetään rahoitusvarojen ja -velkojen tasearvot sekä käyvät arvot, ml. niiden käyvän arvon hierarkian mukaiset tasot. Tasot on kuvattu liitetiedossa 1.7 Käypien arvojen määrittäminen. Taulukossa ei esitetä käypiä arvoja koskevia tietoja niistä rahoitusvaroista ja -veloista, joita ei arvosteta käypään arvoon, jos kirjanpitoarvo on kohtuullisen lähellä käypää arvoa ja erän maturiteetti lyhyt (vuokra- ja myyntisaamiset sekä ostovelat).

31.12.2023		Tasearvo		Käypä arvo		
1 000 euroa	Liitetieto		Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Rahoitusvelat, joita ei arvosteta käypään arvoon						
Rahoituslaitoslainat	20, 22	71 430	-	-	71 430	71 430
Myytävien kohteiden rahoituslaitoslainat	20, 22	13 038			13 038	13 038
Lähipiirilainat	20, 25.3	2 607	-	-	2 607	2 607
Rahoitusvarat						
Korkojohdannaiset				209		209
Yhteensä		87 075	-	209	87 075	87 283

31.12.2022		Tasearvo		Käypä arvo		
1 000 euroa	Liitetieto		Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Rahoitusvelat, joita ei arvosteta käypään arvoon						
Rahoituslaitoslainat	20, 22	84 537	-	-	84 537	84 537
Lähipiirilainat	20, 25.3	3 265	-	-	3 265	3 265
Yhteensä		87 801	-	-	87 801	87 801

22 RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

22.1 Rahoitusriskien hallinnan periaatteet

Toivo altistuu liiketoiminnassaan rahoitusriskeille, joita ovat korko-, luotto-, jälleenrahoitus-, maksuvalmius- ja vastapuoliriski. Rakennus- ja kiinteistöala on syklistä ja suhdannevaihteluille altista ja sen volyyymi sekä kannattavuus vaihtelevat esim. yleisen taloudellisen tilanteen seurauksena. Toivon liiketoiminta on laajentunut vuonna 2023 ja konsernin strategisena tavoitteena on kasvattaa liiketoimintaa merkittävästi pitkällä aikavälillä.

Rahoitusriskien hallinnan keskeinen periaate on pyrkiä vähentämään rahoitusmarkkinoiden mahdollisia negatiivisia vaikutuksia konsernin liiketoimintaan, yrittää mahdollistaa tehokas omanpääoman käyttö ja antaa mahdollisuus luottoluokituksen mukaiseen rahoitukseen ilman ylimääräistä riskipreemiota sekä pyrkimys antaa liikkumavapautta varsinaiseen liiketoimintaan. Rahoitusriskien hallitsemisen vuoksi konserni käyttää laajaa pankki- ja luottolaitosverkostoa, pyrkii monipuolistamaan rahoitusinstrumenttivalikoimaa ja maturiteettijakaumaa sekä ylläpitää riittävää omavaraisuusastetta.

Jälleenrahoitusriskin hallinnassa keskeisenä tavoitteena on pidentää jatkuvasti konsernin lainasalkun olemassa olevia maturiteetteja, rahoitukset on hajautettu useammalle toimijalle, maksuvalmiutta on riittävästi ja lainojen erääntymisiin on jatkorahoitukset sovittu sekä investoinneille on varattu riittävä rahoitus ja mahdolliset muut rahoitustarpeet huomioitu. Konserni voi käyttää erityyppisiä rahoitusinstrumentteja ainoastaan taseessa olevien rahoitusriskien vähentämiseen tai poistamiseen. Rahoitusmarkkinoiden muutokset voivat vaikuttaa negatiivisesti tai positiivisesti investointi- ja jälleenrahoituksen saatavuuteen sekä rahoituskustannuksiin tulevaisuudessa.

Toivo on solminut Euroopan Investointipankin kanssa sopimuksen 60 miljoonan euron luotto-fasiliteetista keväällä 2023. Luotto on tilinpäätöshetkellä kokonaisuudessaan nostamatta. Luotolla on ollut

tarkoitus korvata joitakin nykyisiä pitkäaikaisia luottoja, sekä rahoittaa uusia, vielä aloittamattomia sijoituskiinteistöinvestointeja. Sopimukseen liittyy taloudellisiin tunnuslukuihin sidonnaisia erityisehtoja, jotka eivät tällä hetkellä täyty ja joiden muuttamisesta nykytilanteeseen paremmin sopiviksi neuvotellaan parhaillaan. Luoton nostamatta jääminen ei muodosta Toivolle riskiä, koska kaikki nykyiset luotot ovat pitkäaikaisia ja koska käynnissä ei ole mitään hanketta, johon tarvittaisiin tämän sopimuksen puitteissa rahoitusta.

Toivo on solminut 2 miljoonan euron suuruisen luotollisen tililimiittisopimuksen, josta tilinpäätöshetkellä oli käytössä 2 miljoonaa euroa.

Joihinkin Toivon luottosopimukseen liittyy taloudellisiin tunnuslukuihin kuten korkokatteeseen tai omavaraisuusasteeseen sidonnaisia erityisehtoja. Toivo täyttää nämä sopimusehdot tilinpäätöshetkellä lukuunottamatta yllä todettua Euroopan investointipankin sopimusta, joka ei ole käytössä.

22.2 Korkoriski

Merkittävä rahoitusriski kohdistuu konsernin lainasalkun korkokustannusten vaihteluun, jota voidaan pyrkiä hallitsemaan siihen tarkoitetuilla rahoitusinstrumenteilla. Suurimmat korkoriskit muodostuvat vaihtuvakorkoisista rahoituslaitoslainoista. Korkosidonnaisuuksia on hajautettu eri pituisilla maturiteeteilla. Yhtiö on suojannut osan luotoistaan korkokatolla tai kiinteää korkoa vastaavalla korkoputkella. Sopimusten vastapuolena on pohjoismaiset pankit, joilla on hyvä luottoluokitus Fitch Ratingiltä, Moody's Investor Serviceltä tai S&P Global-luottoluokittajalta. Korkoriskin suojausta ja sen määrää sekä laatua arvioidaan jatkuvasti. Toivo ei voi kuitenkaan suojata enempää kuin taseessa olevat lainat edellyttävät. Tavoitteena on pyrkiä antamaan konsernille riittävät toimintaedellytykset kulloiseenkin rahoitusmarkkinatilanteeseen. Konserni ei kuitenkaan lähtökohtaisesti suojaa tytä- tai osakkuusyhtiöille mahdollisesti myönnettäviä Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen (ARA) alaisia rahoitusinstrumentteja. Niiden korkoriskiä alentaa mm. Suomen valtion korkotuki.

Alla esitetty herkkyyksianalyysi havainnollistaa markkinakorkojen muutosten vaikutusta konsernin korkokuluihin:

1 000 euroa	2023		2022	
	+1 %	-0,1%	+1 %	-0,1%
Vaihtuvakorkoisista lainoista kirjattavat korkokulut	835	-84	663	-66

Konsernin rahoituslaitoslainat olivat yhteensä 97 506 (84 537) tuhatta euroa, joista myytävänä oleviin kohteisiin kohdistuu 13 038 tuhatta euroa 31.12.2023. Yllä taulukossa esitetyt luvut eivät sisällä laskennallisten verojen vaikutusta.

Konsernin rahoituslaitoslainoilla on korkokatto kohteista nimellis-arvoltaan 16 958 168 euroa, joista käypä arvo on +208 770 euroa. Myytävänä olevien kohteiden rahoituslaitoslainoilla on korkokatto nimellisarvoltaan 4 044 402 euroa, joista käypä arvo on -78 362 euroa.

22.3 Luotto- ja vastapuoliriski

Konserni pyrkii välttämään merkittäviä luotto- ja vastapuoliriskejä. Konsernin vuokrasaamiset ovat hajautuneet eri vuokraussegmentteihin. Maanvuokrasaamisista yhtiöllä on kiinnitykset parhaalla etusijalla. Muissa vuokrasaamisissa luottoriskiä pienentää vakuuksien käyttö. Vastaavasti rakennuttamishankkeissa vastapuolelta edellytetään muun muassa riittävää pankin tai vakuutusyhtiön myöntämää vakuutta, konsernin hyväksymää maksuerätaulukkoa ja muita sisäisiä valvontatoimenpiteitä, kuten merkittäviin alihankkijoihin kohdistuvia yritysanalyyskejä. Luotto- ja vastapuoliriskiä arvioidaan jatkuvasti vastapuolen taloudellisen tilanteen, vuokrasaamisten ikäjakauman, vakuusaseman ja mahdollisten perintätoimien onnistumisen perusteella. Rahoituslähteissä Toivo pyrkii hajauttaman vieraan pääoman ehtoista rahoitusta eri toimijoille.

Toivo kirjaa odotettavissa olevia luottotappioita koskevan vähennyserän jaksotettuun hankintamenuun arvostetuista rahoitusvaroista. Odotettu luottotappio kirjataan vuokra- ja myyntisaamisista perustuen konsernille kertyneeseen tietoon saamisten laiminlyönneistä tai maksusuoritusten viivästyemisestä taloudellisten vaikeuksien vuoksi. Odotettu tappio määritetään saamisen kirjanpitoarvon ja efektiivisellä korolla diskontattujen arvioitujen vastaisten rahavirtojen nykyarvon erotuksena. Tämä oikaisu kirjataan liiketoiminnan muihin kuluihin tai liikevaihtoon sekä vähentämään saamisen kirjanpitoarvoa. Myös odotettavissa olevien luottotappioiden muutokset sekä toteutuneet luottotappiot kirjataan erään Liiketoiminnan muut kulut. Luottotappio peruutetaan myöhemmällä kaudella, jos peruutuksen voidaan objektiivisesti katsoa liittyvät luottotappion kirjaamisen jälkeiseen tapahtumaan. Konserni ei kirjannut luottotappioiden peruutuksia tilikausilla 2023 ja 2022.

Vuokra- ja myyntisaamisten ikäjakauma

1 000 euroa	Brutto- kirjanpito- arvo 2023	Brutto- kirjanpito- arvo 2022
Myyntisaamiset		
Erääntymättömät	1 453	979
Vuokrasaamiset		
Erääntymättömät	29	67
Erääntyneet		
1-30 päivää	51	18
31-60 päivää	19	12
61-90 päivää	8	9
Yli 90 päivää	115	98
	194	138
Yhteensä	222	205
Vuokra- ja myyntisaamiset yhteensä	1 675	1 184

Konserni on kirjannut tilikaudella 2023 odotettuja luottotappioita -14 (32) tuhatta euroa. Lisäksi Toivo neuvottelee yhden asiakkaan erääntyneistä saamisista. Konsernin arvio on, että Toivo tulee saamaan kyseiset saamiset.

22.4 Maksuvalmiusriski

Ulkopuolisen rahoituksen saatavuus kilpailukykyisin ehdoin on tärkeää Toivon liiketoiminnan harjoittamisen ja kannattavuuden näkökulmasta. Konsernin maksuvalmius pyritään turvaamaan riittävillä kassavaroilla, sopimuksin ja riittävillä pankki- tai luottolaitoslainoilla. Konsernin rahavirta koostuu pääasiassa vuokrausliiketoiminnasta, myynneistä ja muista palkkioista. Rahoituksen riittävyyttä seurataan säännöllisesti kassa- ja investointiennusteilla. Joulukuussa 2023 yhtiö toteutti suunnatun osakeannin vahvistaakseen yhtiön maksuvalmiutta. Yhtiöllä on meneillään pienehkön kiinteistöportfolion myyntiprosessi, joka toteutuessaan tulee vahvistamaan yhtiön maksuvalmiutta. Yhtiöllä on 60 miljoonan euron luottosopimus Euroopan investointipankin kanssa. Luotto on nostamatta tilinpäätöshetkellä. Yhtiö on avannut 2 miljoonan euron tililimiitin vahvistaakseen yhtiön maksuvalmiutta.

Konsernin maksuvalmius oli tilikaudella hyvällä tasolla. Rahavarat olivat tilikauden lopussa 5 359 (6 423) tuhatta euroa. Investoinnit rahoitettiin pääasiassa pitkäaikaisilla lainoilla. Talous- ja rahoitusjohto arvioi jatkuvasti liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää eri ajanjaksoilla, jotta konsernilla olisi käytössään tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi. Rahoitustapahtumien onnistumiseksi konserni käyttää useampia vastapuolia ja riittäväksi katsomaansa omavaraisuutta. Rahoituslähteet koostuvat pääasiassa nostamattomista pitkäaikaisista lainoista.



Rahoitusvelkojen sopimusperusteiset erääntyvät määrät

Seuraavassa taulukossa on kuvattu rahoitusvelkojen sopimukseen perustuvaa maturiteettijakaumaa. Esitetyt luvut ovat diskonttaamattomia. Tilikausilla 2022–2023 Toivon rahoitusvelat koostuivat jaksoitettuun hankintamenuun arvostettavista rahoitusveloista.

1 000 euroa	Tasearvo	Yhteensä	1 vuoden aikana	2-5 vuoden aikana	6-10 vuoden aikana	11-15 vuoden aikana	Myöhemmin
31.12.2023							
Rahoituslaitoslainat	84 468	100 255	2 986	41 038	47 793	3 390	5 047
Vuokrasopimusvelat	7 471	20 412	715	2 885	3 599	3 593	9 620
Ostovelat	1 761	1 761	1 761				
Lähipiirilainat	2 500	2 500	-	2 500			
Muut rahoitusvelat ¹	1 346	1 346	883	463			
Yhteensä	97 546	126 273	6 345	46 886	51 392	6 983	14 666

¹ Sisältää siirtovelkoihin kirjatut tilikauden 2022 maksamattomat rahoituslainojen korot.

1 000 euroa	Tasearvo	Yhteensä	1 vuoden aikana	2-5 vuoden aikana	6-10 vuoden aikana	11-15 vuoden aikana	Myöhemmin
31.12.2022							
Rahoituslaitoslainat	84 537	109 724	3 379	44 509	49 709	5 058	7 069
Vuokrasopimusvelat	10 528	20 412	715	2 885	3 599	3 593	9 620
Ostovelat	3 481	3 481	3 481				
Lähipiirilainat	3 265	3 265	765	2 500			
Muut rahoitusvelat	650	650	250	400			
Yhteensä	102 459	137 530	8 589	50 294	53 308	8 651	16 688

22.5 Valuuttariski

Konsernin valuuttariskiä voidaan tarvittaessa hallita suojaamalla sitä siihen tarkoitetuilla rahoitusinstrumenteilla. Mahdollisen suojauksen määrä ei voi kuitenkaan ylittää taseessa olevaa suojaustarvetta ja suojaustarvetta arvioidaan jatkuvasti talous- ja rahoitusjohdossa. Pääasialliset konsernin rahavirrat ovat Suomessa ja pääasiallinen valuutta euro. Valuuttariskin suojaamiselle ei ollut näin ollen tarvetta tilikausilla 2022–2023.

Toivon translaatoriski muodostui tilikaudella 2022 valuuttakurssimuutosten negatiivisista vaikutuksista ulkomaisen tytäryhtiön omaisuuseriin, kun nämä varat muunnetaan emoyhtiön raportointivaluutan määräisiksi (euro). Konsernilla on ollut Ruotsissa vuonna 2020 perustettu tytäryhtiö, joka on purettu tilikaudella 2023.

Tilikaudella 2023 Ruostin tytäryhtiön valuuttakurssimuutoksista aiheutui 2 tuhannen euron valuuttakurssitappio.

23 MUUT VELAT JA JAKSOTUSERÄT

1 000 euroa	2023	2022
Saadut ennakot	3 411	5 266
Siirtovelat	1 153	912
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	600	86
Muut lyhytaikaiset velat	1 720	2 307
Yhteensä	6 883	8 571

Muiden lyhytaikaisten velkojen merkittävin yksittäinen erä on ostettujen tonttien maksamattomat kauppahinnat.

24 VARAUKSET, EHDOLLISET ERÄT JA SITOUMUKSET

24.1 Laatumisperiaate – Varaukset

Varaukset ovat velkoja, joiden toteutumisajankohta tai toteutuva määrä on epävarma. Toivo kirjaa varauksen, kun konsernilla on aikaisemman tapahtuman seurauksena oikeudellinen tai tosiasiallinen velvoite, maksuveloitteen toteutuminen on todennäköistä ja veloitteen suuruus voidaan arvioida luotettavasti. Varauksena kirjattava määrä on johdon paras arvio menoista, joita veloitteen täyttäminen edellyttää raportointikauden päättämispäivänä, ottaen huomioon mahdolliset veloitteeseen liittyvät riski- ja epävarmuustekijät.

Toivo kirjaa varauksen tappiollisesta sopimuksesta, kun veloitteiden täyttämiseksi vaadittavat välttämättömät menot ylittävät sopimuksesta saatavat hyödyt. Väistämättömiin menoihin sisältyvät sopimuksen täyttämisestä aiheutuvat menot tai sopimuksen purkamisesta aiheutuvat menot sen mukaan, kumpi näistä on pienempi.

Konserni merkitsee uudelleenjärjestelyvarauksen taseeseen, kun siitä on laadittu yksityiskohtainen, asianmukainen suunnitelma ja suunnitelman toimeenpano on aloitettu tai siitä on tiedotettu niille, joihin järjestely vaikuttaa.

24.2 Laatumisperiaate – Ehdolliset velat ja ehdolliset varat

Ehdolliset varat ja ehdolliset velat ovat mahdollisia omaisuuseriä ja veloitteita, jotka syntyvät aikaisempien tapahtumien seurauksena. Niiden olemassaolo varmistuu vasta kun yksi tai useampi epävarma tapahtuma, joka ei ole kokonaan Toivon määräysvallassa, toteutuu tai jää toteutumatta tulevaisuudessa.

24.3 Vakuudet

1 000 euroa	Nostetut lainat rahoituslaitoksilta		Nostamattomat lainat rahoituslaitoksilta	
	2023	2022	2023	2022
Velat, joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä, osakkeita ja muita vakuuksia	98 342	96 848	2 090	11 719
Annetut kiinnitykset	168 265	142 792	12 585	14 935
Pantatut osakkeet	54 147	40 867	-	3 572
Omavelkaiset takaukset	95 842	76 522	2 090	3 572
Vakuudet yhteensä	318 254	260 182	14 676	22 079

Suurimmalle osalle lainoista, joille Toivo Group Oyj on antanut omavelkaisen takauksen, on annettu vakuudeksi myös kiinnityksiä. Toivo Group Oyj:n antamien omavelkaisten takausten lisäksi myös Toivo Kodit Oy, Toivo Homes Oy ja Toivo Liiketilat Oy on antanut omavelkaisia takauksia tytäryhtiöiden ottamille lainoille joko yksin tai yhdessä emoyhtiön kanssa.

24.4 Takauslimiitti

Emoyhtiöllä on käytössä 12 tytäryhtiötä koskeva takauslimiitti. Takauslimiitistä oli käytössä noin 2 228 tuhatta euroa 31.12.2023. Takauslimiitti on yhteisvastuullinen.

24.5 Vastuusitoumukset

Konsernilla oli seuraavat sijoituskiinteistöihin liittyvät vastuusitoumukset 31.12.2023:

Vähennettyjen arvonlisäverojen (alv) palautusvastuu

Toivon kiinteistöinvestointien arvonlisäverojen määrä oli 10 833 (6 562) tuhatta euroa 31.12.2023. Palautusvastuusta oli 31.12.2023 jäljellä 60–90 % (60–100 %) tehdystä arvonlisäverovähennyksestä. Konsernin sijoituskiinteistöihin liittyy arvonlisäveropalautusvastuu, joka realisoituu, mikäli kyseiset kiinteistöt siirtyvät arvonlisäverottomaan käyttöön 10 vuoden tarkastuskauden aikana.

24.6 Oikeudenkäynnit ja riita-asiat

Konsernin kahteen tytäryhtiöön on tehty verotarkastus tilikausien 2022 ja 2023 aikana. Verotarkastuksen perusteella on mahdollista, että Yhtiö joutuu tilittämään palautettuja arvonlisäveroja arviolta noin 0,6 miljoonaa euroa. Mahdollisella palautuksella ei arvioida olevan tulosvaikutusta.

Asian käsittely on kesken tällä hetkellä hallinto-oikeudessa. Yhtiö arvioi prosessin käsittelyajaksi 1–2 vuotta.

25 LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

25.1 Laatumisperiaate

Toivo Group Oyj:n lähipiiriin sisältyvät seuraavat tahot:

- tytär- ja osakkuusyrietykset sekä yhteisjärjestelyt (sellaiset asunto-osakeyhtiöt sekä keskinäiset kiinteistöyhtiöt, joista konserni omistaa alle 100 %).
- emoyhtiön johtoon kuuluvat avainhenkilöt, joita ovat hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja sekä muut johtoryhmän jäsenet
- yhteisöt, joissa edellä mainituilla henkilöillä on määräysvalta tai yhteinen määräysvalta
- edellä mainittujen henkilöiden läheiset perheenjäsenet, ja
- Raatihuone Oy, jolla on määräysvalta Toivo Group Oyj:ssä, sekä yhtiöt, joissa Raatihuone käyttää määräysvaltaa, yhteistä määräysvaltaa tai sillä on huomattava vaikutusvalta.

Toivo Group Oyj:n emoyhtiö on Raatihuone Oy (Y-tunnus 2962361-5). Raatihuone Oy tulee laatimaan konsernitilinpäätöksen tilikaudelta 2023. Raatihuone Oy:n omistavat Toivo Group Oyj:n johtoon kuuluvat avainhenkilöt heidän määräysvallassaan olevien yhtiöiden kautta.

Lähipiiritapahtumina on esitetty sellaiset liiketoimet lähipiirin kanssa, jotka eivät eliminoidu konsernitilinpäätöksessä.

25.2 Johtoon kuuluvien avainhenkilöiden palkitseminen

Seuraavissa taulukoissa esitetyt määrät vastaavat kyseisillä tilikausilla kuluiksi kirjattuja menoja. Mahdolliset luontaisedut sisältävät palkkasummiin. Johtoon kuuluvien avainhenkilöiden eläke-etuudet koostuvat Suomen lakisääteisten eläkejärjestelyjen puitteissa myönnettävistä eläkkeistä. Konsernilla ei ole vapaaehtoisia täydentäviä eläkejärjestelyjä. Hallituksen jäsenet Asko Myllymäki ja Tomi Koivukoski ovat luopuneet hallituspalkkioistaan.

1 000 euroa	2023	2022
a) Johtoon kuuluvat avainhenkilöt yhteensä (sisältäen b) ja c))		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	-454	-553
Eläke-etuudet (maksupohjaiset järjestelyt)	-31	-37
Osakeperusteinen kannustinjärjestely	-36	-55
Yhteensä	-521	-645
b) Toimitusjohtaja Markus Myllymäki		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	-39	-76
Eläke-etuudet (maksupohjaiset järjestelyt)	-2	-5
Osakeperusteinen kannustinjärjestely	-8	-8
Yhteensä	-49	-90

1 000 euroa	2023	2022
c) Muut johtoryhmän jäsenet		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	-416	-477
Eläke-etuudet (maksupohjaiset järjestelyt)	-29	-32
Osakeperusteinen kannustinjärjestely	-28	-47
Yhteensä	-472	-556
d) Hallitus yhteensä (sisältäen sisältäen e), f) ja g))		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	-54	-44
Eläke-etuudet (maksupohjaiset järjestelyt)	-	-
Yhteensä	-54	-44
e) Hallituksen jäsen Petri Kärkkäinen		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	-19	-19
Eläke-etuudet (maksupohjaiset järjestelyt)	-	-
Yhteensä	-19	-19
f) Hallituksen jäsen Harri Tahkola		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	-19	-19
Eläke-etuudet (maksupohjaiset järjestelyt)	-	-
Yhteensä	-19	-19

1 000 euroa	2023	2022
g) Hallituksen jäsen Jonna Toikka		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	-16	-6
Eläke-etuudet (maksupohjaiset järjestelyt)	-	-
Yhteensä	-16	-6

Jonna Toikka on eronnut hallituksen jäsenyydestä tilikauden 2023 aikana.

Osakepohjainen kannustinjärjestelmä

Toivolla on käytössä avainhenkilöiden pitkäaikainen osakepohjainen kannustinjärjestelmä. Palkkio määräytyy Toivon liiketoiminnalle keskeisten taloudellisten mittareiden toteutumiseen suhteessa asetettuihin tavoitteisiin.

Järjestelmän mahdolliset palkkiot perustuvat:

- ansaintajaksolta 2023 liikevoittoon ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvo muutoksia ja liiketoiminnan kassavirtaan
- ansaintajaksolta 2024 liikevoittoon ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvo muutoksia, liiketoiminnan kassavirtaan ja henkilökohtaisten KPI-mittareiden toteutumiseen

Emoyhtiö Raatihuone Oy:llä oli tilikaudella 2023 valittujen Toivon työntekijöiden kanssa osakepohjainen kannustinjärjestelmä, joka perustui asetettuihin henkilökohtaisiin tavoitteisiin. Tavoitteiden toteutumisen perusteella Raatihuone Oy myi Toivo Group Oyj:n osakkeita alennettuun hintaan Toivon työntekijöille. Raatihuone oli sopimuksessa määritellyn ehdoin sitoutunut myymään yhteensä arviolta 110 000 – 120 000 kappaletta Toivon osakkeita vuosien 2023 – 2024 aikana useammassa erässä. Sopimuksen tarkoituksena oli sitouttaa kyseisiä Toivon työntekijöitä Yhtiöön. Sopimuksen perusteella, osakkeen yksikköhinta oli kaupankäyntihetkellä merkittävästi Toivon osakkeen markkinahintaa alhaisempi.

Tilikaudella 2023 avainhenkilöiden osakepalkkiojärjestelmien vaikutus Toivon tulokseen oli -0,3 (-0,1) miljoonaa euroa.

25.3 Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketoimet sekä avoimet saldot

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

1 000 euroa	Myynnit	Ostot	Korko- kulut	Korko- tulot	Saa- miset	Velat
Tilikausi 2023 / 31.12.2023						
Johtoon kuuluvat avainhenkilöt (ml. Määräysvallassa olevat yhtiöt)	5 150	-115	-70	-	-	15 840
Osakkuusyhtiöt	13 524	-59	-	-68	3 045	107
Emoyhtiö Raatihuone Oy	-	-	-219	-	-	3 798
Yhteensä	18 674	-174	-289	-68	3 045	19 745

1 000 euroa	Myynnit	Ostot	Korko- kulut	Korko- tulot	Saa- miset	Velat
Tilikausi 2022 / 31.12.2022						
Johtoon kuuluvat avainhenkilöt (ml. Määräysvallassa olevat yhtiöt)	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

Tilikaudella 2023 Toivo Group Oyj nosti uutta pääomalainaa yhtiön lähipiiriin kuuluvilta tahoilta yhteensä 0 (0) tuhatta euroa. 31.12.2023 pääomalainojen yhteissumma oli 17 280 (17 280) tuhatta euroa, sisältäen pääomitetut korot. Katso myös liitetieto 19.2 Oman pääoman erät.

Myynteihin lähipiirin kanssa sisältyvät lähipiirille myydyt rakennuttamispalvelut.

25.4 Konsernirakenne

31.12.2023 konsernilla oli seuraavat omistukset tytäryhtiöissä, yhteisissä toiminnoissa ja osakkuusyriyksissä. Alla on esitetty emoyhtiön suoraan omistamat yhtiöt, joista alakonsernien emoyhtiöitä ovat seuraavat: Toivo Maat Suomi Oy, Toivo Kodit Oy, Toivo Liiketilat Oy, Toivo Projektinhallinta Oy, Toivo Rakennuttaminen Oy ja Toivo Turku Oy.

Yhtiö	Y-tunnus	Omistusosuus, %
Toivo Group Oyj, emoyhtiö		
Toivo Maat Suomi Oy	2882279-4	100
Toivo Maat Suomi 2 Oy	3264258-5	100
Toivo Liiketilat Oy	2970253-2	100
Toivo Projektinhallinta Oy	2995388-4	100
Toivo Kodit Oy	2970249-5	100
Toivo Rakennuttaminen Oy	3018292-5	100
Toivo Kiinteistökehitys Oy	3018297-6	100
Toivo Living Oy	3018293-3	100
Toivo Sweden AB		100
Kiinteistö Oy Toivon Päämaja	3187972-4	100
Toivo Hankekehitys Oy	3232411-4	100
Toivo Asuntokehitys Oy	3232412-2	100
Toivo Turku Oy	3294538-3	93
Toivo Yhteiskuntakiinnteistöt Oy	3394051-7	
Toivo Majoitus Oy	3319268-6	100
Elämäni Kodit 10 Oy	3096646-3	25
Elämäni Kodit 40 Oy	3135666-7	25
Elämäni Kodit Oy	2970250-8	20

Tilikaudella 2023 Toivo Group Oyj konserni myi kolme ja lopetti yhden tytäryhtiön Ruotsissa ja perusti tai osti yhden tytäryhtiön ja fuusioi kaksi tytäryhtiötä emoyhtiöönsä.

26 TILIKAUDEN PÄÄTTYMISPÄIVÄN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Ei olennaisia tilikauden jälkeisiä tapahtumia.

Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS

Euroa	Liite-tieto	1.1.-31.12. 2023	1.1.-31.12. 2022
Liikevaihto	3,2	1 869 519	1 722 355
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutos	1,2, 3	-	-
Liiketoiminnan muut tuotot		748	-
Materiaalit ja palvelut			
Aineet, tarvikkeet ja tavarat			
Ostot tilikauden aikana		-264 538	-262 021
Aineet, tarvikkeet ja tavarat yhteensä		-264 538	-262 021
Ulkopuoliset palvelut		-	-2 350
Materiaalit ja palvelut yhteensä		-264 538	-264 371
Henkilöstökulut	2		
Palkat ja palkkiot		-960 732	-1 159 469
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-175 510	-204 762
Muut henkilösivukulut		-21 188	-41 046
Henkilösivukulut yhteensä		-196 699	-245 808
Henkilöstökulut yhteensä		-1 157 431	-1 405 277
Poistot ja arvonalentumiset			
Suunnitelman mukaiset poistot		-14 330	-15 360
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä		-14 330	-15 360
Liiketoiminnan muut kulut	3,2	-1 070 793	-1 160 368
Liikevoitto / -tappio		-636 824	-1 123 020

Euroa	Liite-tieto	1.1.-31.12. 2023	1.1.-31.12. 2022
Rahoitustuotot ja -kulut			
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksissä		-	-
Muut korko- ja rahoitustuotot		1 150 421	75 627
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista		-	-1 999
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-395 641	-242 815
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		754 780	-169 187
Voitto / Tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		117 956	-1 292 207
Tilinpäätössiirrot			
Saadut konserniavustukset		-	1 150 028
Annetut konserniavustukset		-	-
Tilinpäätössiirrot yhteensä		-	1 150 028
Voitto / Tappio ennen veroja		117 956	-142 179
Tuloverot			
Tilikauden verot		-	244 139
Laskennalliset verot	5	-	-
Tuloverot yhteensä		-	244 139
Tilikauden voitto / tappio		117 956	101 960

Emoyhtiön tase, FAS

Euroa	Liite-tieto	31.12.2023	31.12.2022
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikutteiset menot		9 719	14 361
Aineettomat hyödykkeet yhteensä		9 719	14 361
Aineelliset hyödykkeet			
Koneet ja kalusto		32 292	37 197
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		32 292	37 197
Sijoitukset			
Osuudet saman konsernin yrityksissä	6	16 875	21 514
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä		500	500
Muut saamiset		50 000	50 000
Sijoituskiinteistöt		-	-
Sijoitukset yhteensä		67 375	72 014
Pysyvät vastaavat yhteensä		109 386	123 573
Vaihtuvat vastaavat			
Lyhytaikaiset saamiset			
Myyntisaamiset		6 437	11 753
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		46 576 684	43 688 204
Saamiset omistusyhteisyhteisöiltä		2 164 259	1 344 284
Muut saamiset		105 405	175 690
Siirtosaamiset		674 902	387 500
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä		49 527 686	45 607 432
Rahat ja pankkisaamiset		3 400 119	352 048
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		52 927 805	45 959 480
VASTAAVAA YHTEENSÄ		53 037 190	46 083 052

Euroa	Liite-tieto	31.12.2023	31.12.2022
VASTATTAVAA			
Oma pääoma			
Osakepääoma		1 000 000	1 000 000
Sijoitetun oman pääoman rahasto		22 318 765	19 381 050
Edellisten tilikausien voitto (tappio)		2 850 004	2 748 044
Tilikauden voitto (tappio)		117 956	101 960
Pääomalaina		17 279 825	17 279 825
Oma pääoma yhteensä	3	43 566 550	40 510 879
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Lainat rahoituslaitoksilta		2 003 261	-
Velat saman konsernin yrityksille		2 500 000	2 500 000
Muut velat	5	62 921	-
Laskennalliset verovelat	4	-	-
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä		4 566 182	2 500 000
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Saadut ennakot		-	-
Ostovelat		122 908	151 853
Velat saman konsernin yrityksille		4 304 471	2 101 106
Velat omistusyhteisyhteisöille		578	-
Muut velat		126 555	469 718
Siirtovelat		349 946	349 496
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		4 904 458	3 072 173
Vieras pääoma yhteensä		9 470 640	5 572 173
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		53 037 190	46 083 052

1 TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1.1 Tieto tilinpäätöksen laatimisessa käytetystä säännöstöstä

Tilinpäätöksen laatimisessa on noudatettu pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista annetun asetuksen (PMA) pienyrittysäännöstöä.

1.2 Arvostusperiaatteet ja -menetelmät sekä jaksotusperiaatteet ja -menetelmät

Yhtiön omistamat sijoituskiinteistöt on arvostettu käypään arvoon. Käyvän arvon määrittelyssä on käytetty kokeneen kiinteistöalan tuntijan antamaa arviolausuntoa kiinteistön käyvästä arvosta.

Muilta osin pien- ja mikroyrityksasetuksen pienyrityksiä koskevien olettamien mukaiset.

2 HENKILÖSTÖ

Tilikauden aikana yhtiön palveluksessa oli keskimäärin 17 (13) henkilöä.

3 OMA PÄÄOMA

3.1 Oman pääoman erät

Euroa	2023	2022
Osakepääoma 1.1.	1 000 000	1 000 000
Osakepääoma 31.12.	1 000 000	1 000 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	22 318 765	19 381 050
Edellisten tilikausien voitto / tappio 1.1.	2 748 044	4 677 482
Edellisen tilikauden tuloksen siirto	101 960	1 622 312
Korjaukset edellisten tilikausien voittovaroihin ¹	-	-3 551 749
Edellisten tilikausien voitto / tappio 31.12.	2 850 004	2 748 044
Tilikauden tulos	117 956	101 960
Pääomalainat	17 279 825	17 279 825
Oma pääoma yhteensä	43 566 550	40 510 879

¹ Tilikausi 2022: Sisältää kuorikäsitellyn laadintaperiaatteen muutoksen ja peruutettujen konserniavustusten muutokset.

3.2 Voitonjakokelpoiset varat

Euroa	2023	2022
Tilikauden voitto / tappio	117 956	101 960
Käypien arvojen muutokset tilikaudella, laskennallisella verovelalla vähennettynä	-	-
Jakokelpoinen tilikauden voitto	117 956	101 960
Edellisten tilikausien voitto / tappio	2 850 004	2 748 044
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	22 318 765	19 381 050
Käypien arvojen muutokset, laskennallisella verovelalla vähennettynä	-	-
Jakokelpoinen edellisten tilikausien voitto	25 168 769	22 129 095
Yhteensä	25 286 726	22 231 055

4 LASKENNALLISET VEROVELAT

Erittely sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksista muodostuneesta laskennallisesta verovelasta (20 %) on esitetty alla:

Euroa	2023	2022
Käypien arvojen muutoksista edellisillä tilikausilla muodostunut velka	-	585 095
Käypien arvojen muutoksista päättyneellä tilikaudella muodostunut velka	-	-585 095
Laskennallinen verovelka yhteensä	-	-

Yhtiö on muuttanut laadintaperiaatteitaan sijoituskiinteistöjen osalta. Aikaisemmin Toivo Maat Suomi Oy sisällytettiin Toivo Group Oyj:n tilinpäätökseen sijoituskiinteistönä noudattaen Kirjanpitolautakunnan lausuntoa 1949 vuodelta 2016, jossa viitataan ns. kuoriyhtiöajatteluun osana sijoituskiinteistöjen arvostamista.

5 VIERAS PÄÄOMA

Yhtiöllä ei ollut myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua erääntyvää pitkäaikaista vierasta pääomaa 31.12.2023 tai 31.12.2022.

6 OMISTUKSET MUISSA YRITYKSISSÄ

Yhden viidesosan tai suuremman omistusosuuden kohteena olevat yritykset:

Yhtiö	Y-tunnus	Omistusosuus, %
Toivo Maat Suomi Oy	2882279-4	100 %
Toivo Liiketilat Oy	2970253-2	100 %
Toivo Projektinhallinta Oy	2995388-4	100 %
Toivo Kodit Oy	2970249-5	100 %
Toivo Rakennuttaminen Oy	3018292-5	100 %
Toivo Kiinteistökehitys Oy	3018297-6	100 %
Toivo Living Oy	3018293-3	100 %
Toivo Sweden AB		100 %
Kiinteistö Oy Toivon Päämaja	3187972-4	100 %
Toivo Hankekehitys Oy	3232411-4	100 %
Toivo Asuntokehitys Oy	3232412-2	100 %
Toivo Turku Oy	3294538-3	93 %
Toivo Majoitus Oy	3319268-6	100 %
Toivo Yhteiskuntakiinteistöt Oy	3394051-7	100 %
Elämäni Kodit 10 Oy	3096646-3	25 %
Elämäni Kodit 40 Oy	3135666-7	25 %
Elämäni Kodit Oy	2970250-8	20 %

7 VAKUUKSET JA TAKAUKSET KONSERNIYHTIÖIDEN PUOLESTA

Toivo Group Oyj on antanut konserniyhtiöiden puolesta nostettujen rahoituslaitoslainojen vakuudeksi omavelkaisia takauksia yhteensä 124 103 460 (54 756 287) euroa 31.12.2023.

Toivon kiinteistöinvestointien arvonlisäverojen määrä oli 10 833 (6 562) tuhatta euroa 31.12.2023. Palautusvastuusta oli 31.12.2023 jäljellä 60–100 % (70–100%) tehdystä arvonlisäverovähennyksestä. Konsernin sijoituskiinteistöihin liittyy arvonlisäveropalautusvastuu, joka realisoituu, mikäli kyseiset kiinteistöt siirtyvät arvonlisäverottomaan käyttöön 10 vuoden tarkastuskauden aikana.

Muihin konsernisaamisiin ja muihin velkoihin konserniyrityksille sisältyy konsernin tytäryhtiöiden kanssa olevan konsernipankkitilijärjestelyn varat ja velat.

8 KONSERNIIN KUULUVAA KIRJANPITOVELVOLLISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Yhtiö kuuluu konserniin, jonka emoyhtiö on Raatihuone Oy, Y-tunnus 2962361–5. Raatihuone Oy tulee laatimaan konsernitilinpäätöksen tilikaudelta 2023.

9 TILIKAUDEN JÄLKEISET OLENNAISET TAPAHTUMAT

Ei olennaisia tilikauden jälkeisiä tapahtumia.

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Helsingissä 27.2.2024

Asko Myllymäki
Hallituksen puheenjohtaja

Tomi Koivukoski
Hallituksen jäsen

Petri Kärkkäinen
Hallituksen jäsen

Harri Tahkola
Hallituksen jäsen

Markus Myllymäki
Toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 27.2.2024

KPMG Oy Ab

Timo Nummi
KHT

Tunnusluvut

Konserni, 1 000 euroa	1-12/2023	1-12/2022	Muutos
Liikevaihto	43 692	20 323	23 369
Vuokratuotto	7 205	3 914	3 291
Nettovuokratuotto	5 383	2 975	2 408
Liikevoitto	-305	15 640	-15 945
Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksia	10 525	21 959	-11 434
Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO)	1 721	1 582	139
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	164 122	155 716	8 406
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	19 843	47 317	-27 474
Sijoituskiinteistöjen myynnit	276	16 861	-16 585
Korolliset nettovelat	102 687	92 306	10 381
Pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV)	56 729	59 069	-2 340
Luototusaste (LTV), %	62,6 %	59,3 %	3,3 %
Omavaraisuusaste, %	36,47 %	38,38 %	-1,9 %
Osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus, EUR	0,97	1,07	-0,11
Osakekohtaisen pitkäaikaisen nettovarallisuuden kasvu, %	-9,8	38,5	
Osakekohtainen tulos (EPS), EUR ¹⁾	-0,08	0,22	-0,30
Vuokrausaste, %	97,0 %	98,4 %	-1,4 %
Asuntojen vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliometriä	34 052	22 501	11 551
Muu vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliometriä	14 893	15 304	-411

Tunnuslukujen laskentakaavat

Tunnusluku	Määritelmä
Nettovuokratuotto	= Vuokratuotot - Hoitokulut
Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käyppien arvojen muutoksia	= Liikevoitto - sijoituskiinteistöjen käyppien arvojen muutos
Kassavirta ennen käyttö-pääoman 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)	= $\frac{\text{Korolliset nettovelat}}{\text{Sijoituskiinteistöjen käypä arvo}}$

Tunnusluku	Määritelmä
Omavaraisuusaste, %	= $\frac{\text{Oma pääoma yhteensä}}{\text{(Varat yhteensä - Saadut ennakot)}}$
Osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV)	= $\frac{\text{Pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV)}}{\text{Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa}}$ (Osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus - Edellisen vuoden osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus)
Osakekohtaisen pitkäaikaisen nettovarallisuuden kasvu	= 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	= $\frac{\text{Kiinteistöjen vuokratuotto}}{\text{Mahdollinen vuokratuotto täydellä vuokrausasteella x 100, (Asuntojen osalta huomioitu vähintään 2 kk vanhat asunnot)}}$



TOIVO GROUP OYJ

Tilintarkastuskertomus 2023

Tilintarkastuskertomus

Toivo Group Oyj:n yhtiökokoukselle

TILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUS

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Toivo Group Oyj:n (y-tunnus 2687933-2) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.– 31.12.2023. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien olennainen tilinpäätöksen laatimisperiaatteita koskeva 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 hyväksytyjen 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 velvollisuuksiimme kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*. Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että konsernitiilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksytyjen 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.

set. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos 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 virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilin-

tarkastuksessa. 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, suunnitteleme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin

nähdessä asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin 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 emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni 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.
- Hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

MUUT RAPORTOINTIVELVOITTEET

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

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

Helsingissä 27. helmikuuta 2024

KPMG OY AB

Timo Nummi

KHT





Toivo Group Oyj

Gransinmäki 6

02650 Espoo

info@toivo.fi

sijoittajille.toivo.fi

