



TOIVO GROUP OYJ  
**Vuosikertomus 2024**

TOIVO GROUP OYJ

# Vuosikertomus 2024

<b>Vuosikatsaus</b> .....	<b>3</b>
Toiminta lyhyesti.....	4
Toivo Group Oyj:n liikevoiton kehitys.....	4
Vuoden 2024 avainkohdat .....	5
Toimitusjohtajan katsaus.....	6
Liikeidea .....	8
Toivon asuntoportfolio .....	9
<b>Hallituksen toimintakertomus</b> .....	<b>10</b>
<b>Tilinpäätös</b> .....	<b>16</b>
Konsernin tuloslaskelma, IFRS .....	17
Konsernitase, IFRS .....	18
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS .....	19
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS .....	20
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot .....	21
Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS.....	64
Emoyhtiön tase, FAS.....	65
Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot .....	66
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset .....	68
Tilinpäätösmerkintä .....	68
Tunnusluvut .....	69
Tunnuslukujen laskentakaavat.....	70
Tilintarkastuskertomus.....	71



TOIVO GROUP OYJ  
**Vuosikatsaus 2024**

# Toiminta lyhyesti

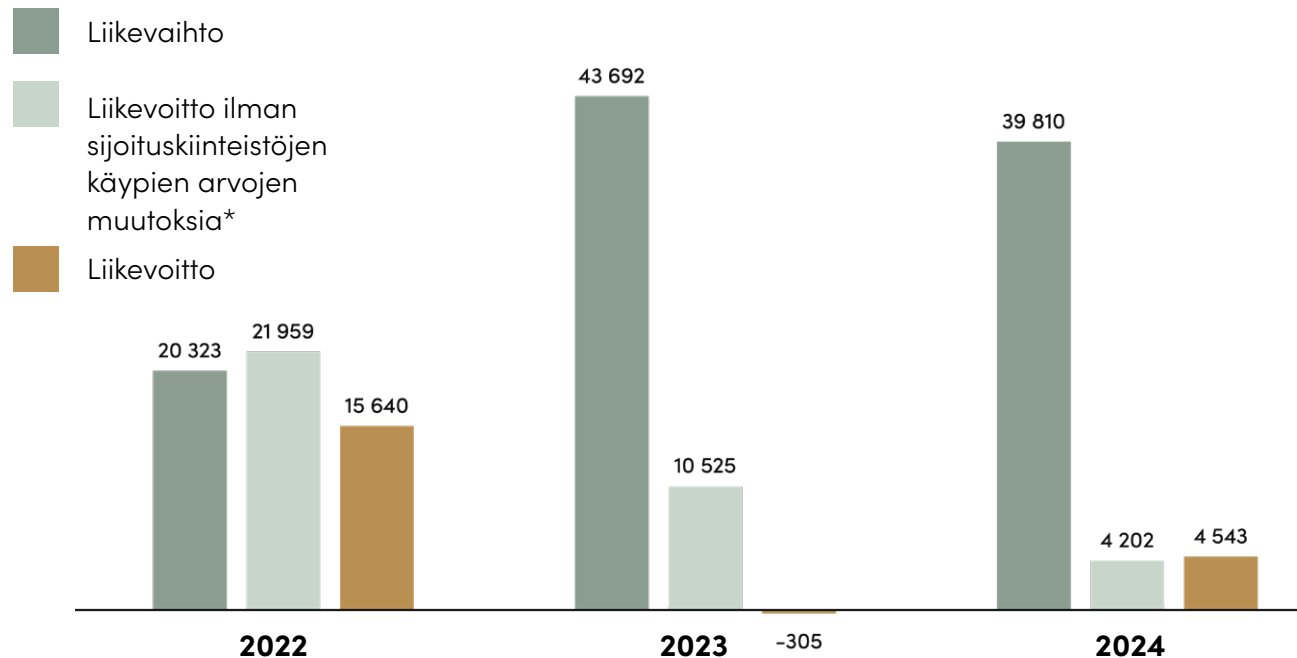
**T**oivo on suomalainen vuonna 2015 perustettu kiinteistötalo, jonka liiketoiminta koostuu tonttien kehittämisestä, talojen rakentamisesta, asuntojen omistamisesta, sekä myymisestä. Yhtiön liiketoimintamalli on ainutlaatuinen, sillä Toivon liiketoiminta yhdistää asuntoliiketoiminnan arvoketjun aina kehittämisestä rakentamiseen ja valmiin kiinteistön omistamiseen, hallinnointiin 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 asuntojen lyhyt- ja pitkäaikaisen omistajuuden omistajuuden sekä korkeamman lisäarvon tuottamisen Toivon asiakkaille.



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

(Tuhatta euroa)



# Vuoden 2024 avainkohdat

Toivo myi 117 perheasuntoa Novus Family Homes Oy:lle ja solmi noin 42 miljoonan euron sopimuksen perheasuntoporfolion toteuttamisesta Nuveenin kanssa.

Toivo solmi Q2 aikana uusia sopimuksia ja vastavirtautisia noin 100 miljoonan euron arvosta.

Toivo sijoitti E-Heat Oy:öön ja laajentaa kestävään energialiiketoimintaan.



# Toimitusjohtajan katsaus – vuosi 2024

**V**uosi 2024 oli kiinteistökehittäjille ja -sijoittajille haastava, mutta samalla se tarjosi mahdollisuuksia rohkeille toimijoille. Toivo kulki vastavirtaan ja kasvatti markkinaosuuttaan vaikeassa ympäristössä. Lisäksi liikevoitosta muodostui kohtuullisen hyvä.

Kiinteistömarkkinoiden haasteista huolimatta Toivo teki sopimuksia yli 200 miljoonalla eurolla ja oli mukana neljässä vuoden 20 suurimmasta kiinteistötransaktiosta Suomessa. Tämä osoittaa, että olemme vahvistaneet asemaamme markkinoilla. Lisäksi yhtiön laajentuminen yhteiskuntakiinteistöissä pilotoinnista tuotantoon on ilahduttavaa.

Pääkaupunkiseudulla asuntokysyntä alkaa näkyä vuoden 2025 aikana, ja kysyntä uusille asunnoille kasvaa. Toivon markkinaosuus vapaarahoitteisessa kerrostalotuotannossa nousi noin 10 prosenttiin, mikä kertoo onnistuneista kaupoista ja investoinneista. Rakennuskustannukset ovat tasapainottuneet, ja vuokramarkkinoilla näkyy elpymistä. Tämä avaa meille mahdollisuuksia pitkäjänteisiin investointeihin. Nyt on oikea hetki hyödyntää markkinatilanne ja vahvistaa asemaamme entisestään.

Vuoden 2024 aikana strategiamme on toiminut suunnitellusti, ja olemme jatkaneet

kehittämistä, rakentamista, omistamista ja myyntejä tasapainoisesti.

**KEHITÄ:** Valmistaudumme tulevaisuuteen ja markkinoiden avautumiseen noin 3 200 asunnon hankekehityssalkulla, josta 91 % sijoittuu pääkaupunkiseudulle.

**RAKENNA:** Vuoden aikana aloitettiin 276 uuden asunnon rakentaminen ja solmittiin sopimukset 271 asunnon rakentamisesta.

**OMISTA:** Vuokrausaste oli vuoden loppupuoliskolla historian alhaisimpia, mutta sen kehityssuunta on kääntynyt parempaan.

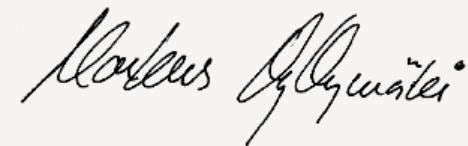
**MYY:** Vuoden viimeinen neljännes oli Toivolle myynnillisesti vahva. Yhtiö teki sopimuksia kohteista yli 200 miljoonan euron arvosta.

Olemme nyt tilanteessa, jossa talousympäristö on osoittamassa elpymisen merkkejä. Korkojen lasku tukee investointeja, ja asuntomarkkinan aktiivisuuden odotetaan kasvavan. Toivo on valmis hyödyntämään tämän kehityksen.

Yhtiön taloudellinen asema on vahvistunut: omavaraisuusaste nousi 48,9 %:iin ja luototusaste laski 43,9 %:iin. Tämä antaa meille hyvät edellytykset kasvuun.

Toivo jatkaa määrätietoista kasvuaan ja toimintansa kehittämistä. Haluan kiittää

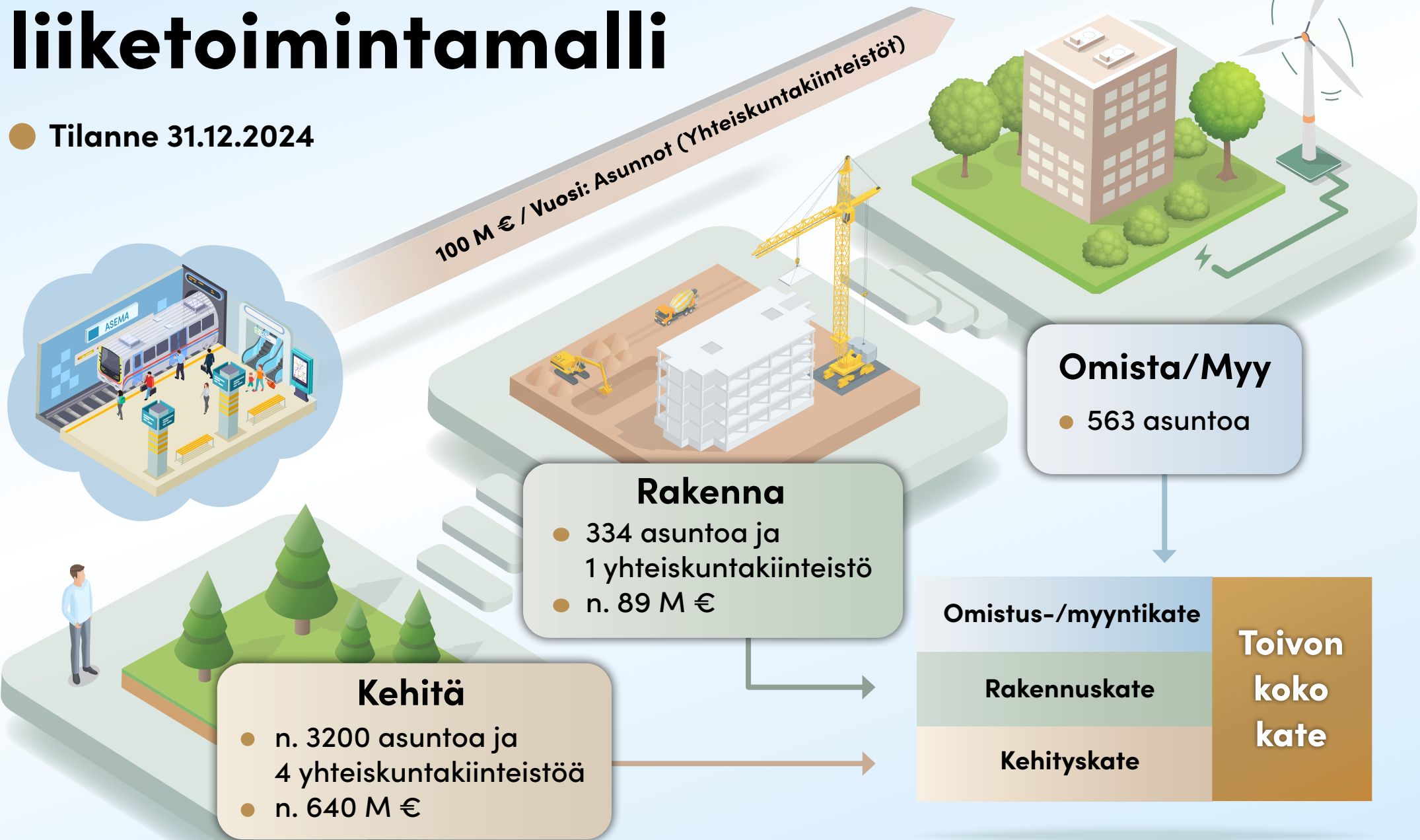
asiakkaitamme, yhteistyökumppaneitamme ja ennen kaikkea Toivon tiimiä upeasta työstä vuonna 2024. Vuosi 2025 tuo mukanaan uusia mahdollisuuksia, ja olemme valmiita tarttumaan niihin!

**Markus Myllymäki**  
Toimitusjohtaja  
Toivo Group Oyj

# Toivon liiketoimintamalli

● Tilanne 31.12.2024



# Liikeidea

*Toivon uniikki liikeidea, jossa yhtiö kehittää, rakentaa ja omistaa asuntonsa on osoittanut vuoden 2024 aikana kyvyn reagoida asuntoliiketoimintakentän muutoksiin, kun yhtiötä johtavat ja operoivat oikeat ihmiset. Tonttien kehittäjä, Talon rakentaja, Asunnon omistaja ja Asunnon myyjä -vaiheet on kuvattu tarkemmin alla:*

## 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 asuntomestareilla, jotka vuokraavat ja manageeraavat kaikki asuinkiinteistöt alusta loppuun. Omista-vaiheessa yhtiön tavoitteena on, että kaikissa yhtiön asunnoissa yhtiövastike on noin 2,7 euroa neliöltä, vuokrausaste yli 98 prosenttia, sekä asiakastyytyväisyys yli 4 (asteikolla 1–5). Toivo lähestyy jokaista maa-aluetta näkökulmasta, jossa yhtiö voisi halutessaan 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

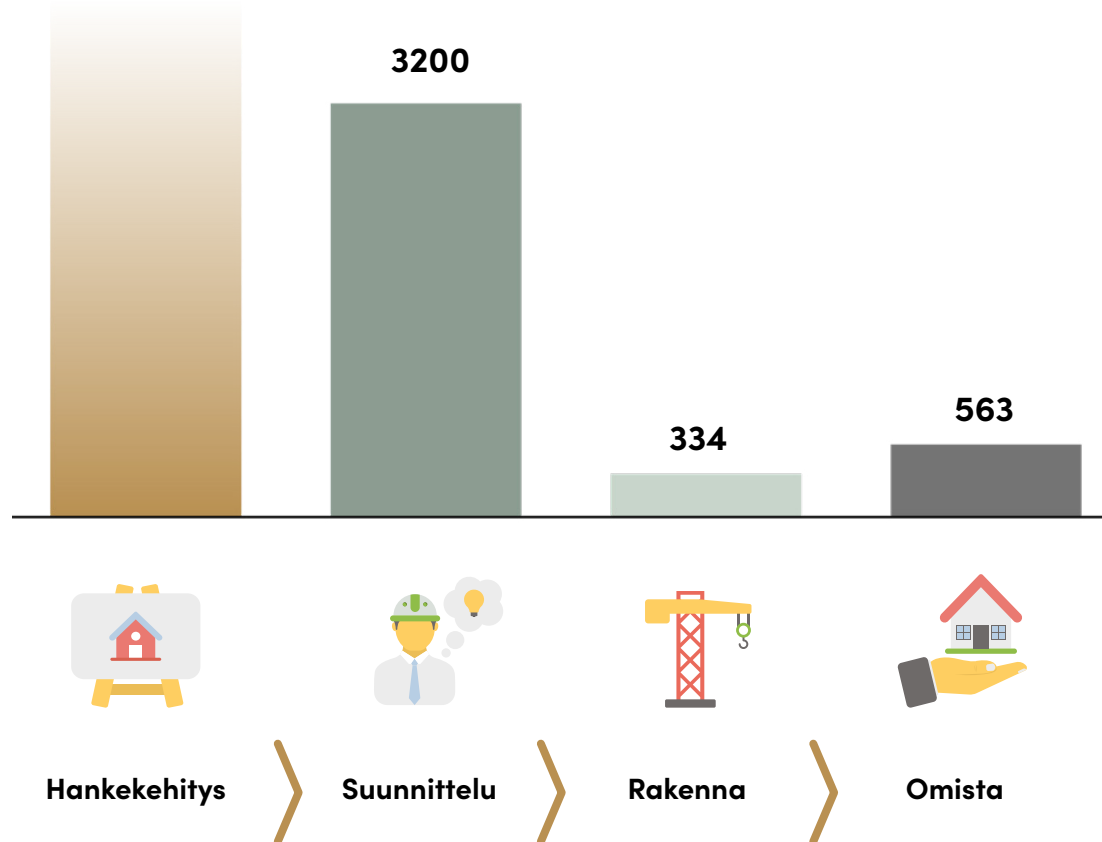
**MYYNTI-VAIHEESSA** Toivo myy vuosittaisesta tuotantovolyymistään pääosan. Myynnillä tavoitellaan pääomien tehokasta käyttöä ja kierrättämistä. Pääomat kohdennetaan omistamisesta kehittämiseen ja rakentamiseen, joissa yhtiön pääomien tuotto on korkeampi.



# Toivon asuntoportfolio

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

Yhtiöllä oli vuoden 2024 päätteeksi n. 3200 asuntoa Kehitä-vaiheessa. Näiden asuntojen maa-alueet ovat yhtiön taseessa tai sitovasti sovittu. Yhtiö asemakaavoittaa tai hakee rakennuslupia näille kohteille. Vuoden 2024 päätteeksi yhtiöllä oli rakenteilla 334 asuntoa ja 563 asuntoa omistuksessa.





TOIVO GROUP OYJ

**Hallituksen  
toimintakertomus 2024**

## TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Asuntokehittäjien ja -sijoittajien toimintaympäristö vuonna 2024 oli edellisen vuoden tapaan vaihteleva ja haastava. Toimintaympäristöön oman haasteensa loivat Ukrainan sodan jatkuminen. Asuntojen hinnat pysyivät alhaalla eikä tuottovaateissa ole vielä nähty olennaista laskua. Lisäksi asuntokaupan volyymit pysyivät matalina aikaisempiin vuosiin vertailtuna.

Vuonna 2024 useat isot asuntosijoittajat pidättäytyivät uusista sijoituksista vieraan pääoman rahoituskustannusten vuoksi. Samoin useat asuntokehittäjät ovat lykänneet hankkeitaan kysynnän puutteen vuoksi. Voimakas vieraan pääoman kustannuksen kallistuminen erityisesti vuosien 2022 ja 2023 aikana ja kuluttajien luottamuksen vähentyminen ovat vaikuttaneet merkittävästi sekä sijoitus- että omistusasuntojen kysyntään, jonka ennustetaan heräävän vuosien 2025–2026 aikana.

Rakennuskustannukset pysyivät edellisen vuoden tasolla rakentamisen kysynnän hiivuttua.

Asuntosijoittajat saivat vietyä inflaation vain osittain vuokratasoihin. Asuntojen hinnat laskivat yleisesti Suomessa, vaikkakin paikkakuntakohtaisia eroja oli. Lasku oli edellisvuotta maltillisempaa.

## LIIKETOIMINNAN KEHITYS TILIKAUDELLE 2024

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

Vuoden aikana yhtiö jatkoi liiketoimintamallinsa selkeyttämistä ja kirkasti strategiaansa muuttuvassa ja haastavassa liiketoimintaympäristössä. Yhtiö keskittyi operatiivisen ja kassavirtaa tuottavan liiketoiminnan skaalaamiseen. Tästä hyvänä esimerkkinä on yhtiön laajentuminen yhteiskuntakiinteistöissä pilotoinnista tuotantoon.

Yhtiö myi kolmelle institutionaaliselle sijoittajalla tilikauden aikana

yhteensä 380 valmista vuokrattua asuntoa. Näiden kauppojen johdosta yhtiön taserakenne vahvistui ja velkaisuus keveni ja yhtiö sai vapautettua pääomia uusien hankkeiden käynnistämiseen.

Yhtiö solmi tilikauden aikana sopimuksia, jotka mahdollistavat noin 271 asunnon rakentamisen.

Yhtiö aloitti tilikauden aikana hankkeet, joihin alettiin rakentamaan yhteensä 276 asuntoa.

Yhtiö sai valmiiksi tilikauden aikana yhteensä 165 asuntoa.

## STRATEGIA

Toivon strategiana on kehittää, rakentaa, omistaa ja myydä toimialan megatrendeihin sopivia 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 39,8 miljoonaa euroa ja laskua liikevaihdossa oli 9 prosenttia vertailukauteen (1.1.–31.12.2023) verrattuna.

Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot olivat -1,8 miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutos muodostui vertailukautta paremmaksi johtuen kiinteistöjen arvojen käännyttyä maltilliseen kasvuun. Kyseinen arvo sisältää myös muutamasta portfolion myynnistä syntyneitä luovutustappiota suhteessa taseen käypään arvoon.

Yhtiöllä oli katsauskauden lopussa valmiina ja vuokratassavirtaa tuottamassa 563 asuntoa, 29 vuokrattua tonttia/määräalaa ja 2 liikekiinteistöä.

Kiinteistöjen hoitokulut olivat -2,50 (-1,82) miljoonaa euroa. Kiinteistöjen hoitokulut kasvoivat 37 prosenttia vertailukauteen verrattuna, johtuen asuntomäärän kasvusta ja kustannusten noususta.

Henkilöstökulut olivat -1,0 (-1,2) miljoonaa euroa, jossa laskua oli 15 prosenttia. Lasku johtuu rakennettaville hankkeille aktivoitavien henkilöstökulujen määrän kasvusta.

Liikevoitto oli 4,5 (- 0,31) miljoonaa euroa.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat nettomääräisesti -4,10 (-3,86) miljoonaa euroa. Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verot olivat -1,08 (-1,28) miljoonaa euroa ja pääosin kiinteistöjen käypien arvojen muutoksista johtuvat laskennalliset verot 1,5 (1,1) miljoonaa euroa.

Katsauskauden nettotulokseksi muodostui 0,7 (- 4,4) miljoonaa euroa, jossa kasvua 117 prosenttia vertailukauteen. Osakekohtainen tulos oli 0,01 (-0,08) euroa.



## OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

### Suurimmat omistajat 31.12.2024: (edunsaajittain)

Nimi	Määrä	Omistus ja osuus äänistä
1. Raatihuone Oy	39 430 141	67,36 %
2. Korpi Listatut Oy	3 333 333	5,69 %
3. Evli Finnish Small Cap Fund	1 270 306	2,17 %
4. Urho Myllymäki	1 156 409	1,98 %
5. Samuli Niemelä	926 637	1,58 %
6. Tikkapuu Oy	864 267	1,48 %
7. M.H. Korporaatio Oy	726 601	1,25 %
8. Erikoissijoitusrahasto Aktia Mikro Markka	635 106	1,08 %
9. Harri Tahkola	459 184	0,78 %
10. Petri Kärkkäinen	459 184	0,78 %

Toivo Group Oyj:llä oli tilikauden lopussa 2 294 osakkeenomistajaa.

Toivo Group Oyj:n osakemäärä 31.12.2024 oli 58 759 559 osaketta. Tilikauden päättyessä Toivo Group Oyj:n hallussa oli 294 964 omaa osaketta.

Painotettu keskimääräinen osakkeiden lukumäärä tilikaudella oli 58 688 029 (55 243 578) osaketta. Omapääoma oli tilikauden 2024 lopussa 69,4 (68,8) miljoonaa euroa.

Osakkeen päätöskurssi tilikauden viimeisenä kaupankäyntipäivänä 30.12.2024 oli 1,01 euroa. Tilikauden alin kaupankäyntikurssi oli 0,91 euroa ja ylin 1,24 euroa. Osakkeen kaupankäyntimäärillä

painotettu keskihinta oli 1,05 euroa. Osakevaihto tilikaudella oli 3 225 521 kappaletta. Toivo Group Oyj:n markkina-arvo tilikauden lopussa oli 59,3 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 2025 koskien on ehdollinen sille, että Yhtiön yhtiökokous päättää valtuuttaa Yhtiön hallituksen päättämään osakeannista palkkioiden maksamista varten.

## PÄÄOMALAINAT

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. Lainan korko tilinpäätöshetkellä oli 2 %. Kirjaamatonta korkoa ei ollut tilinpäätöshetkellä 31.12.2024.

## 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 12.4.2024

Toivon Group Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin Espoossa 12.4.2024. Yhtiökokous vahvisti Yhtiön tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja tilintarkastuskertomuksen vuodelta 2023.

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.–31.12.2023.

Yhtiökokous päätti valita hallitukseen viisi jäsentä. Hallituksen jäseniksi valittiin uudelleen Asko Myllymäki, Harri Tahkola, Petri Kärkkäinen, Tomi Koivukoski sekä uutena jäsenenä Margit Lindholm. Kokouksessaan heti yhtiökokouksen jälkeen hallitus valitsi Asko Myllymäen hallituksen puheenjohtajaksi.

Yhtiökokous päätti, että yhtiön tilintarkastajaksi valittiin uudelleen tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab toimikaudeksi, joka päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. KPMG Oy Ab on ilmoittanut, että päivävuollisena tilintarkastajana toimii KHT Pekka Alatalo.

Yhtiökokous päätti, että hallitus valtuutettiin päättämään yhteensä enintään 5 853 956 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 30.6.2025 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 34 prosenttia Yhtiön kaikista osakkeista. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2025 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. Päätyneen katsauskauden aikana Yhtiö sai solmittua haluamansa rahoitukset rakenteilla oleviin kohteisiin. Konsernin maksuvalmius oli hyvä katsauskaudella 1.1.-31.12.2024 Kassavirta riittää konsernin juoksevien kulujen ja vieraan pääoman hoitomenojen (lyhennykset + korot) kattamiseen. Yhtiön vuokrasaamisiin liittyy riski siitä, että asiakkaat eivät pystyisi suorittamaan vastuitaan. Yhtiön vuokrasopimukset (asuntojen osalta) sisältävät yleensä 1 kuukauden vuokravakuuden, joka pienentää riskiä Yhtiön mahdollisista tulonmenetyksistä. Vuokrattujen tonttien osalta sopimukset sisältävät 2–3 vuoden vuokraa vastaavan kiinnityksen parhaalla etusijalla. Tämä alentaa myös riskiä tulonmenetyksille merkittävästi.

### Vahinkoriskit

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

### Toiminnan taloudelliset riskit

Yhtiö arvioi, että kuluvan tilikauden riskit ja epävarmuustekijät liittyvät ennen kaikkea Suomen talouden kehitykseen. Talouden kehitys heijastuu asunto- ja rahoitusmarkkinoihin. Näillä tekijöillä saattaa olla vaikutuksia Toivon tulokseen ja kassavirtaan. Esimerkiksi Suomen talouden kehitys, korkojen nousu tai muutos kiinteistösijoittajien tuottovaatimuksissa voi aiheuttaa asuntojen hintojen vaihtelua, mikä saattaa vaikuttaa konsernin kiinteistöomaisuuden käypään arvoon.

Vuokra-asuntojen tarjonta voi paikallisesti kasvaa Toivon keskeisillä toiminta-alueilla ja tällä kysynnän ja tarjonnan vaihtelulla voi olla vaikutusta Toivon vuokralaisten vaihtuvuuteen tai taloudelliseen Toivo Group Oyj vuokrausteeseen ja tätä kautta vuokratuottoihin. Viranomaisten tulkinnoilla kalustettujen asuntojen liiketoiminnan arvonlisäverollisuuteen 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 ja yhteiskuntakiinteistöihin Pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuksissa.

## TALOUDELLISET TAVOITTEET

### Taloudelliset tavoitteet 2024–2026

- 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) vuoden 2026 loppuun mennessä.
- Omavaraisuusaste yli 40 %.
- Osingonmaksussa huomioidaan yhtiön sijoitustarpeet ja taloudellinen asema.

### Tulosennuste 2025

- Yhtiö arvioi liikevoiton olevan 6–11 miljoonaa euroa tilikaudella 1.1. – 31.12.2025.
- Yhtiö arvioi liikevoiton ilman sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksia olevan 6–11 miljoonaa euroa tilikaudella 1.1. – 31.12.2025.

## OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN JÄLKEEN

Toivo Group Oyj on 14.2.2025 allekirjoittanut esisopimuksen, joka koskee Toivon osakkuusyhtiö E-Heat Oy:n koko osakekannan hankintaa, ja jossa sovitaan ehdoista, joilla Toivo tulee tekemään tarjouksen E-Heat Oy:n osakkeenomistajille Transaktion toteuttamiseksi.

Toivon tarkoituksena on hankkia E-Heat Oy:n koko osakekanta laajentaakseen liiketoimintaansa myös datakeskus- ja kestävän energialiiketoiminnan alueelle. Transaktion toteutuessa datakeskus- ja energialiiketoiminnasta tulisi Toivolle uusi vahva tukijalka, joka loisi merkittävää omistaja-arvoa Toivon osakkeenomistajille.

E-Heat Oy toimii markkinoilla, jotka ovat tällä hetkellä vahvassa murrosvaiheessa. Jotta E-Heat Oy voi hyödyntää tätä kehitystä parhaalla mahdollisella tavalla, se tarvitsee vankat taloudelliset, hallinnolliset ja operatiiviset resurssit. Toivon tavoitteena on varmistaa, että E-Heat Oy voi kasvaa ja vahvistaa asemaansa datakeskus- ja energiasektorilla.

Yrityskaupalla voi olla toteutuessaan merkittävä vaikutus keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä Toivon liikevaihtoon ja liikevoittoon. Yhtiössä on merkittävä kasvupotentiaali ja onnistuessaan yhtiön liiketoiminta on paremmin kannattavaa kuin kiinteistöliiketoiminta.

## HALLITUKSEN VOITONJAKOEHDOTUS

Hallitus esittää, että emoyhtiön tilikauden voitto 321 082,70 euroa siirretään voitto/tappio edellisiltä tilikausilta -tilille. Hallitus ehdottaa, että osinkoa ei jaeta.

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



TOIVO GROUP OYJ  
**Tilinpäätös 2024**



# Konsernin tuloslaskelma, IFRS

1 000 euroa	Liite-tieto	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
Liikevaihto	2, 3	39 810	43 692
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot	12	-1 754	-7 107
Liiketoiminnan muut tuotot	4	-	-
Materiaalit ja palvelut	5	-28 560	-32 569
Henkilöstökulut	6, 25	-1 020	-1 198
Poistot ja arvonalentumiset	7	-113	-78
Liiketoiminnan muut kulut	8	-3 820	-3 045
<b>Liikevoitto (-tappio)</b>	<b>1,8</b>	<b>4 543</b>	<b>-305</b>
<b>Osuus osakkuusyritysten tuloksesta</b>	<b>1.4</b>	<b>-160</b>	<b>-22</b>
Rahoitustuotot	9	243	73
Rahoituskulut	9	-4 340	-3 931
<b>Nettorahoituskulut</b>		<b>-4 097</b>	<b>-3 857</b>
<b>Voitto (Tappio) ennen veroja</b>		<b>286</b>	<b>-4 184</b>
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	10	-1 076	-1 283
Laskennallisten verojen muutos	10	1 524	1 103
Tuloverot yhteensä		447	-180
<b>Tilikauden voitto (tappio)</b>		<b>734</b>	<b>-4 364</b>
<b>Tilikauden voiton (tappion) jakautuminen</b>			
Emoyhtiön omistajille		747	-4 426
Määräysvallattomille omistajille	1.4	-13	61

1 000 euroa	Liite-tieto	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos</b>			
Laimentamaton ja laimennettu osakekohtainen tulos, euroa	11	0,02	-0,08
<b>KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA</b>			
<b>Tilikauden voitto (tappio)</b>		<b>734</b>	<b>-4 364</b>
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>			
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi		-	-
Muuntoerot		-27	-2
<b>Tilikauden muut laajan tuloksen erät yhteensä</b>		<b>-27</b>	<b>-2</b>
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>		<b>707</b>	<b>-4 367</b>
<b>Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen</b>			
Emoyhtiön omistajille		720	-4 428
Määräysvallattomille omistajille		-13	61

# Konsernitase, IFRS

1 000 euroa	Liite-tieto	31.12.2024	31.12.2023
<b>VARAT</b>			
<b>Pitkäaikaiset varat</b>			
Sijoituskiinteistöt	12	108 035	138 382
Käyttöoikeusomaisuuserät	13	41	98
Aineelliset käyttöomaisuus-hyödykkeet	14	216	146
Aineettomat hyödykkeet	15	11	10
Rahoitusvarat	17		
Pitkäaikaiset saamiset	20-22	120	209
Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävät sijoitukset	1	1 758	48
Laskennalliset verosaamiset	10	481	267
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>		<b>110 661</b>	<b>139 159</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>			
Vaihto-omaisuus	16	10 520	13 278
Vuokra- ja myyntisaamiset sekä muut saamiset	13, 17-18	11 594	8 596
Rahavarat	17	11 693	5 359
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>		<b>33 806</b>	<b>27 233</b>
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	12	-	25 740
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>		<b>144 467</b>	<b>192 132</b>
<b>OMA PÄÄOMA</b>			
Osakepääoma		1 000	1 000
Pääomalainat		17 051	17 280
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		20 998	20 998
Muuntoerot		-	-27
Kertyneet voittovarot		30 117	29 325
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>		<b>69 166</b>	<b>68 576</b>
Määräysvallattomien omistajien osuus		268	254
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	19	<b>69 434</b>	<b>68 830</b>

1 000 euroa	Liite-tieto	31.12.2024	31.12.2023
<b>VELAT</b>			
<b>Pitkäaikaiset velat</b>			
Rahoituslaitoslainat	20-22	47 641	80 730
Vuokrasopimusvelat	13, 20	7 911	6 913
Lähipiirilainat	20, 25	-	2 500
Muut rahoitusvelat ja muut pitkäaikaiset velat	20	760	463
Laskennalliset verovelat	10	4 409	5 699
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>60 721</b>	<b>96 305</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>			
Rahoituslaitoslainat	20-22	2 000	3 738
Vuokrasopimusvelat	13, 20	649	559
Lähipiirilainat	20, 25	106	107
Ostovelat ja muut velat	20, 22-24	11 559	9 556
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>14 313</b>	<b>13 960</b>
<b>VELAT YHTEENSÄ</b>		<b>75 033</b>	<b>110 264</b>
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin liittyvät velat	12	-	13 038
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>		<b>144 467</b>	<b>192 132</b>

# Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

1 000 euroa	Liite-tieto	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>			
Tilikauden tulos		734	-4 306
<i>Oikaisut:</i>			
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot		1 754	7 081
Poistot ja arvonalentumiset	7	113	127
Rahoitustuotot ja -kulut	9	4 097	3 857
Osakkuusyhtiön tulos		160	22
Muut		395	-
Tuloverot	10	-447	122
Rahavirrat ennen nettokäyttöpääoman muutosta ja rahoituseriä		6 805	6 903
<i>Nettokäyttöpääoman muutos:</i>			
Vuokra- ja myyntisaamisten sekä muiden saamisten lisäykset (-) / vähennykset (+)		-5 963	2 824
Vaihto-omaisuuden lisäykset (-) / vähennykset (+)		2 758	1 747
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäykset (+) / vähennykset (-)		4 501	-1 367
Rahavirrat ennen rahoituseriä		8 101	10 106
Maksetut korot		-4 060	-4 322
Saadut korot		79	-
Maksetut tuloverot		-760	-860
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta (A)</b>		<b>3 361</b>	<b>4 924</b>

1 000 euroa	Liite-tieto	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
<b>Investointien rahavirrat</b>			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	12	-5 445	-19 843
Aineellisten hyödykkeiden hankinta		- 180	-159
Aineellisten hyödykkeiden luovutustulot		- 6	-
Sijoitukset osakkuusyhtiöihin		-1 870	-
Tytäryritysten myynti, vähennettynä hankituilla rahavaroilla		-	-
Sijoituskiinteistöjen myynnit	12	12 346	276
<b>Investointien nettorahavirta (B)</b>		<b>4 846</b>	<b>-19 726</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>			
Pääomalainojen nostot	19, 25	0	-
Osakeanti	19	-	2 938
Maksetut osingot		-	-40
Rahoituslaitoslainojen nostot		3 916	33 751
Muiden lainojen nostot		22	63
Lainojen takaisinmaksut		-5 618	-20 751
Muiden lainojen takaisinmaksut		-2 500	-658
Lainasaaminen omistusyhteisyritykseltä		2 916	-1 390
Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut		-609	-174
<b>Rahoituksen nettorahavirta (C)</b>		<b>-1 873</b>	<b>13 739</b>
<b>Rahavarojen muutos (A+B+C)</b>		<b>6 334</b>	<b>-1 063</b>
<b>Rahavarat tilikauden alussa</b>		<b>5 359</b>	<b>6 423</b>
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>		<b>11 693</b>	<b>5 359</b>

# 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
<b>OMA PÄÄOMA 1.1.2024</b>		<b>1 000</b>	<b>17 280</b>	<b>20 998</b>	<b>-27</b>	<b>29 325</b>	<b>68 576</b>	<b>254</b>	<b>68 830</b>
<b>Laaja tulos</b>									
Tilikauden voitto (tappio)						720	720	13	734
Korjaukset edellisten tilikauden voittovaroihin						14	14	-	14
Muut laajan tuloksen erät					27		27	-	27
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>27</b>	<b>734</b>	<b>747</b>	<b>13</b>	<b>760</b>
<b>Liiketoimet omistajien kanssa</b>									
Pääomalainojen lisäys	19, 25		-229			-	-229		-229
Pääomalainojen korot	19, 25					-187	-187		-187
Omien osakkeiden myynti	19					44	44		44
Osakepalkkiojärjestelmä						201	201		201
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>		<b>-</b>	<b>-229</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>58</b>	<b>-171</b>	<b>-</b>	<b>-171</b>
<b>Oma pääoma 31.12.2024</b>		<b>1 000</b>	<b>17 051</b>	<b>20 998</b>	<b>0</b>	<b>30 117</b>	<b>69 166</b>	<b>267</b>	<b>69 433</b>
<b>OMA PÄÄOMA 1.1.2023</b>		<b>1 000</b>	<b>17 280</b>	<b>18 061</b>	<b>-24</b>	<b>33 498</b>	<b>69 814</b>	<b>193</b>	<b>70 007</b>
<b>Laaja tulos</b>									
Tilikauden voitto (tappio)						-4 426	-4 426	61	-4 364
Korjaukset edellisten tilikauden voittovaroihin							-		0
Muut laajan tuloksen erät					-2		-2		-2
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-2</b>	<b>-4 426</b>	<b>-4 428</b>	<b>61</b>	<b>-4 367</b>
<b>Liiketoimet omistajien kanssa</b>									
Pääomalainojen muutos						-			
Osakeannit	19			2 938			2 938		2 938
Osingonjako						-40	-40		-40
Osakepalkkiojärjestelmä						292	292		292
Määräysvallattomien omistajien osuuden muutos							-	-	-
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 938</b>	<b>-</b>	<b>252</b>	<b>3 190</b>	<b>-</b>	<b>3 190</b>
<b>Oma pääoma 31.12.2023</b>		<b>1 000</b>	<b>17 280</b>	<b>20 998</b>	<b>-27</b>	<b>29 325</b>	<b>68 576</b>	<b>254</b>	<b>68 830</b>

# 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 26.2.2025. 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 tulokset 31.12.2024**

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 ristiriitoja, 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 velvoitteet, 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 esitettävistä tiedoista 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 kirjanpitokäsittelyyn 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 31.12.2024 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 säädetyn menettelyn 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 ratkaisuksista sekä arvioiden ja oletusten käytöstä on esitetty jäljempänä asianomaisen liitetiedon yhteydessä.

Konsernitilinpäätös laaditaan alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen, lukuun ottamatta sijoituskiinteistöjä ja osakeperusteisia palkitsemisjärjestelmiä. 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 1.1.2025 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 hyväksytty 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 kassavirtalaskelmiin. Tasaantunut inflaatio näkyy palvelujen ja materiaalien hankintojen toteutumisena enemmän ennusteiden mukaan 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 2023-2024.

### **Yhteisjärjestelyt**

Yhteisjärjestely on järjestely, jossa kahdella tai useammalla osapuolella on yhteinen määräysvalta. Yhteinen määräysvalta perustuu sopimukseen ja vallitsee vain silloin, kun merkityksellisiä 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 liittyvistä 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 yhdistellyillä 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. Osakkuusyhtiösijoitukset yhdistellään konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä siitä lähtien, kun konserni saa huomattavan vaikutusvallan siihen saakka kunnes huomattava vaikutusvalta päättyy. Toivon omistusosuuden mukainen osuus osakkuusyhtyritysten tilikauden tuloksista esitetään omalla rivillä konsernituloslaskelmassa.

Toivon osakkuusyhtiöihin (Elämäni Kodit 10 Oy ja Elämäni Kodit 40 Oy) kohdistuu ARAVA- ja/tai korkotukilain-säädäntöä koskevia rajoituksia. Rajoituksenlaisiin 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 mukaisiin menoihin. Näiden hankkeiden rakennuttamiseen Osakkuusyhtiö käyttää pankkilainaa, joka on täysin Suomen valtion takaama.

### **Määräysvallattomat omistajat**

Määräysvallattomien omistajien osuus hankinnan kohteessa kirjataan hankintakohtaisesti määrään, joka vastaa määräysvallattomien omistajien suhteellista osuutta hankinnan kohteen nettovarallisuudesta.

Tilikauden voiton tai tappion jakautuminen emoyrityksen omistajille ja määräysvallattomille omistajille esitetään konsernin laajassa tuloslaskelmassa. Laaja tulos kohdistetaan emoyrityksen omistajille ja määräysvallattomille omistajille, vaikka tämä johtaisi siihen, että määräysvallattomien omistajien osuudesta tulisi negatiivinen. Määräysvallattomille omistajille kuuluva osuus omasta pääomasta esitetään omana eränä taseessa osana omaa pääomaa.

Emoyrityksellä tytäryrityksessä olevan omistusosuuden muutokset, jotka eivät johda määräysvallan menettämiseen, käsitellään omaa pääomaa koskevinä liiketoimina.

### 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 esittämiskurssi.

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

### 1.6 Merkittävimmät johdon tekemät harkintaan perustuvat ratkaisut sekä keskeiset epävarmuustekijät

IFRS-tilinpäätöksen laatiminen edellyttää johdon tekemän harkintaan perustuvia ratkaisuja sekä käyttävän 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 arvioitaan, jos se saa uutta tietoa tai sille kertyy lisää kokemusta, tai mikäli ne olosuhteet, joihin arviot perustuvat, muuttuvat. Toivo tarkastelee arvioita 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 aiheuttavat 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 omaisuserän 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 arvostus-menetelmissä käytettävien syöttötietojen merkittävyttä, perustuen siihen alimmalla tasolla olevaan syöttötietoon, joka on merkittävä koko arvonnäilyksen 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 lähestymistapaan. 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 2024 vuokratuotoista, kohteiden myyntituotoista, projektinjohtourakoinnin ja rakennuttamispalvelujen tuotoista sekä muista tuotoista. Tilikauden 2024 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 rakennuttamalla suunnittelemaan kiinteistökohteita omistamilleen tai vuokraamilleen tonteille. Hankkeen aikataulutamisessa ja suunnittelussa olennaista on rakennuslupien hankkiminen.

### Vuokratuotot

Toivo vuokraa asiakkailleen tontteja, asuntoja ja liiketiloja Suomen kasvukeskuksissa. Toivo vuokraa asuntoja sekä pitkäaikaiseen

asumiseen että lyhytaikaiseen majoittumiseen. Toivo vuokraa myös asuntokohteitaan toimijoille, jotka vuokraavat asunnot kalustettuina asuntoina edelleen. Konsernin kaikki vuokrasopimukset on luokiteltu operatiivisiksi vuokrasopimuksiksi. Toivon vuokratuotot koostuvat käytännössä tilavuokrasta ja ne kirjataan tasaerinä vuokratuotot 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 vuokravakuudesta tai veloitetaan vuokralaiselta vuokrankorotuksena. Katso myös liitetieto 13.1 Laatimisperiaate / A) Toivo vuokralle antajana.

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

### Projektinjohtourakointi

Yhtiö toteuttaa kiinteistökehityshankkeensa 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 urakoitsijoita. Jaetussa urakoinnissa Yhtiö sen sijaan jakaa hankkeen muutamalle, tyypillisesti noin 2-5 eri rakennusalan toimijalle. KVR-urakoinnissa Toivo tilaa hankkeen kokonaisvastuu-urakkana yhdellä sopimuksella yhdeltä urakoitsijalta. Projektinjohtourakointia toteutetaan konsernin osakkuusyhtiöille esimerkiksi Elämäni Kodit Oy:lle, Elämäni Kodit 10 Oy:n tytäryhtiöille ja Elämäni Kodit 40 Oy:lle. Projektinjohtourakointia tehtiin tilikaudella 2024 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 tuloutetaan ajan kuluessa. Tällöin hankkeiden tulot ja menot kirjataan tuotoiksi ja kuluiksi täyttämistason perusteella, kun hankkeen lopputulos voidaan arvioida luotettavasti. Täyttämistase määritetään laskemalla kunkin hankkeen tilinpäätöspäivään mennessä kertyneiden menojen suhteellinen osuus kyseisen hankkeen arvioiduista kokonaismenoista. Tuottoja kirjataan täyttämistasetta 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- 2024 Toivo toteutti suoraan myytäväksi tarkoitettuja kohteita. Näissä hankkeissa Toivo toimii rakennuttajana. Kohteiden myynti

tuloutetaan yhtenä ajankohtana luovutuksen mukaisesti, kun kohteen määräysvalta siirtyy ostajalle. Toteutettavat hankkeet tilikaudella ja edellisellä tilikaudella olivat asuntokohteita.

Liikevaihto on oikaistu välillisillä veroilla ja myynnin oikaisuerillä.

### Tonttienvuokraus

Konserni vuokraa tonttejan 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 vuokratuotolle, jos näistä on sovittu alkuperäisessä vuokrasopimuksessa. Mikäli konserni on myöntänyt vuokranalennusta vuokralaisen pyynnöstä, vaikutus kirjataan jäljellä olevalle vuokratuotolle.

### 3.2 Liikevaihdon jakauma

1 000 euroa	2024	2023
Vuokratuotot	7 376	7 205
Projektinjohtourakointi	24 917	30 344
Rakennuttamispalvelut	-9	961
Kohteiden myynnit	7 308	5 067
Muu myynti	218	115
<b>Yhteensä</b>	<b>39 810</b>	<b>43 692</b>

Tilikaudella 2024 Toivolla oli 3 yksittäistä asiakasta (2 yksittäistä asiakasta tilikaudella 2023), joiden osuus liikevaihdosta oli yli 10%.

Tilikausilla 2023–2024 Yhtiö myi yksittäisiä tontteja ja asunto-osakkeita.

Saatuihin ennakkoihin sisältyy 2 259 tuhatta euroa keskeneräisistä rakennushankkeista saatuja, valmistusasteen mukaisen liikevaihdon ylittäviä ennakosuorituksia, jotka tuloutuvat tilikaudella 2025. Saadut ennakot sisältyvät taseessa ostovelkoihin ja muihin rahoitusvelkoihin.

### 3.3 Maantieteellisiä alueita koskevat tiedot

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

1 000 euroa	2024		2023	
	Tuotot	Pitkäaikaiset varat <sup>1</sup>	Tuotot	Pitkäaikaiset varat <sup>1</sup>
Suomi	39 810	110 180	43 692	138 893
Ruotsi			-	0
<b>Yhteensä</b>	<b>39 810</b>	<b>110 180</b>	<b>43 692</b>	<b>138 893</b>

Ruotsin liiketoiminta on lopetettu tilikauden 2023 aikana.

<sup>1</sup> Muut pitkäaikaiset varat kuin rahoitusinstrumentit ja laskennalliset verosaamiset.

## 4 LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

### 4.1 Laadimisperiaate

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

## 5 MATERIAALIT JA PALVELUT

### 5.1 Laadimisperiaate

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

### 5.2 Materiaali- ja palvelukulujen erittely

1 000 euroa	2024	2023
Ostokulut	-6 859	-12 403
Ulkopuoliset palvelut	-21 701	-20 166
<b>Yhteensä</b>	<b>-28 560</b>	<b>-32 569</b>

Tilikauden 2024 ostokulujen vähennys sekä ulkopuolisten palveluiden määrän kasvu edelliseen tilikauteen 2023 verrattuna muodostuu pääasiassa asennettuna ostetuista materiaalihankinnoista, jolloin kulut sisältyvät ulkopuolisiin palveluihin.

## 6 HENKILÖSTÖKULUT

### 6.1 Laadimisperiaate

Konsernituloslaskelman Henkilöstökulut-erään sisältyvät kulut seuraavista eristä: lyhytaikaiset työsuhde-etuudet, työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet, muut pitkäaikaiset työsuhde-etuudet<sup>1</sup>, työsuhteen päättämiseen liittyvät etuudet<sup>1</sup> 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 kuluksi 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 Oy: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	2024	2023
Palkat ja palkkiot	-664	-758
Eläkekulut (maksupohjaiset järjestelyt)	-114	-84
Muut henkilösivukulut	-41	-63
Osakepalkkiojärjestelmät	-201	-292
<b>Yhteensä</b>	<b>-1 020</b>	<b>-1 198</b>

Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin tilikaudella 2024 oli yhteensä 40, tilikaudella 2023 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	2024	2023
Aineettomat hyödykkeet		
IT-ohjelmat	-5	-5
Aineelliset hyödykkeet		
Koneet ja laitteet	-108	-73
<b>Poistot yhteensä, omistetut omaisuuserät</b>	<b>-113</b>	<b>-78</b>
Käyttöoikeusomaisuuserät (vuokratut hyödykkeet) <sup>1</sup>		-
<b>Tulosvaikutteiset poistot yhteensä</b>	<b>-113</b>	<b>-78</b>

<sup>1</sup> Poistojen erittely käyttöoikeusomaisuuseräluokittain on esitetty liitetiedossa 13.3 Tulosvaikutteisesti kirjatut erät.

Toivo ei kirjannut arvonalentumistappioita tilikausilla 2023–2024.

## 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	2024	2023
Kiinteistö- ja toimitilakulut	-2 324	-2 094
Markkinointikulut	-280	-275
Järjestelmäkulut	-196	-221
Henkilöstöön liittyvät muut kuin palkkakulut	-253	-222
Muut erät	-767	-233
<b>Yhteensä</b>	<b>-3 820</b>	<b>-3 045</b>

### 8.3 Tilintarkastajien palkkiot

1 000 euroa	2024	2023
KPMG		
Tilintarkastus	-112	-93
Veroneuvonta	-6	-
Muut palvelut		
<b>Yhteensä</b>	<b>-118</b>	<b>-93</b>

## 9 RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

### 9.1 Laatimisperiaate

Toivo käsittelee korkotuotot ja -kulut efektiivisen koron menetelmää käyttäen. Konserni aktivoi keskeneräisistä rakennushankkeista johtuvat vieraan pääoman menot kiinteistöjen hankintamenoon, katso tarkemmin liitetieto 12.1 Laatimisperiaate / 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 laatimisperiaatteet on esitetty liitetiedoissa 17 Rahoitusvarat, 20 Rahoitusvelat sekä 22 Rahoitusriskien hallinta.

### 9.2 Tulosvaikutteisesti kirjatut erät

1 000 euroa	2024	2023
<b>Rahoitustuotot</b>		
Myyntivoitot käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavista rahoitusvaroista	-	-
Muut korko- ja rahoitustuotot	243	73
<b>Rahoitustuotot yhteensä</b>	<b>243</b>	<b>73</b>
<b>Rahoituskulut</b>		
Korkokulut – jaksotettuun hankintamenoan arvostettavat rahoitusvelat <sup>1</sup>	-4 147	-3 506
Muut rahoituskulut	-248	-42
<b>Rahoituskulut yhteensä</b>	<b>-4 340</b>	<b>-3 931</b>
<b>Nettorahoituskulut</b>	<b>-4 097</b>	<b>-3 857</b>

<sup>1</sup> Sisältää korkokulut lähinnä rahoituslaitoslainoista ja vuokrasopimusveloista.

## 10 TULOVEROT

### 10.1 Laatimisperiaate

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, ja ei synnytä liiketoimen toteutumisjakohtana

keskenään samansuuruisia veronalaisia ja verotuksessa vähennyskelpoisia väliaikaisia eroja. 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	2024	2023
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-1 076	-1 283
Laskennallisten verojen muutos	1 524	1 103
<b>Yhteensä</b>	<b>447</b>	<b>-180</b>

## 10.3 Tulosvaikutteisen verokulun ja Suomessa sovellettavalla verokannalla laskettujen tuloverojen välinen täsmäytyslaskelma

1 000 euroa	2024	2023
Voitto (Tappio) ennen tuloveroja	286	-4 184
Vero laskettuna Suomessa sovellettavalla verokannalla (20 %)	-57	837
Vähennyskeltottomat menot	-221	-148
Aiempiä vuosia koskevat tuloverot	104	-303
Aiemmillä vuosilla kirjaamattomien vahvistettujen tappioiden käyttö	918	-209
Kirjaamattomat laskennalliset verosaamiset verotuksellisista tappioista	-296	-356
Muut erät		
<b>Yhteensä</b>	<b>447</b>	<b>-180</b>
<b>Tulosvaikutteisesti kirjatut tuloverot</b>	<b>447</b>	<b>-180</b>

## 10.4 Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutokset

1 000 euroa	1.1.2024	Kirjattu tulosvaikutteisesti	Muut muutokset	31.12.2024
<b>Laskennalliset verosaamiset</b>				
Verotuksessa vahvistetut tappiot	23	81	-	104
Vuokrasopimusvelat	1 619	361	-	1 979
Käyttöoikeusomaisuuserät	-1 581	-352	-	-1 933
<b>Vuokrasopimukset yhteensä</b>	<b>37</b>	<b>9</b>		<b>46</b>
Muut erät	207	124	-	331
<b>Yhteensä</b>	<b>267</b>	<b>214</b>	<b>-</b>	<b>481</b>
<b>Laskennalliset verovelat</b>				
Sijoituskiinteistöt	-4 850	261	-	-4 590
Vuokratuotot	-	-	-	-
Pääomalainojen korot	-156	58	-	-98
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	-1 027	1 027	-	-
Muut erät	334	-52	-	281
<b>Yhteensä</b>	<b>-5 699</b>	<b>1 293</b>	<b>-</b>	<b>-4 408</b>
1 000 euroa	1.1.2023	Kirjattu tulosvaikutteisesti	Muut muutokset	31.12.2023
<b>Laskennalliset verosaamiset</b>				
Verotuksessa vahvistetut tappiot	9	14	-	23
Vuokrasopimusvelat	1 424	195	0	1 619
Käyttöoikeusomaisuuserät	-1 389	-193	-	-1 581
<b>Vuokrasopimukset yhteensä</b>	<b>35</b>	<b>2</b>		<b>37</b>
Muut erät	79	128	-	207
<b>Yhteensä</b>	<b>122</b>	<b>145</b>	<b>-</b>	<b>267</b>
<b>Laskennalliset verovelat</b>				
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
<b>Yhteensä</b>	<b>-6 657</b>	<b>957</b>	<b>-</b>	<b>-5 699</b>



## 11 OSAKEKOHTAINEN TULOS

### 11.1 Laatimisperiaate

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 2024 ja 2023. Siten laimentamaton ja laimennettu osakekohtainen tulos olivat näinä vuosina yhtä suuret.

### 11.2 Laimentamaton ja laimennettu osakekohtainen tulos

	2024	2023
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto, tuhatta euroa	747	-4 426
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (1 000 kpl)	58 760	55 244
EPS: Pääomallainan laskennallinen korko verojen jälkeen	369	132
<b>Laimentamaton ja laimennettu osakekohtainen tulos (euroa / osake)</b>	<b>0,01</b>	<b>-0,08</b>

Toivo toteutti maksuttoman osakeannin itselleen 3.4.2024, jonka johdosta osakkeiden määrä nousi 58 539 226 osakkeesta 58 759 559 osakkeeseen. 3.4.2024 toteutetulla osakeannilla varaudutaan Yhtiön johdon osakepalkkiojärjestelmän tarpeisiin.

## 12 SIOITUSKIINTEISTÖT

### 12.1 Laatimisperiaate

#### Sijoituskiinteistön määritelmä

Sijoituskiinteistoksi määritellään maa-alue, rakennus tai sen osa, jota Toivo pitää hallussaan vuokratuottojen tai omaisuuden arvon nousun hankkimiseksi tai molemmista syistä. Edellä mainittu omaisuususerä voidaan 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 2024 ja 2023 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. Kehitysvoitto 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 yhdistämiset ja omaisuuserien hankinnat**

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

### **Myytävänä olevaksi luokitellut kiinteistöt**

Toivo siirtää kiinteistön Sijoituskiinteistöt -tase-erästä Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt -erään, kun myyntitapahtuman katsotaan olevan erittäin todennäköistä. Tällöin kiinteistön kirjanpitoarvoa vastaavan määrän arvioidaan kertyvän pääasiassa kiinteistön myynnistä sen sijaan, että se kertyisi vuokrauskäytössä. Myytävänä olevaksi luokittelu edellyttää seuraavien ehtojen täyttymistä:

- myynnin katsotaan olevan erittäin todennäköistä
- sijoituskiinteistö on välittömästi myytävissä nykyisessä kunnossaan yleisin ja tavanomaisin ehdoin
- Toivon johto on sitoutunut aktiiviseen kiinteistön myyntisuunnitelmaan ja konserni on käynnistänyt hankkeen ostajan löytämiseksi ja myyntisuunnitelman toteuttamiseksi
- sijoituskiinteistöä markkinoidaan aktiivisesti hintaan, joka on kohtuullinen suhteessa sen käypään arvoon, ja
- myynnin odotetaan toteutuvan vuoden kuluessa luokittelusta.

Myytävänä olevaksi luokitellut sijoituskiinteistöt arvostetaan luokittelun jälkeen edelleen käypään arvoon.

### **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 568 miljoonaa euroa ja kokonaisrahoitustarve on noin 450 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. Nettovuokratuottojen vähennys johtuu vuokrausasteen muutoksesta.

Alla on esitetty sijoituskiinteistöihin liittyvät vuokratuotot ja hoitokulut:

1 000 euroa	Bruttovuokra- tuotot		Nettovuokra- tuotot		Hoitokulut	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Toivo Maat Suomi Oy	186	223	173	224	-13	1
Toivo Group Oyj	28	25	-22	13	-51	-12
Toivo Kodit Oy	6 182	6 042	4 328	4 562	-1 854	-1 480
Toivo Living Oy	246	314	221	290	-25	-23
Toivo Liiketilat Oy	241	258	153	190	-89	-69
Toivo Rakennuttaminen Oy	87	241	-16	135	-103	-106
Toivo Projektinhallinta Oy	34	6		-23		-29
Toivo Majoitus Oy	260	17	234	-1	-25	-18
ALV-yhtymä Elämäni Kodit Oy ja Toivo Kodit Oy	102	79	-27	-7	-129	-86
<b>Yhteensä</b>	<b>7 366</b>	<b>7 205</b>	<b>5 043</b>	<b>5 383</b>	<b>-2 289</b>	<b>-1 822</b>

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 2024 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 toteutti tilikauden aikana 10 merkittävää sijoituskiinteistön myyntiä. Myynnit on tehty sekä liiketoiminnallisista että riskienhallinnallisista syistä. Lisäksi yhtiö toteutti sijoituskiinteistöihin sisältyvien tonttien myyntejä myymällä 2 pientalotonttia.

## 12.6 Valmiit sijoituskiinteistöt

1 000 euroa	2024	2023
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	130 211	115 380
Hankinnat tilikaudella	-	612
Aktivoidut vieraan pääoman menot	-563	-571
Myynnit tilikaudella	-39 019	-276
Siirrot rakenteilla olevista kiinteistöistä		46 973
Siirrot myytävänä oleviin		-25 740
Käyttöoikeusomaisuuserät (vuokratut tontit)	1 700	2 623
Käypien arvojen muutos	341	-8 790
<b>Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.</b>	<b>92 671</b>	<b>130 211</b>

## 12.7 Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt

1 000 euroa	2024	2023
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	8 171	40 336
Lisäykset / Vähennykset	5 445	9 983
Aktivoidut vieraan pääoman menot	-162	-105
Myynnit tilikaudella		-
Siirrot valmiisiin sijoituskiinteistöihin		-46 973
Siirrot vaihto-omaisuuteen		-
Muut siirrot		-
Käyttöoikeusomaisuuserät (vuokratut tontit)	116	3 247
Kehitysvoitot	1 795	3 723
Käypien arvojen muutos	-	-2 040
<b>Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.</b>	<b>15 365</b>	<b>8 171</b>
<b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä 31.12.</b>	<b>108 035</b>	<b>138 381</b>

Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käyvät arvot hankinta-ajankohtina vastaavat näiden kohteiden hankintamenoja.

Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutos muodostui vertailukautta heikommaksi johtuen asuntoportfolion myynnistä sekä omaan taseeseen rakennettavien kohteiden volyymin laskemisesta. Kiinteistöjen kehityskate on laskenut yhtiön tavoitteiden mukaisesta tasosta.

## 12.8 Myytävänä olevaksi luokitellut sijoituskiinteistöt

Tilikauden 2024 lopussa konsernilla ei ollut myytävänä olevaksi luokiteltuja sijoituskiinteistöjä. 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. Yhtiö on tilikaudella 2024 myynyt myytävänä olleet sijoituskiinteistöt.

## 12.9 Käyvät arvot: keskeiset parametrit

Sijoituskiinteistöjen tuottovaatimukset laskivat hieman edelliseen vuoteen verrattuna. Tuottovaatimusten muutoksissa oli paikkakuntakohtaisia eroja. Tuottovaatimusten maltillinen lasku johtui pääosin inflaation ja korkotason laskusta. Ulkopuolisen arvioitsijan sijoituskiinteistöjen kassavirtalaskelmissa käyttämät keskeiset parametrit on esitetty alla:

Valmiit sijoituskiinteistöt (Asunnot)	2024	2023
Syöttötiedot:		
Nettotuottovaatimus (%)	4,40 - 5,50 %	4,50 - 6,30 %
Markkinavuokra (euroa / m <sup>2</sup> / kk)	12,11 - 33,91	17,16 - 33,91
Hoitokulut (euroa / m <sup>2</sup> / kk)	2,14 - 6,70	1,58 - 4,29
Tilikauden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste (%)	85 - 100 %	90 - 100 %

Valmiit sijoituskiinteistöt (Asunnot)	2024	2023
Muut merkittävät tiedot:		
Vuokrattavissa oleva pinta-ala (m <sup>2</sup> ) yhteensä	18 404	34 052
Inflaatio-oletus (%)	2,0 %	2,0 %

**Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt  
(Asunnot)**

	2024	2023
Syöttötiedot:		
Nettotuottovaatimus (%)	4,40 - 5,00 %	
Markkinavuokra (euroa / m <sup>2</sup> / kk)	19,95 - 25,31	
Hoitokulut (euroa / m <sup>2</sup> / kk)	3,00 - 4,33	
Tilikauden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste (%)		

**Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt  
(Asunnot)**

	2024	2023
Muut merkittävät tiedot:		
Vuokrattavissa oleva pinta-ala (m <sup>2</sup> ) yhteensä	6 041	
Inflaatio-oletus (%)	2,0 %	

**Vuokrattavat tontit**

	2024	2023
Syöttötiedot:		
Nettotuottovaatimus (%)	5,20 - 5,50 %	5,20 - 5,50 %
Markkinavuokra (euroa / kem <sup>2</sup> / kk)	2,25 - 4,95	2,23 - 4,90
Hoitokulut (euroa / m <sup>2</sup> / kk)	-	-
Tilikauden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste (%)	100 %	100 %

**Vuokrattavat tontit**

	2024	2023
Muut merkittävät tiedot:		
Vuokrattavissa oleva pinta-ala (kem <sup>2</sup> ) yhteensä	6 850	7 533
Inflaatio-oletus (%)	2,0 %	2,0 %

**Valmiit sijoituskiinteistöt (Liiketilat)**

	2024	2023
Syöttötiedot:		
Nettotuottovaatimus (%)	7,5 - 9,5 %	7,5 - 9,5 %
Markkinavuokra (euroa / m <sup>2</sup> / kk)	4,30 - 13,74	4,75 - 13,50
Hoitokulut (euroa / m <sup>2</sup> / kk)	1,56 - 8,47	1,32 - 10,16
Tilikauden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste (%)	80,3 - 100 %	95 - 100 %

**Valmiit sijoituskiinteistöt (Liiketilat)**

	2024	2023
Muut merkittävät tiedot:		
Vuokrattavissa oleva pinta-ala (m <sup>2</sup> ) 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 herkkyyshanalyysi**

Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen keskeisimpiä osatekijöitä ovat tuottovaatimus, markkinavuokrat, vajaakäyttöaste ja hoitokulut. Tilikausilla 2023 ja 2024 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 perusparannusmenot, 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.

<b>Tuottovaatimuksen muutos 31.12.2024</b>	<b>-10 %</b>	<b>-5 %</b>	<b>0 %</b>	<b>5 %</b>	<b>10 %</b>
Käypä arvo (1 000 euroa)	120 039	113 721	108 035	102 891	98 214
Muutos (1 000 euroa)	12 004	5 686	-	-5 145	-9 821
Muutos (%)	11,1 %	5,3 %	0,0 %	-4,8 %	-9,1 %

<b>Tuottovaatimuksen muutos 31.12.2023</b>	<b>-10 %</b>	<b>-5 %</b>	<b>0 %</b>	<b>5 %</b>	<b>10 %</b>
Käypä arvo (1 000 euroa)	153 758	145 665	138 382	131 792	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 %

#### **Vuokrausasteen muutos (%-yksikköä) 31.12.2024**

	<b>-8 %</b>	<b>-6 %</b>	<b>-4 %</b>	<b>-2 %</b>	<b>0 %</b>
Käypä arvo (1 000 euroa)	99 392	101 553	103 714	105 875	108 035
Muutos (1 000 euroa)	-8 643	-6 482	-4 321	-2 161	-
Muutos (%)	-8 %	-6 %	-4 %	-2 %	0 %

#### **Vuokrausasteen muutos (%-yksikköä) 31.12.2023**

	<b>-4 %</b>	<b>-3 %</b>	<b>-2 %</b>	<b>-1 %</b>	<b>0 %</b>
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 %

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 2024 ja 2023 lopussa poikkeaa sijoituskiinteistöjen yhteenlasketusta tasearvosta 31.12.2024 ja 31.12.2023.

Sijoituskiinteistöjen 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 2024 aikana käynnistyneet tai 31.12.2024 käynnissä olleet hankkeet.

Sijainti	Arvioitu bruttoinvestointi (tuhatta euroa)	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 31.12.2024 mennessä (tuhatta euroa)	Valmistuminen
Järvenpää	3 091	2 321	2/2025-3/2025
Turku	4 015	570	ei arviota valmistumisesta
Espoo	13 700	5 230	11/2025-12/2025
Helsinki	15 480	1 596	2/2026-4/2026
Vantaa	5 783	825	12/2025-1/2026

## 13 VUOKRASOPIMUKSET

### 13.1 Laatumisperiaate

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 asumiseen että lyhytaikaiseen majoittumiseen. 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 hankintamenoon, 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 hankintamenoon. 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 Sijoituskiinteistö-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 hankintamenoon. 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 vuokrasopimukseen liittyvät vuokramaksut esitetään liiketoiminnan nettorahavirrassa.

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

- lyhytaikaisiin vuokrasopimukseen (vuokra-aika enintään 12 kuukautta). Toivo soveltaa tätä käytännön apukeinoa kaikkiin kohdeomaisuuseräluokkiin.
- vähäarvoisten omaisuuserien vuokra-sopimukseen (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	2024	2023
1. vuoden aikana	5 773	9 647
2. vuoden aikana	2 852	3 738
3. vuoden aikana	2 852	3 738
4. vuoden aikana	2 707	3 738
5. vuoden aikana	2 707	3 597
Myöhemmin	10 610	11 668
<b>Yhteensä</b>	<b>27 499</b>	<b>36 127</b>

31.12.2024 Toivon vuokrasopimuskanta oli seuraava: asuntoja 563 kpl, maanvuokrasopimuksia 29 kpl ja liiketilojen vuokrasopimuksia 3 kpl.

Suurin osa asuntojen vuokrasopimuksista on voimassa toistaiseksi.

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

## B) Toivo vuokralle ottajana

### 13.3 Tulosvaikutteisesti kirjatut erät

1 000 euroa	2024	2023
Vuokrasopimuskulut vähäarvoisista omaisuuseristä <sup>1</sup> (jotka eivät ole lyhytaikaisia vuokrasopimuksia)	5	-
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut <sup>1</sup>	-472	-75
Vuokrattujen tonttien käypien arvojen muutos <sup>2</sup>	125	61
<b>Yhteensä</b>	<b>-341</b>	<b>-14</b>

<sup>1</sup> Sisältyvät tuloslaskelman erään Rahoituskulut.

<sup>2</sup> Sisältyy tuloslaskelman erään Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot.

### 13.4 Rahavirtalaskelmassa esitetyt erät

1 000 euroa	2024	2023
Vuokrasopimuksista johtuva lähtevä rahavirta yhteensä	-1 081	-3 131

### 13.5 Vuokrasopimuksilla hankitut aineelliset hyödykkeet

1 000 euroa	Vuokratontit*		Leasing-auto		Toimistotilat		Yhteensä	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
<b>Hankintameno</b>								
Alkusaldo 1.1.	7 414	10 405	32	24	-		7 446	10 429
Lisäykset	2 237	-		8			2 237	8
Vähennykset	-1 057	-2 991	-11		-		-1 067	-2 991
Kurssierot	-	-			-		-	-
Loppusaldo 31.12.	8 594	7 414	21	32	-		8 615	7 446
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset / Käypien arvojen muutokset</b>								
Alkusaldo 1.1.	-227	-166	-25	-14	-		-252	-180
Käyvän arvon muutokset	-137	-61	-	-	-		-	-
Arvonalentumistappiot	-	-	-	-	-		-	-
Kurssierot	-	-	-	-	-		-	-
Käypien arvojen muutokset	-	-	-	-	-		-	-
Tilikauden poistot	-	-	-46	-11	-		-46	-11
Loppusaldo 31.12.	-364	-227	-71	-25	-		-436	-253
<b>Kirjanpitoarvo 1.1.</b>	<b>7 186</b>	<b>10 239</b>	<b>7</b>	<b>10</b>	<b>-</b>		<b>7 194</b>	<b>10 249</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>8 229</b>	<b>7 186</b>	<b>-50</b>	<b>7</b>	<b>-</b>		<b>8 179</b>	<b>7 193</b>

\*Sisältää perustajaurakointitontteja

Toivo 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	2024	2023
Lyhytaikainen	649	559
Pitkäaikainen	7 911	6 913
<b>Yhteensä</b>	<b>8 560</b>	<b>7 471</b>

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

## 14 AINEELLISET KÄYTTÖOMAISUUSHYÖDYKKEET

### 14.1 Laatumisperiaate

Toivon aineelliset hyödykkeet koostuvat lähinnä 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). 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	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
<b>Hankintameno</b>						
Alkusaldo 1.1.	320	166	-	-	320	166
Lisäykset	178	154	-	-	178	154
Vähennykset			-	-	-	-
Kurssierot	-	-	-	-	-	-
Loppusaldo 31.12.	498	320	-	-	498	320
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset</b>						
Alkusaldo 1.1.	-174	-101	-	-	-174	-101
Tilikauden poistot	-108	-73	-	-	-108	-73
Arvonalentumistappiot	-	-	-	-	-	-
Kurssierot	-	-	-	-	-	-
Loppusaldo 31.12.	-282	-174	-	-	-282	-174
<b>Kirjanpitoarvo 1.1.</b>	<b>146</b>	<b>65</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>146</b>	<b>65</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>216</b>	<b>146</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>216</b>	<b>146</b>

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 kirjanpitokäsittely 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, poistoaikaa 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	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
<b>Hankintameno</b>						
Alkusaldo 1.1.	17	17	-		17	17
Lisäykset	6				6	-
Vähennykset			-		-	-
Kurssierot					-	-
Loppusaldo 31.12.	23	17	-		23	17
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset</b>						
Alkusaldo 1.1.	-8	-3			-8	-3
Tilikauden poistot	-5	-5			-5	-5
Arvonalentumistappiot			-		-	-
Kurssierot			-		-	-
Loppusaldo 31.12.	-12	-8	-		-12	-8
<b>Kirjanpitoarvo 1.1.</b>	<b>10</b>	<b>14</b>	<b>-</b>		<b>10</b>	<b>14</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>11</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11</b>	<b>10</b>

## 16 VAIHTO-OMAISSUUS

### 16.1 Laatumisperiaate

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	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
<b>Hankintameno</b>						
Alkusaldo 1.1.	9 377	13 416	3 901	1 609	13 278	15 025
Lisäykset	5 584	12 476	2 733	5 047	8 317	17 524
Vähennykset	-7 805	-14 327	-2 702	-2 755	-10 507	-17 082
Maan vuokrat	-716	-2 093	-	-	-716	-2 093
Muut siirrot	148	-95	-	-	148	-95
Loppusaldo 31.12.	6 589	9 377	3 931	3 901	10 520	13 278
<b>Kirjanpitoarvo 1.1.</b>	<b>9 377</b>	<b>13 416</b>	<b>3 901</b>	<b>1 609</b>	<b>13 278</b>	<b>15 025</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>6 589</b>	<b>9 377</b>	<b>3 931</b>	<b>3 901</b>	<b>10 520</b>	<b>13 278</b>

Tilikauden 2024 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 Laatumisperiaate

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.

#### Jaksotettuun hankintamenoon kirjattavat rahoitusvarat

Tähän luokkaan kuuluvat vuokra-, laina- ja myyntisaamiset sekä rahavarat. Ne arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintameno. Vuokra- ja myyntisaamiset ovat lyhytaikaisia varoja, jotka Toivo aikoo pitää enintään 12 kuukauden ajan raportointikauden päättymisestä. Vuokra- ja myyntisaamisten kirjanpitoarvojen katsotaan olennaisilta osin vastaavan niiden käypiä arvoja. Arvon alentumisten kirjanpitokäsittely on kuvattu liitetiedossa 22.3 Luotto- ja vastapuoliriski. Konsernin lainasaamiset koostuvat lainasaamisista osakkuusyhtiöiltä sekä muista lainasaamisista. Konsernin rahavarat koostuvat

käteisvaroista ja pankkitileillä olevista varoista. Rahavaroihin luokitelluilla erillä on enintään kolmen kuukauden maturiteetti hankinta-ajankohdasta lukien.

## 17.2 Tasearvot

1 000 euroa	Liitetieto	2024	2023
<b>Jaksotettu hankintameno</b>			
Lainasaamiset	25,3	5 993	3 045
Vuokrasaamiset	13, 22.3	122	183
Myyntisaamiset	22.3	2 529	1 453
Rahavarat		11 693	5 359
<b>Yhteensä</b>		<b>20 337</b>	<b>10 039</b>

## 18 Muut saamiset

1 000 euroa		2024	2023
Siirtosaamiset		2 095	2 733
Muut saamiset		754	1 183
<b>Yhteensä</b>		<b>2 849</b>	<b>3 916</b>

## 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 2,0 % 31.12.2024 ja 1,0% 31.12.2023. Tilikaudella 2024 Toivo Group Oyj nosti

uutta pääomallainaa 0 euroa (0) ja maksoi takaisin 228 760,00 euroa. 31.12.2024 pääomallainojen yhteissumma oli 17 051 (17 280) tuhatta euroa. Katso myös liitetieto 25 Lähipiiritapahtumat.

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.

Toivo maksoi pääomallainojen korkoja tilikaudella 2024 yhteensä 7 (0) tuhatta euroa. Kirjaamatonta korkoa ei ollut 31.12.2024.

### **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
<b>1.1.2023</b>	<b>54 986</b>	<b>1 000</b>	<b>17 280</b>	<b>18 061</b>	<b>-25</b>	<b>33 498</b>	<b>69 814</b>
Korjaukset edellisten tilikausien voittovaroihin							
Tilikauden tulos, emoyhtiön omistajille	-				-2	-4426	-4 428
Maksuton osakeanti (osakkeiden splittaus)	220						
Osakeanti	3 333			2 938			2 938
Pääomalainojen muutos						-40	-40
Osakepalkkiojärjestelmä						292	292
<b>Yhteensä</b>	<b>3 553</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 938</b>	<b>-2</b>	<b>-4 173</b>	<b>-1 238</b>
<b>31.12.2023</b>	<b>58 540</b>	<b>1 000</b>	<b>17 280</b>	<b>20 998</b>	<b>-27</b>	<b>29 325</b>	<b>68 576</b>
<b>1.1.2024</b>	<b>58 540</b>	<b>1 000</b>	<b>17 280</b>	<b>20 998</b>	<b>-27</b>	<b>29 325</b>	<b>68 576</b>
Korjaukset edellisten tilikausien voittovaroihin						14	14
Tilikauden tulos, emoyhtiön omistajille	-				27	720	747
Maksuton osakeanti (osakkeiden splittaus)	220						-
Omien osakkeiden myynti						44	44
Pääomalainojen muutos			-229			-187	-416
Osakepalkkiojärjestelmä						201	201
<b>Yhteensä</b>	<b>220</b>	<b>-</b>	<b>-229</b>	<b>-</b>	<b>27</b>	<b>792</b>	<b>590</b>
<b>31.12.2024</b>	<b>58 760</b>	<b>1 000</b>	<b>17 051</b>	<b>20 998</b>	<b>0</b>	<b>30 117</b>	<b>69 166</b>

Yhtiöllä on valtuudet enintään 5 853 956 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 30.6.2025 asti.

Toivo Group Oyj:llä on hallussaan 294 964 kpl omia osakkeita tilikauden 2024 päättyessä ja 220 000 kpl tilikauden 2023 päättyessä.

## 19.4 Osakeanti

Toivo toteutti maksuttoman osakeannin itselleen 3.4.2024, jonka johdosta osakkeiden määrä nousi 58 539 226 osakkeesta 58 759 559 osakkeeseen. 3.4.2024 toteutetulla osakeannilla varaudutaan Yhtiön johdon osakepalkkiojärjestelmän tarpeisiin.

## 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 40 %:n omavaraisuusaste. Konsernin pääoman hallinnassa ei tapahtunut merkittäviä muutoksia verrattuna vuoteen 2023.

### Omavaraisuusaste

1 000 euroa	2024	2023
Oma pääoma yhteensä	69 434	68 830
Taseen loppusumma	144 467	192 132
Vähennetään saadut ennakot	-2 346	-3 411
+ (taseen loppusumma - saadut ennakot)	142 121	188 721
<b>Omavaraisuusaste, %</b>	<b>49 %</b>	<b>36 %</b>

## 20 RAHOITUSVELAT

### 20.1 Laatomisperiaate

Toivo luokittelee konsernin rahoitusvelat kahteen ryhmään seuraavasti:

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

Luokittelu määrittää sen, edellytetäänkö instrumentin arvostamista uudelleen käypään arvoon ja mihin arvostuksesta johtuva erä kirjataan. Tilikausilla 2024 ja 2023 Toivolla oli vain jaksotettuun hankintamenoön arvostettavia rahoitusvelkoja.

Toivon rahoitusvelat koostuvat lähinnä rahoituslaitoslainoista, vuokrasopimusveloista sekä ostovelosta. Ne merkitään alun perin kirjanpitoon käypään arvoon ja arvostetaan tämän jälkeen jaksotettuun hankintamenoön 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 hankintamenoön, katso tarkemmin liitetieto 12.1 Laatomisperiaate (Sijoituskiinteistön hankintameno).

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 kahdelta rahoittajalta waiver kovenanttiin koskien 31.12.2024 tarkasteluajankohtaa ja seuraava tarkasteluajankohta on 30.6.2025.

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	2024	2023
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvelat</b>			
Rahoituslaitoslainat	22	47 641	80 730
Vuokrasopimusvelat	13.6	7 911	6 913
Lähipiirilainat	25.3	-	2 500
Muut rahoitusvelat		591	463
		<b>56 143</b>	<b>90 605</b>
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvelat</b>			
Rahoituslaitoslainat	22	2 000	3 738
Vuokrasopimusvelat	13.6	649	559
Lähipiirilainat	25.3	106	107
Ostovelat		4 227	1 761
Muut rahoitusvelat		609	883
		<b>7 590</b>	<b>7 048</b>
<b>Rahoitusvelat yhteensä</b>		<b>63 733</b>	<b>110 691</b>

## 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-, lainojen hoitokate, korkokate- ja LTV-kovenantteja (Loan-to-Value, luototusaste). Kyseisten kovenanttien rikkoutuminen voi johtaa siihen, että Toivon on maksettava kyseinen luotto pois ennenaikaisesti, jolloin uudelleenneuvotellun rahoituksen ehdot saattavat heikentyä tai rahoituksen saatavuus vaikeutua.

Toivolla on ollut kahdelta rahoittajalta waiver kovenantiin koskien 31.12.2024 tarkasteluajankohtaa ja seuraava tarkasteluajankohta on 30.6.2025. Erään rahoittajan kovenantti koskee lainojen hoitokatetta, joka tulee olla vähintään 1,25 (oikaistu käyttökate suhteessa konsernin maksamiin maksusuunnitelmien mukaisiin korkoihin ja lainan lyhennyksiin). Toivo on saanut waiverin 31.12.2024 tarkasteluajankohtaan ja sen mukaan lainojen hoitokate tulee olla vähintään 1,05 ja sen Toivo myös täytti. Tätä kovenanttia koskevien lainojen määrä on yhteensä 10,0 miljoonaa euroa. Toisen rahoittajan kovenantti koskee velallisyhtiöiden korkokatetta (käyttökate/rahoituskulut), joka tulee olla vähintään 2,0. Toivo on saanut waiverin 31.12.2024 tarkasteluajankohtaan ja sen mukaan kovenanttiaehto ei sovelleta 31.12.2024 ja kovenantin ehdot tullaan määrittelemään uudelleen vastaamaan paremmin kovenantin käyttötarkoitusta. Tätä kovenanttia koskevien lainojen määrä on yhteensä 23,7 miljoonaa euroa.

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	2024			2023		
	Rahoitus- laitos- lainat	Vuokra- sopimus- velat	Lähipiiri- lainat	Rahoitus- laitos- lainat	Vuokra- sopimus- velat	Lähipiiri- lainat
<b>Saldo 1.1.</b>	<b>97 969</b>	<b>7 471</b>	<b>2 500</b>	<b>84 937</b>	<b>10 528</b>	<b>2 500</b>
Rahoituksen rahavirroista johtuvat muutokset						
Lainojen lyhennykset	-5 618		-2 500	-20 751		
Lainojen nostot	3 916			33 814		
Vuokrasopimusvelkojen maksut		-609	-		-3 056	-
Rahoituksen rahavirroista johtuvat muutokset yhteensä	-1 702	-609	-2 500	13 063	-3 056	-
Myytyjen kohteiden lainojen muutos	-46 626					
Uudet vuokrasopimukset		1 697				
Muut muutokset	-			-30		
<b>Saldo 31.12.</b>	<b>49 641</b>	<b>8 559</b>	<b>-</b>	<b>97 969</b>	<b>7 471</b>	<b>2 500</b>

## 21 RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN KÄYVÄT ARVOT

### 21.1 Laatumisperiaate

#### 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).

31.12.2024		Tasearvo	Käypä arvo			
1 000 euroa	Liitetieto		Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Rahoitusvelat, joita ei arvosteta käypään arvoon						
Rahoituslaitoslainat	20, 22	49 641	-	-	49 641	49 641
Lähipiirilainat	20, 25.3	106	-	-	106	106
<b>Yhteensä</b>		<b>49 747</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>49 747</b>	<b>49 747</b>

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 rahalaitoslainat	20, 22	13 038			13 038	13 038
Lähipiirilainat	20, 25.3	2 607	-		2 607	2 607
Korkojohdannaiset				209		209
<b>Yhteensä</b>		<b>87 075</b>	<b>-</b>	<b>209</b>	<b>87 075</b>	<b>87 283</b>

## 22 RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

### 22.1 Rahoitusriskien hallinnan periaatteet

Toivo altistuu liiketoiminnassaan rahoitusriskeille, joita ovat korko-, luotto-, jälleenerahoitus-, 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 2024 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.

Jälleenerahoitusriskin hallinnassa keskeisenä tavoitteena on ylläpitää konsernin lainasalkussa riittäviä 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 jälleenerahoituksen saatavuuteen sekä rahoituskustannuksiin tulevaisuudessa.

Toivolla on 2 miljoonan euron suuruinen luotollinen tililimiittisopimus, joka oli tilinpäätöshetkellä käyttämätön.

Joihinkin Toivon luottosopimuksiin liittyy taloudellisiin tunnuslukuihin kuten korkokatteeseen tai omavaraisuusasteeseen sidonnaisia erityisehtoja.

### 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 kehittämiskeskuksen (ARA) alaisia rahoitusinstrumentteja. Niiden korkoriskiä alentaa mm. Suomen valtion korkotuki.

Alla esitetty herkkyyssanalyysi havainnollistaa markkinakorkojen muutosten vaikutusta konsernin korkokuluihin:

1 000 euroa	2024		2023	
	+1 %	-0,1%	+1 %	-0,1%
Vaihtuvakorkoisista lainoista kirjattavat korkokulut	453	-45	835	-84

Konsernin rahoituslaitoslainat olivat yhteensä 49 641 (97 506) tuhatta euroa. Yllä taulukossa esitetyt luvut eivät sisällä laskennallisten verojen vaikutusta.

### 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 hankintamenoön arvostetuista rahoitusvaroista. Odotettu luottotappio kirjataan vuokra- ja myyntisaamisista perustuen konsernille kertyneeseen tietoon saamisen laiminlyönneistä tai maksusuoritusten viivästyisestä 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 2024 ja 2023.

### Vuokra- ja myyntisaamisten ikäjakauma

1 000 euroa	Brutto- kirjanpito- arvo 2024	Brutto- kirjanpito- arvo 2023
<i>Myyntisaamiset</i>		
Erääntymättömät	2 529	1 453
<i>Vuokrasaamiset</i>	177	194
Erääntymättömät	32	29
Erääntyneet		
1-30 päivää	9	22
31-60 päivää	10	19
61-90 päivää		8
Yli 90 päivää	127	115
	145	164
<b>Yhteensä</b>	<b>177</b>	<b>222</b>
<b>Vuokra- ja myyntisaamiset yhteensä</b>	<b>2 707</b>	<b>1 675</b>

Konserni on kirjannut tilikaudella 2024 odotettuja luottotappioita -39 (-14) 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 riittävyttä seurataan säännöllisesti kassa- ja investointiennusteilla. Ennen investointien ja hankkeiden aloitusta varmistetaan hankkeen rahoitus joka tyypillisesti koostuu omasta pääomasta, pankkilainoista tai ostajan rakennusaikaisista maksuposteista. Yhtiöllä on 2 miljoonan euron tililimiitti yhtenä maksuvalmiuden vahvistamiskeinona.

Konsernin maksuvalmius oli tilikaudella hyvällä tasolla. Rahavarat olivat tilikauden lopussa 11 692 (5359) 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 2023–2024 Toivon rahoitusvelat koostuivat jaksotettuun hankintamenuun arvostettavista rahoitusveloista.

1 000 euroa	Tasearvo	Yhteensä	1 vuoden aikana	2-5 vuoden aikana	6-10 vuoden aikana	11-15 vuoden aikana	Myöhemmin
<b>31.12.2024</b>							
Rahoituslaitoslainat	49 641	65 344	2 778	38 207	22 083	1 149	1 127
Vuokrasopimusvelat	8 560	27 499	5 773	11 117	1 206	1 206	8 198
Ostovelat	4 227	4 227					
Lähipiirilainat	-	-					
Muut rahoitusvelat <sup>1</sup>	1 200	1 200	609	591			
<b>Yhteensä</b>	<b>63 627</b>	<b>94 043</b>	<b>9 160</b>	<b>49 914</b>	<b>23 288</b>	<b>2 354</b>	<b>9 325</b>

<sup>1</sup> Sisältää siirtovelkoihin kirjatut tilikauden 2024 maksamattomat rahoituslainojen korot.

1 000 euroa	Tasearvo	Yhteensä	1 vuoden aikana	2-5 vuoden aikana	6-10 vuoden aikana	11-15 vuoden aikana	Myöhemmin
<b>31.12.2023</b>							
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	1 346	1 346	883	463			
<b>Yhteensä</b>	<b>97 546</b>	<b>126 273</b>	<b>6 345</b>	<b>46 886</b>	<b>51 392</b>	<b>6 983</b>	<b>14 666</b>

## 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 2023–2024.

Konsernilla on ollut Ruotsissa vuonna 2020 perustettu tytäryhtiö, joka on purettu tilikaudella 2023.

Tilikaudella 2024 on purettu Ruotsin tytäryhtiön valuuttakurssimuutoksista aiheutuneet muuntoerot aiemmilta tilikausilta.

## 23 MUUT VELAT JA JAKSOTUSERÄT

1 000 euroa	2024	2023
Saadut ennakot	2 346	3 411
Siirtovelat	1 887	1 153
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	1 071	600
Muut lyhytaikaiset velat	1 250	1 720
<b>Yhteensä</b>	<b>6 554</b>	<b>6 883</b>

## 24 VARAUKSET, EHDOLLISET ERÄT JA SITOUMUKSET

### 24.1 Laatimisperiaate – 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 päättymispäivänä, 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.

Toivolla oli tilikauden 2024 päättyessä takuukuluvaraus 338 (30) tuhatta euroa.

### 24.2 Laatimisperiaate – 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	
	2024	2023	2024	2023
Velat, joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä, osakkeita ja muita vakuuksia	49 857	98 342	14 640	2 090
Annetut kiinnitykset	124 261	168 265	38 200	12 585
Pantatut osakkeet	47 489	54 147	14 640	-
Omavelkaiset takaukset	49 426	95 842	14 640	2 090
<b>Vakuudet yhteensä</b>	<b>221 176</b>	<b>318 254</b>	<b>67 480</b>	<b>14 676</b>

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 on antanut omavelkaisia takauksia tytäryhtiöiden ottamille lainoille joko yksin tai yhdessä emoyhtiön kanssa.

### 24.4 Takauslimiitti

Konsernilla on käytössä kaksi erillistä, yhteensä 12 tytäryhtiötä koskevat takauslimiitit. Takauslimiiteistä oli käytössä noin 4.559.109 tuhatta euroa 31.12.2024.

### 24.5 Vastuusitoumukset

Konsernilla oli seuraavat sijoituskiinteistöihin liittyvät vastuusitoumukset 31.12.2024:

### Vähennettyjen arvonlisäverojen (alv) palautusvastuu

Toivon kiinteistöinvestointien arvonlisäverojen määrä oli 7 758 (10 833) tuhatta euroa 31.12.2024. Palautusvastuusta oli 31.12.2024 jäljellä 50–90 % (60–90%) 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 2024. 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. Heikki Myllymäki siirtyi pois johtoryhmästä 21.3.2024.

1 000 euroa	2024	2023
<b>a) Johtoon kuuluvat avainhenkilöt yhteensä (sisältäen b) ja c))</b>		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	-501	-454
Eläke-etuudet (maksupohjaiset järjestelyt)	-32	-31
Osakeperusteinen kannustinjärjestely	-63	-36
<b>Yhteensä</b>	<b>-596</b>	<b>-521</b>
<b>b) Toimitusjohtaja Markus Myllymäki</b>		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	-101	-39
Eläke-etuudet (maksupohjaiset järjestelyt)	-6	-2
Osakeperusteinen kannustinjärjestely	-14	-8
<b>Yhteensä</b>	<b>-120</b>	<b>-49</b>

1 000 euroa	2024	2023
<b>c) Muut johtoryhmän jäsenet</b>		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	-400	-416
Eläke-etuudet (maksupohjaiset järjestelyt)	-26	-29
Osakeperusteinen kannustinjärjestely	-50	-28
<b>Yhteensä</b>	<b>-477</b>	<b>-472</b>
<b>d) Hallitus yhteensä (sisältäen e), f),g),h),i) ja j))</b>		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	-82	-54
Eläke-etuudet (maksupohjaiset järjestelyt)	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>-82</b>	<b>-54</b>
<b>e) Hallituksen puheenjohtaja Asko Myllymäki</b>		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	-14	-
Eläke-etuudet (maksupohjaiset järjestelyt)	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>-14</b>	<b>-</b>
<b>f) Hallituksen jäsen Tomi Koivukoski</b>		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	-14	-
Eläke-etuudet (maksupohjaiset järjestelyt)	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>-14</b>	<b>-</b>

1 000 euroa	2024	2023
<b>g) Hallituksen jäsen Petri Kärkkäinen</b>		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	-19	-19
Eläke-etuudet (maksupohjaiset järjestelyt)	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>-19</b>	<b>-19</b>
<b>h) Hallituksen jäsen Harri Tahkola</b>		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	-19	-19
Eläke-etuudet (maksupohjaiset järjestelyt)	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>-19</b>	<b>-19</b>
<b>i) Hallituksen jäsen Margit Lindholm</b>		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	-14	-
Eläke-etuudet (maksupohjaiset järjestelyt)	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>-14</b>	<b>-</b>
<b>j) Hallituksen jäsen Jonna Toikka</b>		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	-	-16
Eläke-etuudet (maksupohjaiset järjestelyt)	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>-</b>	<b>-16</b>

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 2024 liikevoittoon ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvo muutoksia, liiketoiminnan kassavirtaan ja henkilökohtaisten KPI-mittareiden toteutumiseen
- ansaintajaksolta 2025 liikevoittoon konsernitasolla sekä liiketoimintayksikötasolla

Tilikaudella 2024 avainhenkilöiden osakepalkkiojärjestelmien vaikutus Toivon tulokseen oli -0,2 (-0,3) 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
<b>Tilikausi 2024 / 31.12.2024</b>						
Johtoon kuuluvat avainhenkilöt (ml. Määräysvallassa olevat yhtiöt)	27	-16	-138	-	-	6 919
Osakkuusyhtiöt	10 705	-4	-	144	5 560	103
Emoyhtiö Raatihuone Oy	-	-	-163	-	-	10 110
<b>Yhteensä</b>	<b>10 732</b>	<b>-20</b>	<b>-301</b>	<b>144</b>	<b>5 560</b>	<b>17 132</b>

1 000 euroa	Myynnit	Ostot	Korko- kulut	Korko- tulot	Saa- miset	Velat
<b>Tilikausi 2023 / 31.12.2023</b>						
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
<b>Yhteensä</b>	<b>18 674</b>	<b>-174</b>	<b>-289</b>	<b>-68</b>	<b>3 045</b>	<b>19 745</b>

Tilikaudella 2024 Toivo Group Oyj nosti uutta pääomallainaa yhtiön lähipiiriin kuuluvilta tahoilta yhteensä 0 (0) tuhatta euroa. 31.12.2024 pääomallainojen yhteissumma oli 17 051 (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

31.12.2024 konsernilla oli seuraavat omistukset tytäryhtiöissä, yhteisissä toiminnoissa ja osakkuusyrityksissä. 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, Toivo Yhteiskuntakiinteistöt Oy ja Toivo Turku Oy.

Yhtiö	Y-tunnus	Omistusosuus, %
<b>Toivo Group Oyj, emoyhtiö</b>		
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 Kiinteistökehitys Espoo Oy	3478030-8	100
Toivo Kiinteistökehitys Helsinki Oy	3478032-4	100
Toivo Kiinteistökehitys Vantaa Oy	3478033-2	100
Toivo Living Oy	3018293-3	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 Yhteiskuntakiinteistöt Oy	3394051-7	100
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

## 26 TILIKAUDEN PÄÄTTYMISPÄIVÄN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Toivo Group Oyj on 14.2.2025 allekirjoittanut esisopimuksen, joka koskee Toivon osakkuusyhtiö E-Heat Oy:n koko osakekannan hankintaa, ja jossa sovitaan ehdoista, joilla Toivo tulee tekemään tarjouksen E-Heat Oy:n osakkeenomistajille Transaktion toteuttamiseksi.

Tilikaudella 2024 Toivo Group Oyj konserni perusti yksitoista uutta tytäryhtiötä sekä myi viisitoista tytäryhtiötä ja osti kaksi tytäryhtiötä. Kyseessä on konsernin toimintaan liittyviä Kiinteistö ja Asunto-osakeyhtiöitä.

# Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS

Euroa	Liite-tieto	1.1.-31.12. 2024	1.1.-31.12. 2023
Liikevaihto	3,2	1 983 856	1 869 519
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutos	1,2, 3	-	-
Liiketoiminnan muut tuotot		704	748
Materiaalit ja palvelut			
Aineet, tarvikkeet ja tavarat			
Ostot tilikauden aikana		-	-264 538
Aineet, tarvikkeet ja tavarat yhteensä		-	-264 538
Ulkopuoliset palvelut		-	-
Materiaalit ja palvelut yhteensä		-	-264 538
Henkilöstökulut	2		
Palkat ja palkkiot		-933 059	-960 732
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-205 793	-175 510
Muut henkilösivukulut		-18 141	-21 188
Henkilösivukulut yhteensä		-223 934	-196 699
Henkilöstökulut yhteensä		-1 156 993	-1 157 431
Poistot ja arvonalentumiset			
Suunnitelman mukaiset poistot		-14 365	-14 330
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä		-14 365	-14 330
Liiketoiminnan muut kulut	3,2	-991 277	-1 070 793
<b>Liikevoitto / -tappio</b>		<b>-178 075</b>	<b>-636 824</b>

Euroa	Liite-tieto	1.1.-31.12. 2024	1.1.-31.12. 2023
Rahoitustuotot ja -kulut			
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksissä		-	-
Muut korko- ja rahoitustuotot		1 422 004	1 150 421
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista		-	-
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-475 486	-395 641
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>		<b>946 518</b>	<b>754 780</b>
<b>Voitto / Tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>		<b>768 443</b>	<b>117 956</b>
Tilinpäätössiirrot			
Saadut konserniavustukset		-	-
Annetut konserniavustukset		-378 410	-
Tilinpäätössiirrot yhteensä		-378 410	-
<b>Voitto / Tappio ennen veroja</b>		<b>390 033</b>	<b>117 956</b>
Tuloverot			
Tilikauden verot		-68 950	-
Laskennalliset verot	5	-	-
Tuloverot yhteensä		-68 950	-
<b>Tilikauden voitto / tappio</b>		<b>321 083</b>	<b>117 956</b>



# Emoyhtiön tase, FAS

Euroa	Liite-tieto	31.12.2024	31.12.2023
<b>VASTAAVAA</b>			
<b>Pysyvät vastaavat</b>			
Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikutteiset menot		11 076	9 719
Aineettomat hyödykkeet yhteensä		11 076	9 719
Aineelliset hyödykkeet			
Koneet ja kalusto		32 853	32 292
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		32 853	32 292
Sijoitukset			
Osuudet saman konsernin yrityksissä	6	16 875	16 875
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä		1 870 880	500
Muut saamiset		50 000	50 000
Sijoituskiinteistöt		-	-
Sijoitukset yhteensä		1 937 755	67 375
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>		<b>1 981 684</b>	<b>109 386</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>			
Lyhytaikaiset saamiset			
Myyntisaamiset		-	6 437
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		31 878 952	46 576 684
Saamiset omistusyhteisyhteisöiltä		4 971 644	2 164 259
Muut saamiset		110 276	105 405
Siirtosaamiset		929 664	674 902
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä		37 890 536	49 527 686
Rahat ja pankkisaamiset		6 095 316	3 400 119
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>		<b>43 985 852</b>	<b>52 927 805</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>45 967 536</b>	<b>53 037 190</b>

Euroa	Liite-tieto	31.12.2024	31.12.2023
<b>VASTATTAVAA</b>			
<b>Oma pääoma</b>			
Osakepääoma		1 000 000	1 000 000
Sijoitetun oman pääoman rahasto		22 318 765	22 318 765
Edellisten tilikausien voitto (tappio)		3 011 917	2 850 004
Tilikauden voitto (tappio)		321 083	117 956
Pääomalaina		17 051 065	17 279 825
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	3	<b>43 702 829</b>	<b>43 566 550</b>
<b>Vieras pääoma</b>			
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Lainat rahoituslaitoksilta		-	2 003 261
Velat saman konsernin yrityksille		-	2 500 000
Muut velat	5	190 509	62 921
Laskennalliset verovelat	4	-	-
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä		190 509	4 566 182
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Saadut ennakot		-	-
Ostovelat		28 912	122 908
Velat saman konsernin yrityksille		1 510 795	4 304 471
Velat omistusyhteisyhteisöille		578	578
Muut velat		107 212	126 555
Siirtovelat		426 702	349 946
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		2 074 199	4 904 458
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>		<b>2 264 707</b>	<b>9 470 640</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>45 967 536</b>	<b>53 037 190</b>

## 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.

## 2 HENKILÖSTÖ

Tilikauden aikana yhtiön palveluksessa oli keskimäärin 21 (17) henkilöä.

## 3 OMA PÄÄOMA

### 3.1 Oman pääoman erät

Euroa	2024	2023
Osakepääoma 1.1.	1 000 000	1 000 000
<b>Osakepääoma 31.12.</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto</b>	<b>22 318 765</b>	<b>22 318 765</b>
Edellisten tilikausien voitto / tappio 1.1.	2 850 004	2 748 044
Edellisen tilikauden tuloksen siirto	117 956	101 960
Omista osakkeista maksettu määrä	43 956	-
<b>Edellisten tilikausien voitto / tappio 31.12.</b>	<b>3 011 917</b>	<b>2 850 004</b>
<b>Tilikauden tulos</b>	<b>321 083</b>	<b>117 956</b>
<b>Pääomalainat</b>	<b>17 051 065</b>	<b>17 279 825</b>
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>43 702 829</b>	<b>43 566 550</b>

### 3.2 Voitonjakokelpoiset varat

Euroa	2024	2023
Tilikauden voitto / tappio	321 083	117 956
Käypien arvojen muutokset tilikaudella, laskennallisella verovelalla vähennettynä	-	-
<b>Jakokelpoinen tilikauden voitto</b>	<b>321 083</b>	<b>117 956</b>
Edellisten tilikausien voitto / tappio	3 011 917	2 850 004
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	22 318 765	22 318 765
Käypien arvojen muutokset, laskennallisella verovelalla vähennettynä	-	-
<b>Jakokelpoinen edellisten tilikausien voitto</b>	<b>25 330 682</b>	<b>25 168 769</b>
<b>Yhteensä</b>	<b>25 651 764</b>	<b>25 286 726</b>

#### 4 VIERAS PÄÄOMA

Yhtiöllä ei ollut myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua erääntyvää pitkäaikaista vierasta pääomaa 31.12.2024 tai 31.12.2023. Yhtiöllä ei ollut myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua erääntyvää pitkäaikaista vierasta pääomaa 31.12.2024 tai 31.12.2023.

#### 5 VAKUUDET JA VASTUUSITOUMUKSET

Leasingvastuut	2024	2023
Seuraavalla tilikaudella erääntyvät	1	1
Myöhemmin erääntyvät	1	2
<b>Yhteensä</b>	<b>2</b>	<b>3</b>

#### 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 %
Kiinteistö Oy Toivon Päämaja	3187972-4	100 %
Toivo Kiinteistökehitys Espoo Oy	3478030-8	100 %
Toivo Kiinteistökehitys Vantaa Oy	3478033-2	100 %
Toivo Kiinteistökehitys Helsinki Oy	3478032-4	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 49 425 898 (124 103 460) euroa 31.12.2024..

Toivon kiinteistöinvestointien arvonlisäverojen määrä oli 7 757 (10 833) tuhatta euroa 31.12.2024. Palautusvastuusta oli 31.12.2024 jäljellä 50-90 % (60-100%) 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 2024.

## 9 TILIKAUDEN JÄLKEISET OLENNAISET TAPAHTUMAT

Ei olennaisia tilikauden jälkeisiä tapahtumia.

## Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

*Helsingissä 25.2.2025*

**Asko Myllymäki**  
Hallituksen puheenjohtaja

**Tomi Koivukoski**  
Hallituksen jäsen

**Petri Kärkkäinen**  
Hallituksen jäsen

**Harri Tahkola**  
Hallituksen jäsen

**Margit Lindholm**  
Hallituksen jäsen

**Markus Myllymäki**  
Toimitusjohtaja

## Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

*Helsingissä 25.2.2025*

KPMG Oy Ab

**Pekka Alatalo**  
KHT

## Tunnusluvut

Konserni, 1 000 euroa	1-12/2024	1-12/2023	Muutos
Liikevaihto	39 810	43 692	-3 882
Vuokratuotto	7 509	7 205	304
Nettovuokratuotto	5 008	5 383	-374
Liikevoitto	4 543	-305	4 849
Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksia	4 202	10 525	-6 323
Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO)	1 985	1 721	264
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	108 035	164 122	-56 087
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	5 445	19 843	-14 399
Sijoituskiinteistöjen myynnit	64 505	276	64 229
Korolliset nettovelat	47 373	102 687	-55 314
Pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV)	56 043	56 729	-686
Luototusaste (LTV), %	43,9 %	62,6 %	-19 %
Omavaraisuusaste, %	48,9 %	36,47 %	12,4 %
Osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus, EUR	0,95	0,97	-0,02
Osakekohtaisen pitkäaikaisen nettovarallisuuden kasvu, %	-1,6	-9,8	
Osakekohtainen tulos (EPS), EUR <sup>1)</sup>	0,01	-0,08	0,09
Vuokrausaste, %	92,3 %	97,0 %	-4,7 %
Asuntojen vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliometriä	18 404	34 052	-15 648
Muu vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliometriä	14 210	14 893	-683

## Tunnuslukujen laskentakaavat

Tunnusluku	Määritelmä
Nettovuokratuotto	= Vuokratuotot - Hoitokulut
Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksia	= Liikevoitto - sijoituskiinteistöjen käypien 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	= $\frac{\text{Edellisen vuoden osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus}}{\text{Edellisen vuoden osakekohtainen nettovarallisuus}}$
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 2024

# Tilintarkastuskertomus

Toivo Group Oyj:n yhtiökokoukselle

## TILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUS

### Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Toivo Group Oyj:n (y-tunnus 2687933-2) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2024. 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

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

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja 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 tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä 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 virheellisyyden riskit, suunnittelemme 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 nähden 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 aiheutta 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.
- Suunnittelemme ja suoritamme konsernin tilintarkastuksen hankkiaksemme konsernitilinpäätöstä koskevan tilintarkastuslausunnon laatimisen perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintayksiköjä koskevasta taloudellisesta informaatiosta. Vastaamme konsernin tilintarkastusta varten suoritettavan tilintarkastustyön ohjauksesta, valvonnasta ja läpikäynnistä. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoidimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta 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 ja vuosikertomukseen sisältyvän informaation, mutta ei sisällä tilinpäätöstä eikä sitä koskevaa tilintarkastuskertomustamme. Olemme saaneet toimintakertomuksen käyttöömmme ennen tämän tilintarkastuskertomuksen antamispäivää ja odotamme saavamme vuosikertomuksen käyttöömmme kyseisen päivän jälkeen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

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

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

Jos teemme ennen tilintarkastuskertomuksen antamispäivää käyttöömmme saamaamme muuhun informaatioon kohdistamamme työn perusteella johtopäätöksen, että kyseisessä muussa informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

*Helsingissä 25. helmikuuta 2025*

KPMG OY AB

**Pekka Alatalo**

KHT





Toivo Group Oyj

Gransinmäki 6

02650 Espoo

info@toivo.fi

[sijoittajille.toivo.fi](https://sijoittajille.toivo.fi)

