



TOIVO GROUP OYJ

Vuosikertomus 2025

TOIVO GROUP OYJ

Vuosikertomus 2025

Vuosikatsaus	3
Toiminta lyhyesti	4
Toivo Group Oyj:n liikevoiton kehitys	4
Vuoden 2025 avainkohdat	5
Toimitusjohtajan katsaus	6
Hallituksen toimintakertomus	8
Tilinpäätös	16
Konsernin tuloslaskelma, IFRS	17
Konsernitase, IFRS	18
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS	19
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS	20
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	21
Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS	68
Emoyhtiön tase, FAS	69
Emoyhtiön rahoituslaskelma	70
Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot	71
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset	73
Tilinpäätösmerkintä	73
Tunnusluvut	74
Tunnuslukujen laskentakaavat	75
Tilintarkastuskertomus	76



TOIVO GROUP OYJ
Vuosikatsaus 2025

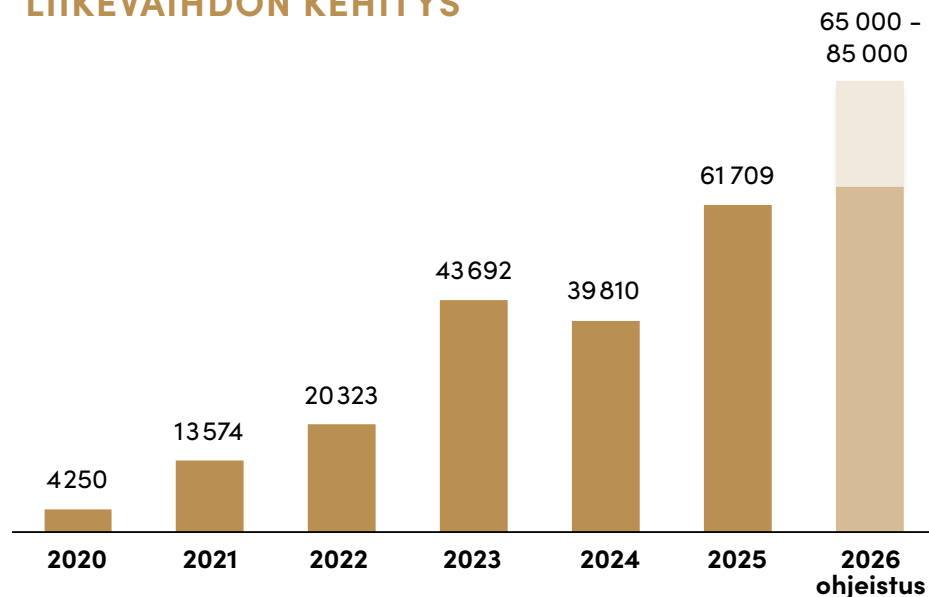
Toiminta lyhyesti

Toivo on vuonna 2015 perustettu suomalainen kiinteistöalan julkinen osakeyhtiö. Yhtiö kehittää, rakentaa, omistaa ja myy asuntoja, tontteja, yhteiskunta-kiinteistöjä ja toimitiloja.

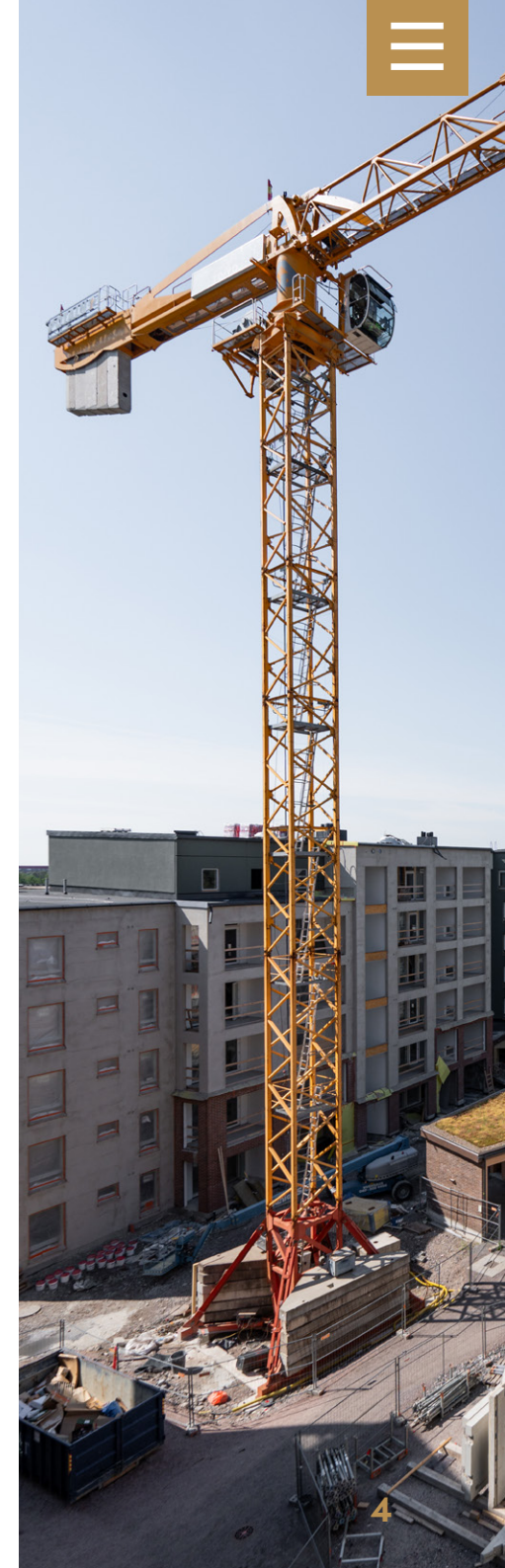
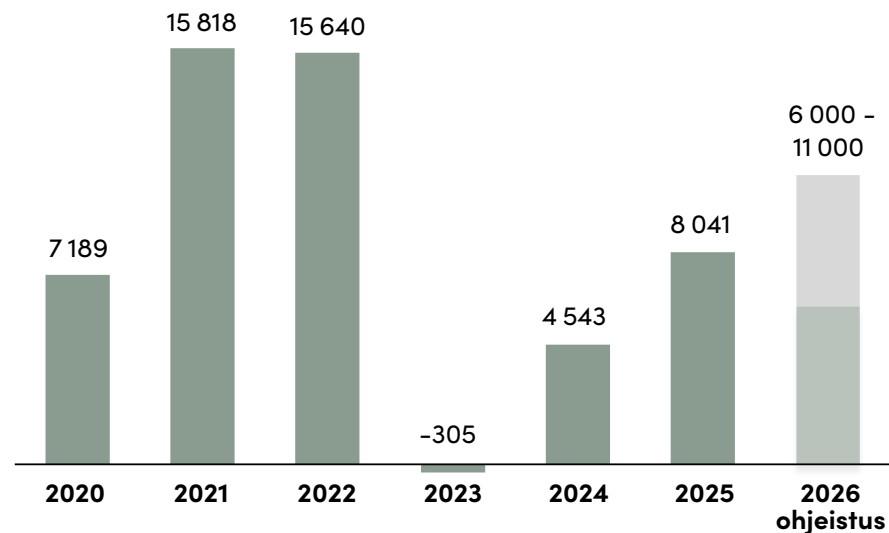
Toivon liiketoimintamalli kattaa kiinteistöjen koko arvoketjun tontin hankinnasta ja kaavoituksesta rakentamiseen, omistamiseen, hallinnointiin sekä myyntiin ja vuokraukseen. Yhtiön oma asiantuntijatiimi vastaa kiinteistöjen elinkaaresta alusta loppuun, mikä tuottaa lisäarvoa asiakkaille ja osakkeenomistajille.

Toivon strategia on kehittää Toivo-konseptin mukaisia asuntoja ja kiinteistöjä, jotka tarjoavat vahvan kehitysmarginaalin, vakaan tuoton ja mahdollistavat pitkäaikaisen omistamisen sekä korkeamman lisäarvon tuoton.

LIKEVAIHDON KEHITYS



LIKEVOITON KEHITYS



Vuoden 2025 avainkohdat

Toivo julkisti Q1-liiketoimintakatsauksen, jossa kerrottiin vahvasta tekemisestä ja aikomuksesta siirtyä Pörssin Päälistalle.

Toivo siirtyi Nasdaq Helsingin Päälistalle



Toivo allekirjoitti esisopimuksen Helsingin kaupungin kanssa koskien yli 40 miljoonan euron arvoista henkekokonaisuutta.

05

Toukokuu

06

Kesäkuu

07

Heinäkuu

12

Joulukuu



Toivo kasvatti liiketoimintaansa Yhteiskuntakiinteistöissä myymällä kaksi rakennettavaa hoivakohdetta Cofinimmo SA:lle.

Toivo myi 101 asunnon portfolion Espoosta Storebrandin rahastolle.

Toimitusjohtajan katsaus – vuosi 2025

Tilikausi 2025 oli kiinteistö- ja rakentamis-markkinalle edelleen vaativa.

Epävarmuus piti päätöksenteon varovaisena ja volyymit matalina, mutta markkinassa alkoi näkyä myös asteittaista eriytymistä. Menestyminen edellytti kurinalaisuutta, selkeää fokusta ja kykyä viedä hankkeet maaliin tehokkaasti. Toivolle vuosi 2025 oli näyttö siitä, että strategiamme ja toimintamallimme kestävät suhdanteita. Pystyimme kasvattamaan liiketoimintaa ja parantamaan kannattavuutta samalla, kun rakensimme edellytyksiä seuraaville vuosille.

Taloudellisesti vuosi oli vahva. Liikevaihto kasvoi 55 % ja oli 61,7 miljoonaa euroa. Liikevoitto nousi 8,0 miljoonaan euroon ja tilikauden tulos 4,3 miljoonaan euroon. Osakekohtainen tulos oli 0,07 euroa. Tuloksen taustalla olivat ennen kaikkea onnistuneet kiinteistökaupat, kuluttajille suunnattujen RS-kohteiden tehokas lanseeraus ja myynti sekä operatiivinen tehostaminen: projektinhallinnan, kustannusohjauksen ja läpimenoajan määrätietoinen parantaminen. Yhtiöllä on ainoastaan yksi valmiina oleva asunto myymättä.

Toivon strategian ytimessä on koko arvoketjun hallinta: kehitämme, rakennamme, hallinnoimme, omistamme ja myymme hankkeita kannattavasti, kustannustehokkaasti ja vastuullisesti. Tämä antaa meille kilpailuetua erityisesti silloin, kun markkina ei tue kaikkia toimijoita. Kykenemme ohjaamaan

kokonaisuutta, tekemään päätöksiä pitkän aikavälin arvonluonnin näkökulmasta ja hyödyntämään markkinatilaisuuksia valikoiden.

Operatiivisesti etenimme vuoden aikana suunnitelmallisesti. Meille on olennaista pitää tekeminen aktiivisena, mutta samalla säilyttää tiukka valikointi: emme hae volyymia hinnalla millä hyvänsä, vaan keskitymme kohteisiin, joissa tuotto–riski –suhde, sijainti ja toteutettavuus ovat oikeat.

KEHITTÄMINEN: Kehittämisessä solmimme sopimuksia 278 uudelle asunnolle.

RAKENTAMINEN: Rakentamisessa käynnistimme 227 asunnon rakentamisen.

OMISTAMINEN: Vuoden aikana meille valmistui 149 asuntoa.

MYYMINEN: Vuoden aikana teimme useita kiinteistökauppoja. Saimme vuoden aikana useita arvostettuja uusia instituutionaalisia asiakkaita, kuten Storebrand ja Cofinimmo.

Pääoman käyttö ja taseen hallinta ovat kiinteistöliiketoiminnassa ratkaisevia. Olemme pitäneet kurinalaisuuden keskiössä myös vuonna 2025, ja vahvistunut tulos mahdollistaa meille seuraavan askeleen, joka on osingonjako. Hallitus ehdottaa tilikaudelta 2025 osinkoa 0,03 euroa osakkeelta. Osingonmaksun käynnistyminen on viesti osakkeenomistajille pääomien tehokkaasta

käytöstä ja liiketoiminnan vahvistuneesta tuloksentekokyvystä.

Vuoteen 2026 lähdemme tavoitteellisesti, mutta realistisesti. Tavoitteemme on kasvattaa liikevaihtoa yli 20 % edellisestä tilikaudesta ja samalla säilyttäen vahvan kannattavuustason. Annamme tilikaudelle 2026 taloudelliseksi ohjeistukseksi liikevaihdon 65–85 miljoonaa euroa ja liikevoiton 6–11 miljoonaa euroa. Operatiivisen kannattavuuden arvioidaan säilyvän samalla tasolla kuin vuonna 2025. Jatkamme keskittymistä Suomen kasvukeskuksiin, hankesalkun määrätietoista kasvattamista sekä noin 15 %:n hankekannattavuustavoitetta kehittämisessä ja rakentamisessa.

Haluan lopuksi kiittää Toivon henkilöstöä, asiakkaita, omistajia ja kumppaneita vuodesta 2025. Tulokset syntyivät sitoutuneesta tekemisestä ja kyvystä toteuttaa strategiaa arjessa. Jatkamme määrätietoisesti valitsemallamme tiellä ja rakennamme pitkäjänteistä arvoa omistajillemme.



Markus Myllymäki
Toimitusjohtaja
Toivo Group Oyj

Toivon liiketoimintamalli

Liiketoimintafokus:

- Miljardin euron hankesalkku
- Asunnot ja yhteiskuntakiinteistöt
- 15 % hankekannattavuus
- Koko arvoketju
- Suhdannekestävyys

● Tilanne 31.12.2025

Keskimäärin 20% volyymien vuosikasvu: Asunnot (Yhteiskuntakiinteistöt)



Rakentaminen

- 210 asuntoa ja 8 yhteiskuntakiinteistöä

Kehittäminen

- n. 1 300 asuntoa ja
- n. 291/1000 M€

Hallinnointi

- Omistuksessa 612 asuntoa
- Hallinnoinnissa 353 asuntoa

Hallinnointikate

Rakennuskate

Kehityskate

Toivon
koko
kate



TOIVO GROUP OYJ

Hallituksen toimintakertomus 2025

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Asuntokehittäjien ja -sijoittajien toimintaympäristö vuonna 2025 jatkui edelleen haastavana. Toimintaympäristöön oman haasteensa loivat Ukrainan sodan jatkuminen ja muut globaalit epävarmuustekijät. Asuntojen hinnat pysyivät alhaalla eikä tuottovaateissa ole vielä nähty olennaista laskua. Asuntokaupan volyymit nousivat hieman aikaisempiin vuosiin vertailtuna.

Vuonna 2025 useat isot asuntosijoittajat pidättäytyivät uusista sijoituksista vieraan pääoman rahoituskustannusten ja vuokra-asuntojen ylitarjonnan vuoksi. Voimakas vieraan pääoman kallistuminen 2022 ja 2023 vuosien aikana ja globaalit epävarmuustekijät ovat viivästyttäneet sijoitus- että omistusasuntojen kysynnän nopeaa elpymistä.

Rakennuskustannukset pysyivät edellisen vuoden tasolla rakentamisen volyymin ollessa edelleen alhainen.

Asuntosijoittajat saivat tehtyä maltillisia vuokrankorotuksia ja etenkin pääkaupunkiseudulla vuokra-asuntoja oli runsaasti tarjolla. Asuntojen hinnat laskivat yleisesti Suomessa, vaikkakin paikkakuntakohtaisia eroja oli.

Toivo toteutti tilikauden aikana osakkuusyhtiö E-Heat Oy:n osakkeiden myynnin 1 971 280 euron kauppahinnalla. Järjestelyn yhteydessä yhtiö myi myös E-Heat Oy:ltä olevan 412 696,20 euron vaihtovelkakirjalainasaamisen. Kaupan jälkeen Toivon vastuulle jäi E-Heat Oy:n pankkilainalle annettu noin 670 000 euron takaus, jolle ostaja asetti Toivoa turvaavan vastavakuuden. Myynti toteutettiin E-Heatin toimialaan liittyneiden sääntelyyn kohdistuvien epävarmuuksien sekä Toivon strategisen keskittymisen vuoksi yhtiön ydinliiketoimintaan asunto- ja yhteiskuntakiinteistöissä.

LIIKETOIMINNAN KEHITYS TILIKAUDELLA 2025

Yhtiön päättynyt tilikausi oli operatiivisesti ennakoidun mukainen. Vuoden aikana yhtiö jatkoi liiketoimintamallinsa selkeyttämistä ja keskittyi strategiansa mukaiseen liiketoimintaan haastavassa liiketoimintaympäristössä. Yhtiö jatkoi operatiivisen ja kassavirtaa tuottavan liiketoiminnan skaalaamista. Yhteiskuntakiinteistöt kasvoivat merkittäväksi tukijalaksi.

Yhtiö myi yhdelle institutionaaliselle sijoittajalle tilikauden aikana yhteensä 101 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 278 asunnon rakentamisen.

Yhtiö aloitti tilikauden aikana rakentamaan yhteensä 227 asuntoa ja 7 yhteiskuntakiinteistöä.

Yhtiö sai valmiiksi tilikauden aikana yhteensä 317 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 61,7 (39,8) miljoonaa euroa ja kasvua liikevaihdossa oli 55 prosenttia vertailukauteen (1.1.-31.12.2024) verrattuna. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot olivat 1,8 (- 0,5) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot

ja -tappiot muodostui vertailukautta paremmaksi johtuen omaan taseeseen rakennettavien kohteiden volyymin kasvusta.

Yhtiöllä oli katsauskauden lopussa valmiina ja vuokrakassavirtaa tuottamassa 612 asuntoa, 17 vuokrattua tonttia/määräalaa ja 2 liikekiinteistöä.

Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot olivat 113,5 (108,0) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen arviot on laatinut vuosina 2025 ja 2024 Catella Property Oy. Catella Property Oy antaa lausunnon Toivon omistamien sijoituskiinteistöjen arvonmäärittämisestä. Viimeisin lausunto on annettu tilanteesta 31.12.2025.

Kiinteistöjen hoitokulut olivat -2,2 (-2,5) miljoonaa euroa. Kiinteistöjen hoitokulut laskivat 10 prosenttia vertailukauteen verrattuna, johtuen pääosin asuntomäärän laskusta.

Henkilöstökulut olivat -4,0 (-3,0) miljoonaa euroa, jossa kasvua oli 33 prosenttia. Kasvu johtuu pääosin henkilöstömäärän kasvusta.

Liikevoitto oli 8,0 (4,5) miljoonaa euroa.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat nettomääräisesti -2,31 (-4,10) miljoonaa euroa. Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verot olivat -0,91 (-1,08) miljoonaa euroa ja pääosin kiinteistöjen käypien arvojen muutoksista johtuvat laskennalliset verot -0,6 (1,5) miljoonaa euroa.

Katsauskauden nettotulokseksi muodostui 4,3 (0,7) miljoonaa euroa, jossa kasvua 484 prosenttia vertailukauteen. Osakekohtainen tulos oli 0,07 (0,01) euroa.

OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

Suurimmat omistajat 31.12.2025: (edunsaajittain)

Nimi	Määrä	Omistus ja osuus äänistä
1. Raatihuone Oy	39 340 141	66,70 %
2. Korpi Listatut Oy	3 333 333	5,65 %
3. Evli Finnish Small Cap Fund	1 270 306	2,15 %
4. Urho Myllymäki	1 150 185	1,95 %
5. Samuli Niemelä	926 637	1,57 %
6. Tikkapuu Oy	805 707	1,37 %
7. M.H. Korporaatio Oy	628 871	1,16 %
8. Erikoissijoitusrahasto Aktia Mikro Markka	635 106	1,08 %
9. Harri Tahkola	474 184	0,80 %
10. Petri Kärkkäinen	459 184	0,78 %

Toivo Group Oyj:llä oli tilikauden lopussa 2 399 osakkeenomistajaa.

Osakkeiden omistuksen jakautuminen sektoriohtaisesti 31.12.2025

Tyyppi	Osakkeiden lukumäärä	Omistus ja osuus äänistä	Osakkeen- omistajat
Yritykset	50 385 820	85,43 %	110
Kotitaloudet	6 328 950	10,73 %	2 269
Rahastoyhtiö	1 384 557	2,35 %	4
Muut	691 702	1,17 %	5
Eläke ja vakuutus	124 716	0,21 %	3
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	665	0,00 %	2
Hallintarekisteröidyt	63 149	0,11 %	6
Yhteensä	58 979 559	100,00 %	2 399

Osakkeiden omistuksen jakautuminen suuruusluokittain 31.12.2025

Omistajajakauma osakelukumäärän perusteella	Osakkeiden lukumäärä	Omistus ja osuus äänistä	Osakkeen- omistajat
0 - 100	30 033	0,05 %	676
101 - 500	204 594	0,35 %	720
501 - 1 000	253 417	0,43 %	327
1 001 - 5 000	1 057 323	1,79 %	453
5 001 - 10 000	552 762	0,94 %	75
10 001 - 50 000	2 117 243	3,59 %	87
50 001 - 100 000	1 531 394	2,60 %	24
100 001 -	53 169 644	90,15 %	31
Hallintarekisteröidyt	63 149	0,11 %	6
Yhteensä	58 979 559	100,00 %	2 399

Toivo Group Oyj:n osakemäärä 31.12.2025 oli 58 979 559 osaketta. Tilikauden päättyessä Toivo Group Oyj:n hallussa oli 247 740 omaa osaketta.

Tilikauden aikana yhtiö toteutti kolme osakeantia varsinaisen yhtiökokouksen 11.4.2024 antaman valtuutuksen nojalla:

Maksuton suunnattu osakeanti avainhenkilöille (13.3.2025 klo 16.00)

- Annettiin vastikkeetta enintään 220 000 omaa osaketta avainhenkilöiden palkitsemiseen.

Maksuton osakeanti yhtiölle itselleen (13.3.2025 klo 16.05)

- Yhtiölle annettiin 220 000 uutta osaketta osakepalkkiojärjestelmän tarpeisiin.
- Rekisteröinnin jälkeen osakkeiden kokonaismäärä oli 58 979 559, joista 514 964 oli yhtiön hallussa.

Maksullinen suunnattu osakeanti omista osakkeista (14.4.2025 klo 16.00)

- Luovutettiin enintään 70 000 omaa osaketta julkisessa kaupankäynnissä muodostuvaan hintaan avainhenkilöiden palkkioihin liittyvien ennakonpidätysten kattamiseksi.
- Myynnin jälkeen yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden määrä oli arviolta 146 088.

Tilikauden päättyessä 31.12.2025 toimitusjohtajan ja hallituksen jäsenten yhteenlaskettu omistusosuus Yhtiöstä oli 40 326 998 osaketta, mikä vastaa 68,4 % kaikista osakkeista.

Painotettu keskimääräinen osakkeiden lukumäärä tilikaudella oli 58 903 614 (58 688 029) osaketta. Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikaudella oli 58 655 874 (58 613 065). Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo laimennusvaikutuksella laskettuna tilikaudella oli 59 100 861 (58 810 487). Omapääoma oli tilikauden 2025 lopussa 73,5 (69,4) miljoonaa euroa.

Osakkeen päätöskurssi tilikauden viimeisenä kaupankäyntipäivänä 30.12.2025 oli 0,942 euroa. Tilikauden alin kaupankäyntikurssi oli 0,900 euroa ja ylin 1,085 euroa. Osakkeen kaupankäyntimäärillä painotettu keskihinta oli 0,966 euroa. Osakevaihto tilikaudella oli 3 710 412 kappaletta. Toivo Group Oyj:n markkina-arvo tilikauden lopussa oli 55,6 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 2026 koskien on ehdollinen sille, että Yhtiön yhtiökokous päättää valtuuttaa Yhtiön hallituksen päättämään osakeannista palkkioiden maksamista varten.

LÄHIPIIRILAINAT JA -VASTUUT

Tilikaudella 2025 konsernilla oli lähipiiriltä nostettuja pääomalainoja yhteensä 16,8 miljoonaa euroa, joilla ei ole eräpäivää ja jotka ovat osakeyhtiölain 12 luvun ehtojen mukaisia; lainojen korko oli 3 %, eikä kirjaamatonta korkoa ollut tilikauden päättyessä. Lisäksi konsernilla oli lyhytaikaisia lähipiirilainoja 106 tuhatta euroa. Lainojen ehdot ovat markkinaehtoisia, eikä niihin sisältynyt vakuuksia. Lähipiirilainoista aiheutuneet korkokulut olivat 500 tuhatta euroa ja lähipiiriltä saadut korkotuotot 141 tuhatta euroa, ja tilikauden lopussa konsernin lähipiirisaamiset olivat 4,9 miljoonaa euroa ja lähipiirivelat 17,8 miljoonaa euroa.

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 3 %. Kirjaamatonta korkoa ei ollut tilinpäätöshetkellä 31.12.2025. Sopimusten perusteella lainoille on kertynyt korkoa 1,0 miljoonaa euroa.

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 korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Yhtiö arvioi prosessin käsittelyajaksi 1–2 vuotta.

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 10.4.2025

Toivon Group Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin Espoossa 10.4.2025. Yhtiökokous vahvisti Yhtiön tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja tilintarkastuskertomuksen vuodelta 2024.

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.–31.12.2024.

Yhtiökokous päätti valita hallitukseen viisi jäsentä. Hallituksen jäseniksi valittiin uudelleen Asko Myllymäki, Harri Tahkola, Petri Kärkkäinen, Tomi Koivukoski ja 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 päätyessä. KPMG Oy Ab on ilmoittanut, että päävastuullisena tilintarkastajana toimii KHT Pekka Alatalo.

Yhtiökokous päätti, että hallitus valtuutettiin päättämään yhteensä enintään 5 875 956 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 30.6.2026 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 30.6.2026 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. Päättyneen katsauskauden aikana Yhtiö sai solmittua haluamansa rahoitukset rakenteilla oleviin kohteisiin. Konsernin maksuvalmius oli hyvä katsauskaudella 1.1.–31.12.2025. 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. Viranomaisien 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 rekrytointia, vaan kasvu voitaneen toteuttaa liiketoimintaa skaalaamalla ja hyväksi todettuja toimintatapoja noudattaen.

Yhtiö tulee jatkossa keskittymään pääsääntöisesti asuntokohteisiin Pääkaupunkiseudulla ja yhteiskuntakiinteistöihin Pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuksissa.

KESKIPITKÄN AIKAVÄLIN TAVOITTEET

- Liikevaihto kasvaa keskimäärin 20 % vuodessa
- Liikevoitto kasvaa keskimäärin 20 % vuodessa
- Omavaraisuusaste yli 40 %
- Osingonmaksussa huomioidaan yhtiön sijoitustarpeet ja taloudellinen asema. Yhtiö tavoittelee kasvavaa osinkoa. Yhtiön tavoitteena on jakaa osinkoa 30–50 % tilikauden tuloksesta.

Tulosennuste 2026

- Yhtiö arvioi liikevaihdon olevan 65–85 miljoonaa euroa tilikaudella 1.1. – 31.12.2026.
- Yhtiö arvioi liikevoiton olevan 6–11 miljoonaa euroa tilikaudella 1.1. – 31.12.2026.

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN JÄLKEEN

Ei olennaisia katsauskauden jälkeisiä tapahtumia.

HALLITUKSEN ESITYS TILIKAUDEN TULOKSEN KÄSITTELYSTÄ, OMIEN OSAKKEIDEN OSTOSTA JA PÄÄOMALAINOJEN TAKAISINMAKSUSTA

Toivo Group Oyj-konsernin osakekohtainen tulos oli 0,07 (0,01) euroa. Toivo Group Oyj:n jakokelpoiset varat per 31.12.2025 olivat 26,1 (25,7) miljoonaa euroa. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkona jaetaan 0,03 euroa osakkeelta. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan yhdessä erässä. Yhtiön taloudellisessa asemassa ei tilikauden päättymisen jälkeen ole tapahtunut olennaisia muutoksia.

Toivo Group Oyj:n hallitus on päättänyt aloittaa Toivon omien osakkeiden hankinnan 10.4.2025 pidetyn varsinaisen yhtiökokouksen antaman valtuutuksen perusteella. Takaisinosto-ohjelman keskeiset ehdot ovat:

- Omien osakkeiden takaisinosto-ohjelma alkaa aikaisintaan 2.3.2026 ja päättyy viimeistään 31.12.2026.
- Osakkeiden hankintaan käytetään enintään 500.000,00 euroa.
- Osakkeet hankitaan muuten kuin osakkeenomistajien omistusten mukaisessa suhteessa hankintahetken markkinahintaan julkisessa kaupankäynnissä Nasdaq Helsinki Oy:ssä. Omia osakkeita tullaan hankkimaan Yhtiön vapaalla omalla pääomalla.

- Takaisinostojen tavoite on ylläpitää tehokasta pääomarakennetta ja parantaa osakkeenomistajien saamaa tuottoa. Hankitut osakkeet mitätöidään.

Toivo Group Oyj:n hallitus on päättänyt asettaa tavoitteeksi Yhtiön taseessa olevien pääomalainojen takaisinmaksaminen asteittain vuosien 2026 – 2028 aikana.

Pääomalainojen takaisinmaksamisen tarkoituksena on tehostaa Yhtiön pääomien käyttöä, madaltaa rahoituskustannuksia ja parantaa oman pääoman tuottoa. Samalla Yhtiö kiinnittää huomiota paitsi osakeyhtiölain 12 luvun mukaisiin pääomalainojen takaisinmaksun edellytyksiin, myös muun muassa Yhtiön likviditeettiin, maksuvalmiuteen ja liiketoiminnan pääomatarpeisiin sekä osingonmaksukykyyn.

Pääomalainojen asteittainen takaisinmaksu voi olla mahdollista, koska onnistuessaan Yhtiön nykyinen strategia sitoo aiempaa vähemmän ja/tai vapauttaa pääomia tuloksellisuudesta tinkimättä. Pääomalainojen määrä oli tilikauden 2025 päättyessä noin 16,8 miljoonaa euroa ja ne ovat osa konsernin omaa pääomaa, joka kasvoi noin 4,0 miljoonaa euroa tilikauden 2025 aikana. Vastaavasti konsernin rahavarat olivat tilikauden 2025 päättyessä noin 13,2 miljoonaa euroa ilman käytettävissä olevia operatiivisia luottolimiittejä.



TOIVO GROUP OYJ

Tilinpäätös 2025

Konsernin tuloslaskelma, IFRS

1 000 euroa	Liite- tieto	1.1.-31.12.2025	1.1.-31.12.2024
Liikevaihto	2, 3	61 709	39 810
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot	12	1 768	-505
Liiketoiminnan muut tuotot	4	32	25
Materiaalit ja palvelut	5	-46 114	-27 730
Henkilöstökulut	6, 25	-4 032	-3 026
Poistot ja arvonalentumiset	7	-102	-113
Liiketoiminnan muut kulut	8	-5 220	-3 917
Liikevoitto (-tappio)	1.8	8 041	4 543
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	1.4	58	-160
Rahoitustuotot	9	271	243
Rahoituskulut	9	-2 578	-4 340
Nettorahoituskulut		-2 307	-4 097
Voitto (Tappio) ennen veroja		5 792	286
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	10	-913	-1 076
Laskennallisten verojen muutos	10	-589	1 524
Tuloverot yhteensä		-1 502	447
Tilikauden voitto (tappio)		4 289	734
Tilikauden voiton (tappion) jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		4 273	747
Määräysvallattomille omistajille	1.4	-17	-13

1 000 euroa	Liite- tieto	1.1.-31.12.2025	1.1.-31.12.2024
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos			
Laimentamaton ja laimennettu osakekohtainen tulos, euroa	11	0,07	0,01
KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA			
Tilikauden voitto (tappio)		4 289	734
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi		-	-
Muuntoerot		-	-27
Tilikauden muut laajan tuloksen erät yhteensä		-	-27
Tilikauden laaja tulos yhteensä		4 289	707
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		4 273	720
Määräysvallattomille omistajille		-17	-13

Konsernitase, IFRS

1 000 euroa	Liite- tieto	31.12.2025	31.12.2024
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	12	113 477	108 035
Käyttöoikeusomaisuuserät	13	8	41
Aineelliset käyttöomaisuus- hyödykkeet	14	233	216
Aineettomat hyödykkeet	15	19	11
Rahoitusvarat	17		
Johdannaiset	20-22	120	120
Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävät sijoitukset	1	71	1 758
Laskennalliset verosaamiset	10	377	481
Pitkäaikaiset varat yhteensä		114 305	110 661
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	16	25 710	10 520
Vuokra- ja myyntisaamiset sekä muut saamiset	13, 17-18	15 408	11 594
Rahavarat	17	13 194	11 693
Lyhytaikaiset varat yhteensä		54 311	33 806
VARAT YHTEENSÄ		168 617	144 467
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma		1 000	1 000
Pääomalainat		16 801	17 051
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		21 132	20 998
Muuntoerot		-	-
Kertyneet voittovarot		34 686	30 117
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma		73 618	69 166
Määräysvallattomien omistajien osuus		198	268
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	19	73 816	69 434

1 000 euroa	Liite- tieto	31.12.2025	31.12.2024
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Rahoituslaitoslainat	20-22	55 005	34 341 ¹
Vuokrasopimusvelat	13, 20	7 527	7 911
Lähipiirilainat	20, 25	-	-
Muut rahoitusvelat ja muut pitkäaikaiset velat	20	780	591
Varaukset	24	345	169
Laskennalliset verovelat	10	4 925	4 409
Pitkäaikaiset velat yhteensä		68 581	47 420
Lyhytaikaiset velat			
Rahoituslaitoslainat	20-22	5 098	15 300 ¹
Vuokrasopimusvelat	13, 20	598	649
Lähipiirilainat	20, 25	102	106
Ostovelat ja muut velat	20, 22	19 712	10 319
Varaukset	24	345	169
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	23	364	1 071
Lyhytaikaiset velat yhteensä		26 219	27 613
VELAT YHTEENSÄ		94 800	75 033
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		168 617	144 467

¹ Vertailutilikauden rahalaitoslainojen luokittelua on korjattu liitetiedossa 20.2 todetun mukaisesti.

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

1 000 euroa	Liite- tieto	1.1.-31.12.2025	1.1.-31.12.2024
Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden tulos		4 289	734
Oikaisut:			
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot		-1 768	1 754
Poistot ja arvonalentumiset	7	102	113
Rahoitustuotot ja -kulut	9	2 287	4 097
Osakkuusyhtiön tulos		-58	160
Muut		303	395
Tuloverot	10	1 502	-447
Rahavirrat ennen nettokäyttöpääoman muutosta ja rahoituseriä		6 658	6 805
Nettokäyttöpääoman muutos:			
Vuokra- ja myyntisaamisten sekä muiden saamisten lisäykset (-) / vähennykset (+)		-8 013	-5 963
Vaihto-omaisuuden lisäykset (-) / vähennykset (+)		-7 501	2 758
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäykset (+) / vähennykset (-)		8 979	4 501
Rahavirrat ennen rahoituseriä		124	8 101
Maksetut korot		-2 915	-4 060
Saadut korot		129	79
Maksetut tuloverot		-944	-760
Liiketoiminnan nettorahavirta (A)		-3 607	3 361

1 000 euroa	Liite- tieto	1.1.-31.12.2025	1.1.-31.12.2024
Investointien rahavirrat			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	12	-24 238	-5 445
Aineellisten hyödykkeiden hankinnat		-80	-180
Aineellisten hyödykkeiden luovutustulot		-16	-6
Sijoitukset osakkuusyhtiöihin		-1	-1 870
Osakkuusyhtiön myynti		1 971	
Sijoituskiinteistöjen myynnit	12	7 317	12 346
Investointien nettorahavirta (B)		-15 046	4 846
Rahoituksen rahavirrat			
Pääomalainojen nostot	19, 25	-	-
Osakeanti	19	-	-
Maksetut osingot		-	-
Rahoituslaitoslainojen nostot		24 250	3 916
Muiden lainojen nostot		365	22
Lainojen takaisinmaksut		-4 142	-5 618
Muiden lainojen takaisinmaksut		-253	-2 500
Lainasaaminen osakkuusyhtiöiltä		413	2 916
Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut		-479	-609
Rahoituksen nettorahavirta (C)		20 153	-1 873
Rahavarojen muutos (A+B+C)		1 501	6 334
Rahavarat tilikauden alussa		11 693	5 359
Rahavarat tilikauden lopussa		13 194	11 693

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma

1000 euroa	Liite- tieto	Osake- pääoma	Pääoma- lainat	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
OMA PÄÄOMA 1.1.2025		1 000	17 051	20 998	0	30 117	69 166	267	69 433
Laaja tulos									
Tilikauden voitto (tappio)						4 273	4 273	17	4 289
Korjaukset edellisten tilikauden voittovaroihin						-	-		-
Muut laajan tuloksen erät					-		-	-	-
Tilikauden laaja tulos yhteensä		-	-	-	-	4 273	4 273	17	4 289
Liiketoimet omistajien kanssa									
Pääomalainojen vähennys	19, 25		-250			-	-250	-	-250
Pääomalainojen korot	19, 25					-11	-11		-11
Osakeannit	19			134			134		134
Osingonjako							-		-
Osakepalkkiojärjestelmä						308	308		308
Määräysvallattomien omistajien osuuden muutos						-	-	-86	-86
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä		-	-250	134	-	297	181	-86	95
Oma pääoma 31.12.2025		1 000	16 801	21 132	0	34 686	73 618	198	73 816

OMA PÄÄOMA 1.1.2024		1 000	17 280	20 998	-27	29 325	68 576	254	68 830
Laaja tulos									
Tilikauden voitto (tappio)						720	720	13	734
Korjaukset edellisten tilikauden voittovaroihin						14	14	-	14
Muut laajan tuloksen erät					27		27	-	27
Tilikauden laaja tulos yhteensä		-	-	-	27	734	747	13	760
Liiketoimet omistajien kanssa									
Pääomalainojen vähennys	19, 25		-229			-	-229		-229
Pääomalainojen korot	19, 25					-187	-187		-187
Osakeannit	19					44	44		44
Osakepalkkiojärjestelmä						201	201		201
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä		-	-229	-	-	58	-171	-	-171
Oma pääoma 31.12.2024		1 000	17 051	20 998	0	30 117	69 166	267	69 433

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 julkinen osakeyhtiö (Y-tunnus 2687933-2). Yhtiön kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Gransinmäki 6, 02650 Espoo. Emoyhtiö Toivo Group Oyj:n osakkeet on listattu Nasdaq Helsingin säännellylle markkinalle kesällä 2025 (Nasdaq Helsinki).

Toivo on suomalainen rakentamiseen, kiinteistökehitykseen ja -omistukseen erikoistunut toimija, jonka missiona on muuttaa kiinteistöjen arvoketjuja ja muodostaa erottautuva liiketoimintamalli. Kehitämme, rakennamme, omistamme ja myymme asuntoja, tontteja, yhteiskuntakiinteistöjä ja toimitiloja.

Toivo Group Oyj:n hallitus hyväksyi tämän tilinpäätöksen julkistettavaksi 25.2.2026. Suomen osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajilla on mahdollisuus vahvistaa tai hylätä tilinpäätös sen julkistamisen jälkeen pidettävässä yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksella on myös mahdollisuus tehdä päätös tilinpäätöksen muuttamisesta.

1.2 Kirjanpidon perusta

Tämä konsernitilinpäätös on laadittu 31.12.2025 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.

Konsernitilinpäätös laaditaan alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen, lukuun ottamatta sijoituskiinteistöjä ja osakeperusteisia palkitsemisjärjestelmiä. Lisätietoja on esitetty liitetiedossa 6 henkilöstökulut ja 12 Sijoituskiinteistöt. Johdannaiset arvostetaan käypään arvoon, ja niiden käyvän arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti rahoituseriin. Yhtiä ei ole soveltanut IFRS 9:mukaista suojauslaskentaa. Johdannaiset esitetään varoina, kun niiden käypä arvo on positiivinen, ja velkoina, kun niiden käypä arvo on negatiivinen.

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.

Sovellettavat uudet ja muutetut standardit ja tulkinnat 31.12.2025

Tulevilla tilikausilla sovellettavat uudet ja muutetut IFRS-tilinpäätösstandardit

Rahoitusinstrumenttien luokittelu ja arvostaminen – Muutokset IFRS 9:een Rahoitusinstrumentit ja IFRS 7:een Rahoitusinstrumentit: tilinpäätöksessä esitettävät tiedot (sovellettava 1.1.2026 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla, aikaisempi soveltaminen on sallittua)

Muutokset selventävät, että yhtiön on sovellettava selvittämispäivään perustuvaa käsittelytapaa kirjatessaan rahoitusvaroihin kuuluvan erän tai rahoitusvelan pois taseesta; ne myös sallivat sen, että yhtiö voi katsoa, että sähköistä maksujärjestelmää käyttäen maksettava rahoitusvelka

on hoidettu ennen selvittämispäivää, jos tietyt edellytykset täyttyvät. Muutokset selventävät soveltamisohjeita, jotka koskevat rahoitusvarojen sopimukseen perustuvien rahavirtojen ominaisuuksien arviointia, ml. rahoitusvarat, joiden sopimusehdot saattavat muuttaa sopimukseen perustuvien rahavirtojen ajoitusta tai määrää – esim. rahoitusvarat, joihin liittyy ns. ESG-piirteitä, rahoitusvarat, joihin ei liity takautumisoikeutta, ja rahoitusvarat, jotka sopimuksella toisiinsa sidottuja instrumentteja.

Annual Improvements to IFRS Accounting Standards—Volume 11

(sovellettava 1.1.2026 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla, aikaisempi soveltaminen on sallittua)

Vuosittaiset parannukset –menettelyn (Annual Improvements) kautta IFRS–tilinpäätösstandardeihin tehtävät pienet ja muut kuin kiireelliset muutokset kerätään yhdeksi kokonaisuudeksi ja toteutetaan kerran vuodessa. Muutoksilla on selvennetty seuraavia standardeja:

- IFRS 1 Ensimmäinen IFRS–standardien käyttöönotto: Ensilaatijan suojauslaskenta
- IFRS 7 Rahoitusinstrumentit: tilinpäätöksessä esitettävät tiedot – Taseesta pois kirjaamisesta johtuva voitto tai tappio; Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot käyvän arvon ja transaktiohinnan välisestä jaksotettavasta erosta; Luottoriskistä tilinpäätöksessä esitettävät tiedot
- IFRS 9 Rahoitusinstrumentit – Vuokrasopimusvelkojen kirjaaminen pois taseesta; Transaktiohintaa
- IFRS 10 Konsernitilinpäätös – De facto –agentin määrittäminen
- IAS 7 Rahavirtalaskelmat – Hankintameno perustuva yhdistely

Sopimukset, joissa viitataan luonnonolosuhteista riippuvaiseen sähköön – Muutokset IFRS 9:een Rahoitusinstrumentit ja IFRS 7:een Rahoitusinstrumentit: tilinpäätöksessä esitettävät tiedot (sovellettava 1.1.2026 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla, aikaisempi soveltaminen on sallittua)

Muutokset tukevat omaan käyttöön tarkoitetun poikkeuksen soveltamista fyysisiin sähkönhankintasopimuksiin (PPA), edellyttäen että yhtiö on

ollut ja sen odotetaan olevan nettosähkönostaja koko sopimuskauden ajan. Tietyin ehdoin muutokset mahdollistavat myös virtuaalisten PPA-sopimusten sekä sellaisten fyysisten PPA-sopimusten, jotka eivät täytä omaan käyttöön tarkoitetun poikkeuksen kriteerejä, nimeämisen suojausinstrumenteiksi rahavirtojen suojauksen kirjanpitokäsittelyssä. Lisäksi muutokset tuovat uusia tilinpäätöksessä esitettävien tietojen vaatimuksia, joiden tarkoituksena on auttaa sijoittajia arvioimaan PPA-sopimusten vaikutusta yhtiön taloudelliseen tulokseen ja rahavirtoihin.

IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements*

(sovellettava 1.1.2027 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla, aikaisempi soveltaminen on sallittua)

IFRS 18 korvaa IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen –standardin. IFRS 18:n keskeisimmät uudet vaatimukset ovat seuraavat:

- Tuloslaskelmassa tuotot ja kulut on luokiteltava kolmeen uuteen määriteltyyn ryhmään, eli liiketoiminnan, investointien ja rahoituksen ryhmiin, sekä esitettävä kaksi uutta välisummaa: ”Liikevoitto tai -tappio” sekä ”Voitto tai tappio ennen rahoitusta ja tuloveroja”.
- Johdon määrittelemistä tuloksellisuutta kuvaavista tunnusluvuista on esitettävä liitetietoja tilinpäätöksessä. Nämä tunnusluvut ovat tuottojen ja kulujen välisummaa, joita käytetään julkisessa viestinnässä johdon näkemyksen esittämiseen yhtiön taloudellisesta tuloksesta.
- Tietojen esittäminen tilinpäätöksessä perustuen informaation yhdistelyä ja erittelyä koskeviin tarkennettuihin yleisiin vaatimuksiin. Lisäksi yhtiöiltä, jotka erittelevät kulut tuloslaskelmassa toiminnoittain, edellytetään tiettyjen kulujen erittelyjen esittämistä liitetiedoissa.

IFRS 19 Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures* ja **Muutokset IFRS 19:een*** (sovellettava 1.1.2027 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla, aikaisempi soveltaminen on sallittua)

Uusi standardi sallii sen, että tietyt edellytykset täyttävät tytäryhtiöt voivat soveltaa IFRS-tilinpäätösstandardeja laatimalla suppeammat tilinpäätöksen liitetiedot. Standardin nojalla tytäryhtiöt voivat ylläpitää

vain yhtä kirjanpitoaineistoa, joka vastaa sekä niiden emoyhtiön että kyseisten yhtiöiden tilinpäätösten käyttäjien tarpeita, ja tämä vähentää tilinpäätöksessä esitettäviä tietoja koskevia vaatimuksia.

Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture – Muutokset IFRS 10:een *Konsernitilinpäätös ja IAS 28 Sijoitukset osakkuus- ja yhteisyrityksiin** (vapaaehtoinen soveltaminen on sallittua, voimaantulo lykätty toistaiseksi)

Muutokset poistavat ristiriidan nykyisen konsolidointiin ja pääomaosuusmenetelmään liittyvien ohjeistusten välillä ja edellyttävät täysimääräisen voiton kirjaamista, kun siirretyt varat täyttävät IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistäminen –standardin mukaisen liiketoiminnan määritelmän.

Tilikauden 2025 aikana voimaantulleilla muutetuilla tilinpäätösstandardeilla ei ollut merkittäviä vaikutuksia konsernin tilikauden tulokseen, taloudelliseen asemaan tai tilinpäätöksen esittämistapaan.

Toivo ei ole vielä soveltanut niitä IASB:n jo julkaisemia muutettuja standardeja, joiden soveltaminen on pakollista 1.1.2026 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. Vuoden 2026 aikana Toivo valmistautuu IFRS 18 soveltamiseen 1.1.2027 alkavalla tilikaudella. Konserni tulee arvioimaan yksityiskohtaisemmin muutosten vaikutuksia liitetietoihin ja tuloslaskelman rakenteeseen.

1.3 Makrotaloudellinen ympäristö

Viitekorjojen vakiintuminen on tasoittanut kokonaiskorkokustannuksia. Viitekorjoja 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 osakkuusyrityksiin, 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 2024–2025.

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. Osakkuusyhtiöisijoitukset yhdistellään konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä siitä lähtien, kun konserni saa huomattavan vaikutusvallan siihen saakka kunnes huomattava vaikutusvalta päättyy. Toivon omistusosuuden mukainen osuus osakkuusyritysten tilikauden tuloksista esitetään omalla rivillään konsernituloslaskelmassa.

Toivo toteutti tilikauden aikana osakkuusyhtiö E-Heat Oy:n osakkeiden myynnin 1 971 tuhannen euron kauppahinnalla. Järjestelyn yhteydessä yhtiö myi myös osakkuusyhtiöltä olleen vaihtovelkakirjalainasaamisen

412 tuhatta euroa. Myynti toteutettiin osakkuusyhtiön toimialaan liittyneiden sääntelyyn kohdistuvien epävarmuuksien, sekä Toivon strategisen keskittymisen vuoksi yhtiön ydinliiketoimintaan asunto- ja yhteiskuntakiinteistöissä.

Toivon osakkuusyhtiöihin (Elämäni Kodit 10 Oy ja Elämäni Kodit 40 Oy) kohdistuu ARA- ja/tai korkotukilainsäädäntöön perustuvia rajoituksia. Rajoitusten piirissä oleviin vuokra-asuntoihin sovelletaan säännöksiä, jotka koskevat muun muassa vuokran määräytymistä, käyttöä sekä voitonjakoa.

Rajoituksenalaisissa kohteissa vuokra määräytyy omakustannusperiaatteen mukaisesti siten, että vuokralaisilta perittävällä vuokralla katetaan vuokra-asuntojen ja niihin liittyvien tilojen rahoituksesta sekä asianmukaisesta kiinteistönpidosta aiheutuvat menot ottaen huomioon muut mahdolliset tuotot.

Näiden hankkeiden rahoituksessa osakkuusyhtiöt ovat hyödyntäneet korkotukilainoja, joihin liittyy Suomen valtion myöntämä takaus soveltuvan lainsäädännön mukaisesti.

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 esittämism valuutta.

Valuuttamääräiset liiketapahtumat muunnetaan euroiksi 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 mahdollisista 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)

Ajan kuluessa tuloutetuissa projekteissa tuotto perustuu yleensä urakkasopimukseen ja hankkeiden tuottoennustetta arvioidaan säännöllisesti. Hankkeen kokonaiskustannukset perustuvat puolestaan johdon parhaaseen mahdolliseen arvioon projektin loppuunsaattamiseksi tarvittavien kokonaiskustannusten kehittymisestä. Projektin toteutuneita tuottoja ja kustannuksia sekä arvioitua lopputulosta seurataan säännöllisesti kuukausittain.

Vaihto-omaisuudessa olevien valmiiden, mutta myymättömien kohteiden arvo on niiden hankintameno tai sitä alempi todennäköinen myyntihinta. Todennäköistä myyntihintaa arvioitaessa johto huomioi markkinatilanteen sekä myytävän kohteen mahdollisen kysynnän.

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 omaisuuserän mynnistä 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 merkittävyyttä, perustuen siihen alimmalla tasolla olevaan syöttötietoon, joka on merkittävä koko arvonnäilytyksen 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 konsernitasona. 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. Konserni hoitaa omalla tiimillään kiinteistön koko elinkaaren aina raakamaasta vuokrasopimusneuvotteluihin. Siten Toivolla on yksi raportoitava toimintasegmentti. Toivon ylin päätöksentekijä on konsernin johtoryhmä.

3 LIIKEVAIHTO

3.1 Laatimisperiaate

Toivon liikevaihto koostui tilikaudella 2025 vuokratuotoista, kohteiden myyntituotoista, projektinjohtourakoinnin ja rakennuttamispalvelujen tuotoista sekä muista tuotoista. Tilikauden 2025 aikana Toivo jatkoi liiketoimintamallinsa kehittämistä. Konserni keskittyy pääasiassa vuokra-asuntoihin, hoivakiinteistöjen rakennuttamispalveluihin sekä projektinjohtourakointiin enimmäkseen pääkaupunkiseudulla, Tampereen alueilla sekä Pohjois-Suomessa.

Sopivien kiinteistöhankkeiden löytäminen on olennaista Toivon liiketoiminnan kannalta. Konserni toteuttaa kiinteistökehityshankkeensa pääsääntöisesti uudisrakentamisena rakennuttamalla suunnittelemaan kiinteistökohteita omistamilleen tai vuokraamilleen tonteille. Hankkeen aikatauluttamisessa 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 Laatumisperiaate / 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 10 Oy:n tytäryhtiöille ja Elämäni Kodit 40 Oy:lle. Projektinjohtourakointia tehtiin tilikaudella 2025 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 2024–2025 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. Omaperusteisiin hankkeisiin yhtiö on voinut ottaa niin sanottua RS-lainaa. Nämä ovat rahalaitoslainoja, jotka on myönnetty tietyin edellytyksin nimettyihin asuntorakennuskohteisiin. RS-lainat ovat rakennusaikaista lainaa, jotka kohdistuvat myytäviin asunto-osakkeisiin ja tällaisissa hankkeissa asunto-osakehuoneistojen myynnistä saadut kokonaiskauppahinnat eli transaktiohinnat sisältävät sekä asiakkaiden maksamat kauppahinnat, että huoneistoihin kohdistuvat RS-lainaosuudet. Huoneistoihin kohdistuvat RS-lainaosuudet siirtyvät yhtiöltä asunto-osakkeen myynnin yhteydessä ostajan vastattavaksi ja ne huomioidaan liikevaihdon tuloutuksessa osana transaktiohintaa. Omaperusteisten RS-lainakohteiden osalta nostetut RS-lainat esitetään taseessa myymättömien huoneistojen osalta erässä Ostovelat ja muut velat ja eritellään liitetiedossa 23. Saaduissa ennakoina esitetään myös asiakkaiden maksamat kauppahinnat. Hankkeen valmistuttua saadut ennakot kirjataan tuotoksi liikevaihtoon. Liikevaihto omaperusteisesta asuntorakentamisesta tuloutetaan yhtenä ajankohtana kohteen valmistuessa, kun asunto-osakehuoneiston määräysvalta siirtyy asiakkaalle.

Liikevaihto on oikaistu välillisillä veroilla ja myynnin oikaisuerillä.

Tonttienvuokraus

Konserni vuokraa tontteja asuinrakentamiseen. Konserni hankkii joko yksittäisen tontin tai suuremman maa-alueen ja vuokraa tontit yksittellen 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 vuokrakaudelle, jos näistä on sovittu alkuperäisessä vuokrasopimuksessa. Mikäli konserni on myöntänyt vuokranalennusta vuokralaisen pyynnöstä, vaikutus kirjataan jäljellä olevalle vuokrakaudelle.

3.2 Liikevaihdon jakauma

1 000 euroa	2025	2024
Vuokratuotot	5 385	7 376
Projektinjohtourakointi	40 817	24 917
Rakennuttamispalvelut	354	-9
Kohteiden myynnit	14 880	7 308
Muu myynti	273	218
Yhteensä	61 709	39 810

Tilikaudella 2025 Toivolla oli 1 yksittäinen asiakas (3 yksittäistä asiakasta tilikaudella 2024), joiden osuus liikevaihdosta oli yli 10 %.

Tilikausilla 2024–2025 Yhtiö myi yksittäisiä tontteja, yksittäisiä asunto-osakkeita ja kokonaisia kohteita.

Saatuihin ennakkoihin sisältyy 5 679 tuhatta euroa keskeneräisistä rakennushankkeista saatuja, valmistusasteen mukaisen liikevaihdon ylittäviä ennakosuorituksia, jotka tuloutuvat tilikaudella 2026. Saadut ennakot sisältyvät taseessa ostovelkoihin ja muihin rahoitusvelkoihin.

Tilikaudella kirjatut myyntituotot, jotka ovat sisältyneet kauden alun saatuihin ennakkoihin ovat 2 259 (10 741) tuhatta euroa.

3.3 Maantieteellisiä alueita koskevat tiedot

Konsernin liikevaihto on kertynyt kokonaisuudessaan Suomessa ja sen kaikki varat ovat Suomessa.

4 LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

4.1 Laatimisperiaate

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

4.2 Liiketoiminnan muut tuotot

1 000 euroa	2025	2024
Saadut vahingonkorvaukset	17	10
Muut liiketoiminnan muut tuotot	16	15
Yhteensä	32	25

5 MATERIAALIT JA PALVELUT

5.1 Laatimisperiaate

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

5.2 Materiaali- ja palvelukulujen erittely

1 000 euroa	2025	2024
Ostokulut	-17 901	-6 859
Ulkopuoliset palvelut	-28 213	-20 871
Yhteensä	-46 114	-27 730

Ostomenoihin sisältyvien kulujen rakennetta on muutettu tilikaudella 2025. Tilikauden 2024 vertailutiedot päivitetty uutta ostomenojen rakennetta vastaavaksi.

Tilikauden 2025 ostokulujen lisäys sekä ulkopuolisten palveluiden määrän kasvu edelliseen tilikauteen 2024 verrattuna johtuu liikevaihdon kasvusta.

6 HENKILÖSTÖKULUT

6.1 Laatomisperiaate

Konsernituloslaskelman Henkilöstökulut-erään sisältyvät kulut seuraavista eristä: lyhytaikaiset työsuhde-etuudet, työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet, muut pitkäaikaiset työsuhdeetuudet¹, työsuhteen päättämiseen liittyvät etuudet¹ ja osakeperusteinen kannustinjärjestely.

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

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

6.2 Tulosvaikutteisesti kirjatut kulut

1 000 euroa	2025	2024
Palkat ja palkkiot	-3 497	-2 310
Eläkekulut (maksupohjaiset järjestelyt)	-834	-474
Muut henkilösivukulut	-152	-41
Osakepalkkiojärjestelmät	-308	-201
Valmistus omaan käyttöön	759	-
Yhteensä	-4 032	-3 026

Henkilöstökulujen luokittelua on muutettu tilikaudella 2025. Aiemmin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksessa esitetyt sijoituskiinteistöjen kehittämiseen liittyvät henkilöstökulut esitetään henkilöstökuluissa. Tilikauden 2024 vertailutiedot on esitetty uutta luokittelua vastaavasti. Valmistus omaan käyttöön on esitetty aiemmin liiketoiminnan muissa kuluissa. Muutoksella ei ole vaikutusta liikevoittoon.

Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin tilikaudella 2025 oli yhteensä 50, tilikaudella 2024 yhteensä 40. Henkilöstökulujen kasvu johtuu henkilöstön määrän lisäyksestä.

Tiedot Toivon johtoon kuuluvien avainhenkilöiden palkitsemisesta esitetään liitetiedossa 25 Lähipiiritapahtumat.

7 POISTOT JA ARVONALENTUMISET

7.1 Poistot ja arvonalentumiset hyödykeryhmittäin

1 000 euroa	2025	2024
Aineettomat hyödykkeet		
IT-ohjelmat	-5	-5
Muut aineettomat hyödykkeet	-3	-
	-8	-5
Aineelliset hyödykkeet		
Koneet ja laitteet	-94	-108
Poistot yhteensä, omistetut omaisuuserät	-102	-113
Käyttöoikeusomaisuuserät (vuokratut hyödykkeet) ¹		-
Tulosvaikutteiset poistot yhteensä	-102	-113

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

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	2025	2024
Kiinteistö- ja toimitilakulut	-1 991	-2 324
Markkinointikulut	-358	-280
Järjestelmäkulut	-275	-196
Henkilöstöön liittyvät muut kuin palkkakulut	-344	-253
Muut erät	-2 252	-938
Valmistus omaan käyttöön	-	73
Yhteensä	-5 220	-3 918

Liiketoiminnan muihin kuluihin sisältyvien kulujen rakennetta on muutettu tilikaudella 2025. Tilikauden 2024 vertailutiedot päivitetty uutta liiketoiminnan muut kulut rakennetta vastaavaksi. Valmistus omaan käyttöön esitetään tilikaudelta 2025 alkaen henkilöstökuluissa.

8.3 Tilintarkastajien palkkiot

1 000 euroa	2025	2024
KPMG		
Tilintarkastus	-107	-112
Veroneuvonta	-5	-6
Muut palvelut	-	-
Yhteensä	-112	-118

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. Johdannaisten käypien arvojen muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti rahoituseriin. 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	2025	2024
Rahoitustuotot		
Korkojohdannaiset	1	28
Muut korko- ja rahoitustuotot	271	243
Rahoitustuotot yhteensä	272	271
Rahoituskulut		
Korkokulut — jaksotettuun hankintamenoon arvostettavat rahoitusvelat ¹	-2 353	-4 120
Korkojohdannaiset	0	0
Muut rahoituskulut	-226	-248
Rahoituskulut yhteensä	-2 579	-4 368
Nettorahoituskulut	-2 307	-4 097

1 Sisältää korkokulut lähinnä rahoituslaitoslainoista ja vuokrasopimusveloista.

10 TULOVEROT

10.1 Laatimisperiaate

Konsernin verokulu muodostuu tilikauden verotettavaan tuloon perustuvasta verosta, mahdollisista edellisten tilikausien tuloverojen oikaisuksista 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 Suomen verolainsäädännön mukaan määräytyvän verotettavan tulon ja voimassaolevan verokannan (tai tilinpäätöspäivään mennessä käytännössä hyväksytyn verokannan) perusteella. 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 välisestä väliaikaisistaeroista, 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 toteutumisjankohtana 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 määrittämään 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	2025	2024
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-913	-1 076
Laskennallisten verojen muutos	-589	1 524
Yhteensä	-1 502	447

10.3 Tulosvaikutteisen verokulun ja Suomessa sovellettavalla verokannalla laskettujen tuloverojen välinen täsmäytyslaskelma

1 000 euroa	2025	2024
Voitto (Tappio) ennen tuloveroja	5 792	286
Vero laskettuna Suomessa sovellettavalla verokannalla (20 %)	-1 158	-57
Vähennyskelvottomat menot	-189	-221
Aiempia vuosia koskevat tuloverot	86	104
Aiemmilta vuosilta kirjaamattomien vahvistettujen tappioiden käyttö	-	918
Kirjaamattomat laskennalliset verosaamiset verotuksellisista tappioista	-241	-296
Muut erät		
Yhteensä	-1 502	447
Tulosvaikutteisesti kirjatut tuloverot	-1 502	447

10.4 Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutokset

1 000 euroa	1.1.2025	Kirjattu tulosvaikutteisesti	Muut muutokset	31.12.2025
Laskennalliset verosaamiset				
Verotuksessa vahvistetut tappiot	104	3	-	107
Vuokrasopimusvelat	1 979	15		1 994
Käyttöoikeusomaisuuserät	-1 933	-0		-1 933
Vuokrasopimukset yhteensä	46	14		59
Muut erät	331	-121	-	210
Yhteensä	481	-104	-	377
Laskennalliset verovelat				
Sijoituskiinteistöt	-4 590	-381	-	-4 971
Vuokratuotot	-	-	-	-
Pääomalainojen korot	-98	-109		-207
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	-	-		-
Muut erät	281	-26	-	255
Yhteensä	-4 408	-516	-	-4 925
1 000 euroa	1.1.2024	Kirjattu tulosvaikutteisesti	Muut muutokset	31.12.2024
Laskennalliset verosaamiset				
Verotuksessa vahvistetut tappiot	23	81	-	104
Vuokrasopimusvelat	1 619	361	0	1 979
Käyttöoikeusomaisuuserät	-1 581	-352		-1 933
Vuokrasopimukset yhteensä	37	9		46
Muut erät	207	124	-	331
Yhteensä	267	214	-	481
Laskennalliset verovelat				
Sijoituskiinteistöt	-4 850	261	-	-4 590
Vuokratuotot	-	-	-	-
Pääomalainojen korot	-156	58		-98
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	-1 027	1 027		-
Muut erät	334	-52	-	281
Yhteensä	-5 699	1 293	-	-4 408

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.

11.2 Laimentamaton ja laimennettu osakekohtainen tulos

	2025	2024
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto, tuhatta euroa	4 273	747
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (1 000 kpl)	58 656	58 613
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo laimennusvaikutuksella laskettuna tilikauden aikana (1 000 kpl)	59 101	58 810
Laimentamaton osakekohtainen tulos (euroa / osake)	0,07	0,01
Laimennettu osakekohtainen tulos (euroa / osake)	0,07	0,01

Toivo toteutti maksuttoman osakeannin itselleen 13.3.2025, jonka johdosta osakkeiden määrä nousi 58 759 559 osakkeesta 58 979 559 osakkeeseen. 13.3.2025 toteutetulla osakeannilla varaudutaan Yhtiön johdon osakepalkkiojärjestelmän tarpeisiin.

12 Sijoituskiinteistöt

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 omaisuuserä voidaan omistaa suoraan tai yhtiömuodossa.

Kiinteistöjen luokittelu

Toivon sijoituskiinteistöihin sisältyvät valmiit ja keskeneräiset asunto-, liiketila- ja hoivakohteet, 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 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. Toivo toteuttaa rakentamisprojekteja myös vuokratuille tonteille, jotka esitetään osana vaihto-omaisuutta, mutta jotka arvostetaan IFRS 16-standardin mukaan. Vuokratointteihin liittyvää laadintaperiaatetta on kuvattu tarkemmin kohdassa Vuokrasopimukset.

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 arvonmäärittämisprosessi

Valmiit sijoituskiinteistöt

Toivo arvostaa sijoituskiinteistöt alkuperäisen kirjaamisen jälkeen käypään arvoon. Konsernin sijoituskiinteistöjen käyvät arvot määritetään kohdekohtaisesti ulkopuolisen riippumattoman arvioitsijan toimesta. Vuosina 2025 ja 2024 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, liiketiloja ja hoivakohteita. Kaikki Toivon vuokraasunnot 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 ja hoivakohteissa, jotka sijaitsevat hyvillä ja houkuttelevilla paikoilla kasvukeskuksissa.

Yhtiön nykyiset olemassa olevat sijoituskiinteistöt ja tehdyt sopimukset yhteenlaskettuna ovat käyvältä arvoltaan noin 404 miljoonaa euroa ja kokonaisrahoitustarve on noin 320 miljoonaa euroa. Yhtiö on rahoittanut tästä jo osan ja Yhtiö tulee rahoittamaan loppuosan vieraan- ja omanpääoman ehtoisilla rahoitusinstrumenteilla sekä kohteiden myyntien avulla.

12.4 Vuokratuotot ja hoitokulut

Hoitokulut aiheutuvat mm. kiinteistöjen ylläpidosta ja huollosta, korjauksista sekä energiankulutuksesta.

Hoitokulut kirjataan kuluiksi sille kaudelle, jolle ne suoriteperusteen mukaisesti kohdistuvat.

Alla on esitetty sijoituskiinteistöihin liittyvät vuokratuotot ja hoitokulut:

1 000 euroa	Bruttovuokra- tuotot		Nettovuokra- tuotot		Hoitokulut	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Toivo Maat Suomi Oy	194	186	186	173	-8	-13
Toivo Group Oyj	45	28	-6	-22	-51	-51
Toivo Kodit Oy	4 163	6 182	2 545	4 328	-1 618	-1 854
Toivo Living Oy	259	246	205	221	-54	-25
Toivo Liiketilat Oy	230	241	149	153	-81	-89
Toivo Rakennuttaminen Oy	88	87	-15	-16	-103	-103
Toivo Projektinhallinta Oy	43	34	10		-34	
Toivo Majoitus Oy	345	260	305	234	-40	-25
ALV-yhtymä Elämäni Kodit Oy ja Toivo Kodit Oy	101	102	-21	-27	-123	-129
Yhteensä	5 470	7 366	3 358	5 043	-2 112	-2 289

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.

Nettovuokratuottojen vähennys johtuu vuokrausasteen muutoksesta sekä edellisellä tilikaudella myydyistä sijoituskiinteistöistä, jonka vuoksi nettovuokratuotot pienentyneet.

12.5 Sijoituskiinteistöjen hankinnat ja myynnit

Vuonna 2025 Toivo hankki tontteja ja vuokraoikeuksia, 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 2 merkittävää sijoituskiinteistön myyntiä. Myynnit on tehty sekä liiketoiminnallisista että riskienhallinnallisista syistä. Lisäksi yhtiö toteutti sijoituskiinteistöihin sisältyvien tonttien myyntejä myymällä 2 pientalotonttia sekä yhden rakenteilla olleen sijoituskiinteistön myynnin, joka ei ollut merkittävä.

12.6 Valmiit sijoituskiinteistöt

1 000 euroa	2025	2024
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	92 671	130 211
Myynnit tilikaudella	-17 686	-39 582
Siirrot rakenteilla olevista kiinteistöistä	29 310	-
Käyttöoikeusomaisuuserät (vuokratut tontit)	-1 382	1 700
Käypien arvojen muutos	-210	341
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	102 703	92 671

Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja tappiot muodostuivat vertailukautta paremmaksi johtuen omaan taseeseen rakennettavien kohteiden volyymin kasvusta.

12.7 Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt

1 000 euroa	2025	2024
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	15 365	8 171
Lisäykset / Vähennykset	24 387	5 283
Myynnit tilikaudella	-805	-
Siirrot valmiisiin sijoituskiinteistöihin	-29 310	-
Käyttöoikeusomaisuuserät (vuokratut tontit)	-1 508	116
Kehitysvoitot	2 645	1 795
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	10 774	15 365
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä 31.12.	113 477	108 035

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

12.8 Myytävänä olevaksi luokitellut sijoituskiinteistöt

Tilikausien 2025 ja 2024 lopussa konsernilla ei ollut myytävänä olevaksi luokiteltuja sijoituskiinteistöjä.

12.9 Käyvät arvot: keskeiset parametrit

Sijoituskiinteistöjen tuottovaatimukset pysyivät pääosin samalla tasolla edelliseen vuoteen verrattuna. Tuottovaatimusten muutoksissa oli maltillisia paikkakuntaakohtaisia eroja. Ulkopuolisen arvioitsijan sijoituskiinteistöjen kassavirtalaskelmissa käyttämät keskeiset parametrit on esitetty alla:

Valmiit sijoituskiinteistöt (Asunnot)	2025	2024
Syöttötiedot:		
Nettotuottovaatimus (%)	4,40 - 5,50 %	4,40 - 5,50 %
Markkinavuokra (euroa / m ² / kk)	13,6 - 33,99	12,11 - 33,91
Hoitokulut (euroa / m ² / kk)	2,24 - 11,10	2,14 - 6,70
Tilikauden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste (%)	80,8 - 100 %	85 - 100 %

Valmiit sijoituskiinteistöt (Asunnot)	2025	2024
Muut merkittävät tiedot:		
Vuokrattavissa oleva pinta-ala (m ²) yhteensä	21 075	18 404
Inflaatio-oletus (%)	2,0 %	2,0 %

Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt (Asunnot)	2025	2024
Syöttötiedot:		
Nettotuottovaatimus (%)	5,25 %	4,40 - 5,00 %
Markkinavuokra (euroa / m ² / kk)	24,19	19,95 - 25,31
Hoitokulut (euroa / m ² / kk)	2,80	3,00 - 4,33
Tilikauden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste (%)		

Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt (Asunnot)

	2025	2024
Muut merkittävät tiedot:		
Vuokrattavissa oleva pinta-ala (m ²) yhteensä	6 769	6 041
Inflaatio-oletus (%)	2,0 %	2,0 %

Vuokrattavat tontit

	2025	2024
Syöttötiedot:		
Nettotuottovaatimus (%)	5,20 – 6,10%	5,20 – 5,50%
Markkinavuokra (euroa / kem ² / kk)	2,25 – 5,82	2,25 – 4,95
Hoitokulut (euroa / m ² / kk)	–	–
Tilikauden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste (%)	100 %	100 %

Vuokrattavat tontit

	2025	2024
Muut merkittävät tiedot:		
Vuokrattavissa oleva pinta-ala (kem ²) yhteensä	6 301	6 850
Inflaatio-oletus (%)	2,0 %	2,0 %

Valmiit sijoituskiinteistöt (Liiketilat)

	2025	2024
Syöttötiedot:		
Nettotuottovaatimus (%)	7,5 – 9,25%	7,5 – 9,5%
Markkinavuokra (euroa / m ² / kk)	4,59 – 13,81	4,30 – 13,74
Hoitokulut (euroa / m ² / kk)	1,52 – 8,13	1,56 – 8,47
Tilikauden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste (%)	95 – 100%	80,3 – 100%

Valmiit sijoituskiinteistöt (Liiketilat)

	2025	2024
Muut merkittävät tiedot:		
Vuokrattavissa oleva pinta-ala (m ²) yhteensä	7 360	7 360
Inflaatio-oletus (%)	2,0 %	2,0 %

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

12.10 Kassavirtalaskelmissa käytettäviin parametreihin liittyvät epävarmuustekijät ja herkkyysanalyysi

Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen keskeisimpiä osatekijöitä ovat tuottovaatimus, markkinavuokrat, vajaakäyttöaste ja hoitokulut. Tilikausilla 2024 ja 2025 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.

Tuottovaatimuksen muutos 31.12.2025	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Käypä arvo (1 000 euroa)	126 085	119 449	113 477	108 073	103 161
Muutos (1 000 euroa)	12 609	5 972	-	-5 404	-10 316
Muutos (%)	11,1 %	5,3 %	0,0 %	-4,8 %	-9,1 %

Tuottovaatimuksen muutos 31.12.2024	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
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 %

Vuokrausasteen muutos (%-yksikköä) 31.12.2025

	-8 %	-6 %	-4 %	-2 %	0 %
Käypä arvo (1 000 euroa)	104 398	106 668	108 937	111 207	113 477
Muutos (1 000 euroa)	-9 078	-6 809	-4 539	-2 270	-
Muutos (%)	-8 %	-6 %	-4 %	-2 %	0 %

Vuokrausasteen muutos (%-yksikköä) 31.12.2024

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

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 2025 ja 2024 lopussa poikkeaa sijoituskiinteistöjen yhteenlasketusta tasearvosta 31.12.2025 ja 31.12.2024.

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 2025 aikana käynnistyneet tai 31.12.2025 käynnissä olleet hankkeet.

Sijainti	Arvioitu bruttoinvestointi (tuhatta euroa)	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 31.12.2025 mennessä (tuhatta euroa)	Valmistuminen
Espoo	4 540	4 473	1/2026
Helsinki	24 720	4 927	12/2026

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 tarkoitetut 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 vuokrasopimuksiin 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 omistamillaan 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 myyessä. Lisäksi vuokrasopimukset ovat usein asunto-osakeyhtiön nimissä, jolloin itse asunto-osakeyhtiön myynti ei vaikuta vuokrasopimuksen voimassaoloon.

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

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

Myöhemmin käyttöoikeusomaisuuserät arvostetaan kertyneillä poistoilla ja arvonalentumistappioilla vähennettyyn hankintameno. Sitä oikaistaan tietyillä vuokrasopimusvelan uudelleen määrittämisestä johtuvilla erillä. Toivo kirjaa poistot tasapoistoina sopimuksen alkamisajankohdasta lähtien, joko käyttöoikeusomaisuuserän taloudellisen vaikutusajan tai vuokra-ajan kuluessa, sen mukaan kumpi näistä on lyhempi. Käyttöoikeusomaisuuserä testataan arvonalentumisen varalta kuten itse omistetut omaisuuserät, jos arvonalentumisesta on viitteitä. Mahdollinen arvonalentumistappio kirjataan tulosvaikutteisesti. Vuokratut tontit sisältyvät 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 jaksetettuun hankintameno. Vuokrasopimusvelka määritetään uudelleen, kun vastaisissa vuokramaksuissa on tapahtunut muutos indeksin tai hintatason muutoksen takia, tai jos Toivo muuttaa arviotaan siitä, aikooko se käyttää osto-, jatko- tai päättämisoptiota. Kun vuokrasopimusvelka määritetään uudelleen tällä tavalla, käyttöoikeusomaisuuserän kirjanpitoarvoon tehdään vastaava oikaisu, tai oikaisu kirjataan tulosvaikutteisesti, jos em. erän kirjanpitoarvo on vähennetty nolnaan.

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

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

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

Konserni kirjaa kyseiset vuokramenot kuluiksi tasaerinä vuokra-ajan kuluessa.

A) Toivo vuokralle antajana

13.2 Vuokrasopimusten sopimusperusteiset diskonttaamattomat vuokratuotot

Vuokratuottojen maturiteettijakauma kuvaa vastaisten diskonttaamattomien vuokrien kertymistä tulevina vuosina.

1 000 euroa	2025	2024
1. vuoden aikana	5 124	5 773
2. vuoden aikana	1 320	2 852
3. vuoden aikana	1 320	2 852
4. vuoden aikana	1 174	2 707
5. vuoden aikana	797	2 707
Myöhemmin	8 707	10 610
Yhteensä	18 442	27 499

31.12.2025 Yhtiöllä oli katsauskauden lopussa valmiina ja vuokratassa-virtaa tuottamassa 612 asuntoa, 17 vuokrattua tonttia/määräalaa ja 2 liikekiinteistöä. Suurin osa asuntojen vuokrasopimuksista on voimassa toistaiseksi. 31.12.2024 Yhtiöllä oli katsauskauden lopussa valmiina ja vuokratassavirtaa tuottamassa 563 asuntoa, 29 vuokrattua tonttia/määräalaa ja 2 liikekiinteistöä.

B) Toivo vuokralle ottajana

13.3 Tulosvaikutteisesti kirjatut erät

1 000 euroa	2025	2024
Vuokrasopimuskulut vähäarvoisista omaisuuseristä ¹ (jotka eivät ole lyhytaikaisia vuokrasopimuksia)	38	-5
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut ²	-379	-472
Vuokrattujen tonttien käypien arvojen muutos ³	-138	-131
Yhteensä	-479	-609

¹ Kyseiset kulut sisältyvät tuloslaskelman erään Liiketoiminnan muut kulut.

² Sisältyvät tuloslaskelman erään Rahoituskulut.

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

13.4 Rahavirtalaskelmassa esitetyt erät

1 000 euroa	2025	2024
Vuokrasopimuksista johtuva lähtevä rahavirta yhteensä	-479	-609

13.5 Vuokrasopimuksilla hankitut aineelliset hyödykkeet

	Vuokratontit*		Leasing-auto		Toimistotilat		Yhteensä	
1 000 euroa	2 025	2 025	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Hankintameno								
Alkusaldo 1.1.	8 644	7 414	41	98	-		8 685	7 512
Lisäykset	3 164	2 237		-			3 164	2 237
Vähennykset	-3 501	-1 007	-	-10	-		-3 501	-1 016
Kurssierot	-	-			-		-	-
Loppusaldo 31.12.	8 308	8 644	41	88	-		8 348	8 732
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset / Käypien arvojen muutokset								
Alkusaldo 1.1.	-358	-227	-	-	-		-358	-227
Käyvän arvon muutokset	-138	-131	-	-	-		-	-
Arvonalentumistappiot	-	-	-	-	-		-	-
Kurssierot	-	-	-	-	-		-	-
Käypien arvojen muutokset 31.12.	-496	-358		-	-		-496	-358
Tilikauden poistot	-	-	-32	-46	-		-32	-46
Loppusaldo 31.12.	7 811	8 285	8	41	-		7 820	8 326
Kirjanpitoarvo 1.1.	8 285	7 186	41	98	-		8 327	7 285
Kirjanpitoarvo 31.12.	7 811	8 285	8	41	-		7 820	8 326

*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. Perustajaurakointiin liittyvien kohteiden käyttöomaisuuserät sisältyvät konsernitaseen erään Vaihto-omaisuus.

13.6 Vuokrasopimusvelkojen tasearvot

1 000 euroa	2025	2024
Lyhytaikainen	598	649
Pitkäaikainen	7 527	7 911
Yhteensä	8 125	8 560

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

	Koneet ja kalusto		Keskeneräiset hankinnat		Yhteensä	
1 000 euroa	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Hankintameno						
Alkusaldo 1.1.	498	320	-	-	498	320
Lisäykset	112	178	-	-	112	178
Vähennykset	-	-	-	-	-	-
Kurssierot	-	-	-	-	-	-
Loppusaldo 31.12.	610	498	-	-	610	498
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset						
Alkusaldo 1.1.	-282	-174	-	-	-282	-174
Tilikauden poistot	-94	-108	-	-	-94	-108
Arvonalentumistappiot	-	-	-	-	-	-
Kurssierot	-	-	-	-	-	-
Loppusaldo 31.12.	-376	-282	-	-	-376	-282
Kirjanpitoarvo 1.1.	216	146	-	-	216	146
Kirjanpitoarvo 31.12.	233	216	-	-	233	216

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	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Hankintameno						
Alkusaldo 1.1.	23	17	-		23	17
Lisäykset	12	6			12	6
Vähennykset			-		-	-
Kurssierot					-	-
Loppusaldo 31.12.	35	23	-		35	23
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset						
Alkusaldo 1.1.	-12	-8			-12	-8
Tilikauden poistot	-5	-5			-5	-5
Arvonalentumistappiot			-		-	-
Kurssierot			-		-	-
Loppusaldo 31.12.	-17	-12	-		-17	-12
Kirjanpitoarvo 1.1.	11	10	-		11	10
Kirjanpitoarvo 31.12.	19	11	-	-	19	11

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 todelliseen hankintamenuun 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 toteutumisesta välttämättömät menot. Arvioitaessa valmiiden huoneistojen ja kiinteistöjen nettorealisointiarvoa huomioidaan lisäksi markkinoilta saatavissa oleva tieto. Toivo toteuttaa rakentamisprojekteja myös vuokratuilla tonteilla, jotka esitetään osana vaihto-omaisuutta, mutta jotka arvostetaan IFRS 16-standardin mukaan.

16.2 Tasearvot

1 000 euroa	Keskeneräiset kohteet		Valmiit kohteet		Yhteensä	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Hankintameno						
Alkusaldo 1.1.	6 589	9 377	3 931	3 901	10 520	13 278
Lisäykset	19 864	5 584	1 858	2 733	21 722	8 317
Vähennykset	-5 526	-7 805	-3 369	-2 702	-8 895	-10 507
Käyttöoikeus-omaisuuserä	2 415	-716	-	-	2 415	-716
Muut siirrot		148	-53	-	-53	148
Loppusaldo 31.12.	23 342	6 589	2 368	3 931	25 710	10 520
Kirjanpitoarvo 1.1.	6 589	9 377	3 931	3 901	10 520	13 278
Kirjanpitoarvo 31.12.	23 342	6 589	2 368	3 931	25 710	10 520

Tilikauden 2025 päättyessä vaihto-omaisuus koostui myytäväksi rakennettavista kohteista, joista osa on vielä myymättä eli osa kohteista on aloitettu ilman asiakkaita. Myymättömät kohteet arvostettiin hankintamenuun. Valmiit myymättömät kohteet arvostettiin hankintamenuun tai sitä alemmaan nettorealisointiarvoon. Vaihto-omaisuuden arvoon sisältyy perustajaurakointiin liittyvien kohteiden käyttöomaisuuseristä 3 015 (600) tuhatta euroa.

17 RAHOITUSVARAT

17.1 Laatumisperiaate

Toivon rahoitusvarat koostuvat pääosin vuokra- ja myyntisaamisista sekä rahavaroista.

Luokittelu ja kirjaaminen

Toivo luokittelee rahoitusvaransa jaksotettuun hankintamenoön 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 hankintamenoön kirjattavat rahoitusvarat

Tähän luokkaan kuuluvat vuokra-, laina- ja myyntisaamiset sekä rahavarat. Ne arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintamenoön. 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.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat rahoitusvarat

Johdannaiset arvostetaan käypään arvoon, ja niiden käyvän arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti rahoituseriin. Yhtiö ei ole soveltanut IFRS 9:n mukaista suojauslaskentaa. Johdannaiset esitetään taseessa varoina, kun niiden käypä arvo on positiivinen, ja velkoina, kun niiden käypä arvo on negatiivinen.

Tilikaudella yhtiöllä oli korkojohdannaisia, kuten korkokattoja ja korkoputkia. Johdannaiset on arvostettu käyvän arvon hierarkian tasolle 2. Johdannaisten käyvän arvon nettomuutos tilikaudella oli 521 euroa (28 185 euroa tilikaudella 2024), ja se on kirjattu tuloslaskelman rahoituseriin. Nimellisarvo tilikauden 2025 päättyessä 16 422 tuhatta euroa (17 036 tuhatta euroa tilikauden 2024 päättyessä).

Johdannaissopimuksiin liittyvä vastapuoliriski rajoittuu niiden tilinpäätöspäivän käypiin arvoihin. Vastapuolina ovat suomalaiset luottoluokitellut pankit.

17.2 Tasearvot

1 000 euroa	Liitetieto	2025	2024
Pitkäaikaiset saamiset			
Johdannaiset	9	120	120
Lyhytaikaiset saamiset			
Lainasaamiset	25,3	7 500	5 993
Vuokrasaamiset	13, 22.3	46	122
Myyntisaamiset	22.3	3 916	2 529
Rahavarat		13 194	11 693
Yhteensä		24 776	20 457

31.12.2025		Tase- arvo	Käypä arvo			
1 000 euroa	Liite- tieto		Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yht.
Rahoitusvarat, jotka arvostetaan käypään arvoon						
Korkojohdannaiset	9	120		120		120
Yhteensä		120	-	120	-	120

31.12.2024		Tase- arvo	Käypä arvo			
1 000 euroa	Liite- tieto		Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yht.
Rahoitusvarat, jotka arvostetaan käypään arvoon						
Korkojohdannaiset	9	120		120		120
Yhteensä		120	-	120	-	120

18 Muut saamiset

1 000 euroa	2025	2024
Siirtosaamiset	1 378	2 083
Asiakassopimuksiin perustuvat saamiset	781	11
Muut saamiset	1 787	754
Yhteensä	3 946	2 849

19 OMA PÄÄOMA

19.1 Laa timisperiaate — 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 oikaistuina.

Omat osakkeet

Omista osakkeista maksettu vastike, ml. mahdolliset transaktiomenot verovaikutuksilla oikaistuna, vähennetään emoyhtiön omasta pääomasta, kunnes osakkeet mitätöidään. Jos tällaiset osakkeet myöhemmin myydään tai lasketaan uudelleen liikkeeseen, saatu vastike kirjataan suoraan omaan pääomaan.

Pääomalainat

Nämä pääomalainat ovat lainoja, jotka täyttävät kaikki osakeyhtiölainan (OYL) tarkoittaman pääomalainan ehdot (OYL 12 luku). Kaikissa pääomalainoissa on yhden prosentin korko vuoteen 2023 saakka, minkä jälkeen korko nousee yhdellä prosenttiyksiköllä vuosittain. Pääomalainasopimusten ehtojen mukaan lainan pääomaa voidaan palauttaa ja korkoa maksaa vain siltä osin kuin Toivo Group Oyj:n vapaan oman pääoman ja kaikkien pääomalainojen määrä maksuhetkellä ylittää yhtiön viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan tai sitä uudempaan tilinpäätökseen sisältyvän taseen mukaisen tappion määrän, eikä sille ole mitään sopimuksellista estettä. Pääoman tai koron maksu edellyttää lisäksi, että maksettavaksi suunniteltu määrä voitaisiin jakaa osakkeenomistajille emoyhtiön voitonjakokelpoisista varoista suunnitellun maksun suorittamisen hetkellä. Pääomalainat luokitellaan omaksi pääomaksi, sillä Toivo maksaa kyseisiä lainoja ja korkoja vain velallisen päätöksen perusteella.

Tilikaudella 2025 pääomalainojen vähennys 250 (229) tuhatta euroa.
31.12.2025 pääomalainojen yhteissumma oli 16 801 (17 051) tuhatta euroa.
Katso myös liitetieto 25 Lähipiiritapahtumat.

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

Lainan korko tilinpäätöshetkellä oli 3 %. Kirjaamatonta korkoa ei ollut tilinpäätöshetkellä 31.12.2025. Sopimusten perusteella lainoille on kertynyt korkoa 1,0 miljoonaa euroa.

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 voittovarot	Yhteensä
1.1.2025	58 760	1 000	17 051	20 998	-	30 117	69 166
Tilikauden tulos, emoyhtiön omistajille	-					4273	4 273
Osakeanti	220			134			134
Omien osakkeiden myynti						-	
Pääomalainojen muutos			-250			-11	-261
Osakepalkkiojärjestelmä						308	308
Yhteensä	220	-	-250	134		4 569	4 453
31.12.2025	58 980	1 000	16 801	21 132	-	34 686	73 618
1.1.2024	58 540	1 000	17 280	20 998	-27	29 325	68 576
Korjaukset edellisten tilikausien voittovaroihin						14	14
Tilikauden tulos, emoyhtiön omistajille	-				27	720	747
Maksuton osakeanti	220						-
Omien osakkeiden myynti						44	44
Pääomalainojen muutos			-229			-187	-416
Osakepalkkiojärjestelmä						201	201
Yhteensä	220	-	-229	-	27	792	590
31.12.2024	58 760	1 000	17 051	20 998	0	30 117	69 166

Yhtiöllä on valtuudet enintään 5 875 956 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 30.6.2026 asti.

Toivo Group Oyj:llä on hallussaan 247 740 kpl omia osakkeita tilikauden 2025 päättyessä ja 294 964 kpl tilikauden 2024 päättyessä.

19.4 Osakeanti

Toivo toteutti maksuttoman osakeannin itselleen 13.3.2025, jonka johdosta osakkeiden määrä nousi 58 759 559 osakkeesta 58 979 559 osakkeeseen. 13.3.2025 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 2024.

Toivo Group Oyj:n hallitus on päättänyt asettaa tavoitteeksi yhtiön taseessa olevien pääomalainojen takaisinmaksamisen asteittain vuosien 2026–2028 aikana.

Omavaraisuusaste

1 000 euroa	2025	2024
Oma pääoma yhteensä	73 816	69 434
Taseen loppusumma	168 617	144 467
Vähennetään saadut ennakot	-7 805	-2 346
+ (taseen loppusumma - saadut ennakot)	160 812	142 121
Omavaraisuusaste, %	46 %	49 %

19.6 Osinkoehdotus

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 0,03 euroa osakkeelta.

20 RAHOITUSVELAT

20.1 Laatimisperiaate

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 2025 ja 2024 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 Laatimisperiaate (Sijoituskiinteistön hankintameno).

Toivo luokittelee rahoitusvelan lyhytaikaiseksi, ellei konsernilla ole oikeutta siirtää velan suorittamista vähintään 12 kuukauden päähän raportointikauden päättymispäivästä. Rahoituslaitoslainoista esitetään lyhytaikaisissa rahoitusveloissa alle 12 kuukauden kuluttua erääntyvien lainojen osuus.

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	2025	2024
Pitkäaikaiset rahoitusvelat			
Rahoituslaitoslainat	22	55 005	34 341 ¹
Vuokrasopimusvelat	13.6	7 527	7 911
Lähipiirilainat	25.3	-	-
Muut rahoitusvelat		780	591
		63 312	42 843
Lyhytaikaiset rahoitusvelat			
Rahoituslaitoslainat	22	5 098	15 300 ¹
Vuokrasopimusvelat	13.6	598	649
Lähipiirilainat	25.3	102	106
Ostovelat		4 536	4 227
Muut rahoitusvelat		996	609
		11 330	20 890
Rahoitusvelat yhteensä		74 642	63 733

¹ Vertailutilikauden rahoituslaitoslainojen luokittelua on korjattu.

Tilikauden 2024 tilinpäätöksessä pitkäaikaisiin rahoituslainoihin sisältynyt 13,3 miljoonan euron laina on esitetty lyhytaikaisena rahoituslaitoslainana. Lainaani liittyvä kovenanttiehto ei ole täyttynyt 31.12.2024, johon Toivo on saanut suostumuksen vuoden 2025 puolelle. Suostumuksella rahoittaja on luopunut kovenantin soveltamisesta tilikauden 2024 osalta. Katso myös liitetieto 22.4.

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.

Lainoista 40,5 MEUR sisältää taloudellisia erityisehtoja eli kovenantteja. Kussakin lainassa on erillinen kovenanttisopimus, jossa voi olla yhdestä kolmeen erilaista tunnuslukukovenanttia. Tyypilliset kovenantit ovat LTV eli velallisen tai koko konsernin korollisen vieraan pääoman suhde sijoituskiinteistöjen käypään arvoon tai LTC eli yksittäisen rakenteilla olevan kohteen korollisen vieraan pääoman suhde syntyneisiin kokonaisrakennuskustannuksiin. Lainojen määrän tulee alittaa käypä arvo tai kustannukset, jotta ehto täyttyy. Lisäksi useissa lainoissa on ICR- eli korkokate-kovenantti, joka lasketaan konsernin käyttökateen suhteena vieraan pääoman korkokustannukseen tai lainojen hoitokate - kovenantti, joka on konsernin korkojen ja lainanlyhennysten suhde konsernin käyttökateeseen. Kovenantti ilmaistaan raja-arvona, joka tulee ylittää. Kovenantit testataan tyypillisesti puolen vuoden välein. Toivo ei ole rikkonut kovenanttiehtoja ja arvioimme kovenanttiehtojen täyttyvän tulevan 12 kk aikana.

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	2025			2024		
	Rahoitus- laitos- lainat	Vuokra- sopimus- velat	Lähipiiri- lainat	Rahoitus- laitos- lainat	Vuokra- sopimus- velat	Lähipiiri- lainat
Saldo 1.1.	49 641	8 559	106	97 969	7 471	2 606
Rahoituksen rahavirroista johtuvat muutokset						
Lainojen lyhennykset	-4 142		-4	-5 618		-2 500
Lainojen nostot	24 250			3 916		
Vuokrasopimusvelkojen maksut		-3 621	-		-609	-
Rahoituksen rahavirroista johtuvat muutokset yhteensä	20 108	-3 621	-4	-1 702	-609	-2 500
Myytyjen kohteiden lainojen muutos	-9 646			-46 626		
Lainojen muuntaminen						
Uudet vuokrasopimukset		3 187			1 697	
Lainan muuntaminen pääomalainoiksi						
Saldo 31.12.	60 103	8 125	102	49 641	8 559	106

21 RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN KÄYVÄT ARVOT

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).

31.12.2025		Tasearvo	Käypä arvo			
1 000 euroa	Liitetieto		Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Rahoitusvelat, joita ei arvosteta käypään arvoon						
Rahoituslaitoslainat	20, 22	60 103	-	-	60 103	60 103
Lähipiirilainat	20, 25.3	102	-	-	102	102
Rahoitusvarat						
Yhteensä		60 206	-	-	60 206	60 206

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
Yhteensä		49 747	-	-	49 747	49 747

22 RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

22.1 Rahoitusriskien hallinnan periaatteet

Toivo altistuu liiketoiminnassaan rahoitusriskeille, joita ovat korko-, luotto-, jälleenrahoitus-, maksuvalmius- ja vastapuoliriski. Rakennus- ja kiinteistöala on syklistä ja suhdannevaihteluille altista ja sen volyymi sekä kannattavuus vaihtelevat esim. yleisen taloudellisen tilanteen seurauksena. Toivon liiketoiminta on laajentunut vuonna 2025 ja konsernin strategisena tavoitteena on kasvattaa liiketoimintaa merkittävästi pitkällä aikavälillä.

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

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

Toivolla on 2 miljoonan euron suuruinen luotollinen tililimiittisopimus, josta oli tilinpäätöshetkellä käytössä 1 894 673,65 euroa.

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, koronvaihtosopimuksella tai kiinteää korkoa vastaavalla korkoputkella. Sopimusten vastapuolina ovat 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.

Yhtiön korkoriski liittyy pääosin taseessa olevien sijoituskiinteistöjen vaihtuvakorkoisiin velkoihin, joiden korkotason muutokset vaikuttavat suoraan rahoituskuluihin. Tilikauden lopussa sijoituskiinteistöjen velkojen korkosuojausaste oli noin 15 %, ja korkosuojauksen piirissä olevan velan määrä oli 8 589 622 euroa. Gryndikohteiden velkoja ei sisälly näihin lukuihin. Suojausinstrumentit pienentävät suojatun velkaosuuden korkoherkkyyttä, kun taas suojaamattoman velkaosuuden korkokulut vaihtelevat markkinakorkojen muutosten mukaisesti. Arvion mukaan korkotason yhden prosenttiyksikön nousu lisää yhtiön vuosittaisia korkokuluja noin 483 000 euroa (31.12.2025 velkamäärään perustuen) suojaamattoman velkaosuuden perusteella.

Alla esitetty herkkyyssanalyysi havainnollistaa markkinakorkojen muutosten vaikutusta konsernin korkokuluihin:

	2025		2024	
1 000 euroa	+1 %	-0,1 %	+1 %	-0,1 %
Vaihtuvakorkoisista lainoista kirjattavat korkokulut	433	-43	453	-45

Konsernin rahoituslaitoslainat olivat yhteensä 60 103 (49 641) tuhatta euroa. Yllä taulukossa esitetyt luvut eivät sisällä laskennallisten verojen vaikutusta.

22.3 Luotto- ja vastapuoliriski

Toivo kirjaa odotettavissa olevia luottotappioita koskevan vähennyserän jaksettuaan hankintamenoa arvostetuista rahoitusvaroista. Odotettu luottotappio kirjataan vuokra- ja myyntisaamisista perustuen konsernille kertyneeseen tietoon saamisen laiminlyönneistä tai maksusuoritusten viivästymisestä 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 on kirjannut luottotappioiden peruutuksia tilikaudella 2025. Tilikaudella 2024 luottotappioiden peruutuksia ei ole kirjattu.

Vuokra- ja myyntisaamisten ikäjakauma

1 000 euroa	Brutto- kirjanpito- arvo 2025	Brutto- kirjanpito- arvo 2024
Myyntisaamiset		
Erääntymättömät	3 916	2 529
Vuokrasaamiset	115	177
Erääntymättömät	1	32
Erääntyneet		
1-30 päivää	14	9
31-60 päivää	8	10
61-90 päivää	2	
Yli 90 päivää	91	127
Yhteensä	115	177
Vuokra- ja myyntisaamiset yhteensä	4 031	2 707

Konserni on kirjannut tilikaudella 2025 odotettuja luottotappioita -39 (-14) tuhatta euroa.

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, projektinjohtoliiketoiminnasta, asunto- ja kohdemyynneistä ja muista palkkioista. Rahoituksen riittävyyttä 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 13 194 (11 692) 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 sopimuksiin perustuvaa maturiteettijakaumaa. Esitetyt luvut ovat diskonttaamattomia. Tilikausilla 2024–2025 Toivon rahoitusvelat koostuivat jaksetettuun hankintamenoön arvostettavista rahoitusveloista.

1 000 euroa	Tasearvo	Yhteensä	1 vuoden aikana	2–5 vuoden aikana	6–10 vuoden aikana	11–15 vuoden aikana	Myöhemmin
31.12.2025							
Rahoituslaitoslainat	60 103	72 852	14 699	30 468	21 824	3 129	2 732
Vuokrasopimusvelat	8 125	10 727	598	2 267	2 803	2 803	2 257
Ostovelat	4 536	4 536	4 536				
Lähipiirilainat	102	102	102				
Muut rahoitusvelat ¹	1 775	1 775	996	780			
Yhteensä	74 642	89 993	20 931	33 514	24 626	5 932	4 989

¹ Sisältää siirtovelkoihin kirjatut tilikauden 2025 maksamattomat rahoituslainojen korot.

1 000 euroa	Tasearvo	Yhteensä	1 vuoden aikana	2–5 vuoden aikana	6–10 vuoden aikana	11–15 vuoden aikana	Myöhemmin
31.12.2024							
Rahoituslaitoslainat ²	49 641	65 344	17 387	35 753	9 449	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	106	106	106				
Muut rahoitusvelat ³	1 200	1 200	609	591			
Yhteensä	63 733	98 376	23 875	47 460	10 655	2 354	9 325

² Vertailutilikauden rahoituslaitoslainojen luokittelua on korjattu liitetiedossa 20.2 todetun mukaisesti.

³ Sisältää siirtovelkoihin kirjatut tilikauden 2024 maksamattomat rahoituslainojen korot.

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 2024–2025.

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

23 MUUT VELAT JA JAKSOTUSERÄT

1 000 euroa	2025	2024
Saadut ennakot	7 805	2 346
Siirtovelat	3 118	1 887
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	364	1 071
Muut lyhytaikaiset velat	3 304	1 250
Yhteensä	14 590	6 554

Saatuihin ennakoihin sisältyy myytäviin kohteisiin liittyvät myymättömien huoneistoiden yhtiölainaosuudet 762 tuhatta euroa.

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, maksuvelvoitteen toteutuminen on todennäköistä ja velvoitteen suuruus voidaan arvioida luotettavasti. Varauksena kirjattava määrä on johdon paras arvio menoista, joita velvoitteen täyttäminen edellyttää raportointikauden päättämispäivänä, ottaen huomioon mahdolliset velvoitteeseen liittyvät riski- ja epävarmuustekijät.

Toivo kirjaa varauksen tappiollisesta sopimuksesta, kun velvoitteiden 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.

Toivo kirjaa takuuvarauksen 0,5 % - 1,2 % urakkahinnasta perustuen kokemuseräiseen tietoon takuukorjausten määristä ja kustannuksista. Takuuvaraus esitetään taseen vieraassa pääomassa. Takuuvarauksen muutos esitetään materiaaleissa ja palveluissa. Takuuvarausten käyttöaika on pääsääntöisesti 1-2 vuotta.

Toivolla oli tilikauden 2025 päättyessä takuukuluvaraus 449 (338) tuhatta euroa sekä osuuksiin osakkuusyrityksistä liittyvä varaus 241 tuhatta euroa.

24.2 Laatimisperiaate — Ehdolliset velat ja ehdolliset varat

Ehdolliset varat ja ehdolliset velat ovat mahdollisia omaisuuseriä ja velvoitteita, 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	
	2025	2024	2025	2024
Velat, joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä, osakkeita ja muita vakuuksia	60 103	49 857	25 995	14 640
Annetut kiinnitykset	129 011	124 261	58 219	38 200
Pantatut osakkeet	44 163	47 489	13 000	14 640
Omavelkaiset takaukset	59 790	49 426	25 995	14 640
Vakuudet yhteensä	232 963	221 176	97 213	67 480

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

Toivo Group Oyj:n vastuulle jäi E-Heat Oy:n osakkeiden myynnin jälkeen E-Heat Oy:n pankkilainalle annettu n. 670 000,00 euron suuruinen takaus, jonka vakuudeksi osakkeet ostanut taho on asettanut Toivoa turvaavan vastavakuuden.

24.4 Takauslimiitti

Konsernilla on käytössä kaksi erillistä, yhteensä 12 tytäryhtiötä koskevat takauslimiitit. Takauslimiiteistä oli käytössä noin 8 109 (4 559) tuhatta euroa 31.12.2025.

24.5 Vastuusitoumukset

Konsernilla oli seuraavat sijoituskiinteistöihin liittyvät vastuusitoumukset 31.12.2025:

Vähennettyjen arvonalisäverojen (alv) palautusvastuu

Toivon kiinteistöinvestointien arvonalisäverojen määrä oli 5 968 (7 758) tuhatta euroa 31.12.2025. Palautusvastuusta oli 31.12.2025 jäljellä 40-90 % (50-90%) tehdystä arvonalisäverovähennyksestä. Konsernin sijoituskiinteistöihin liittyy arvonalisäveropalautusvastuu, joka realisoituu, mikäli kyseiset kiinteistöt siirtyvät arvonalisäverottomaan käyttöön 10 vuoden tarkastuskauden aikana.

24.6 Leasingvastuut

1 000 euroa	2025	2024
Seuraavalla tilikaudella erääntyvät	94	64
Myöhemmin erääntyvät	161	88
Yhteensä	255	153

Leasingvastuut ovat lyhytaikaisia ja arvoltaan vähäisten omaisuuserien vuokrasopimuksia.

Toivo Group Oyj on antanut omavelkaisen takauksen yhden tytäryhtiön leasingvastuulle.

24.7 Oikeudenkäynnit ja riita-asiat

Konsernin kahteen tytäryhtiöön on tehty verotarkastus tilikausien 2022 ja 2023 aikana. Verotarkastuksen perusteella on mahdollista, että Yhtiö joutuu tilittämään palautettuja arvonalisäveroja arviolta noin

0,6 miljoonaa euroa. Mahdollisella palautuksella ei arvioida olevan tulosvaikutusta.

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

25 LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

25.1 Laatimisperiaate

Toivo Group Oyj:n lähipiiriin sisältyvät seuraavat tahot:

- tytär- ja osakkuusyritykset 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 2025. 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 sisältyvät

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	2025	2024
a) Johtoon kuuluvat avainhenkilöt yhteensä (sisältäen b) ja c))		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	-501	-501
Eläke-etuudet (maksupohjaiset järjestelyt)	-32	-32
Osakeperusteinen kannustinjärjestely	-63	-63
Yhteensä	-596	-596
b) Toimitusjohtaja Markus Myllymäki		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	-132	-101
Eläke-etuudet (maksupohjaiset järjestelyt)	-8	-6
Osakeperusteinen kannustinjärjestely	-33	-14
Yhteensä	-173	-120
c) Muut johtoryhmän jäsenet		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	-359	-400
Eläke-etuudet (maksupohjaiset järjestelyt)	-23	-26
Osakeperusteinen kannustinjärjestely	-69	-50
Yhteensä	-452	-477

1 000 euroa	2025	2024
d) Hallitus yhteensä (sisältäen e), f),g),h) ja i))		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	-96	-82
Eläke-etuudet (maksupohjaiset järjestelyt)	-	-
Yhteensä	-96	-82
e) Hallituksen puheenjohtaja Asko Myllymäki		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	-19	-14
Eläke-etuudet (maksupohjaiset järjestelyt)	-	-
Yhteensä	-19	-14
f) Hallituksen jäsen Tomi Koivukoski		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	-19	-14
Eläke-etuudet (maksupohjaiset järjestelyt)	-	-
Yhteensä	-19	-14
g) Hallituksen jäsen Petri Kärkkäinen		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	-19	-19
Eläke-etuudet (maksupohjaiset järjestelyt)	-	-
Yhteensä	-19	-19

1 000 euroa	2025	2024
h) Hallituksen jäsen Harri Tahkola		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	-19	-19
Eläke-etuudet (maksupohjaiset järjestelyt)	-	-
Yhteensä	-19	-19
i) Hallituksen jäsen Margit Lindholm		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	-19	-14
Eläke-etuudet (maksupohjaiset järjestelyt)	-	-
Yhteensä	-19	-14

Osakepohjainen kannustinjärjestelmä

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

Järjestelmän mahdolliset palkkiot perustuvat:

- ansaintajaksolta 2025 liikevoittoon konsernitasolla sekä liiketoimintayksikötasolla
- ansaintajaksolta 2026 liikevoittoon konsernitasolla sekä liiketoimintayksikötasolla sekä tulevan vuoden hankekantaan liiketoimintayksikkö ja konsernitasolla

Tilikaudella 2025 avainhenkilöiden osakepalkkiojärjestelmien vaikutus Toivon tulokseen oli -0,3 (-0,2) miljoonaa euroa.

25.3 Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketoimet sekä avoimet saldot

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

1 000 euroa	Myynnit	Ostot	Korko- kulut	Korko- tulot	Saa- miset	Velat
Tilikausi 2025 / 31.12.2025						
Johtoon kuuluvat avainhenkilöt (ml. Määräysvallassa olevat yhtiöt)	4	-23	-203	-	-	6 957
Osakkuusyhtiöt	15 478	-	-	141	4 914	102
Emoyhtiö Raatihuone Oy	-	-	-297	-	-	10 510
Yhteensä	15 482	-23	-500	141	4 914	17 759

1 000 euroa	Myynnit	Ostot	Korko- kulut	Korko- tulot	Saa- miset	Velat
Tilikausi 2024 / 31.12.2024						
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
Yhteensä	10 732	-20	-301	144	5 560	17 132

Tilikaudella 2025 Toivo Group Oyj nosti uutta pääomallainaa yhtiön lähipiiriin kuuluvilta tahoilta yhteensä 22 (22) tuhatta euroa. 31.12.2025 pääomallainojen yhteissumma oli 16 801 (17 051) tuhatta euroa, sisältäen pääomitettut korot. Katso myös liitetieto 19.2 Oman pääoman erät.

Myynteihin lähipiirin kanssa sisältyvät lähipiirille myydyt rakennuttamispalvelut.

25.4 Konsernirakenne

31.12.2025 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, %
Toivo Group Oyj, emoyhtiö		
Toivo Maat Suomi Oy	2882279-4	100
Toivo Maat Suomi 2 Oy	3264258-5	100
Toivo Liiketilat Oy	2970253-2	100
Toivo Projektinhallinta Oy	2995388-4	100
Toivo Kodit Oy	2970249-5	100
Toivo Rakennuttaminen Oy	3018292-5	100
Toivo Kiinteistökehitys Oy	3018297-6	100
Toivo 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

Ei olennaisia tapahtumia tilikauden päättymisen jälkeen.

Tilikaudella 2025 Toivo Group Oyj konserni perusti kuusi uutta tytäryhtiötä sekä myi kahdeksan tytäryhtiötä ja osti neljä tytäryhtiötä. Kyseessä on konsernin toimintaan liittyviä Osake-, Kiinteistö- ja Asunto-osakeyhtiöitä.

Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS

Euroa	Liite- tieto	1.1.-31.12. 2025	1.1.-31.12. 2024
Liikevaihto	3,2	2 138 587	1 983 856
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutos	1,2, 3	0	-
Liiketoiminnan muut tuotot		92 181	704
Materiaalit ja palvelut			
Aineet, tarvikkeet ja tavarat			
Ostot tilikauden aikana		513 953	-
Aineet, tarvikkeet ja tavarat yhteensä		513 953	-
Ulkopuoliset palvelut		-2 720	-
Materiaalit ja palvelut yhteensä		511 233	-
Henkilöstökulut	2		
Palkat ja palkkiot		-1 420 484	-933 059
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-195 489	-205 793
Muut henkilösivukulut		-23 842	-18 141
Henkilösivukulut yhteensä		-219 331	-223 934
Henkilöstökulut yhteensä		-1 639 814	-1 156 993
Poistot ja arvonalentumiset			
Suunnitelman mukaiset poistot		-17 261	-14 365
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä		-17 261	-14 365
Liiketoiminnan muut kulut	3,2	-1 626 507	-991 277
Liikevoitto / -tappio		-541 582	-178 075

Euroa	Liite- tieto	1.1.-31.12. 2025	1.1.-31.12. 2024
Rahoitustuotot ja -kulut			
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksissä		-	-
Muut korko- ja rahoitustuotot		883 611	1 422 004
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista		-	-
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-668 021	-475 486
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		215 591	946 518
Voitto / Tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		-325 991	768 443
Tilinpäätössiirrot			
Saadut konserniavustukset		700 000	-
Annetut konserniavustukset		-	-378 410
Tilinpäätössiirrot yhteensä		700 000	-378 410
Voitto / Tappio ennen veroja		374 009	390 033
Tuloverot			
Tilikauden verot		-70 820	-68 950
Laskennalliset verot	5	-	-
Tuloverot yhteensä		-70 820	-68 950
Tilikauden voitto / tappio		303 190	321 083

Emoyhtiön tase, FAS

Euroa	Liite- tieto	31.12.2025	31.12.2024
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikutteiset menot		18 914	11 076
Aineettomat hyödykkeet yhteensä		18 914	11 076
Aineelliset hyödykkeet			
Koneet ja kalusto		61 778	32 853
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		61 778	32 853
Sijoitukset			
Osuudet saman konsernin yrityksissä	6	16 875	16 875
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä		500	1 870 880
Muut saamiset		50 000	50 000
Sijoituskiinteistöt		-	-
Sijoitukset yhteensä		67 375	1 937 755
Pysyvät vastaavat yhteensä		148 067	1 981 684
Vaihtuvat vastaavat			
Lyhytaikaiset saamiset			
Myyntisaamiset		49 137	-
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		39 313 086	31 878 952
Saamiset omistusyhteisyhteisöiltä		5 314 238	4 971 644
Muut saamiset		1 105 324	110 276
Siirtosaamiset		137 050	929 664
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä		45 918 835	37 890 536
Rahat ja pankkisaamiset		4 350 472	6 095 316
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		50 269 307	43 985 852
VASTAAVAA YHTEENSÄ		50 417 374	45 967 536

Euroa	Liite- tieto	31.12.2025	31.12.2024
VASTATTAVAA			
Oma pääoma			
Osakepääoma		1 000 000	1 000 000
Sijoitetun oman pääoman rahasto		22 452 404	22 318 765
Edellisten tilikausien voitto (tappio)		3 332 999	3 011 917
Tilikauden voitto (tappio)		303 190	321 083
Pääomalaina		16 800 682	17 051 065
Oma pääoma yhteensä	3	43 889 275	43 702 829
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Lainat rahoituslaitoksilta		1 894 674	-
Velat saman konsernin yrityksille		-	-
Muut velat	5	379 618	190 509
Laskennalliset verovelat	4	-	-
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä		2 274 292	190 509
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Saadut ennakot			-
Ostovelat		64 720	28 912
Velat saman konsernin yrityksille		3 713 992	1 510 795
Velat omistusyhteisyhteisöille		-	578
Muut velat		94 550	107 212
Siirtovelat		380 546	426 702
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		4 253 807	2 074 199
Vieras pääoma yhteensä		6 528 099	2 264 707
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		50 417 374	45 967 536

Emoyhtiön rahoituslaskelma

1 000 euroa	Liite- tieto	1.1.-31.12.2025	1.1.-31.12.2024
Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden tulos		303	321
Oikaisut:			
Poistot ja arvonalentumiset	7	17	14
Rahoitustuotot ja -kulut	9	-216	-947
Muut		-700	378
Tuloverot	10	71	69
Rahavirrat ennen nettokäyttöpääoman muutosta ja rahoituseriä		-524	-164
Nettokäyttöpääoman muutos:			
Vuokra- ja myyntisaamisten sekä muiden saamisten lisäykset (-) / vähennykset (+)		-1 196	-3 699
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäykset (+) / vähennykset (-)		707	2 383
Rahavirrat ennen rahoituseriä		-1 013	-1 480
Maksetut korot		-2	-10
Saadut korot		122	92
Maksetut tuloverot		-23	0
Saadut tuloverot		1	8
Liiketoiminnan nettorahavirta (A)		-915	-1 390

1 000 euroa	Liite- tieto	1.1.-31.12.2025	1.1.-31.12.2024
Investointien rahavirrat			
Aineellisten hyödykkeiden hankinnat		-54	-16
Sijoitukset osakkuusyhtiöihin		0	-1 870
Osakkuusyhtiön myynti		1 971	0
Investointien nettorahavirta (B)		1 917	-1 887
Rahoituksen rahavirrat			
Rahoituslaitoslainojen nostot		1 895	0
Konsernirahoituksen muutos		-4 393	10 704
Lainojen takaisinmaksut		0	-2 003
Muiden lainojen takaisinmaksut		0	-2 500
Pääomalainojen takaisinmaksut		-250	-229
Rahoituksen nettorahavirta (C)		-2 747	5 972
Rahavarojen muutos (A+B+C)		-1 745	2 695
Rahavarat tilikauden alussa		6 095	3 400
Rahavarat tilikauden lopussa		4 350	6 095

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) pienyrittysäännöstä.

2 HENKILÖSTÖ

Tilikauden aikana yhtiön palveluksessa oli keskimäärin 19 (21) henkilöä.

3 OMA PÄÄOMA

3.1 Oman pääoman erät

Euroa	2025	2024
Osakepääoma 1.1.	1 000 000	1 000 000
Osakepääoma 31.12.	1 000 000	1 000 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	22 452 404	22 318 765
Edellisten tilikausien voitto / tappio 1.1.	3 011 917	2 850 004
Edellisen tilikauden tuloksen siirto	321 083	117 956
Omista osakkeista maksettu määrä	-	43 956
Edellisten tilikausien voitto / tappio 31.12.	3 332 999	3 011 917
Tilikauden tulos	303 190	321 083
Pääomalainat	16 800 682	17 051 065
Oma pääoma yhteensä	43 889 275	43 702 829

3.2 Voitonjakokelpoiset varat

Euroa	2025	2024
Tilikauden voitto / tappio	303 190	321 083
Käypien arvojen muutokset tilikaudella, laskennallisella verovelalla vähennettynä	-	-
Jakokelpoinen tilikauden voitto	303 190	321 083
Edellisten tilikausien voitto / tappio	3 332 999	3 011 917
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	22 452 404	22 318 765
Käypien arvojen muutokset, laskennallisella verovelalla vähennettynä	-	-
Jakokelpoinen edellisten tilikausien voitto	25 785 403	25 330 682
Yhteensä	26 088 593	25 651 764

4 VIERAS PÄÄOMA

Yhtiöllä ei ollut myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua erääntyvää pitkäaikaista vierasta pääomaa 31.12.2025 tai 31.12.2024.

5 VAKUudet JA VASTUUSITOUMUKSET

Leasingvastuut	2025	2024
Seuraavalla tilikaudella erääntyvät	16 601	1
Myöhemmin erääntyvät	12 212	1
Yhteensä	28 813	2

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 %
Kiinteistö Oy Gransinmäen Kestikievari	3512471-6	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 45 837 758 (49 425 898) euroa 31.12.2025.

Toivon kiinteistöinvestointien arvonnalisäverojen määrä oli 6 681 (7 757) tuhatta euroa 31.12.2025. Palautusvastuusta oli 31.12.2025 jäljellä 40-100 % (50-90%) tehdystä arvonnalisäverovähennyksestä. Konsernin sijoituskiinteistöihin liittyy arvonnalisäveropalautusvastuu, joka realisoituu, mikäli kyseiset kiinteistöt siirtyvät arvonnalisäverottomaan 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 2025.

9 TILIKAUDEN JÄLKEISET OLENNAISET TAPAHTUMAT

Ei olennaisia tilikauden jälkeisiä tapahtumia.

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Vahvistamme, että:

- EU:ssa käyttöön hyväksyttyjen kansainvälisten IFRS-tilinpäätösstandardien mukaisesti laadittu konsernitilinpäätös ja emoyhtiön Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti laadittu tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan sekä yrityksen että sen konsernitilinpäätökseen sisältyvien yrityksen kokonaisuuden varoista, vastuista, taloudellisesta asemasta sekä voitosta tai tappiosta ja
- toimintakertomuksessa on todenmukaisen kuvan antava selostus yrityksen ja konsernitilinpäätökseen sisältyvien yritysten kokonaisuuden liiketoiminnan kehittymisestä ja tuloksesta sekä kuvaus merkittävimmistä riskeistä ja epävarmuustekijöistä ja muusta yrityksen tilasta.

Helsingissä 10.3.2026

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.

Oulussa 10.3.2026

KPMG Oy Ab

Tilintarkastusyhteisö

Pekka Alatalo

KHT

Tunnusluvut

Konserni, 1 000 euroa	1–12/2025	1–12/2024	Muutos
Liikevaihto	61 709	39 810	21 899
Liikevaihto ja sijoitukset yhteensä	85 851	47 887	37 964
Hankesalkun arvo (MEUR)*	291	640	-349
Liikevoitto	8 041	4 543	3 499
Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksia	8 251	4 202	4 049
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	2 799	1 985	814
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	113 477	108 035	5 441
Sijoituskiinteistöjen myynnit	18 491	64 505	-46 014
Pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV)	61 365	56 043	5 323
Luototusaste (LTV), %	49,3 %	43,9 %	5,4 %
Omavaraisuusaste, %	45,9 %	48,9 %	-3,0 %
Osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus, EUR	1,04	0,95	0,09
Osakekohtaisen pitkäaikaisen nettovarallisuuden kasvu, %	9,1	-1,6	
Osakekohtainen tulos (EPS), EUR ¹⁾	0,07	0,01	0,06
Vuokrausaste, %	93,1 %	92,3 %	0,8 %

* Salkkuun on sisällytetty ne hankkeet, joihin liittyvät maa-alueet yhtiöllä on oikeus ostaa ennalta sovituilla ehdoilla tiettyjen kriteerien, kuten asemakaavoituksen täytyessä. Arvo perustuu johdon näkemykseen näiden hankkeiden markkina-arvosta valmiina ja sillä oletuksella, että kaikki salkussa olevat hankkeet toteutuvat. Hankkeisiin liittyy riski siitä, että ne eivät saavuta lainvoimaista asemakaavaa tai rakennuslupaa tai että vahvistunut kaava tai rakennuslupa ei mahdollista niin arvokkaan hankkeen toteuttamista kuin alun perin arvioitiin.

¹⁾ Tunnusluku sisältää laimennetun ja laimentamattoman osakekohtaisen tuloksen.

Tunnuslukujen laskentakaavat

Tunnusluku	Määritelmä
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
Sijoituskiinteistöjen myynnit	= Myydyt sijoituskiinteistöt käyvin arvoin
Pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV)	= Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma – Pääomalainat + Laskennalliset verovelat – Laskennalliset verosaamiset
Luototusaste (LTV)	= $\frac{\text{Korolliset nettovelat}}{\text{Sijoituskiinteistöjen käypä arvo}}$
Omavaraisuusaste, %	= $\frac{\text{Oma pääoma yhteensä}}{\text{(Varat yhteensä – Saadut ennakot)}}$
Osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV)	= $\frac{\text{Pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV)}}{\text{Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa}}$
Osakekohtaisen pitkäaikaisen nettovarallisuuden kasvu	= $\frac{\text{(Osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus – Edellisen vuoden osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus)}}{\text{Edellisen vuoden osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus}}$

Tunnusluku	Määritelmä
	Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto (tappio)
Osakekohtainen tulos (EPS)	= $\frac{\text{Ulkona olevien kantaosakkeiden lukumäärän painotetulla keskiarvolla (tilikauden aikana), lukuun ottamatta mahdollisia Toivon hallussa olevia omia osakkeita}}{\text{Kiinteistöjen vuokratuotto}}$
Vuokrausaste	= $\frac{\text{Mahdollinen vuokratuotto täydellä vuokrausasteella x 100, (Asuntojen osalta huomioitu vähintään 2 kk vanhat asunnot)}}$
Liikevaihto ja sijoitukset yhteensä	= Liikevaihto + sijoituskiinteistöihin kirjattavien kehitteillä ja rakenteilla olevien rakennushankkeiden arvon muutos
Hankesalkun arvo*	= Hankkeiden käypäarvo nykyhetkellä valmiiksi rakennettuina ja vuokrattuna

* Salkkuun on sisällytetty ne hankkeet, joihin liittyvät maa-alueet yhtiöllä on oikeus ostaa ennalta sovitulla ehdoilla tiettyjen kriteerien, kuten asemakaavoituksen täyttyessä. Arvo perustuu johdon näkemykseen näiden hankkeiden markkina-arvosta valmiina ja sillä oletuksella, että kaikki salkussa olevat hankkeet toteutuvat. Hankkeisiin liittyy riski siitä, että ne eivät saavuta lainvoimaista asemakaavaa tai rakennuslupaa tai että vahvistunut kaava tai rakennuslupa ei mahdollista niin arvokkaan hankkeen toteuttamista kuin alun perin arvioitiin.



TOIVO GROUP OYJ

Tilintarkastuskertomus 2025

Tilintarkastuskertomus

Toivo Group Oyj:n yhtiökokoukselle

TILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUS

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Toivo Group Oyj:n (y-tunnus 2687933-2) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2025. 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, rahoituslaskelman 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.

Lausuntomme on ristiriidaton hallitukselle annetun lisäraportin kanssa.

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.

Emoyhtiölle ja konserniyrityksille suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut ovat parhaan tietomme ja käsityksemme mukaan olleet Suomessa noudatettavien, näitä palveluja koskevien säännösten mukaisia, emmekä ole suorittaneet EU-asetuksen 537/2014 5 artiklan 1 kohdassa tarkoitettuja kiellettyjä palveluja. Suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 8.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Olennaisuus

Tarkastuksemme laajuuteen on vaikuttanut soveltamamme olennaisuus. Olennaisuus on määritetty perustuen ammatilliseen harkintaamme ja se ohjaa tarkastustoimenpiteiden luonteen, ajoituksen ja laajuuden määrittämisessä, sekä todettujen virheellisyyksien vaikutusten arvioimisessa suhteessa tilinpäätökseen kokonaisuutena. Olennaisuuden taso perustuu arvioomme sellaisen virheellisyyksien suuruudesta, joilla yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa olevan vaikutusta tilinpäätöksen käyttäjien tekemiin taloudellisiin päätöksiin. Olemme ottaneet huomioon myös sellaiset virheellisyydet, jotka laadullisten seikkojen vuoksi ovat mielestämme olennaisia tilinpäätöksen käyttäjille.

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat ovat seikkoja, jotka ammatillisen harkintamme mukaan ovat olleet merkittävimpiä tarkastuksen kohteena olevan tilikauden tilintarkastuksessa. Nämä seikat on otettu huomioon tilinpäätöksen kokonaisuutena kohdistuneessa tilintarkastuksessa sekä laatiessamme siitä annettavaa lausuntoa, emmekä anna näistä seikoista erillistä lausuntoa. EU-asetuksen 537/2014 10 artiklan 2 kohdan c alakohdan mukaiset merkittävät olennaisen virheellisuuden riskit sisältyvät alla kuvattuihin tilintarkastuksen kannalta keskeisiin seikkoihin.

Olemme ottaneet tilintarkastuksessaamme huomioon riskin siitä, että johto sivuuttaa kontrolleja. Tähän on sisältynyt arviointi siitä, onko viitteitä sellaisesta johdon tarkoitushakuisesta suhtautumisesta, josta aiheutuu väärinkäytöksestä johtuvan olennaisen virheellisuuden riski.

TILINTARKASTUKSEN KANNALTA KESKEISET SEIKAT

Sijoituskiinteistöjen arvostaminen (Konsernitilinpäätöksen liitetieto 12)

- Käypään arvoon arvostettavat sijoituskiinteistöt 113,5 miljoonaa euroa muodostavat 67 % konsernitaseen loppusummasta 31.12.2025. Arvostamisessa käytettävistä arvioista ja tasearvojen merkittävyydestä johtuen sijoituskiinteistöjen arvostaminen on konsernin tilintarkastuksessa keskeinen osa-alue.
- Konsernituloslaskelmaan sisältyy 2,4 miljoonan euron nettotuotto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta.
- Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot määritellään kohdekohtaisesti konsernin ulkopuolisen riippumattoman auktorisoidun kiinteistöarvioitsijan (AKA) toimesta perustuen tuottoarvoihin. Näiden taustalla olevien keskeisten oletusten määrittely edellyttää harkintaa mm. tuottovaatimusten, vajaakäytön ja vuokratason tulevan kehityksen osalta.

KUINKA KYSEISIÄ SEIKKOJA KÄSITELTIIN TILINTARKASTUKSESSA

- Olemme arvioineet laskelmissa käytettyjä johdon edellyttäviä oletuksia ja merkittävimpien käypien arvojen muutosten perusteita.
- Tarkastukseen on osallistunut arvonmäärityksen asiantuntijoitamme, jotka ovat testanneet laskelmien teknistä oikeellisuutta ja verranneet käytettyjä oletuksia markkina- ja toimialakohtaisiin tietoihin.
- Olemme haastatelleet konsernin käyttämää ulkopuolista auktorisoitua kiinteistöarvioitsijaa (AKA) arvioidaksemme arvonmäärityksessä käytettävien menetelmien asianmukaisuutta.
- Olemme arvioineet sijoituskiinteistöjä koskevien liitetietojen asianmukaisuutta.

TILINTARKASTUKSEN KANNALTA KESKEISET SEIKAT

Liikevaihto: Myyntituottojen kirjaaminen (Konsernitilinpäätöksen liitetieto 3)

- Konsernin toiminnan luonteeseen kuuluu projektinjohtourakoiden, rakennuttamispalveluiden sekä kohteiden myynti erityyppisissä asiakasprojekteissa. Näiden suoritteiden toimittamisesta ja laskuttamisesta sovitaan asiakkaan kanssa tehdyissä sopimuksissa.
- Tuloutettujen myyntituottojen määrä ja tuloutuksen ajankohta riippuvat erityyppisten asiakasprojektien ja niihin liittyvien sopimusten sisällöstä. Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteissa on kuvattu eri suoritteiden tuloutusperiaatteita. Tulouttamiseen liittyvät epävarmuustekijät koskevat lähinnä sellaisia konsernin projekteja, joissa asiakassopimuksista johtuvat myyntituotot tuloutetaan ajan kulumisen mukaisesti.
- Ajan kulumisen mukaan tuloutettavissa projekteissa tuotto perustuu projektikohtaiseen kate-ennusteeseen, johon liittyy johdon harkintaa vaativia ratkaisuja.

KUINKA KYSEISIÄ SEIKKOJA KÄSITELTIIN TILINTARKASTUKSESSA

- Olemme arvioineet myyntituottoihin liittyvää sisäistä valvontaa ja keskeisten myyntituottojen oikeellisuutta koskevien kontrollien tehokkuutta.
- Olemme käyneet läpi tilikauden aikana tehtyjä merkittävimpiä asiakassopimuksia ja arvioineet yhtiön sisäisten toimintaperiaatteiden noudattamista. Olemme arvioineet sopimukseen perustuvien transaktioiden määrittelyä, luokittelua ja kirjaamista suhteessa sovellettaviin konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteisiin ja tilinpäätössäännöksiin.
- Laskutuksen ja tuloutuksen osalta olemme arvioineet konsernin kirjausten oikeellisuutta. Olemme suorittaneet projektikohtaisten tuloutuslaskelmien aineistotarkastusta arvioidaksemme kyseisten laskelmien sekä niiden perusteella tuloutuvan katteen että tilinpäätöksessä esitettävien asiakassopimukseen perustuvien saamisten ja saatujen ennakoiden oikeellisuutta.

Emoyhtiön tilinpäätöksen osalta emme ole tunnistanee tilintarkastuksen kannalta keskeisiä seikkoja.

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 virheellisyyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja

soveltuviin tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista 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, vääräntämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin

nähdessä asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.

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

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

Lisäksi annamme hallintoelimille vahvistuksen siitä, että olemme noudattaneet riippumattomuutta koskevia relevantteja eettisiä vaatimuksia, ja kommunikoimme niiden kanssa kaikista suhteista ja muista seikoista, joiden voi kohtuudella ajatella vaikuttavan riippumattomuuteemme, ja soveltuvisissa tapauksissa niihin liittyvistä varotoimista.

Päätämme, mitkä hallintoelinten kanssa kommunikoiduista seikoista olivat merkittävimpiä tarkasteltavana olevan tilikauden tilintarkastuksessa ja näin ollen ovat tilintarkastuksen kannalta keskeisiä. Kuvaamme kyseiset seikat tilintarkastuskertomuksessa, paitsi jos säädös tai määräys estää kyseisen seikan julkistamisen tai kun äärimmäisen harvinaisissa tapauksissa toteamme, ettei kyseisestä seikasta viestitä tilintarkastuskertomuksessa, koska siitä aiheutuvien epäedullisten vaikutusten voisi kohtuudella odottaa olevan suuremmat kuin tällaisesta viestinnästä koituva yleinen etu.

MUUT RAPORTOINTIVELVOITTEET

Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot

Olemme toimineet yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana tilikaudesta 2019 alkaen yhtäjaksoisesti 6 vuotta. Toivo Group Oyj:stä tuli yleisen edun kannalta merkittävä yhteisö 10.6.2025. Olemme toimineet yhtiön tilintarkastajana koko sen ajan, kun se on ollut yleisen edun kannalta merkittävä yhteisö.

Muu informaatio

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

Oulussa 10. maaliskuuta 2026

KPMG OY AB

Tilintarkastusyhteisö

Pekka Alatalo

KHT





Toivo Group Oyj

Gransinmäki 6

02650 Espoo

info@toivo.fi

sijoittajille.toivo.fi

