



TOIVO GROUP OYJ

Vuosikertomus 2021

TOIVO GROUP OYJ

Vuosi- kertomus 2021

Vuosikatsaus	3
Toiminta lyhyesti.....	4
Toivo Group Oyj:n liikevoiton kehitys.....	4
Vuoden 2021 avainkohdat.....	5
Toimitusjohtajan katsaus.....	6
Toivon liiketoimintamalli.....	7
Liikeidea.....	8
Toivon asuntoportfolio.....	9
Strategiset painopisteet.....	10
Hallituksen toimintakertomus	11
Tilinpäätös	19
Konsernin tuloslaskelma, IFRS.....	20
Konsernitase, IFRS.....	21
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS.....	22
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS.....	23
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot.....	24
Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS.....	63
Emoyhtiön tase, FAS.....	64
Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot.....	65
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset.....	69
Tilinpäätösmerkintä.....	69
Tunnusluvut.....	70
Tunnuslukujen laskentakaavat.....	71
Tilintarkastuskertomus.....	72



TOIVO GROUP OYJ

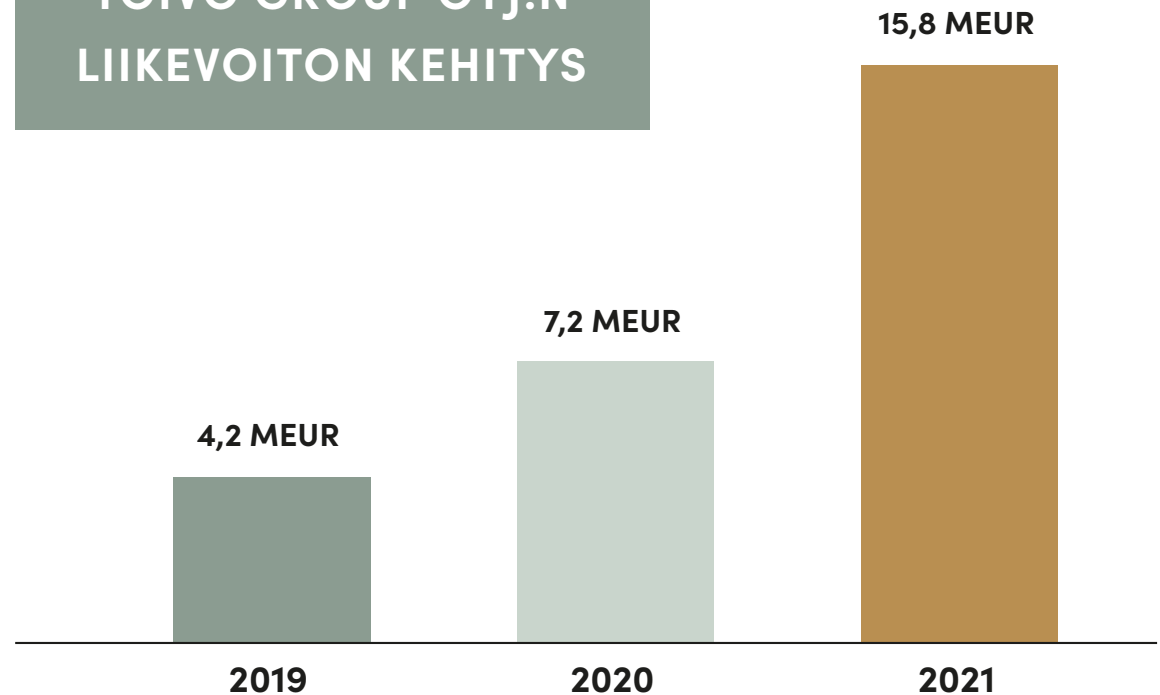
Vuosikatsaus 2021

Toiminta lyhyesti

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

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

TOIVO GROUP OYJ:N LIIKEVOITON KEHITYS





HELMIKUU 2021

02

Toivon hallitukseen kaksi uutta jäsentä. Harri Tahkola ja Petri Kärkkäinen.



KESÄKUU 2021

06

Toivo osakeanti yli-merkitään ja yhtiö listautuu Nasdaq First North Growth Finland -markkinapaikalle. Osakkeiden kaupan käynti alkaa.



LOKAKUU 2021

10

Toivo sopii historiansa suurimmasta hankkeesta: yli 250 asunnon asuinkerrostalohanke Vantaan Aviapolikseen.



TOUKOKUU 2021

05

Toivo ilmoittaa suunnittelemansa listautumis-antia ja listautumista Nasdaq First North Growth Market Finland -markkinapaikalle.



SYYSKUU 2021

09

Toivo kirkastaa viestiään uutena tapana sijoittaa asuntoihin.



MARRASKUU 2021

11

Toivo lopettaa pilotointivaiheen Ruotsissa.



JOULUKUU 2021

12

Toivo raportoi vuokrausteensa olevan Q4 2021 99 prosenttia. Toivon asuntotuotteelle on haastavassa markkinassa kysyntää.

VUODEN 2021 AVAINKOHDAT

Q1 2021 yhteenveto
Hankekehityssalkku
1400 asuntoa
Rakenteilla 361 asuntoa
Liikevoitto 2,7 M €

Q2 2021 yhteenveto
Hankekehityssalkku
1500 asuntoa
Rakenteilla 601 asuntoa
Liikevoitto 3,2 M €

Q3 2021 yhteenveto
Hankekehityssalkku
1800 asuntoa
Rakenteilla 664 asuntoa
Liikevoitto 3,9 M €

Q4 2021 yhteenveto
Hankekehityssalkku
2000 asuntoa
Rakenteilla 753 asuntoa
Liikevoitto 5,9 M €

Toimitusjohtajan katsaus

Vuosi 2021 oli kaikilta osin Toivolle kasvun, kehityksen ja oppimisen vuosi. Merkittävin tapahtuma vuodella 2021 oli yhtiön listautuminen Nasdaq First North Growth Finland -markkinapaikalle.

Yhtiö kasvoi ja oppi vuoden 2021 aikana kaikilla mittareilla paljon. Yhtiön liikevoitto yli tuplaantui 7,2 miljoonasta eurosta tilikaudelta 2020 15,8 miljoonaan euroon tilikaudelle 2021.


Vaikka toimintaympäristö on ollut vuoden 2021 aikana haastava asuntokehittäjälle ja -sijoittajalle, olemme pystyneet reagoimaan markkinamuutoksiin, parantamaan toimintaamme ja tarjoamaan hyvää palvelua asiakkaille. Toimintaympäristöstä erityisesti ovat haastaneet rakennuskustannusten nousut, koronan runtelemat vuokramarkkinat ja tonttipula.

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

Toivolaiset ovat tehneet upea työtä vuoden 2021 aikana. He ovat pystyneet reagoimaan haastavaan toimintaympäristöön. Olen todella ylpeä meidän joukkueestamme!

Olemme lisäksi Toivossa tehneet paljon töitä hyvän asuntotuotteen ja palvelukonaisuuden puolesta. Haluamme tehdä asuntoja, jotka ovat oikean hintaisia, uusia ja hyviä. Asiakkaat antoivat meille vuoden 2021 aikana keskimäärin lähes 99 % vuokrausasteen, sekä keskimäärin noin 4,2 asiakastyytyväisyyden asteikolla 1–5.

Haluan kiittää kaikkia Toivolaisia, asiakkaita, sidosryhmiä ja sijoittajia vuodesta 2021. Matkamme on vasta hyvin alussa, mutta olemme oikealla tiellä.



Markus Myllymäki

Toimitusjohtaja
Toivo Group Oyj





TOIVON

LIIKETOIMINTAMALLI

Toivon asuntosalkku

- Uudet asunnot
→ Keski-ikä 1 vuosi
- Pieniä ja tehokkaita
→ Asuntojen keskikoko 42 m²
- Helsinki, Turku, Tampere
→ 98 % asunnoista
- Kohtuuhintaista
→ Keskivuokra 825 €/kk
- Korkea vuokrausaste
→ Yli 98 %
- Matala yhtiövastike
→ 2,4 €/m²



Liikeidea

Toivon uniikki liikeidea, jossa yhtiö kehittää, rakentaa ja omistaa kaikki asuntonsa on osoittanut vuoden 2021 aikana toimivuuden ja skaalattavuuden, kun sitä johtaa ja operoi oikeat ihmiset. Tonttien kehittäjä, Talon rakentaja, Asunnon omistaja -vaiheet koostuvat seuraavista osista:



Tonttien kehittäjä

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



Talon rakentaja

RAKENNA-VAIHEESSA yhtiö rakentaa tai rakennuttaa kaikki asuntonsa itse. Yli puolet rakennettavista

asunnoista toteutetaan yhtiön omana projektinjohtourakointina. Rakenna-vaiheessa yhtiö varmistaa, että kaikki kohteet toteutetaan Toivon omalla asuntokonseptilla, toteutetaan pääasiassa A-energialuokkaan ja talot liitetään maalämpöön.



Asunnon omistaja

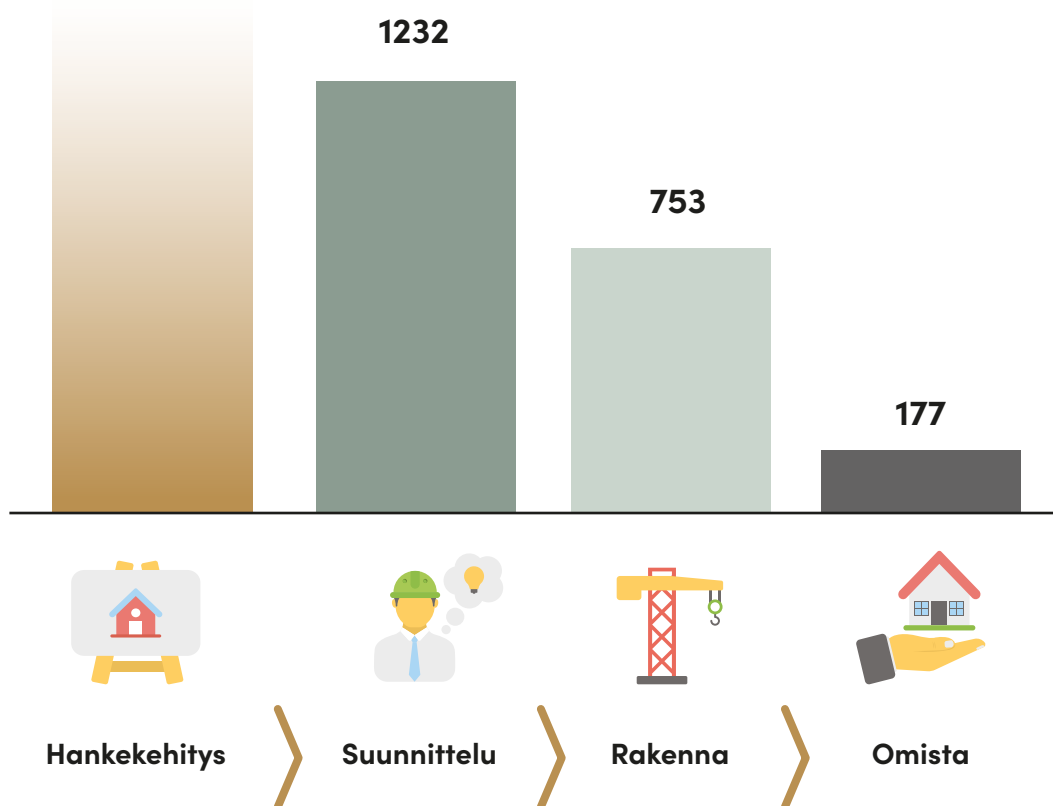
OMISTA-VAIHEESSA Toivo jättää rakennetut asunnot omaan taseeseen. Omista-vaiheessa yhtiö operoi kiinteistöjä omilla asuntomestareilla, jotka vuokraavat ja manageeraavat kaikki

asuinkiinteistöt alusta loppuun. Omista-vaiheessa yhtiö varmistaa, että kaikissa yhtiön asunnoissa on yhtiövastike noin 2,5 euroa neliöltä, vuokrausaste yli 98 prosenttia, sekä asiakastyytyväisyys yli 4 (asteikolla 1–5). Toivo lähestyy jokaista maa-aluetta näkökulmasta, jossa yhtiö aikoo omistaa alusta loppuun toteuttamansa kohteen seuraavat 50 vuotta.

Toivon asuntoportfolio

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

Yhtiöllä oli vuoden 2021 päätteeksi 1 232 asuntoa kehitysvaiheessa. Näiden asuntojen maa-alueet ovat yhtiön taseessa tai sitovasti sovittu. Yhtiö asemakaavoittaa tai hakee rakennuslupia näille kohteille. Vuoden 2021 päätteeksi yhtiöllä oli rakenteilla 753 asuntoa ja 177 asuntoa omistuksessa.



Toivon asuntoportfolio

Vuoden lopulla 2021 Toivon omistuksessa, rakenteilla ja kehitysvaiheessa olevat lähes 2 000 asuntoa täyttivät Toivon strategiset tavoitteet ja -kulmakivet seuraavasti:

STRATEGISET PAINOPISTEET



**Uudet
asunnot**



**Pienet ja
tehokkaat
asunnot**



**Asunnot pää-
kaupunkiseudulla,
Turussa ja
Tampereella**



**Kohtuuhintaista
asumista**



**Korkea
vuokrausaste**



**Matala
yhtiövastike**

TOIVON PORTFOLIO

1 vuosi

**Asuntojen
keskimääräinen
ikä**

n. 42 m²

**Asuntojen
keskikoko**

98 %

**Asunnoista
sijaitsee Helsingin,
Turun ja Tampe-
reen seuduilla**

825 €/kk

**Keskimääräinen
vuokra**

98,9 %

**Asuntojen
vuokrausaste**

n. 2,4 €/m²

**Asunto-
kohteiden
hoitokulu**



TOIVO GROUP OYJ

Hallituksen toimintakertomus



TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Asuntokehittäjien ja -sijoittajien toimintaympäristö vuonna 2021 oli vaihteleva ja haastava. Toimintaympäristöön oman haasteensa loivat poikkeuksellinen rakennuskustannusten muutos, koronan runtelemat vuokramarkkinat sekä pula hyvästä rakennusmaasta kasvukeskuksissa.

Vastaavasti asuntojen hintakehitys kasvukeskuksissa oli vakaata. Lisäksi myös asuntojen tuottovaateet laskivat.

Vuonna 2021 useat suomalaiset isot vuokranantajat raportoivat poikkeuksellisen alhaisista vuokrausasteista. Näkemyksemme mukaan tämä johtui hyvin pitkälle kahdesta merkittävästä syystä. Kasvukeskuksissa asuminen ei pandemia-aikana antanut mahdollisuutta nauttia kasvukeskuksen palveluista. Usea kuluttaja etsi asuntoonsa enemmän neliötä ja matalampaa hintatasoa. Näkemyksemme mukaan toinen syy on opiskelijoiden mahdollisuus suorittaa opiskelunsa etänä.

Rakennuskustannusten osalta näimme useaan vuosikymmeneen poikkeuksellisen korkeaa rakennus- ja urakointikustannusten nousua. Useat rakennuskustannukset ja urakointikustannukset nousivat jopa 5–10 prosenttia vuoden aikana.

Pula hyvästä rakennusmaasta on pitkäaikainen trendi, jonka kiinteistötoimialan yhtiöt ovat nostaneet suurimmaksi haasteeksi vuodesta toiseen Rakennusteollisuuden toteuttamissa kyselyissä.

Asuntojen hyvä hintakehitys jatkui vakaana erityisesti PK-seudulla. Hintakehityksen veturina toimi Helsingin asuntomarkkina. Asuntojen tuottovaateet laskivat reilusti vuoden 2021 aikana erityisesti kansainvälisten asuntosijoittajien vetämänä. Suomen asuntomarkkinoille on tullut vuoden 2021 aikana useita kansainvälisiä sijoittajia ja tämän trendin ennustetaan jatkuvan vuoden 2022 aikana.

LIIKETOIMINNAN KEHITYS TILIKAUDELLE 2021

Päättynyt tilikausi oli luonteeltaan ennakoitun mukainen. Yhtiö selkeytti liiketoimintamalliaan ja kirkasti strategiaansa. Yhtiö listautui tilikauden aikana kesäkuussa 2021 Nasdaq First North Growth Market Finland -markkinapaikalle, ja toteutti samalla osakeannin, jossa yhtiö sai noin 15 miljoonan euron bruttovarat.

Yhtiö saattoi loppuun yhden merkittävän asuntoportfolion myynnin, joka sisälsi 55 asuntoa.

Yhtiö solmi tilikauden aikana sopimuksia, jotka mahdollistavat noin 950 asunnon rakentamisen.

Yhtiö aloitti tilikauden aikana hankkeet, joihin alettiin rakentamaan yhteensä 753 asuntoa.

Yhtiö sai valmiiksi tilikauden aikana yhteensä 114 asuntoa, jotka on vuokrattu asiakkaille.

STRATEGIA

Toivon strategiana on kehittää toimialan megatrendeihin vastaavia Toivo-konseptin mukaisia asuntoja, joiden tavoitteena on vahva kehitysmarginaali sekä vakaa ja houkutteleva tuotto, ja jotka mahdollistavat näin kiinteistöjen pitkäaikaisen omistajuuden sekä korkeamman lisäarvon tuottamisen yhtiön asiakkaille.

Toivon pitkän aikavälin strategian kulmakivet ovat:

- Vahva kehitysmarginaali
- Vakaa ja houkutteleva tuotto
- Pitkäaikainen omistajuus
- Toivo-konsepti
- Megatrendit taustalla
- Asiakaslisäarvo

TALOUDELLINEN KEHITYS

Konsernin liikevaihto oli 13,6 (4,3) miljoonaa euroa ja kasvua liikevaihdossa oli 219 prosenttia edelliseen tilikauteen (1.1.–31.12.2020) verrattuna. Liikevaihdon kasvu perustuu asuntojen myyntiin sekä aloitettuun projektinjohtourakointiin. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot olivat 13,3 (5,6) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutos muodostui vertailukautta paremmaksi johtuen siitä, että yhtiön liiketoiminta on kasvanut voimakkaasti viimeisten 12 kuukauden aikana. Kiinteistöjen kehityskate on pysynyt yhtiön tavoitteiden mukaisella hyvällä tasolla.

Yhtiöllä oli tilikauden lopussa valmiina ja vuokrakassavirtaa tuottamassa 177 asuntoa, 50 vuokrattua tonttia/määräalaa ja 2 liikekiinteistöä.

Kiinteistöjen hoitokulut olivat -0,69 (-0,84) miljoonaa euroa. Kiinteistöjen hoitokulut pienentyivät 17 prosenttia vertailukauteen verrattuna.

Henkilöstökulut olivat -1,06 (-0,65) miljoonaa euroa, jossa kasvua oli 62 prosenttia. Kasvu johtuu liiketoiminnan voimakkaasta kasvusta ja siitä aiheutuneesta henkilöstömäärän kasvusta sekä henkilöstöannin kuluista.

Liikevoitto oli 15,8 (7,2) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 120 prosenttia. Liikevoiton kasvu johtui pääosin liiketoiminnan laajentumisesta.

Rahoitustuotot- ja kulut olivat nettomääräisesti -0,69 (-0,70) miljoonaa euroa. Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verot olivat -0,76 (-0,43) miljoonaa euroa ja pääosin kiinteistöjen käypien arvojen muutoksista johtuvat laskennalliset verot -2,31 (-0,94) miljoonaa euroa.



AVAINLUVUT

Tuhatta euroa	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020	muutos, %
Liikevaihto	13 574	4 250	219 %
Liikevoitto	15 818	7 189	120 %
Tilikauden tulos	12 071	5 127	135 %
Osakekohtainen tulos (euroa)	0,24	0,11	116 %
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	97 649	57 022	71 %
Taloudellinen vuokrausaste	98,9 %	99,0 %	0 %
Oma pääoma yhteensä	54 420	27 290	99 %
Taseen loppusumma	121 054	63 837	90 %

TUTKIMUS JA KEHITYSMENOT

Yhtiön tutkimus- ja kehitysmenot olivat tilikaudella 2 283 €.

HENKILÖSTÖ JA TOIMIPAIKAT

Toivo-konsernin palveluksessa oli tilikauden 2021 lopussa yhteensä 28 henkilöä. Keskimäärin henkilöstöä oli vuoden 2021 aikana 25. Tilikauden aikana kaksi henkilöä työskenteli Ruotsissa ja loput henkilöt työskentelivät Suomessa.

KONSERNIRAKENTEEN MUUTOKSET

Tilikauden aikana myytiin viisi Asunto-osa-
keyhtiötä ja uusia yhtiöitä perustettiin kah-
deksan.

HALLITUS JA JOHTO

Tilikaudella 2021 Toivon hallituksen muodos-
tivat puheenjohtaja Asko Myllymäki, Harri
Tahkola, Petri Kärkkäinen ja Tomi Koivukoski.
Hallitus kokoontui vuoden aikana 13 kertaa ja
osallistumisprosentti kokouksissa oli 100 pro-
senttia.

Tilikaudella Toivon johtoryhmään kuuluivat
toimitusjohtaja Markus Myllymäki, talousjoh-
taja Samuli Niemelä, rahoitus- ja riskienhal-
lintojohtaja Aleksi Kallio, hankekehitysjohta-
ja Tuomas Hemmilä, rakennuttamisjohtaja
Heikki Myllymäki, rakennuttamisjohtaja Urho
Myllymäki, sekä maajohtaja Teemu Kaikko-
nen. Teemu Kaikkonen lopetti työskentelyn
yhtiössä ja johtoryhmässä 31.12.2021.

Toivon tilintarkastajana toimi tilikaudella
KPMG Oy Ab ja päävastuullisena tilintarkas-
tajana KHT Timo Nummi.

OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

Suurimmat omistajat 31.12.2021

Nimi	Määrä	Omistus ja osuus äänistä
Raatihuone Oy	39 730 408	74,84 %
Urho Myllymäki	1 164 682	2,19 %
Tuomas Hemmilä	953 624	1,8 %
Samuli Niemelä	952 910	1,8 %
Evli Rahastot	952 381	1,79 %
Heikki Myllymäki	945 200	1,78 %
Aktia Asset Management	912 106	1,72 %
Alexi Kallio	900 200	1,7 %
Harri Tahkola	459 184	0,86 %
Petri Kärkkäinen	459 184	0,86 %
Hallintarekisteröidyt osakkeet	119 030	0,25 %
Muut	5 537 317	10,41 %
Yhteensä	53 086 226	100 %

Toivo Group Oyj:llä oli tilikauden lopussa 2 005 osakkeenomistajaa.

Toivo Group Oyj:n osakemäärä 31.12.2021 oli 53 086 226 osaketta. Tilikauden päättyessä Toivo Group Oyj:n hallussa ei ollut omia osakkeita.

Painotettu keskimääräinen osakkeiden lukumäärä tilikaudella oli 49 790 126 (45 000 000) osaketta. Omapääoma oli tilikauden 2021 lopussa 54,4 (27,3) miljoonaa euroa.

Osakkeen päätöskurssi tilikauden viimeisenä kaupankäyntipäivänä 30.12.2021 oli 2,915 euroa. Tilikauden alin kaupankäyntikurssi oli 2,29 euroa ja ylin 3,55 euroa. Osakkeen kaupankäyntimäärillä painotettu keskihinta oli 2,83 euroa. Osakevaihto tilikaudella oli 2,960,575 kappaletta. Toivo Group Oyj:n markkina-arvo tilikauden lopussa oli 154,7 miljoonaa euroa.

OPTIO-OHJELMAT

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

PÄÄOMALAINAT

Pääomalainat ovat muita velkoja huonommassa etuoikeusasemassa, mutta paremmalla etusijalla kuin osakkeet. Lainoilla ei ole eräpäivää. Toivo Group Oyj:llä on oikeus, mutta ei velvollisuutta, maksaa lainat takaisin kokonaan tai osittain, mikäli yhtiöllä on jakokelpoisia varoja. Lainan korko tilinpäätöshetkellä oli 1 %. Kirjaamatonta korkoa ei ollut tilinpäätöshetkellä 31.12.2021.

OIKEUDENKÄYNNIT JA RIITA-ASIAT

31.12.2021 Korkeimmassa hallinto-oikeudessa (KHO) on voimassa oleva muutoksenhakupyyntö Helsingin hallinto-oikeuden päätöksistä 30.6.2021, mitkä koskevat Toivo Group Oyj -konsernin kahden tytäryhtiön rakennushankkeen rakennuslupaa. Rakennuslupa-asiassa Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi aikaisemmat valitukset Yhtiön tytäryhtiöiden rakennusluvista 30.6.2021.

31.12.2021 Helsingin hallinto-oikeudessa (HAO) on voimassa olevat valitukset, joista toinen koskee Yhtiön tytäryhtiön kiinteistölle myönnettyä asemakaavaa ja toinen Yhtiön eri tytäryhtiölle myönnettyä poikkeuslupaa kaavoitusasiassa.

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 22.4.2021

Toivon Group Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin Helsingissä 22.4.2021. Yhtiökokous vahvisti Yhtiön tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja tilintarkastuskertomuksen vuodelta 2020.

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.–31.12.2020.

Yhtiökokous päätti valita hallitukseen neljä jäsentä. Hallituksen jäseniksi valittiin uudeen Asko Myllymäen, Harri Tahkolan, Petri Kärkkäisen ja Tomi Koivukosken. Kokouksessaan heti yhtiökokouksen jälkeen hallitus valitsi Asko Myllymäen hallituksen puheenjohtajaksi.

Yhtiökokous päätti, että yhtiön osakkeet liitetään arvo-osuus järjestelmään osana yhtiön aloittamia valmistelutöitä First North Growth Market Finland -markkinapaikalle listautumiseen.

Yhtiökokous päätti, että yhtiö muutetaan julkiseksi osakeyhtiöksi, sekä yhtiön yhtiöjärjestys muutetaan. Yhtiöjärjestys ja yhtiömuutoksen myötä yhtiön toiminimeksi tuli Toivo Group Oyj.

Yhtiökokous päätti, että yhtiölle perustetaan osakkeenomistajien nimitystoimikunta. Samalla vahvistettiin hallituksen esitykset nimitystoimikunnan työjärjestyksestä.

Yhtiökokous päätti osakkeiden käänteisestä splittauksesta. Ennen yhtiökokousta yhtiöllä oli 91 836 736 rekisteröityä osaketta Patentti- ja rekisterihallituksen ylläpitämässä kaupparekisterissä. Yhtiökokous päätti käänteisestä

splittauksesta siten, että kahdella vanhalla yhtiön osakkeella saa yhden uuden osakkeen (2:1). Käänteisen splittauksen jälkeen yhtiön osakemäärä on yhteensä 45 918 368 osaketta.





RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

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 sekä osallistumalla GPTW-tutkimukseen (Great Place to Work®).

Rahoitukselliset riskit

Rahoituksellisiin riskeihin liittyy esimerkiksi korkoriskit ja rahoituksen riittävyyteen tai saatavuuteen liittyvät riskit. Maailmanlaajuisesta koronaviruspandemiasta huolimatta, päättäneen tilikauden aikana Yhtiö sai solmittua haluamansa rahoitukset rakenteilla oleviin kohteisiin. Konsernin maksuvalmius oli hyvä tilikaudella 1.1.-31.12.2021. Valmiiden

kohteiden tuottama 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 vakuutusurva. Kiinteistöt ovat vakuutettu täysarvovakuutuksin ja ne sisältävät vuokratuottojen keskeytysturvan. Yhtiöllä on voimassa oleva vastuuvakuutus.

Toiminnan taloudelliset riskit

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

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

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

ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

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

Yhtiö tulee jatkossa keskittymään pääsääntöisesti asuntokohteisiin Pääkaupunkiseudulla, Turussa ja Tampereella.

TALOUDELLISET TAVOITTEET

Taloudelliset tavoitteet 2021–2026

- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 500 miljoonaa euroa vuoden 2026 loppuun mennessä.
- Yhtiön osakekohtaista pitkäaikaista nettovarallisuutta (NAV/osake) kasvatetaan merkittävästi vuosittain.
- Luototusaste (LTV) on alle 60 %.
- Yhtiö ei tule maksamaan osinkoa seuraavina vuosina tai osinkojen määrä tulee olemaan matala, sillä mahdollinen liiketoiminnan voitto tullaan sijoittamaan Toivon kasvun jatkumisen tukemiseen.

Näkymät vuodelle 2022

- Yhtiö arvioi liikevoiton olevan 20–28 miljoonaa euroa tilikaudella 1.1. –31.12.2022.
- Yhtiö arvioi sijoituskiinteistöjen käyvän arvon olevan vuoden 2022 lopussa noin 175 (12/2021: 97,6) miljoonaa euroa.

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN JÄLKEEN

Yhtiö tiedotti yhtiötiedotteella 18.2.2022 selvittävänsä mahdollisuutta siirtyä Helsingin pörssin päälisalle. Yhtiö käynnistää samalla selvitystyön mahdollisten vieraan- ja omanpääoman instrumenttien käytöstä tulevan kiinteistöportfolion rahoittamiseksi.

HALLITUKSEN VOITONJAKO-EHDOTUS

Tilinpäätöksen 31.12.2021 mukaan emoyhtiön jakokelpoinen omapääoma on 9 225 204 euroa.

Hallitus on päättänyt esittää yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 1.1. – 31.12.2021 ei jaeta osinkoa.





TOIVO GROUP OYJ

Tilinpäätös 2021

Konsernin tuloslaskelma, IFRS

1 000 euroa	Liite- tieto	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
Liikevaihto	2, 3	13 574	4 250
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot	12	13 252	5 627
Liiketoiminnan muut tuotot	4	4	68
Materiaalit ja palvelut	5	-8 475	-858
Henkilöstökulut	6	-1 060	-654
Poistot ja arvonalentumiset	7	-68	-70
Liiketoiminnan muut kulut	8	-1 409	-1 174
Liikevoitto (-tappio)	1,8	15 818	7 189
Rahoitustuotot	9	18	21
Rahoituskulut	9	-703	-718
Nettorahoituskulut		-685	-697
Voitto (Tappio) ennen veroja		15 133	6 492
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	10	-756	-427
Laskennallisten verojen muutos	10	-2 306	-938
Tuloverot yhteensä		-3 062	-1 365
Tilikauden voitto (tappio)		12 071	5 127
Tilikauden voiton (tappion) jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		11 918	4 983
Määräysvallattomille omistajille		153	144

1 000 euroa	Liite- tieto	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos			
Laimentamaton ja laimennettu osakekohtainen tulos, euroa	11	0,24	0,11
KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA			
Tilikauden voitto (tappio)		12 071	5 127
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi			
Muuntoerot		-1	-1
Tilikauden muut laajan tuloksen erät yhteensä		-1	-1
Tilikauden laaja tulos yhteensä		12 070	5 126
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		11 917	4 982
Määräysvallattomille omistajille		153	144

Konsernitase, IFRS

1 000 euroa	Liite- tieto	31.12.2021	31.12.2020
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	12	97 649	57 022
Käyttöoikeusomaisuuserät	13	16	17
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	14	61	195
Aineettomat hyödykkeet	15	45	65
Laskennalliset verosaamiset	10	57	21
Pitkäaikaiset varat yhteensä		97 828	57 320
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	16	4 808	500
Vuokra- ja myyntisaamiset sekä muut saamiset	13, 17-18	3 143	2 863
Rahavarat	17	15 275	3 154
Lyhytaikaiset varat yhteensä		23 226	6 517
Varat yhteensä		121 054	63 837
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma		1 000	1 000
Pääomalainat		16 921	15 661
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		14 529	-
Muuntoerot		-2	-1
Kertyneet voittovarot		21 726	10 537
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma		54 175	27 198
Määräysvallattomien omistajien osuus		245	92
Oma pääoma yhteensä	19	54 420	27 290

1 000 euroa	Liite- tieto	31.12.2021	31.12.2020
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Rahoituslaitoslainat	20-22	46 125	23 097
Vuokrasopimusvelat	13, 20	4 105	2 463
Lähipiirilainat	20, 25	-	-
Muut rahoitusvelat ja muut pitkäaikaiset velat	20	1 263	631
Laskennalliset verovelat	10	3 972	1 982
Pitkäaikaiset velat yhteensä		55 466	28 173
Lyhytaikaiset velat			
Rahoituslaitoslainat	20-22	971	600
Vuokrasopimusvelat	13, 20	26	28
Lähipiirilainat	20, 25	3 000	369
Varaukset	24	123	
Ostovelat ja muut velat	20, 22-23	7 049	7 378
Lyhytaikaiset velat yhteensä		11 169	8 375
Velat yhteensä		66 634	36 547
Oma pääoma ja velat yhteensä		121 054	63 837

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

1 000 euroa	Liite- tieto	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020	1 000 euroa	Liite- tieto	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
Liiketoiminnan rahavirta				Investointien rahavirrat			
Tilikauden tulos		12 071	5 127	Investoinnit sijoituskiinteistöihin	12	-34 002	-18 361
<i>Oikaisut:</i>				Aineellisten hyödykkeiden hankinnat		-28	-192
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot		-13 252	-5 627	Aineettomien hyödykkeiden hankinnat		-	-67
Poistot ja arvonalentumiset	7	68	69	Aineellisten hyödykkeiden luovutustulot		137	21
Rahoitustuotot ja -kulut	9	685	697	Aineettomien hyödykkeiden luovutustulot		17	
Tuloverot	10	3 062	1 365	Sijoituskiinteistöjen myynnit	12	3 980	4 331
Rahavirrat ennen nettokäyttöpääoman muutosta ja rahoituseriä		2 634	1 632	Investointien nettorahavirta (B)		-29 896	-14 268
Nettokäyttöpääoman muutos:				Rahoituksen rahavirrat			
Vuokra- ja myyntisaamisten sekä muiden saamisten lisäykset (-) / vähennykset (+)		-280	-2 344	Pääomalainojen nostot	19, 25	1 260	4 465
Vaihto-omaisuuden lisäykset (-) / vähennykset (+)		-4 308	-303	Listautumisanti	19	14 529	
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäykset (+) / vähennykset (-)		941	914	Osakeanti	19	1 147	
Rahavirrat ennen rahoituseriä		-1 013	-102	Pääomalainojen korot		-	-128
Maksetut korot		-643	-623	Rahoituslaitoslainojen nostot		37 276	10 994
Saadut korot		5	0	Muiden lainojen nostot		4 260	77
Maksetut tuloverot		-277	-372	Lainojen takaisinmaksut		-13 857	-229
Liiketoiminnan nettorahavirta (A)		-1 928	-1 097	Muiden lainojen takaisinmaksut		-411	
				Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut		-258	-39
				Rahoituksen nettorahavirta (C)		43 946	15 140
				Rahavarojen muutos (A+B+C)		12 121	-225
				Rahavarat tilikauden alussa		3 154	3 379
				Rahavarat tilikauden lopussa		15 275	3 154

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma

1000 euroa	Liite- tieto	Osake- pääoma	Pääoma- lainat	Sijoitetun va- paan oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
OMA PÄÄOMA 1.1.2021		1 000	15 661	-	-1	10 537	27 197	92	27 290
Laaja tulos									
Tilikauden voitto (tappio)						11 918	11 918	153	12 071
Korjaukset edellisten tilikauden voittovaroihin						-1 673	-1 673		-1 673
Muut laajan tuloksen erät					-1		-1		-1
Tilikauden laaja tulos yhteensä		-	-	-	-1	10 245	10 244	153	10 396
Liiketoimet omistajien kanssa									
Pääomalainojen lisäys	19, 25		1 260				1 260		1 260
Pääomalainojen korot	19, 25					-190	-190		-190
Osakeannit	19			14 529		1 147	15 676		15 676
Määräysvallattomien omistajien osuuden muutos ¹							-	0	0
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä		-	1 260	14 529	-	957	16 746	0	16 747
Oma pääoma 31.12.2021		1 000	16 921	14 529	-2	21 726	54 174	245	54 420
OMA PÄÄOMA 1.1.2020		1 000	11 079	-	-	5 682	17 761	223	17 984
Laaja tulos									
Tilikauden voitto (tappio)		-	-	-	-	4 983	4 983	144	5 127
Muut laajan tuloksen erät		-	-	-	-1	-	-1	-	-1
Tilikauden laaja tulos yhteensä		-	-	-	-1	4 983	4 982	144	5 126
Liiketoimet omistajien kanssa									
Pääomalainojen lisäys	19, 25	-	4 582	-	-	-	4 582	-	4 582
Pääomalainojen korot	19, 25	-	-	-	-	-128	-128	-	-128
Määräysvallattomien omistajien osuuden muutos ¹		-	-	-	-	-	-	-274	-274
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä		-	4 582	-	-	-128	4 454	-274	4 180
Oma pääoma 31.12.2020		1 000	15 661	-	-1	10 537	27 197	92	27 290

¹ Johtuu Valokoti-kokonaisuuden myynnistä marraskuussa 2020.

Konsernitilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot

1 LAATIMISPERUSTA

1.1 Toivo Groupin perustiedot

2687933-2). Yhtiön kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Teknobulevardi 7, 01530 Vantaa. Emoyhtiö Toivo Group Oyj on listattu Nasdaq First North Growth Market Finland -markkinapaikalle kesällä 2021.

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

Toivo Group Oyj:n hallitus hyväksyi tämän tilinpäätöksen julkistettavaksi 17.2.2022. 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 tilinpäätös on laadittu 31.12.2021 voimassa olleiden EU:n hyväksymien kansain-

välisen 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 säädetyt menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettaviksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Konserni ei ole soveltanut mitään jo julkistettua uutta tai muutettua standardia tai tulkintaa ennen sen voimaantulopäivää.

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

Konsernitilinpäätös laaditaan alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen, lukuun ottamatta sijoituskiinteistöjä. Lisätietoja on esitetty liitetiedossa 12 Sijoituskiinteistöt.

Tilinpäätöstiedot esitetään tuhansina euroina, ellei muuta ole todettu. Kaikki esitetyt luvut on pyöristetty, joten yksittäisten lukujen yhteen-

laskettu summa saattaa poiketa esitetystä summaluvusta. Tunnusluvut lasketaan käyttäen tarkkoja arvoja. Suluissa esitetyt vertailuluvut viittaavat edellisvuoden vastaavaan jaksoon tai ajankohtaan, ellei toisin ole mainittu. Konsernitilinpäätös laaditaan kalenterivuodelta, joka on myös emoyhtiön ja tytäryhtiöiden tilikausi.

Toivo ei ole vielä soveltanut niitä IASB:n jo julkaisemia muutettuja standardeja, joiden soveltaminen on pakollista 1.1.2022 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 hyväksytyt sovellettaviksi EU:ssa. Toivo arvioi, että muutetuilla standardeilla ei ole merkittävää vaikutusta tuleviin konsernitilinpäätöksiin niiden käyttöönoton yhteydessä.

1.3 Covid-19 -pandemia

Covid-19 -pandemia on vaikuttanut Yhtiön toimintaan jonkin verran materiaalien saatavuuden, materiaalien kustannusten ja resursien saatavuuden osalta. Joissain hankkeissa

on ollut pieniä viivästyksiä, johtuen Covid-19 aiheuttamista poissaoloista. Merkittäviä vaikutuksia Yhtiön taloudelliseen tulokseen ei ole ollut. Toivo on saanut jonkin verran enemmän tutkittavia hankkeita kuin normaalissa markkinatilanteessa. Vuokrausajat joissain vapautuvissa asunnoissa on ollut hieman pidempiä kuin ennen Covid-19 -pandemiaa.

1.4. Konsernitilinpäätöksen yhdistelyperiaatteet

Konsernitilinpäätös sisältää emoyhtiön Toivo Group Oyj:n, tytäryhtiöt, osuudet yhteisjärjestelyissä (yhteisissä toiminnoissa) sekä sijoitukset osakkuusyhtiöihin, joissa emoyhtiöllä on määräysvalta, yhteinen määräysvalta tai huomattava vaikutusvalta kauden päättämispäivänä. 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 2020-2021.

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 oi-

keuksia 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 erinä, 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. Osakkuusyhtiöisjoiotukset yhdistellään konsernitilinpäätökseen pää-

omaosuusmenetelmällä siitä lähtien, kun konserni saa huomattavan vaikutusvallan siihen saakka kunnes huomattava vaikutusvalta päättyy. Toivon omistuosuuden mukainen osuus osakkuusyritysten tilikauden tuloksista esitetään omalla rivillään konsernituloslaskelmassa. Tilikausilla 2020–2021 yhdisteltävää osuutta ei kertynyt.

Toivon osakkuusyhtiöihin (Elämäni Kodit 10 Oy ja Elämäni Kodit 40 Oy) kohdistuu ARAVA- ja/ tai korkotukilain-säädäntöä koskevia rajoituksia. Rajoituksenalaisiin vuokra-asuntoihin sovelletaan tällä hetkellä rajoituksia, jotka koskevat vuokran määrää ja voitonjakoa sekä muita ARAVA- ja/ tai korkotukilainsäädäntöön perustuvia rajoituksia. Osakkuusyhtiöiden arava- ja/ tai korkotukilainsäädännön rajoitusten piiriin kuuluviin kiinteistöihin sovelletaan esim. vuokrasäätelyä, mikä tarkoittaa muun ohella sitä, että vuokralaisilta saa periaasiin asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella vuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistöpidon mukaisiin menoihin. Näiden hankkeiden rakennuttamiseen Osakkuusyhtiö käyttää pankkilainaa, joka on täysin Suomen valtion takaama.

1.5 Ulkomaan rahan määräiset erät

Kunkin tytäryhtiön tilinpäätökseen sisältyvät erät arvostetaan käyttäen sen taloudellisen

ympäristön valuuttaa, jossa kyseinen yritys pääasiallisesti toimii ("toimintavaluutta"). Emoyhtiö Toivo Group Oyj:n toimintavaluutta on euro, joka on myös konsernitilinpäätöksen esittämismvaluutta.

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

Niiden tytäryhtiöiden, joiden toimintavaluutta on muu kuin euro, tuloslaskelman ja laajan tuloslaskelman tuotto- ja kuluerät sekä rahavirtalaskelman erät muunnetaan euroiksi tilikauden keskikursseilla. Tase-erät muunnetaan euroiksi käyttämällä raportointikauden päättymispäivän kurssia. Eri valuuttakurssien käytöstä johtuvien muuntoerojen muutos kirjataan muiden laajan tuloksen erien kautta omaan pääomaan.

Kun ulkomainen yksikkö myydään tai siitä luovutaan muuten (kokonaan tai osittain), kertyneet muuntoerot siirretään omasta pääomasta tulosvaikutteiseksi eräksi osana transaktiosta syntyvää kokonaisvoittoa tai -tappiota.

1.6 Merkittävimmät johdon tekemät harkintaan perustuvat ratkaisut sekä keskeiset epävarmuustekijät

IFRS-tilinpäätöksen laatiminen edellyttää johdon tekemien harkintaan perustuvia ratkaisuja sekä käytävien arvioita ja oletuksia. Nämä vaikuttavat varojen ja velkojen määrään sekä ehdollisista varoista ja veloista annettaviin tietoihin kauden päättymispäivänä, sekä tuottojen ja kulujen määrään 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 arvioita, 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 laatimiseksi

riaatteita 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 Laatomisperiaate / 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 Laatomisperiaate / A) Toivo vuokralle antajana).
- milloin sijoituskiinteistön tai -kiinteistöjen katsotaan täyttävän myytävänä olevaksi luokittelun edellytykset (katso liitetieto 12.1 Laatomisperiaate / Myytävänä olevaksi luokitellut kiinteistöt).

Konsernin tekemiin oletuksiin ja arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät, jotka aiheuttavat merkittävän riskin varojen ja velkojen kirjanpitoarvojen muuttumisesta olennaisesti seuraavan tilikauden aikana, liittyvät sijoituskiinteistöjen arvostamiseen käypään arvoon (katso liitetieto 12 Sijoituskiinteistöt).

1.7 Käypien arvojen määrittäminen

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

2 TOIMINTASEGMENTIT

2.1 Laatomisperiaate

Toivo raportoi liiketoiminnastaan yhtenä kokonaisuutena, eli konsernitasolla. Tämä perustuu konsernin liiketoimintamalliin sekä siihen, että Toivon tulos- ja resurssitilannetta on arvioitu aiemmin ja arvioidaan edelleen yhtenä kokonaisuutena. Myös konsernin raportointimalli sekä hallintorakenne perustuvat tähän lähestymistapaan. Toivo ei ole rakennusliike eikä kiinteistörahasto, vaan kokonaisvaltainen

kiinteistöjen kehittäjä ja aktiivinen omistaja. Konserni hoitaa omalla tiimillään kiinteistön koko elinkaaren aina raakamaasta vuokrasopimusneuvotteluihin. Siten Toivolla on yksi raportoitava toimintasegmentti. Toivon ylin päätöksentekijä on konsernin johtoryhmä.

Toivo toteutti pilotoinnin Ruotsissa, joka päättyi vuoden 2021 lopussa. Pilotoinnin kustannus kokonaisuutena on vähäinen. Yhtiö arvioi Pilotoinnissa syntyneiden kulujen olevan suunnilleen yhtä suuri kuin Pilotoinnin yhdestä kiinteistöstä saatava myyntivoitto. Ruotsin maajohtaja oli Toivon johtoryhmän jäsen.

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

3 LIIKEVAIHTO

3.1 Laatumisperiaate

Toivon liikevaihto koostui tilikaudella 2021 vuokratuotoista, kohteiden myyntituotoista, projektinjohtourakoinnin ja rakennuttamispalvelujen tuotoista sekä muista tuotoista. Tilikauden 2021 aikana Toivo jatkoi liiketoimintamallinsa kehittämistä. Konserni keskittyy pääasiassa vuokra-asuntoihin enimmäkseen Pääkaupunkiseudulla, Turun ja Tampereen alueilla.

Sopivien kiinteistöhankeiden löytäminen on olennaista Toivon liiketoiminnan kannalta.

Konserni toteuttaa kiinteistökehityshankkeensa pääsääntöisesti uudisrakentamisena rakentamalla 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 kalustettuina asuntoina. 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 vuokratuotokauden 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 vuok-

ra-alennusten vaikutukset tasaerinä vuokratuotokaudelle, jos näistä on sovittu alkuperäisessä vuokrasopimuksessa. Mikäli konserni on myöntänyt vuokranalennusta vuokralaisen pyynnöstä esim. markkinatilanteen vuoksi, vaikutus kirjataan jäljellä olevalle vuokratuotokaudelle.

Projektinjohtourakointi

Konserni aloitti projektinjohtourakointitoiminnan syksyllä 2020. Yhtiö toteuttaa 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, tyyppillisesti noin 2-5 eri rakennusalan toimijalle. KVR-urakoinnissa Toivo tilaa hankkeen kokonaisvastuu-urakkana yhdellä sopimuksella yhdeltä urakoitsijalta. Projektinjohtourakointia toteutetaan jonkin verran konsernin osakkuusyhtiöille esimerkiksi Elämäni Kodit 10 Oy:n tytäryhtiöille ja Elämäni Kodit 40 Oy:lle. Projektinjohtourakointia ei tarjota konsernin ulkopuolelle pois lukien osakkuusyhtiöt.

Projektinjohtourakointihankkeissa Toivo sopii asiakkaan kanssa yleensä asiakkaan omistuk-

sessä 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.

Projektijohtourakointihankkeiden 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 asian-

tuntijatyöstä. 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 2021 Toivo toteutti suoraan myytäväksi tarkoitettuja kohteita. Näissä hankkeissa Toivo toimii rakennuttajana. Kohteiden myynti tuloutetaan yhtenä ajankohtana luovutuksen mukaisesti, kun kohteen määräysvalta siirtyy ostajalle. Toteutettavista hankkeista toinen on Puutarhamökki-kohde, johon ei sovelleta asuntokauppalakia ja toinen hanke on asuntokohde, joka tullaan myymään kun kohde on kokonaan valmis. Tilikaudella 2021 Yhtiö myi yhden suoraan myytäväksi tarkoitettun kohteen.

Liikevaihto on oikaistu välillisillä veroilla ja myynnin oikaisuerillä.

Tonttienvuokraus

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

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

3.2 Liikevaihdon jakauma

1 000 euroa	2021	2020
Vuokratuotot	2 667	3 317
Projektinjohtourakointi	9 483	525
Rakennuttamispalvelut	300	307
Kohteiden myynnit	1 100	100
Muu myynti	25	
Yhteensä	13 574	4 250

Tilikaudella 2021 valmistui ja myytiin yksi kohde Espoossa. Toivon asiakkailleen antamien vuokrahelpotusten määrä tilikaudella 2021 oli vähäinen.

Konserni arvioi kirjaavansa projektijohtourakointituottoja n. 5 milj. euroa tilikaudella 2022.

3.3 Maantieteellisiä alueita koskevat tiedot

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

1 000 euroa	Tuotot 2021	Pitkä- aikaiset varat ¹ 2021	Tuotot 2020	Pitkä- aikaiset varat ¹ 2020
Suomi	13 574	96 907	4 250	57 249
Ruotsi ²	-	865	-	50
Yhteensä	13 574	97 772	4 250	57 299

1 Muut pitkäaikaiset varat kuin rahoitusinstrumentit ja laskennalliset verosaamiset.

2 Toimenpiteet tontin myymiseksi käynnistetty vuonna 2022

4 LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

4.1 Laatumisperiaate

Liiketoiminnan muihin tuottoihin sisältyvät muut kuin Toivon varsinaiseen liiketoimintaan liittyvät tuotot, kuten konsultointipalkkiot ja julkiset avustukset. Konserni kirjaa julkisen avustuksen silloin, kun on kohtuullisen varmaa, että Toivo täyttää siihen liittyvät ehdot, ja avustus tullaan saamaan. Tuottoihin liittyvät avustukset kirjataan tulosvaikutteisesti niillä kausilla, joilla Toivo kirjaa kuluiksi menot, joita avustukset on tarkoitettu kattamaan.

5 MATERIAALIT JA PALVELUT

5.1 Laatumisperiaate

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

5.2 Materiaali- ja palvelukulujen erittely

1 000 euroa	2021	2020
Ostokulut	-3 269	-449
Ulkopuoliset palvelut	-5 206	-409
Yhteensä	-8 475	-858

6 HENKILÖSTÖKULUT

6.1 Laatumisperiaate

Konsernituloslaskelman Henkilöstökulut-erään sisältyvät kulut seuraavista eristä: lyhytaikaiset työsuhte-etuudet, työsuhteen päättymisen-

jälkeiset etuudet, muut pitkäaikaiset työsuhde-etuudet¹ ja työsuhteen päättämiseen liittyvät etuudet¹.

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 eläkeetuuksien maksamiseen. Toivon eläkejärjestelyt on hoidettu ulkopuolisissa eläkevakuutusyhtiöissä. Eläkemaksuvelvoitteet kirjataan kuluiksi sillä kaudella, jolloin työntekijät suorittavat kyseisen työn. Konserni kirjaa ennakkoon suoritettujen maksujen omaisuususeriksi siltä osin, kuin ne johtavat vastaisten eläkemaksujen vähenemiseen tai rahana saatavaan palautukseen.

¹ Toivolla ei ollut näitä etuuksia tilikausilla 2020–2021.

6.2 Tulosvaikutteisesti kirjatut kulut

1 000 euroa	2021	2020
Palkat ja palkkiot	-764	-511
Eläkekulut (maksupohjaiset järjestelyt)	-249	-117
Muut henkilösivukulut	-47	-25
Yhteensä	-1 060	-654

Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin tilikaudella oli yhteensä: 26

Tiedot Toivon johtoon kuuluvien avainhenkilöiden palkitsemisesta esitetään liitetiedossa 25 Lähipiiritapahtumat.

7 POISTOT JA ARVONALENTUMISET

7.1 Poistot ja arvonalentumiset hyödykeryhmittäin

1 000 euroa	2021	2020
Aineettomat hyödykkeet		
IT-ohjelmat	-3	-2
Aineelliset hyödykkeet		
Koneet ja laitteet	-27	-26
Poistot yhteensä, omistetut omaisuususerät	-30	-28
Käyttöoikeusomaisuuserät (vuokratut hyödykkeet) ¹	-38	-41
Tulosvaikutteiset poistot yhteensä	-68	-70

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

Toivo ei kirjannut arvonalentumistappioita tilikausilla 2020–2021.

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. Vuotuiset kiinteistöverot kirjataan kerralla kuluksi ensimmäisellä vuosineljänneksellä.

8.2 Liiketoiminnan muiden kulujen erittely

1 000 euroa	2021	2020
Kiinteistö- ja toimitilakulut	-576	-749
Markkinointikulut	-79	-63
Järjestelmäkulut	-76	-12
Henkilöstöön liittyvät muut kuin palkkakulut	-105	-31
Muut erät	-573	-320
Yhteensä	-1 409	-1 174

8.3 Tilintarkastajien palkkiot

1 000 euroa	2021	2020
KPMG		
Tilintarkastus	-56	-53
Muut palvelut	-	-22
Yhteensä	-56	-75

9 RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

9.1 Laatimisperiaate

Toivo käsittelee korkotuotot ja -kulut efektiivisen koron menetelmää käyttäen. Konserni aktivoi keskeneräisistä rakennushankkeista

johtuvat vieraan pääoman menot sijoituskiinteistöjen hankintamenuon, katso tarkemmin liitetieto 12.1 Laatimisperiaate / Sijoituskiinteistön hankintamenu. Pääomalainojen (oman pääoman ehtoisten lainojen) korkokulut kirjataan omaan pääomaan. Muut korkokulut kirjataan tulosvaikutteisesti. Toivo esittää kaikki valuuttakurssierot rahoituserissä. Tarkemmat rahoitusvaroja sekä -velkoja koskevat tilinpäätöksen laatimisperiaatteet on esitetty liitetiedoissa 17 Rahoitusvarat, 20 Rahoitusvelat sekä 22 Rahoitusriskien hallinta.

9.2 Tulosvaikutteisesti kirjatut erät

1 000 euroa	2021	2020
Rahoitustuotot		
Myyntivoitot käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavista rahoitusvaroista	-	-
Muut korko- ja rahoitustuotot	18	21
Rahoitustuotot yhteensä	18	21
Rahoituskulut		
Korkokulut – jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat rahoitusvelat ¹	-611	-711
Muut rahoituskulut	-93	-8
Rahoituskulut yhteensä	-703	-718
Nettorahoituskulut	-685	-697

¹ Sisältää korkokulut lähinnä rahoituslaitoslainoista ja vuokrasopimusveloista.

10 TULOVEROT

10.1 Laatimisperiaate

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

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

Laskennallinen vero kirjataan velkamenetelmää käyttäen:

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

Konsernin merkittävin väliaikainen ero syntyy sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon.

Laskennallinen verovelka kirjataan taseeseen yleensä täysimääräisenä. Laskennallista verovelkaa ei kuitenkaan kirjata, jos se johtuu liikearvon alkuperäisestä kirjaamisesta, tai omaisuuserän tai velan alkuperäises-

tä kirjaamisesta, kun kyseessä ei ole liiketoimintojen yhdistäminen eikä liiketapahtuma toteutumisaikanaan vaikuta kirjanpidon tulokseen eikä verotettavaan tuloon. Sijoituskiinteistöistä laskennalliset verot kirjataan konserniin kuuluvan kiinteistöyhtiön omistaman sijoituskiinteistön käyvän arvon ja kyseisen kiinteistöyhtiön verotuksen pohjana olevan sijoituskiinteistön verotuksellisen arvon (verotuksessa poistamaton hankintameno) välisestä erosta hankintaajankohdan jälkeen.

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

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

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

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

den 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.

10.3 Tulosvaikutteisesti kirjatut tuloverot

1 000 euroa	2021	2020
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-756	-427
Laskennallisten verojen muutos	-2 306	-938
Yhteensä	-3 062	-1 365

10.4 Tulosvaikutteisen verokulun ja Suomessa sovellettavalla verokannalla laskettujen tuloverojen välinen täsmäytyslaskelma

1 000 euroa	2021	2020
Voitto (Tappio) ennen tuloveroja	15 133	6 492
Vero laskettuna Suomessa sovellettavalla verokannalla (20 %)	-3 027	-1 298
Vähennyskelvottomat menot	-1	-1
Kirjaamattomat laskennalliset verosaamiset verotuksellisista tappioista	-6	-6
Konserniyhdistelystä johtuvat erät	-	-43
Muut erät	-	-16
Yhteensä	-3 035	-1 365
Tulosvaikutteisesti kirjatut tuloverot	-3 062	-1 365



10.5 Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutokset

1 000 euroa	Kirjattu tulosvai-			31.12.2021	1 000 euroa	Kirjattu tulosvai-			31.12.2020
	1.1.2021	utteisesti	Muut muutokset			1.1.2020	utteisesti	Muut muutokset	
Laskennalliset verosaamiset					Laskennalliset verosaamiset				
Verotuksessa vahvistetut tappiot	5		-	5	Verotuksessa vahvistetut tappiot	139	-134	-	5
Vuokrasopimukset	7	12		19	Vuokrasopimukset	-	7		7
Muut erät	9	24	-	33	Muut erät	3	6	-	9
Yhteensä	21	36	-	57	Yhteensä	142	-121	-	21
Laskennalliset verovelat					Laskennalliset verovelat				
Sijoituskiinteistöt	-1 920	-2 405	-	-4 326	Sijoituskiinteistöt	-1 059	-861	-	-1 920
Vuokratuotot	-35	36	-	1	Vuokratuotot	-21	-14	-	-35
Pääomalainojen korot	-26	-38		-64	Pääomalainojen korot	-	-26	-	-26
Myytäväinä olevat sijoituskiinteistöt	-			-	Myytäväinä olevat sijoituskiinteistöt	-82	82	-	-
Muut erät	-1	-1	-	-2	Muut erät	-3	1	-	-1
Yhteensä	-1 982	-2 408	-	-4 391	Yhteensä	-1 165	-817	-	-1 982

11 OSAKEKOHTAINEN TULOS

11.1 Laatomisperiaate

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

Kun lasketaan laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulos-
ta, otetaan ulkona olevien osakkeiden painotetussa keskimääräisessä
lukumäärässä huomioon kaikkien potentiaalisten osakkeiden laimen-
tava vaikutus. Konsernilla ei ollut laimentavia instrumentteja tilikausilla
2021 ja 2020. Siten laimentamaton ja laimennettu osakekohtainen tulos
olivat näinä vuosina yhtä suuret.

11.2 Laimentamaton ja laimennettu osakekohtainen tulos

	2021	2020
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto, tuhatta euroa	11 918	4 983
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (1 000 kpl)	49 790	45 065
Laimentamaton ja laimennettu osakekohtainen tulos (euroa / osake)	0,24	0,11

Toivo toteutti osakeannin 9.6.2021. Osakeannissa osakkeiden määrä nousi 45 918 368 osakkeesta 52 151 288 osakkeeseen. Osakeannin (noin 14,1 miljoonaa euroa) maksut suoritettiin kesäkuussa 2021. Katso tarkemmin liitetieto 19 Oma pääoma. Osakeannin yhteydessä Yhtiö listautui First North Growth Market Finland -markkinapaikalle. Kaupankäynti osakkeella alkoi 11.6.2021

12 SIIJOITUSKIINTEISTÖT

12.1 Laatomisperiaate

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

Sijoituskiinteistön hankintameno

Toivo arvostaa sijoituskiinteistöt alun perin hankintamenoon. Hankintamenoon sisällytetään:

- kohteen ostohinta
- 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 arvonmäärittäminen

Valmiit sijoituskiinteistöt

Toivo arvostaa sijoituskiinteistöt alkuperäisen kirjaamisen jälkeen käypään arvoon. Konsernin sijoituskiinteistöjen käyvät arvot määritetään kohdekohtaisesti ulkopuolisen riippumattoman arvioitsijan toimesta. Vuosina 2021 ja 2020 arviot laati Catella Property Oy. Arvioitsija on käyttänyt sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittämisessä 10 vuoden kassavirta-analyysiin pohjautuvaa mallia. Siten kaikki konsernin sijoituskiinteistöt luokitellaan käyvän arvon hierarkian tasolle 3 (tasojen määrittelystä katso liitetieto 1.7 Käypien arvojen määrittäminen). Arvonmuutokset kirjataan sillä kaudella, jolla arvonmuutokset todetaan, ja esitetään tulosvaikutteisesti (erä Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot).

Rakennusvaiheessa olevat sijoituskiinteistöt

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

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

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

Liiketoimintojen yhdistäminen ja omaisuususerien hankinnat

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

Sijoituskiinteistön kirjaaminen pois taseesta

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

12.2 Oletukset ja epävarmuustekijät

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

12.3 Toivon kiinteistöportfolio

Toivon kiinteistöportfolio koostuu pääosin vuokra-asunnoista. Kiinteistöportfolioon sisältyy myös vähäisessä määrin vuokrattavia tontteja sekä liiketiloja. Kaikki Toivon vuokra-asunnot sijaitsevat Suomessa, keskittyen pääsääntöisesti kasvukeskuksiin, kuten pääkaupunkiseudulle, Turkuun ja Tampereelle. Toivon kiinteistöportfolioon kuuluu pääsääntöisesti uusia ja uudehkoja kerrostaloasuntoja, mutta myös vähäisessä määrin rivi-, luhti- ja paritaloja. Konsernin strateginen painopiste on uusissa, pienissä ja kohtuullisen hintaisissa asunnoissa, jotka sijaitsevat hyvillä ja houkuttelevilla paikoilla kasvukeskuksissa. Koska yksiöiden ja kaksioiden kysyntä on suurinta, Toivo on keskittynyt ja aikoo jatkossakin keskittyä pääasiassa näiden asuntojen tarjontaan.

Yhtiön nykyiset olemassa olevat sijoituskiinteistöt ja tehdyt sopimukset yhteenlaskettuna ovat käyvältä arvoltaan noin 470 miljoonaa euroa ja kokonaisrahoitustarve on noin 330 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	Bruttovuokratuotot		Nettovuokratuotot		Hoitokulut	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Toivo Maat Suomi Oy	274	412	242	329	-32	-83
Toivo Group Oyj	107	506	77	435	-30	-71
Toivo Kodit Oy	1 600	672	1 069	336	-531	-336
Toivo Living Oy	450		429		-20	
Toivo Liiketilat Oy	245	239	161	155	-84	-84
Valokodit Oy	-	1 384	-	1 116	-	-268
Yhteensä	2 676	3 213	1 979	2 371	-697	-842

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

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

12.5 Sijoituskiinteistöjen hankinnat ja myynnit

Vuonna 2021 Toivo hankki tontteja, eikä mikään näistä hankinnoista ollut yksitellen tarkasteltuna merkittävä. Konserni on käsitellyt sijoituskiinteistöjen hankinnat omaisuususerien hankintoina, sillä näissä ei ollut kyse liiketoiminnaksi katsottavista kokonaisuuksista.

Merkittävin sijoituskiinteistöjen myynti oli 55 asunnon myynti elo-lokuussa 2021. Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot olivat tilikaudella 2021 yhteensä -117 (1 365) tuhatta euroa.

12.6 Valmiit sijoituskiinteistöt

1 000 euroa	2021	2020
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	33 635	22 046
Hankinnat tilikaudella		3 616
Aktivoidut vieraan pääoman menot	102	-
Myynnit tilikaudella	-12 085	-968
Siirrot rakenteilla olevista kiinteistöistä	14 991	4 778
Muut siirrot	-11 629	-143
Käyttöoikeusomaisuuserät (vuokratut tontit)	4 015	2 438
Käypien arvojen muutos	7 848	1 868
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	36 877	33 635

12.7 Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt

1 000 euroa	2021	2020
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	23 386	9 063
Lisäykset / Vähennykset	42 473	17 631
Aktivoidut vieraan pääoman menot	269	108
Siirrot valmiisiin sijoituskiinteistöihin	-14 991	-4 778
Siirrot vaihto-omaisuuteen		-972
Muut siirrot	566	-41
Käypien arvojen muutos	9 069	2 375
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	60 772	23 386
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä 31.12.	97 649	57 021

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

12.8 Käyvät arvot: keskeiset parametrit

Ulkopuolisen arvioitsijan sijoituskiinteistöjen kassavirtalaskelmissa käytämät keskeiset parametrit on esitetty alla:

Valmiit sijoituskiinteistöt (Asunnot)	2021	2020
Syöttötiedot:		
Nettotuottovaatimus (%)	4,30 - 5,20 %	4,30 - 4,90%
Markkinavuokra (euroa / m ² / kk)	18,23 - 25,64	17,50 - 25,50
Hoitokulut (euroa / m ² / kk)	1,50 - 2,80	1,50 - 2,80
Tilikauden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste (%)	97 - 100%	97 - 100 %

Valmiit sijoituskiinteistöt (Asunnot)	2021	2020
Muut merkittävät tiedot:		
Vuokrattavissa oleva pinta-ala (m ²) yhteensä	6 776	5 609
Inflaatio-oletus (%)	2,0%	2,0%

Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt (Asunnot)	2021	2020
Syöttötiedot:		
Nettotuottovaatimus (%)	4,10 - 5,30 %	4,40 - 5,20 %
Markkinavuokra (euroa / m ² / kk)	17,50 - 28,00	14,45 - 22,18
Hoitokulut (euroa / m ² / kk)	1,70 - 2,85	1,50 - 2,80
Tilikauden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste (%)	97 - 100 %	97 - 100 %

Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt (Asunnot)

	2021	2020
Muut merkittävät tiedot:		
Vuokrattavissa oleva pinta-ala (m ²) yhteensä	23 422	12 038
Inflaatio-oletus (%)	2,0 %	2,0%

Vuokrattavat tontit

	2021	2020
Syöttötiedot:		
Nettotuottovaatimus (%)	4,00 - 5,35 %	4,1 - 5,47 %
Markkinavuokra (euroa / kem ² / kk)	2,46 - 4,17	2,39 - 4,16
Hoitokulut (euroa / m ² / kk)	-	-
Tilikauden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste (%)	100 %	100 %

Vuokrattavat tontit

	2021	2020
Muut merkittävät tiedot:		
Vuokrattavissa oleva pinta-ala (kem ²) yhteensä	10 424	12 222
Inflaatio-oletus (%)	2,0 %	2,0%

Valmiit sijoituskiinteistöt (Liiketilat)

	2021	2020
Syöttötiedot:		
Nettotuottovaatimus (%)	8,0 - 9,5%	8,0 - 9,5%
Markkinavuokra (euroa / m ² / kk)	4,5 - 11,67	4,5 - 11,67
Hoitokulut (euroa / m ² / kk)	1,30 - 6,87	1,30 - 6,87
Tilikauden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste (%)	95 - 100%	95 - 100%

Valmiit sijoituskiinteistöt (Liiketilat)

	2021	2020
Muut merkittävät tiedot:		
Vuokrattavissa oleva pinta-ala (m ²) yhteensä	7 360	7 360
Inflaatio-oletus (%)	2,0 %	2,0%

12.9 Kassavirtalaskelmissa käytettäviin parametreihin liittyvät epävarmuustekijät ja herkkyysanalyysi

Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen keskeisimpiä osatekijöitä ovat tuottovaatimus, markkinavuokrat, vajaakäyttöaste ja hoitokulut. Tilikausilla 2020 ja 2021 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 inflaatioodotusta, 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

31.12.2021	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Käypä arvo (1 000 euroa)	108 499	102 788	97 649	92 999	88 772
Muutos (1 000 euroa)	10 850	5 139	-	-4 650	-8 877
Muutos (%)	11,1 %	5,3 %	0,0 %	-4,8 %	-9,1 %

Tuottovaatimuksen muutos

31.12.2020	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Käypä arvo (1 000 euroa)	60 098	56 935	54 089	51 513	49 171
Muutos (1 000 euroa)	6 010	2 847	-	-2 576	-4 917
Muutos (%)	11,1 %	5,3 %	0,0 %	-4,8 %	-9,1 %

Vuokrausasteen muutos (%-yksikköä)

31.12.2021	-4 %	-3 %	-2 %	-1 %	0 %
Käypä arvo (1 000 euroa)	93 743	94 719	95 696	96 672	97 649
Muutos (1 000 euroa)	-3 906	-2 929	-1 953	-976	-
Muutos (%)	-4 %	-3 %	-2 %	-1 %	0 %

Vuokrausasteen muutos (%-yksikköä)

31.12.2020	-4 %	-3 %	-2 %	-1 %	0 %
Käypä arvo (1 000 euroa)	51 925	52 466	53 007	53 548	54 089
Muutos (1 000 euroa)	-2 164	-1 623	-1 082	-541	-
Muutos (%)	-4 %	-3 %	-2 %	-1 %	0 %

Herkkyysanalyysiin sisältyvät ne kohteet, joista on saatu ulkopuolisen arvioitsijan antama arvio. Herkkyysanalyysiin eivät sisälly Toivon vuokraamat tontit (käyttöoikeusomaisuuserät), jotka käsitellään konsernitaseessa sijoituskiinteistönä. Siten herkkyysanalyysissä esitetty käypien arvojen yhteissumma tilikausien 2021 ja 2020 lopussa poikkeaa sijoituskiinteistöjen yhteenlasketusta tasearvosta 31.12.2021 ja 31.12.2020.

Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot ovat herkkiä tuottovaatimuksen muutoksille. Tuottovaatimuksen laskiessa sijoituskiinteistön käypä arvo

nousee, ja tuottovaatimuksen noustessa sijoituskiinteistön käypä arvo puolestaan laskee. Herkkyyksianalyysissä muutetaan kerrallaan yhtä parametria, mutta todellisuudessa parametrien muutoksia tapahtuu usein samanaikaisesti.

12.10 Käynnissä olevat hankkeet

Alla on mainittu vuoden 2021 aikana käynnistyneet tai 31.12.2021 käynnissä olleet hankkeet.

Sijainti	Arvioitu bruttoinvestointi (tuhatta euroa)	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 31.12.2021 mennessä (tuhatta euroa)	Valmistuminen
Espoo	51 304	18 889	3/2022-3/2023
Kirkkonummi	10 300	8 843	3/2022-5/2022
Vantaa	3 826	2 232	6/2022
Turku	10 143	6 812	3/2022-5/2022
Tuusula	1 500	1 200	3/2022
Tampere	6 850	1 901	10/2022

13 VUOKRASOPIMUKSET

13.1 Laatimisperiaate

Toivo toimii sekä vuokralle antajana ja vuokralle ottajana.

A) Toivo vuokralle antajana

Toivo vuokraa asiakkailleen tontteja, asuntoja ja liiketiloja Suomen kasvu-keskuksissa. Konserni vuokraa vuokra-asuntokohteitaan sekä pitkäaikaiseen vuokraukseen että kalustettujen asuntojen vuokraukseen. Asiakkaat

ovat pääsääntöisesti yksityishenkilöitä. Toivon kaikki vuokrasopimukset on luokiteltu operatiivisiksi vuokrasopimuksiksi, sillä niissä omistamiselle ominaiset riskit ja edut eivät siirry vuokralle ottajille kaikilta olennaisilta osin. Konsernin vuokrasopimusten vuokrat ovat kiinteitä.

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

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

B) Toivo vuokralle ottajana

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

Toivo toimii pääsääntöisesti omistamallaan tonteilla, mutta rakennuttaa jonkin verran myös kunnilta, kaupungeilta ja tonttirahastoilta vuokratuille tonteille. Toivolla on pääsääntöisesti etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, mikäli vuokra-alue luovutetaan uudelleen vuokralle samanlaiseen käyttötarkoitukseen. Vuokrakauden aikana vuokrasopimus voidaan purkaa lähtökohtaisesti vain maanvuokralain mukaisten purkuperusteiden mukaisesti, eivätkä vuokrasopimukset yleensä rajoita Toivon oikeutta siirtää vuokrasopimus tarvittaessa kolmannelle esim. kiinteistöä myytäessä. Lisäksi vuokrasopimukset ovat usein asunto-osakeyhtiön nimissä, jolloin itse asunto-osakeyhtiön myynti ei vaikuta vuokrasopimuksen voimassaoloon.

Toivo kirjaa käyttöoikeusomaisuuserän sekä vuokrasopimusvelan sopimuksen alkamisajankohtana. Käyttöoikeus-omaisuuserä arvostetaan alun perin hankintamenoa, 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 hankintamenoa. 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. Vuok-

ratut tontit sisältyvät Sijoituskiinteistöt -tase-erään ja ne arvostetaan käypään arvoon, joten niistä ei kirjata poistoja.

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

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

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

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

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

- Lyhytaikaisiin vuokrasopimukseen (vuokra-aika enintään 12 kuukautta).

Toivo soveltaa tätä käytännön apukeinoa kaikkiin kohdeomaisuuserä-luokkiin.

- Vähäarvoisten omaisuuserien vuokra-sopimukseen (kunkin hyödykkeen arvo uutena enintään noin 5 000 euroa).

Konserni kirjaa kyseiset vuokramenot kuluiksi tasaerinä vuokra-ajan kuluessa.

A) Toivo vuokralle antajana

13.2 Vuokrasopimusten sopimusperusteiset diskonttaamattomat vuokratuotot

Vuokratuottojen maturiteettijakauma kuvaa vastaisten diskonttaamattomien vuokrien kertymistä tulevina vuosina.

1 000 euroa	2021	2020
1. vuoden aikana	3 011	2 457
2. vuoden aikana	1 092	933
3. vuoden aikana	1 092	933
4. vuoden aikana	1 092	933
5. vuoden aikana	1 092	933
Myöhemmin	17 937	16 039
Yhteensä	25 316	22 228

31.12.2021 Toivon vuokrasopimuskanta oli seuraava: asuntoja 177 kpl, maanvuokrasopimuksia 50 kpl ja liiketilojen vuokrasopimuksia 4 kpl. Suurin osa asuntojen vuokrasopimuksista on voimassa toistaiseksi.

B) Toivo vuokralle ottajana

13.3 Tulosvaikutteisesti kirjatut erät

1 000 euroa	2021	2020
Vuokrasopimuskulut vähäarvoisista omaisuuseristä ¹ (jotka eivät ole lyhytaikaisia vuokrasopimuksia)	-12	-13
Vuokrasopimuskulut lyhytaikaisista vuokrasopimuksista ¹		-
Käyttöoikeusomaisuuserien poistot ²	-38	-41
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut ³	-224	-110
Vuokrattujen tonttien käypien arvojen muutos ⁴	74	-41

1 Kyseiset kulut sisältyvät tuloslaskelman erään Liiketoiminnan muut kulut.

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

3 Sisältyvät tuloslaskelman erään Rahoituskulut.

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

13.4 Rahavirtalaskelmassa esitetyt erät

1 000 euroa	2021	2020
Vuokrasopimuksista johtuva lähtevä rahavirta yhteensä	-483	-149

13.5 Vuokrasopimuksilla hankitut aineelliset hyödykkeet

1 000 euroa	Vuokratontit		Leasing auto		Toimistotilat		Yhteensä	
	2 021	2 020	2 021	2 020	2 021	2 020	2 021	2 020
Hankintameno								
Alkusaldo 1.1.	2 479	1 177	-	-	83	83	2 562	1 260
Lisäykset	1 610	1 302	16		23	-	1 650	1 302
Loppusaldo 31.12.	4 089	2 479	16		106	83	4 212	2 562
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset / Käypien arvojen muutokset							-	
Alkusaldo 1.1.	-	-	-		-66	-24	-66	-24
Tilikauden poistot	-	-	-		-38	-41	-38	-41
Käypien arvojen muutokset	-74	-41	-3		-	-	-77	-41
Loppusaldo 31.12.	-74	-41	-3		-103	-66	-180	-107
Kirjanpitoarvo 1.1.	2 438	1 160	-		17	59	2 496	1 236
Kirjanpitoarvo 31.12.	4 015	2 438	13		3	17	4 032	2 455

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

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

13.6 Vuokrasopimusvelkojen tasearvot

1 000 euroa	2021	2020
Lyhytaikainen	26	28
Pitkäaikainen	4 105	2 463
Yhteensä	4 131	2 491

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

14 AINEELLISET KÄYTTÖOMAISUUSHYÖDYKKEET

14.1 Laatimisperiaate

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

Konserni kirjaa aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet tasapoistoina (muut kuin rakennukset) kuluiksi arvioitujen taloudellisten vaikutusajojen kuluessa (4–5 vuotta). Konserni aloitti omaan käyttöön tulevan toimistorakennuksen rakentamisen tilikaudella 2021. Toimistorakennus on esitetty taseessa pitkäaikaisissa varoissa keskeneräisissä Rakennuksissa ja Rakennelmissa. Poistojen kirjaaminen lopetetaan, kun aineellinen hyödyke luokitellaan myytävänä olevaksi. Toivo tarkistaa arvioidut taloudelliset vaikutusajat ja omaisuuserien jäännösarvot vähintään jokaisen tilikauden lopussa. Mikäli ne poikkeavat merkittävästi aikaisemmista arvioista, poistoaikaa muutetaan vastaavasti.

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

14.2 Aineellisten hyödykkeiden erittely

1 000 euroa	Koneet ja kalusto		Keskeneräiset hankinnat		Yhteensä	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Hankintameno						
Alkusaldo 1.1.	227	35	-	20	227	55
Lisäykset	28	192	-	-	28	192
Vähennykset	-137	-	-	-20	-137	-20
Loppusaldo 31.12.	117	227	-	-	117	227
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset						
Alkusaldo 1.1.	-32	-5	-	-	-32	-5
Tilikauden poistot	-24	-26	-	-	-24	-26
Loppusaldo 31.12.	-56	-32	-	-	-56	-32
Kirjanpitoarvo 1.1.	195	29	-	20	195	50
Kirjanpitoarvo 31.12.	61	195	-	-	61	195

Liitetiedot Toivon vuokraamista aineellisista hyödykkeistä on esitetty kohdassa 13 Vuokrasopimukset.

15 AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

15.1 Laatimisperiaate

Konserni kirjaa aineettoman hyödykkeen taseeseen vain, kun omaisuususerän 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 palvelusopimuksiksi. 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 omaisuususerän 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 omaisuususerästä 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	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Hankintameno						
Alkusaldo 1.1.	11	-	54	-	65	-
Lisäykset		13	-17	54	-17	67
Loppusaldo 31.12.	11	13	37	54	48	67
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset						
Alkusaldo 1.1.	-	-	-	-	-	-
Tilikauden poistot	-2	-2	-1	-	-3	-2
Loppusaldo 31.12.	-2	-2	-1	-	-3	-2
Kirjanpitoarvo 1.1.	11	-	54	-	65	-
Kirjanpitoarvo 31.12.	8	11	37	54	45	65

16 VAIHTO-OMAISUUS

16.1 Laatimisperiaate

Toivon vaihto-omaisuus koostuu suoraan myytäväksi tarkoitetuista keskeneräisistä ja/tai valmiista rakennuskohteista. Näiden hankintameno sisältää tontin arvon, muut rakentamisen raaka-aineet, suunnittelumenot, välittömistä työsuorituksista johtuvat menot, vieraan pääoman menot sekä muista välittömät ja välilliset rakennushankkeisiin liittyvät

menot. Vaihto-omaisuus arvostetaan hankintamenoon tai nettorealisointiarvoon sen mukaan, kumpi niistä on alempi. Nettorealisointiarvo on tavanomaisessa liiketoiminnassa saatava arvioitu myyntihinta, josta on vähennetty arvioidut kohteen valmiiksi saattamiseen tarvittavat menot ja arvioidut myynnin toteutumiseksi välttämättömät menot.

Tilikauden 2021 päättyessä vaihto-omaisuus koostui myytäväksi rakennettavista kohteista, joista osa on vielä myymättä eli osa kohteista on aloitettu ilman asiakkaita. Yksi kohteista on sellainen, jossa määräysvalta siirtyy ostajille kohteen valmistuessa. Kohteet arvostettiin hankintameno.

17 RAHOITUSVARAT

17.1 Laatumisperiaate

Toivon rahoitusvarat koostuvat pääosin vuokra- ja myyntisaamisista sekä rahavaroista.

Luokittelu ja kirjaaminen

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

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

Jaksotettuun hankintamenoön kirjattavat rahoitusvarat

Tähän luokkaan kuuluvat vuokra- ja myyntisaamiset sekä rahavarat. Ne arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintameno. Vuokra- ja myyntisaamiset ovat lyhytaikaisia varoja, jotka Toivo aikoo pitää enintään 12 kuukauden ajan raportointikauden päättymisestä. Vuokra- ja myyntisaamisten kirjanpitoarvojen katsotaan olennaisilta osin vastaavan niiden käypiä arvoja. Arvon alentumisten kirjanpitokäsittely on kuvattu liitetiedossa 22.3 Luotto- ja vastapuoliriski. Konsernin rahavarat koostuvat käteisvaroista ja pankkitileillä olevista varoista. Rahavaroihin luokitelluilla erillä on enintään kolmen kuukauden maturiteetti hankinta-ajankohdasta lukien.

17.2 Tasearvot

1 000 euroa	Liitetieto	2021	2020
Jaksotettu hankintameno			
Lainasaamiset	25,3	1 062	1 327
Vuokrasaamiset	13, 22.3	72	356
Myyntisaamiset	22.3	232	734
Rahavarat		15 275	3 154
Yhteensä		16 642	5 572

18 Muut saamiset

1 000 euroa	2021	2020
Siirtosaamiset	838	31
Muut saamiset	938	414
Yhteensä	1 776	445

19 OMA PÄÄOMA

19.1 Laatumisperiaate – oma pääoman ehtoiset instrumentit

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

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

19.2 Oman pääoman erät

Osakepääoma

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

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

Pääomalainat

Nämä pääomalainat ovat lainoja, jotka täyttävät kaikki osakeyhtiölainan (OYL) tarkoittaman pääomalainan ehdot (OYL 12 luku). Ne luokitel-

laan omaksi pääomaksi, sillä konserni maksaa kyseisiä lainoja takaisin vain velallisen päätöksen perusteella. Lainojen korko oli 1,0 % 31.12.2021 ja 31.12.2020. Tilikaudella 2021 Toivo Group Oyj nosti uutta pääomalainaa yhtiön lähipiiriin kuuluvilta tahoilta yhteensä 1 260 (4 465) tuhatta euroa. 31.12.2021 pääomalainojen yhteissumma oli 16 921 (15 661) tuhatta euroa, sisältäen pääomitetut korot. Katso myös liitetieto 25 Lähipiiritapahtumat.

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

Toivo maksoi pääomalainojen korkoja tilikaudella 2021 yhteensä 0 (128) tuhatta euroa. Kirjaamatonta korkoa ei ollut 31.12.2021.

Muuntoerot

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

Kertyneet voittovarot

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

SVOP

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

19.3 Osakkeen lukumäärien ja oman pääoman muutokset

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

1 000 euroa	Osakkeita (tuhatta kpl)	Osake- pää- oma	Pääoma- lainat	SVOP- rahasto	Muunto- erot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä
1.1.2020	10	1 000	11 079	-	-	5 682	17 761
Tilikauden tulos, emoyhtiön omistajille	-	-	-		-1	4 983	4 982
Maksuton osakeanti (osakkeiden splittaus)	89 990	-	-			-	-
Pääomalainojen lisäys	-	-	4 582			-	4 582
Pääomalainojen korot	-	-	-			-128	-128
Yhteensä	89 990	-	4 582		-1	4 855	9 436
31.12.2020	90 000	1 000	15 661	-	-1	10 537	27 197
1.1.2021	90 000	1 000	15 661	-	-1	10 537	27 197
Tilikauden tulos, emoyhtiön omistajille	-	-	-		-1	11 918	11 917
Maksuton osakeanti (osakkeiden splittaus)	-45 000	-	-			-	-
Osakeanti	918			740			740
Osakeanti listautuminen	7 168			13 789		1 147	14 936
Pääomalainojen lisäys	-	-	1 260			-	1 260
Pääomalainojen korot	-	-	-			-190	-190
Yhteensä	-36 914	-	1 260	14 529	-1	12 875	28 663
31.12.2021	53 086	1 000	16 921	14 529	-2	23 400	55 848

Toivo Group Oyj:llä ei ollut hallussaan omia osakkeita tilikausilla 2020–2021.

19.4 Osakeanti ja listautuminen

Toivo toteutti osakeannin 9.6.2021. Osakeannissa osakkeiden määrä nousi 45 918 368 osakkeesta 52 151 288 osakkeeseen. Osakeannin (noin 14,1 miljoonaa euroa) maksut suoritettiin kesäkuussa 2021. Osakeannin yhteydessä Yhtiö listautui First North Growth Market Finland -markkina-paikalle. Kaupankäynti osakkeella alkoi 11.6.2021.

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 varmistakseen kasvustrategian ja maksuvalmiuden toteutumisen. Pääomarakenteeseen vaikuttavat mm. tulos, investoinnit, omaisuuden ostot ja myynnit, osingonjako ja osakeannit. Pääomarakennetta seurataan omavaraisuusasteen kautta, joka on oman pääoman osuus kokonaispääomasta. Toivon tavoitteena on yli 30 %:n omavaraisuusaste. Konsernin pääoman hallinnassa ei tapahtunut merkittäviä muutoksia verrattuna vuoteen 2020.

Omavaraisuusaste

1 000 euroa	2021	2020
Oma pääoma yhteensä	54 420	27 290
Taseen loppusumma	121 054	63 837
Vähennetään saadut ennakot	-791	-33
+ (taseen loppusumma - saadut ennakot)	120 264	63 804
Omavaraisuusaste, %	45 %	43 %

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 2021 ja 2020 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 ehdotonta 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	2021	2020
Pitkäaikaiset rahoitusvelat			
Rahoituslaitoslainat	22	46 125	23 097
Vuokrasopimusvelat	13.6	4 105	2 463
Lähipiirilainat	25.3	-	-
Muut rahoitusvelat		1 263	631
		51 493	26 190
Lyhytaikaiset rahoitusvelat			
Rahoituslaitoslainat	22	971	600
Vuokrasopimusvelat	13.6	26	28
Lähipiirilainat	25.3	3 000	369
Ostovelat		3 892	1 069
Muut rahoitusvelat		233	40
		8 121	2 106
Rahoitusvelat yhteensä		59 614	28 296

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 omavelkaisena takaajana.

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

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



20.4 Rahoituksen rahavirroista johtuvat velkojen muutokset

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

1 000 euroa	2021			2020		
	Rahoitus- laitos- lainat	Vuokra- sopimus- velat	Lähipiiri- lainat	Rahoitus- laitos- lainat	Vuokra- sopimus- velat	Lähipiiri- lainat
Saldo 1.1.	23 696	2 491	369	13 718	1 211	369
Rahoituksen rahavirroista johtuvat muutokset						
Lainojen lyhennykset	-14 268	-	-369	-229	-	-
Lainojen nostot	37 276		3 000	10 994		
Vuokrasopimusvelkojen maksut	-	-258	-	-	-39	-
Rahoituksen rahavirroista johtuvat muutokset yhteensä	23 008	-258	2 631	10 765	-39	-
Lainojen muut lisäykset	-	-	-	-	-	-
Lainojen muuntaminen	391	-	-	-775	-	-
Uudet vuokrasopimukset	-	1 898	-	-	1 319	-
Lainan muuntaminen pääomalainoiksi	-	-	-	-	-	-
Muut muutokset		-	-	-12	-	-
Saldo 31.12.	47 095	4 131	3 000	23 696	2 491	369

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).

31.12.2021		Tasearvo	Käypä arvo			
1 000 euroa	Liitetieto		Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Rahoitusvelat, joita ei arvosteta käypään arvoon						
Rahoituslaitoslainat	20, 22	47 096	-	-	47 096	47 096
Lähipiirilainat	20, 25.3	3 000	-	-	3 000	3 000
Yhteensä		50 096	-	-	50 096	50 096

31.12.2020		Tasearvo	Käypä arvo			
1 000 euroa	Liitetieto		Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
Rahoitusvelat, joita ei arvosteta käypään arvoon						
Rahoituslaitoslainat	20, 22	23 696	-	-	23 696	23 696
Lähipiirilainat	20, 25.3	369	-	-	369	369
Yhteensä		24 065	-	-	24 065	24 065

22 RAHOITUSRISIKIEN HALLINTA

22.1 Rahoitusriskien hallinnan periaatteet

Toivo altistuu liiketoiminnassaan rahoitusriskeille, joita ovat korko-, luotto-, jälleenrahoitus-, maksuvalmius- ja vastapuoliriski. Vastaavasti valuuttakurssi- ja translaatoriskit tulevat poistumaan arviolta vuoden 2022 aikana, koska yhtiö tiedotti 2021 päättävänsä pilotointivaiheen Ruotsissa. Rakennus- ja kiinteistöala on syklistä ja suhdannevaihteluille altista ja sen volyyymi sekä kannattavuus vaihtelevat esim. yleisen taloudellisen tilanteen seurauksena. Toivon liiketoiminta on laajentunut vuonna 2021 ja konsernin strategisena tavoitteena on kasvattaa liiketoimintaa merkittävästi.

Rahoitusriskien hallinnan keskeinen periaate on pyrkiä vähentämään rahoitusmarkkinoiden mahdollisia negatiivisia vaikutuksia konsernin liiketoimintaan, yrittää mahdollistaa tehokas oman pääomakäyttö 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 monipuolistaamaan rahoitusinstrumenttivalikoimaa ja maturiteettijakaumaa sekä ylläpitää riittävää omavaraisuusastetta.

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

22.2 Korkoriski

Merkittävä rahoitusriski kohdistuu konsernin lainasalkun korkokustannusten vaihteluun, jota voidaan pyrkiä hallitsemaan siihen tarkoitetuilla rahoitusinstrumenteilla. Suurimmat korkoriskit muodostuvat vaihtuvakorkoisista rahoituslaitoslainoista. Toivo Group Oyj:llä on myös yrittäjädistusohjelma, jota ei ole käytetty tilikausilla 2020 ja 2021. Korkosidonnaisuuksia on hajautettu pituisilla maturiteeteilla ja korkoriskiä pienettiin tilikaudella 2021 systemaattisesti sekä yhtiö on suojannut osan luotoistaan korkokatolla tai kiinteää korkoa vastaavalla korkoputkella. Sopimusten vastapuolena on pohjoismaiset pankit, joilla on hyvä luottoluokitus Fitch Ratingiltä, Moody's Investor Serviceltä tai S&P Global-luottoluokittajalta. Korkoriskin mahdollista 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 tytäri- tai osakkuusyhtiöille mahdollisesti myönnettäviä Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen (ARA) alaisia rahoitusinstrumentteja. Niiden korkoriskiä alentaa mm. Suomen valtion korkotuki.

Alla esitetty herkkyysanalyysi havainnollistaa markkinakorkojen muutosten vaikutusta konsernin korkokuluihin:

1 000 euroa	2021		2020	
	+1 %	-0,1%	+1 %	-0,1%
Vaihtuvakorkoisista lainoista kirjattavat korkokulut	339	-34	439	-44

Konsernin rahoituslaitoslainat olivat yhteensä 47 096 (23 696) tuhatta euroa 31.12.2021. Yllä taulukossa esitetyt luvut eivät sisällä laskennallisten verojen vaikutusta.

22.3 Luotto- ja vastapuoliriski

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

Toivo kirjaa odotettavissa olevia luottotappioita koskevan vähennyserän jaksotettuun hankintamenoarvostetuista 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 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 kirjaimisen jälkeiseen tapahtumaan. Konserni ei kirjannut luottotappioiden peruutuksia tilikausilla 2021 ja 2020.

Vuokra- ja myyntisaamisten ikäjakauma

1 000 euroa	Brutto- kirjanpito- arvo 2021	Brutto- kirjanpito- arvo 2020
Myyntisaamiset		
Eräntymättömät	232	734
Vuokrasaamiset		
Eräntymättömät	-4	176
Eräntyneet		
1-30 päivää	14	48
31-60 päivää	9	10
61-90 päivää	4	10
Yli 90 päivää	71	120
	98	188
Yhteensä	94	364
Vuokra- ja myyntisaamiset yhteensä	327	1 099

Konserni on kirjannut tilikaudella 2021 odotettuja luottotappioita 6 (15) tuhatta euroa. Lisäksi Toivo neuvottelee yhden asiakkaan eräntyneistä saamisista. Konsernin arvio on, että Toivo tulee saamaan kyseiset saamiset.

22.4 Maksuvalmiusriski

Ulkopuolisen rahoituksen saatavuus kilpailukykyisin ehdoin on tärkeää Toivon liiketoiminnan harjoittamisen ja kannattavuuden näkökulmasta. Konsernin maksuvalmius pyritään turvaamaan riittävillä kassavaroilla, sopimuksin ja riittävillä pankki- tai luottolaitoslainoilla. Konsernilla on

lisäksi pyrkimys aloittaa yritystodistusohjelma tukemaan lyhytaikaista likviditeettiä. Konsernin rahavirta koostuu pääasiassa vuokrausliiketoiminnasta, myynneistä ja muista palkkioista. Rahoituksen riittävyyttä seurataan säännöllisesti kassa- ja investointiennusteilla.

Konsernin maksuvalmius oli tilikaudella hyvällä tasolla. Rahavarat olivat tilikauden lopussa 15 275 (3 154) tuhatta euroa. Investoinnit rahoitettiin pääasiassa pitkäaikaisilla lainoilla. Talous- ja rahoitusjohto arvioi jatkuvasti liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää eri ajanjaksoilla, jotta konsernilla olisi käytössään tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan

rahoittamiseksi. Rahoitustapahtumien onnistumiseksi konserni käyttää useampia vastapuolia ja riittäväksi katsomaansa omavaraisuutta. Rahoituslähteet koostuvat pääasiassa nostamattomista pitkäaikaisista lainoista.

Rahoitusvelkojen sopimusperusteiset erääntyvät määrät

Seuraavassa taulukossa on kuvattu rahoitusvelkojen sopimukseen perustuvaa maturiteettijakaumaa. Esitetyt luvut ovat diskonttaamattomia. Tilikausilla 2020-2021 Toivon rahoitusvelat koostuivat jaksotettuun hankintamenoön arvostettavista rahoitusveloista.

1 000 euroa	Tasearvo	Yhteensä	1 vuoden aikana	2-5 vuoden aikana	6-10 vuoden aikana	11-15 vuoden aikana	Myöhemmin
31.12.2021							
Rahoituslaitoslainat	47 096	64 757	2 016	19 602	35 988	3 513	3 637
Vuokrasopimusvelat	4 131	13 020	258	1 029	1 275	1 275	9 183
Ostovelat	3 892	3 892	3 892	-	-	-	-
Lähipiirilainat	3 000	3 000	3 000	-	-	-	-
Muut rahoitusvelat	1 496	1 496	-	1 496			
Yhteensä	59 614	86 165	9 166	22 127	37 264	4 789	12 820
1 000 euroa	Tasearvo	Yhteensä	1 vuoden aikana	2-5 vuoden aikana	6-10 vuoden aikana	11-15 vuoden aikana	Myöhemmin
31.12.2020							
Rahoituslaitoslainat	23 696	26 438	1 838	11 871	10 986	752	991
Vuokrasopimusvelat	2 491	8 190	185	683	854	854	5 614
Ostovelat	1 069	1 069	1 069	-	-	-	-
Lähipiirilainat	369	369	369	-	-	-	-
Muut rahoitusvelat	671	671	-	671			
Yhteensä	28 296	36 737	3 461	13 225	11 840	1 606	6 605

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 2020–2021.

Toivon translaatoriski muodostuu valuuttakurssimuutosten negatiivisista vaikutuksista ulkomaisen tytäryhtiön omaisuuseriin, kun nämä varat muunnetaan emoyhtiön raportointivaluutan määräisiksi (euro). Konsernilla on Ruotsissa vuonna 2020 perustettu tytäryhtiö, josta vuonna 2021 syntyneet muuntoerot eivät ole merkittävä erä.

Vuonna 2021 valuuttariskille alttiina olevat tilinpäätöserät koostuivat maaomaisuudesta (816 tuhatta euroa) ja rahavaroista (21 tuhatta euroa). Mikäli Ruotsin kruunu vahvistuisi euroon nähden yhdellä (1) prosenttiyksiköllä, aiheutuisi tuloslaskelmaan tappiota kurssieroina noin kahdeksan tuhatta euroa.

23 MUUT VELAT JA JAKSOTUSERÄT

1 000 euroa	2021	2020
Saadut ennakot	791	33
Siirtovelat	392	1 198
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	716	119
Muut lyhytaikaiset velat	1 026	4 919
Yhteensä	2 924	6 269

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

24 VARAUKSET, EHDOLLISET ERÄT JA SITOUMUKSET

24.1 Laatumisperiaate – Varaukset

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

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

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

Toivolla oli tilikauden 2021 päättyessä varaus 123 tuhatta euroa (0), joka koskee Osakkuusyhtiön tytäryhtiölle rakennettua kerrostalokohdetta.

24.2 Laatumisperiaate – Ehdolliset velat ja ehdolliset varat

Ehdolliset varat ja ehdolliset velat ovat mahdollisia omaisuuseriä ja veloituksia, 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	
	2021	2020	2021	2020
Velat, joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä, osakkeita ja muita vakuuksia	49 453	24 990	9 066	21 250
Annetut kiinnitykset	102 305	78 355	9 964	26 484
Pantatut osakkeet	21 286	14 328	-	582
Omavelkaiset takaukset	44 134	22 515	7 664	8 787
Vakuudet yhteensä	167 725	115 198	17 628	35 853

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

24.4 Takauslimiitti

Emoyhtiöllä on käytössä 11 tytäryhtiötä koskeva takauslimiitti. Takauslimiitistä oli käytössä noin 598 tuhatta euroa 31.12.2021. Takauslimiitti on yhteisvastuullinen.

24.5 Vastuusitoumukset

Konsernilla oli seuraavat sijoituskiinteistöihin liittyvät vastuusitoumukset 31.12.2021:

Vähennettyjen arvonlisäverojen (alv) palautusvastuu

Toivon kiinteistöinvestointien arvonlisäverojen määrä oli 2 005 (2 780) tuhatta euroa 31.12.2021. Palautusvastuusta oli 31.12.2021 jäljellä 70-100 % (80-100%) tehdystä arvonlisäverovähennyksestä. Konsernin sijoituskiinteistöihin liittyy arvonlisäveropalautusvastuu, joka realisoituu, mikäli kyseiset kiinteistöt siirtyvät arvonlisäverottomaan käyttöön 10 vuoden tarkastuskauden aikana.

24.6 Oikeudenkäynnit ja riita-asiat

31.12.2021 Korkeimmassa hallinto-oikeudessa (KHO) on voimassa oleva muutoksenhakupyynnö Helsingin hallinto-oikeuden päätöksistä 30.6.2021, mitkä koskevat Toivo Group Oyj -konsernin kahden tytäryhtiön rakennushankkeen rakennuslupaa. Rakennuslupa-asiassa Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi aikaisemmat valittajien valitukset Yhtiön tytäryhtiöiden rakennusluvista 30.6.2021.

31.12.2021 Helsingin hallinto-oikeudessa (HAO) on voimassa olevat valitukset, joista toinen koskee Yhtiön tytäryhtiön kiinteistölle myönnettyä asemakaavaa ja toinen Yhtiön eri tytäryhtiölle myönnettyä poikkeuslupaa kaavoitusasiassa.

25 LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

25.1 Laatimisperiaate

Toivo Group Oy:n lähipiiriin sisältyvät seuraavat tahot:

- tytä- 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 Oy: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 2021. 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 kuluksi kirjattuja menoja. Mahdolliset luontaisedut sisältyvät palkkasummiin. Johtoon kuuluvien avainhenkilöiden eläke-etuudet koostuvat Suomen lakisääteisten eläkejärjestelyjen puitteissa myönnettävistä eläkkeistä. Konsernilla ei ole vapaaehtoisia täydentäviä eläkejärjestelyjä.

1 000 euroa	2021	2020
a) Johtoon kuuluvat avainhenkilöt yhteensä (sisältäen b) ja c))		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	-463	-369
Eläke-etuudet (maksupohjaiset järjestelyt)	-35	-27
Yhteensä	-498	-396

1 000 euroa	2021	2020
b) Toimitusjohtaja Markus Myllymäki		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	-68	-65
Eläke-etuudet (maksupohjaiset järjestelyt)	-5	-5
Yhteensä	-73	-70
c) Muut johtoryhmän jäsenet		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	-395	-304
Eläke-etuudet (maksupohjaiset järjestelyt)	-30	-22
Yhteensä	-425	-326
d) Hallitus yhteensä (sisältäen e) ja f))		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	-36	-
Eläke-etuudet (maksupohjaiset järjestelyt)	-	-
Yhteensä	-36	-
e) Hallituksen jäsen Petri Kärkkäinen		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	-18	-
Eläke-etuudet (maksupohjaiset järjestelyt)	-	-
Yhteensä	-18	-

1 000 euroa	2021	2020
f) Hallituksen jäsen Harri Tahkola		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	-18	-
Eläke-etuudet (maksupohjaiset järjestelyt)	-	-
Yhteensä	-18	-



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	Saa- miset	Velat	1 000 euroa	Myynnit	Ostot	Korko- kulut	Saa- miset	Velat
Tilikausi 2021 / 31.12.2021						Tilikausi 2020 / 31.12.2020					
Johtoon kuuluvat avainhenkilöt	-	-4	-70	-	16 921	Johtoon kuuluvat avainhenkilöt	-	-7	-112	-	16 030
Osakkuusyhtiöt	9 457	-	-	1 062	-	Osakkuusyhtiöt	163	-	-	1 257	-
Emoyhtiö Raatihuone Oy	-	-	-97	-	3 000	Emoyhtiö Raatihuone Oy	-	-	-52	-	26
Yhteensä	9 457	-4	-167	1 062	19 921	Yhteensä	163	-7	-163	1 257	16 056

Tilikaudella 2021 Toivo Group Oyj nosti uutta pääomainsa yhtiön lähipiiriin kuuluvilta tahoilta yhteensä 1 260 (4 465) tuhatta euroa. 31.12.2021 pääomainsa yhteissumma oli 16 921 (15 661) tuhatta euroa, sisältäen pääomitetut korot. Katso myös liitetieto 19.2 Oman pääoman erät.

Tilikaudella 2019 Toivo Maat Suomi Oy otti 369 tuhannen euron lainan Myllymäki Invest Oy:ltä¹. Lainan korko on 5 %. Laina maksettiin pois korkoineen 14.10.2021. Myllymäki Invest Oy on Toivo Group Oyj:n hallituksen puheenjohtajan Asko Myllymäen määräysvallassa oleva yhtiö.

25.4 Konsernirakenne

31.12.2021 konsernilla oli seuraavat omistukset tytäryhtiöissä, yhteisissä toiminnoissa ja osakkuusyhtiöissä. Alla on esitetty emoyhtiön suoraan omistamat yhtiöt, joista alakonsernien emoyhtiöitä ovat seuraavat: Toivo Maat Suomi Oy, Toivo Kodit Oy ja Toivo Liiketilat Oy.

Yhtiö	Y-tunnus	Omistusosuus
Toivo Group Oyj, emoyhtiö		
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 %
Elämäni Kodit Oy	2970250-8	100 %
Toivo Rakennuttaminen Oy	3018292-5	100 %
Toivo Kiinteistökehitys Oy	3018297-6	100 %
Toivo Living Oy	3018293-3	100 %
Toivo Sweden AB		96 %
Kiinteistö Oy Toivon Päämaja	3187972-4	100 %
Toivo Hankekehitys Oy	3232411-4	100 %
Toivo Asuntokehitys Oy	3232412-2	100 %
Elämäni Kodit 10 Oy	3096646-3	25 %
Elämäni Kodit 40 Oy	3135666-7	25 %

Tilikaudella 2021 Toivo Group Oyj myi neljä Asunto-osakeyhtiötä ja perusti kolme tytäryritystä.

26 TILIKAUDEN PÄÄTTYMISPÄIVÄN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Merkittävimmät tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat olivat seuraavat:

- Yhtiö tiedotti yhtiötiedotteella 18.2.2022 selvittävänsä mahdollisuutta siirtyä Helsingin pörssin päälisalle. Yhtiö käynnistää samalla selvitystyön mahdollisten vieraan- ja omanpääoman instrumenttien käytöstä tulevan kiinteistöportfolion rahoittamiseksi.



Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS

Euroa	Liite-tieto	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
Liikevaihto	3,2	1 164 453	1 264 105
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutos	1,2, 3	-731 290	-257
Liiketoiminnan muut tuotot		1 075 517	2 205 793
Materiaalit ja palvelut			
Aineet, tarvikkeet ja tavarat			
Ostot tilikauden aikana		-602	-358
Aineet, tarvikkeet ja tavarat yhteensä		-40 630	-358
Ulkopuoliset palvelut		-7 648	-2 101
Materiaalit ja palvelut yhteensä		-48 278	-2 459
Henkilöstökulut	2		
Palkat ja palkkiot		-777 312	-572 733
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-136 681	-94 322
Muut henkilösivukulut		-18 678	-17 092
Henkilösivukulut yhteensä		-155 359	-111 414
Henkilöstökulut yhteensä		-932 671	-684 147
Poistot ja arvonalentumiset			
Suunnitelman mukaiset poistot		-15 387	-10 204
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä		-15 387	-10 204
Liiketoiminnan muut kulut	3,2	-1 949 492	-679 370
Liikevoitto / -tappio		-1 437 149	2 093 461

Euroa	Liite-tieto	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
Rahoitustuotot ja -kulut			
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksissä		-	136 754
Muut korko- ja rahoitustuotot		45 171	57 796
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-209 384	-129 614
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-164 213	64 937
Voitto / Tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		-1 601 361	2 158 398
Tilinpäätössiirrot			
Saadut konserniavustukset		3 652 570	
Annetut konserniavustukset		-2 320	-180 000
Tilinpäätössiirrot yhteensä		3 650 250	-180 000
Voitto / Tappio ennen veroja		2 048 889	1 978 398
Tuloverot			
Tilikauden verot		-572 835	-269 252
Laskennalliset verot	5	146 258	51
Tuloverot yhteensä		-426 577	-269 200
Tilikauden voitto / tappio		1 622 312	1 709 198

Emoyhtiön tase, FAS

Euroa	Liite-tieto	31.12.2021	31.12.2020
Vastaavaa			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikutteiset menot		8 280	22 038
Aineettomat hyödykkeet yhteensä		8 280	22 038
Aineelliset hyödykkeet			
Koneet ja kalusto		35 864	33 521
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		35 864	33 521
Sijoitukset			
Osuudet saman konsernin yrityksissä	7	14 014	14 208
Muut saamiset		2 702 000	2 910 000
Sijoituskiinteistöt	3	2 935 474	4 294 264
Sijoitukset yhteensä		5 651 489	7 218 471
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		5 695 632	7 274 031
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Lyhytaikaiset saamiset			
Myyntisaamiset		22 889	183 199
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		35 677 806	12 356 978
Saamiset omistusyhteisyhteisyyksiltä		1 062 400	867 410
Muut saamiset		27 358	64 358
Siirtosaamiset		12 980	17 202
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä		36 803 432	13 489 147
Rahat ja pankkisaamiset		2 987 135	2 433 496
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		39 790 567	15 922 643
Vastaavaa yhteensä		45 486 199	23 196 674

1 000 euroa	Liite-tieto	31.12.2021	31.12.2020
Vastattavaa			
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma		1 000 000	1 000 000
Sijoitetun oman pääoman rahasto		15 676 050	
Edellisten tilikausien voitto (tappio)		4 677 482	2 968 284
Tilikauden voitto (tappio)		1 622 312	1 709 198
Pääomalaina		16 921 299	15 661 299
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	4	39 897 142	21 338 780
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Velat saman konsernin yrityksille		3 000 000	
Muut velat	6	63 346	424
Laskennalliset verovelat	5	585 095	731 353
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä		3 648 440	731 777
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Saadut ennakot		-	-
Ostovelat		43 375	50 816
Velat saman konsernin yrityksille		1 079 769	652 563
Muut velat		65 885	52 653
Siirtovelat		751 588	370 086
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		1 940 617	1 126 117
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		5 589 057	1 857 894
Vastattavaa yhteensä		45 486 199	23 196 674

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) pienyrityssäännöstöä.

1.2 Arvostusperiaatteet ja -menetelmät sekä jaksotusperiaatteet ja -menetelmät

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

Muilta osin pien- ja mikroyrityksasetuksen pienyrityksiä koskevien oletusten mukaiset.

2 HENKILÖSTÖ

Tilikauden aikana yhtiön palveluksessa oli keskimäärin 12 (8) henkilöä.

3 SIJOITUSKIINTEISTÖT

3.1 Laatimisperiaatteet

Sijoituskiinteistöksi määritellään maa-alue, rakennus tai osa rakennuksesta, jota Toivo Group Oyj pitää hallussaan vuokratuottojen tai omaisuuden arvonnousun hankkimiseksi tai molemmista syistä. Yhtiö arvostaa sijoituskiinteistöt käypään arvoon kirjanpitolain mukaisesti noudattaen IAS 40 *Sijoituskiinteistöt* -standardia kirjanpitolain 5 luvun 2§:n mahdollistamalla tavalla. Alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä sijoituskiinteistöt arvostetaan niiden hankintamenoon ja myöhemmin käypään arvoon. Käypien arvojen muutokset esitetään tulosaikutteisesti nettoeränä omalla rivillään tuloslaskelmassa.

Toivo Group Oy:n omistamien sijoituskiinteistöyhtiöiden osakkeet on ar-

vostettu kirjanpitolain 5 luvun 2§:n mukaisesti käypään arvoon, josta on vähennetty osakkeisiin kohdistuvat nettovelat. Toivo Maat Oy on lisäksi sisällytetty Toivo Group Oy:n tilinpäätökseen sijoituskiinteistöinä noudattaen Kirjanpitolautakunnan lausuntoa 1949 vuodelta 2016, jossa viitataan ns. kuoriyhtiöajatteluun osana sijoituskiinteistöjen arvostamista.

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

Toivo Group Oy noudattaa erillistilinpäätöksessään konsernin IFRS-normistoon perustuvia sijoituskiinteistöjen laatimisperiaatteita soveltuvin osin. Toistaiseksi merkittävimmät erot ovat seuraavat:

- Käyvän arvon määrittäminen: emoyhtiön tilinpäätöksessä sijoituskiinteistöyhtiöiden osakkeiden käyvästä arvosta vähennetään ko. osakkeisiin kohdistuvat nettovelat. IFRS-konsernitalinpäätöksessä velkaosuutta ei vähennetä.
- Toivon vuokralle ottamat tontit: kyseisiä tontteja ei kirjata emoyhtiön taseeseen eivätkä ne siten sisälly tase-erään Sijoituskiinteistöt. Konsernitalinpäätöksessä vuokratut tontit luokitellaan sijoituskiinteistöiksi ja myös niihin liittyvät vuokrasopimusvelat kirjataan konsernitaseeseen.
- Myytävänä olevaksi luokiteltujen sijoituskiinteistöjen kirjanpitokäsittely: emoyhtiön tilinpäätöksessä muiden kuin sijoituskiinteistöyhtiöiden osakkeet arvostetaan hankintamenoon, kun taas IFRS-konsernitalinpäätöksessä kaikki sijoituskiinteistöt niiden yhtiö- tms. muodosta riippumatta arvostetaan käypään arvoon.

3.2 Vuokratuotot ja hoitokulut

Euroa	Bruttovuokra- tuotot		Nettovuokra- tuotot		Hoitokulut	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Toivo Group Oy	107 001	425 648	77 025	163 172	-29 976	-262 476
Yhteensä	107 001	425 648	77 025	163 172	-29 976	-262 476

3.3 Valmiit sijoituskiinteistöt

Euroa	2021	2020
Valmiiden sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo 1.1.	4 294 264	5 078 168
Hankinnat tilikaudella	-	-
Myyntit tilikaudella	-627 500	-968 145
Siirrot rakenteilla olevista	-	-
Siirrot rakenteilla oleviin	-	-
Muut siirrot erien välillä	-	-
Edeltäviin tilikausiin kohdistuva käypien arvojen muutos	-	-
Käypien arvojen muutos	-731 290	184 241
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	2 935 474	4 294 264

Yhtiöllä ei ollut rakenteilla olevia kohteita tilikausien 2021 ja 2020 päättyessä.

3.4 Käyvät arvot: keskeiset parametrit

Emoyhtiöllä ei ollut suorassa omistuksessa olevia sijoituskiinteistöjä 31.12.2021. Alla esitetty ulkopuolisen arvioitsijan sijoituskiinteistöjen rahavirtalaskelmissa käyttämät keskeiset parametrit:

Valmiit sijoituskiinteistöt (Asunnot)	2021	2020
Syöttötiedot:		
Nettotuottovaatimus (%)		4,7%
Markkinavuokra (euroa / m ² / kk)		17,25
Hoitokulut (euroa / m ² / kk)		1,5-2,5
Tilikauden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste (%)		97-100%
Muut merkittävät tiedot:		
Vuokrattavissa oleva pinta-ala (m ²)		2 294
Inflaatio-oletus (%)		2 %
Valmiit sijoituskiinteistöt (Tontit)	2021	2020
Syöttötiedot:		
Nettotuottovaatimus (%)	4,0% - 5,35%	4,1% - 5,47%
Markkinavuokra (euroa / m ² / kk)	2,46€ - 4,17€	2,39€ - 4,16€
Hoitokulut (euroa / m ² / kk)	0 €	0 €
Tilikauden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste (%)	100 %	100 %
Muut merkittävät tiedot:		
Vuokrattavissa oleva pinta-ala (m ²)	10 391	12 222
Inflaatio-oletus (%)	2 %	2 %

3.5 Herkkyysanalyysi

Alla on esitetty herkkyysanalyysi yhtiön sijoituskiinteistöjen käyvin arvoin, jotka olivat yhteensä n. 7,8 (15,6) milj. euroa 31.12.2021.

Tuottovaati- muksen muutos

31.12.2021	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Käypä arvo (1 000 euroa)	8 717 600	8 258 779	7 845 840	7 472 229	7 132 582
Muutos (1 000 euroa)	871 760	412 939		-373 611	-713 258
Muutos (%)	11,11 %	5,26 %	0,00 %	-4,76 %	-9,09 %

Tuottovaati- muksen muutos

31.12.2020	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Käypä arvo (1 000 euroa)	17 280 796	16 371 282	15 552 690	14 812 115	14 138 838
Muutos (1 000 euroa)	1 728 106	818 592	-	-740 575	-1 413 852
Muutos (%)	11,11 %	5,26 %	0,00 %	-4,76 %	-9,09 %

Käypien arvojen muutoksia sekä laskelmissa käytettyihin tekijöihin liittyviä epävarmuustekijöitä on selostettu konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 12.9 Rahavirtalaskelmissa käytettäviin parametreihin liittyvät epävarmuustekijät ja herkkyysanalyysi.

4 OMA PÄÄOMA

4.1 Oman pääoman erät

Euroa	2021	2020
Osakepääoma 1.1.	1 000 000	1 000 000
Lisäykset	-	-
Vähennykset	-	-
Osakepääoma 31.12.	1 000 000	1 000 000
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	15 676 050	-
Edellisten tilikausien voitto / tappio 1.1.	2 968 284	2 233 019
Edellisen tilikauden tuloksen siirto	1 709 198	735 266
Edellisten tilikausien voitto / tappio 31.12.	4 677 482	2 968 284
Tilikauden tulos	1 622 312	1 709 198
Pääomalainat	16 921 299	15 661 299
Oma pääoma yhteensä	39 897 142	21 338 780

4.2 Voitonjakokelpoiset varat

Euroa	2021	2020
Muut rahastot	-	-
Tilikauden voitto / tappio	1 622 312	1 709 198
Käypien arvojen muutokset tilikaudella, laskennallisella verovelalla vähennettynä	585 032	206
Jakokelpoinen tilikauden voitto	2 207 343	1 709 403
Edellisten tilikausien voitto / tappio	4 677 482	2 968 284
Käypien arvojen muutokset, laskennallisella verovelalla vähennettynä	2 340 379	-2 925 617
Jakokelpoinen edellisten tilikausien voitto	7 017 861	42 668
Yhteensä	9 225 204	1 752 071

5 LASKENNALLISET VEROVELAT

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

Euroa	2021	2020
Käypien arvojen muutoksista edellisillä tilikausilla muodostunut velka	731 353	694 505
Käypien arvojen muutoksista päättyneellä tilikaudella muodostunut velka	-146 258	36 848
Laskennallinen verovelka yhteensä	585 095	731 353

6 VIERAS PÄÄOMA

Yhtiöllä ei ollut myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua erääntyvää pitkäaikaista vierasta pääomaa 31.12.2021 tai 31.12.2020.

7 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 %
Elämäni Kodit Oy	2970250-8	100 %
Toivo Rakennuttaminen Oy	3018292-5	100 %
Toivo Kiinteistökehitys Oy	3018297-6	100 %
Toivo Living Oy	3018293-3	100 %
Toivo Sweden AB		96 %
Kiinteistö Oy Toivon Päämaja	3187972-4	100 %
Toivo Hankekehitys Oy	3232411-4	100 %
Toivo Asuntokehitys Oy	3232412-2	100 %
Elämäni Kodit 10 Oy	3096646-3	25 %
Elämäni Kodit 40 Oy	3135666-7	25 %

8 VAKUUKSET JA TAKAUKSET KONSERNIYHTIÖIDEN PUOLESTA

Toivo Group Oyj on antanut konserniyhtiöiden puolesta nostettujen rahoituslaitoslainojen vakuudeksi omavelkaisia takauksia yhteensä 27 406 696 (31 302 070) euroa 31.12.2021.

Toivon kiinteistöinvestointien arvonlisäverojen määrä oli 2 005 (2 780) tuhatta euroa 31.12.2021. Palautusvastuusta oli 31.12.2021 jäljellä 70-100 % (80-100%) tehdystä arvonlisäverovähennyksestä. Konsernin sijoituskiinteistöihin liittyy arvonlisäveropalautusvastuu, joka realisoituu, mikäli kyseiset kiinteistöt siirtyvät arvonlisäverottomaan käyttöön 10 vuoden tarkastuskauden aikana.

9 KONSERNIIN KUULUVAA KIRJANPITOVELVOLLISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Yhtiö kuuluu konserniin, jonka emoyhtiö on Raatihuone Oy, Y-tunnus 2962361-5. Raatihuone Oy tulee laatimaan konsernitilinpäätöksen tilikaudelta 2021.

10 TILIKAUDEN JÄLKEISET OLENNAISET TAPAHTUMAT

Merkittävimmät tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat olivat seuraavat:

- Yhtiö tiedotti yhtiötiedotteella 18.2.2022 selvittävänsä mahdollisuutta siirtyä Helsingin pörssin päälistalle. Yhtiö käynnistää samalla selvitystyön mahdollisten vieraan- ja omanpääoman instrumenttien käytöstä tulevan kiinteistöportfolion rahoittamiseksi.

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Helsingissä 17.2.2022

Asko Myllymäki
Hallituksen puheenjohtaja

Tomi Koivukoski
Hallituksen jäsen

Petri Kärkkäinen
Hallituksen jäsen

Harri Tahkola
Hallituksen jäsen

Markus Myllymäki
Toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 21.2.2022

KPMG Oy Ab

Timo Nummi
KHT

Tunnusluvut

Konserni, 1 000 euroa	1-12/2021	1-12/2020	Muutos
Liikevaihto	13 574	4 250	9 324
Vuokratuotto	2 676	3 213	-537
Nettovuokratuotto	1 979	2 371	-392
Liikevoitto	15 818	7 189	8 629
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	1 714	637	1 077
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	97 649	57 022	40 627
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	34 002	18 361	15 641
Sijoituskiinteistöjen myynnit	12 085	29 674	-17 589
Korolliset nettovelat	40 215	24 033	16 182
Pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV)	41 169	13 498	27 671
Luototusaste (LTV), %	41,2 %	42,1 %	-0,9 %-yksikköä
Omavaraisuusaste, %	45,3 %	42,8 %	+2,5 %-yksikköä
Osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus, EUR	0,78	0,30	0,48
Osakekohtaisen pitkäaikaisen nettovarallisuuden kasvu, %	158,5	75,2	
Osakekohtainen tulos (EPS), EUR ¹⁾	0,24	0,11	0,13
Vuokrausaste, %	98,9 %	99,0 %	-0,1 %
Asuntojen vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliometriä	6 776	13 006	-6 230
Muu vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliometriä	17 784	19 582	-1 798

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

Tunnuslukujen laskentakaavat

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



TOIVO GROUP OYJ

Tilintarkastuskertomus 2021

Tilintarkastuskertomus

Toivo Group Oyj:n yhtiökokoukselle

TILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUS

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Toivo Group Oyj:n (y-tunnus 2687933-2) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2021. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien yhteenveto merkittävimmistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista, sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että

- konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti,
- tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*. Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) 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 myöskin sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviissa 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 virheellisyttä, sekä antaa

tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausun-
tomme. Kohtuullinen varmuus on korkea var-
muustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olen-
nainen virheellisyys aina havaitaan hyvän
tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa
tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheu-
tua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden
katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin
tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikut-
tavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät
tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintar-
kastukseen kuuluu, että käytämme amma-
tillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen
skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan.

Lisäksi:

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytök-
sestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen
olennaisen virheellisyyden riskit, suunnit-
telemme ja suoritamme näihin riskeihin
vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja
hankimme lausuntomme perustaksi tar-
peellisen määrän tarkoitukseen soveltu-
vaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä,
että väärinkäytöksestä johtuva olennainen
virheellisyys jää havaitsematta, on suu-
rempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva
olennainen virheellisyys jää havaitsematta,
sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoi-
mintaa, väärentämistä, tietojen tahallista

esittämättä jättämistä tai virheellisten tie-
tojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan
sivuuttamista.

- Muodostamme käsityksen tilintarkastuk-
sen kannalta relevantista sisäisestä val-
vonnasta pystyäksemme suunnittelemaan
olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilin-
tarkastustoimenpiteet mutta emme siinä
tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan
lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen
valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laa-
timisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä
johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden
ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko halli-
tuksen ja toimitusjohtajan ollut asianmu-
kaista laatia tilinpäätös perustuen oletuk-
seen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme
hankkimamme tilintarkastusevidenssin
perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö
sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liitty-
vää olennaista epävarmuutta, joka voi an-
taa merkittävää aiheutta epäillä emoyhtiön
tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa.
Jos johtopäätöksemme on, että olennais-
ta epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy
kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme
lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin
tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai,
jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole

riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johto-
päätöksemme perustuvat tilintarkastuskert-
tomuksen antamispäivään mennessä han-
kittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset
tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin
johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni
pysty jatkamaan toimintaansa.

- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpää-
töksessä esitettävät tiedot mukaan lu-
kien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja
sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen
perustana olevia liiketoimia ja tapahtu-
mia siten, että se antaa oikean ja riittävän
kuvan.
- Hankimme tarpeellisen määrän tarkoituk-
seen soveltuvaan tilintarkastusevidenssiä
konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimin-
toja koskevasta taloudellisesta informaatiosta
pystyäksemme antamaan lausun-
non konsernitalinpäätöksestä. Vastaamme
konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta,
valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme
tilintarkastuslausunnosta yksin.

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

MUUT RAPORTOINTIVELVOITTEET

Muu informaatio

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

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

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

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

Helsingissä 21. helmikuuta 2022

KPMG OY AB

Timo Nummi
KHT





Toivo Group Oyj
Teknobulevardi 7 H
01530 Vantaa
info@toivo.fi

sijoittajille.toivo.fi

