



TOIVO GROUP OYJ

# **Vuosikertomus 2022**

TOIVO GROUP OYJ

# Vuosi- kertomus 2022

<b>Vuosikatsaus</b> .....	<b>3</b>
Toiminta lyhyesti.....	4
Toivo Group Oyj:n liikevoiton kehitys.....	4
Vuoden 2022 avainkohdat .....	5
Toimitusjohtajan katsaus.....	6
Toivon liiketoimintamalli .....	7
Liikeidea .....	8
Toivon asuntoportfolio .....	9
Strategiset painopisteet .....	10
<b>Hallituksen toimintakertomus</b> .....	<b>11</b>
<b>Tilinpäätös</b> .....	<b>18</b>
Konsernin tuloslaskelma, IFRS .....	19
Konsernitase, IFRS .....	20
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS .....	21
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS .....	22
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot .....	23
Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS.....	62
Emoyhtiön tase, FAS .....	63
Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot.....	64
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset .....	66
Tilinpäätösmerkintä .....	66
Tunnusluvut .....	67
Tunnuslukujen laskentakaavat.....	68
Tilintarkastuskertomus.....	69



TOIVO GROUP OYJ

# Vuosikatsaus 2022

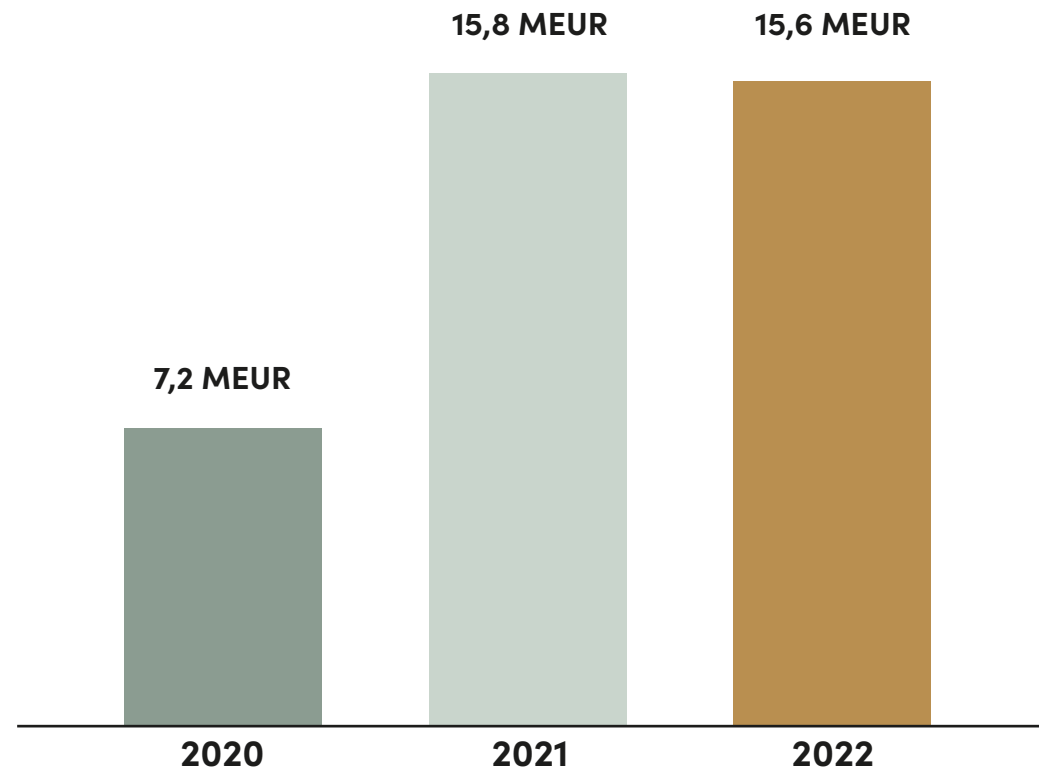
# Toiminta lyhyesti

**T**oivo 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, hallinointiin ja vuokraukseen. Toivo hoitaa omalla tiimillään asuinkiinteistön koko elinkaaren aina raakamaan kaavoittamisesta vuokraamiseen. Näin toimimalla Toivo pystyy tuottamaan lisäarvoa asiakkailleen, osakkeenomistajilleen ja sidosryhmilleen.

Toivon strategiana on kehittää Toivo-konseptin mukaisia asuintaloja, joiden tavoitteena on vahva kehitysmarginaali sekä vakaa ja houkutteleva tuotto, ja jotka mahdollistavat näin asuntojen 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 02**

Toivo ilmoittaa selvittävänsä Nasdaq Helsinki pörssilistalle siirtymistä



**Toukokuu 05**

Sai korkeimman, Advanced-luokituksen vihreän rahoituksen viitekehityksestä Moody's ESG Solutionsilta.



**Elokuu 08**

Toivo piti ylimääräisen yhtiökokouksen, jossa hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettiin viisi. Uudeksi hallituksen jäseneksi valittiin Jonna Toikka.




**Maaliskuu 03**

Toivo vastaanotti korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun. Ratkaisu mahdollisti 21 miljoonan euron hankkeiden käynnistyksen.



**Kesäkuu 06**

Toivo toteutti onnistuneesti uusien osakkeiden suunnatun osakeannin keräten 3,7 miljoonaa euroa.



**Marraskuu 11**

Toivo solmi sopimuksen yhteensä noin 28 hehtaarin maa-alueiden kehittämisestä Espoossa.



**Marraskuu 11**

Toivo laski ohjeistustaan tuloksesta markkinoiden tuotto-vaatimusten johdosta.

# Vuoden 2022 avainkohdat

**Q1 2022 yhteenveto**  
 Hankekehityssalkku  
 1850 asuntoa  
 Rakenteilla 711 asuntoa  
 Liikevoitto 7 M €

**Q2 2022 yhteenveto**  
 Hankekehityssalkku  
 1950 asuntoa  
 Rakenteilla 800 asuntoa  
 Liikevoitto 6,3 M €

**Q3 2022 yhteenveto**  
 Hankekehityssalkku  
 1900 asuntoa  
 Rakenteilla 631 asuntoa  
 Liikevoitto 4,7 M €

**Q4 2022 yhteenveto**  
 Hankekehityssalkku  
 1707 asuntoa  
 Rakenteilla 371 asuntoa  
 Liikevoitto -2,35 M €

# Toimitusjohtajan katsaus

**V**uosi 2022 oli kaikilta osin Toivolle kasvun, kehityksen ja oppimisen vuosi. Vuosi oli yhtiölle ensimmäinen täysi toimintavuosi listayhtiönä.

Yhtiö kasvoi ja oppi vuoden 2022 aikana kaikilla mittareilla paljon. Yhtiön liikevaihto kasvoi 13,6 miljoonasta eurosta 20,3 miljoonaan euroon. Yhtiön liikevoittotaso pysyi samana vuonna 2022, kuin vuonna 2021.

Toimintaympäristö oli vuonna 2022 hyvin haastava. Ukrainan sodasta johtuva inflaatio ja korkea korkoympäristö on haastanut asuntokehittäjiä ja -sijoittajia. Olemme Toivossa pystyneet reagoimaan markkinamuutoksiin, parantamaan toimintaamme ja tarjoamaan hyvää palvelua asiakkaille.

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

Toivolaiset ovat tehneet poikkeuksellisen upeaa työtä vuoden 2022 aikana. He ovat pystyneet reagoimaan haastavaan toimintaympäristöön. Olen todella ylpeä meidän joukkueestamme!

Olemme Toivossa tehneet paljon töitä liiketoimintamallin, hyvän asuntotuotteen ja palvelun puolesta. Haluamme tehdä asuntoja, jotka ovat oikean hintaisia, vihreitä, uusia ja hyviä! Asukkaat antoivat meille vuoden 2022 aikana noin 98,4 prosentin vuokrausasteen, sekä keskimäärin noin 4,5 asiakastyytyväisyyden asteikolla 1-5.

Haluan kiittää kaikkia Toivolaisia, asiakkaita, sidosryhmiä ja sijoittajia vuodesta 2022. Matkamme listayhtiönä on alkutaipeella, mutta olemme vuonna 2022 todistaneet, että pystymme reagoimaan ja toimimaan monenlaisissa markkinoissa.



**Markus Myllymäki**

Toimitusjohtaja

Toivo Group Oyj





# TOIVON

## LIIKETOIMINTAMALLI

### Toivon asuntosalkku

- Uudet asunnot  
→ Keski-ikä n. 1 vuosi
- Pieniä ja tehokkaita  
→ Asuntojen keskikoko 41 m<sup>2</sup>
- Helsinki, Turku, Tampere  
→ 94 % asunnoista
- Kohtuuhintaista  
→ Keskivuokra 840 €/kk
- Korkea vuokrausaste  
→ 98,4 %
- Matala yhtiövastike  
→ n. 2,75 €/m<sup>2</sup>



Omistuskate	<b>Toivon koko kate</b>
Rakennuskate	
Kehityskate	



# Liikeidea

Toivon uniikki liikeidea, jossa yhtiö kehittää, rakentaa ja omistaa asuntonsa on osoittanut vuoden 2022 aikana kyvyn reagoida asuntoliiketoimintakentän muutoksiin, 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-energia-luokkaan 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

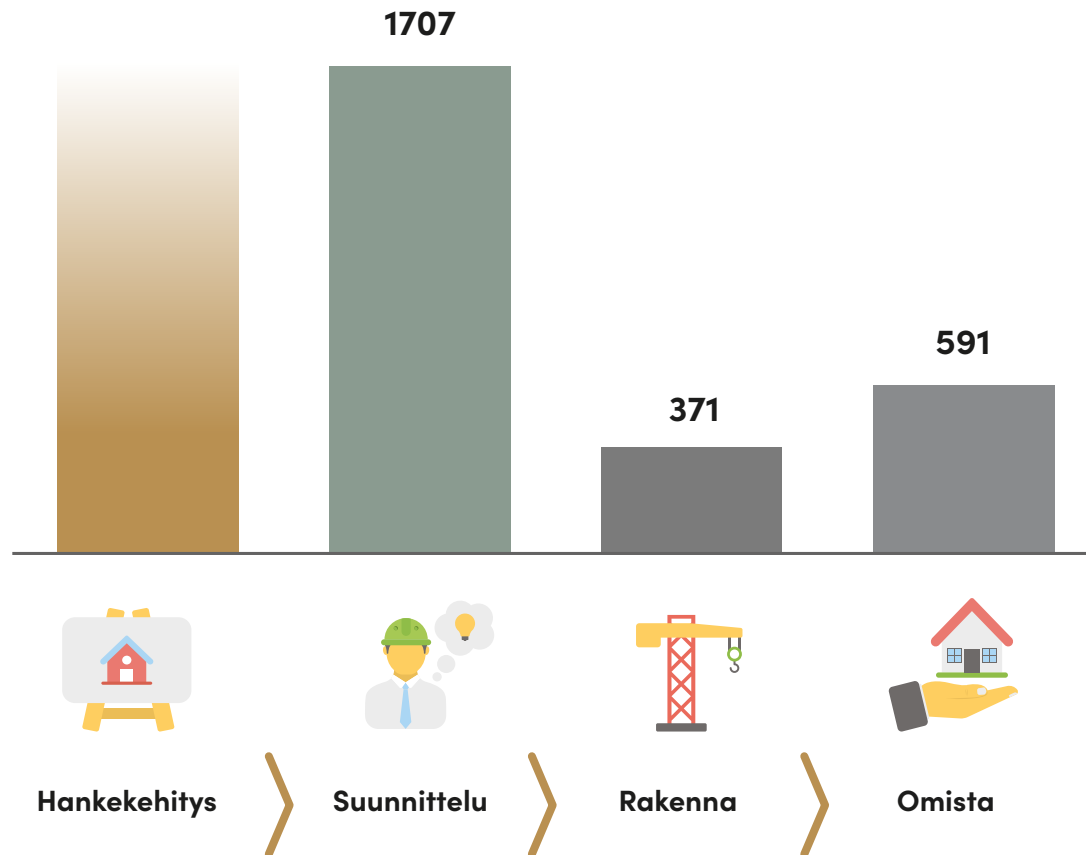
yhtiö varmistaa, että kaikissa yhtiön asunnoissa on yhtiövastike noin 2,7 euroa neliöltä, vuokrausaste yli 98 prosenttia, sekä asiakastyytyväisyys yli 4 (asteikolla 1–5). Toivo lähestyy jokaista maa-aluetta näkökulmasta, jossa yhtiö aikoo omistaa alusta loppuun toteuttamansa kohteen seuraavat 50 vuotta.



# Toivon asuntoportfolio

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

Yhtiöllä oli vuoden 2022 päätteeksi 1 707 asuntoa kehittä vaiheessa. Näiden asuntojen maa-alueet ovat yhtiön taseessa tai sitovasti sovittu. Yhtiö asemakaavoittaa tai hakee rakennuslupia näille kohteille. Vuoden 2022 päätteeksi yhtiöllä oli rakenteilla 371 asuntoa ja 591 asuntoa omistuksessa.



# Toivon asuntoportfolio

Vuoden lopulla 2022 Toivon omistuksessa, rakenteilla ja kehitysvaiheessa olevat asunnot 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. 41 m<sup>2</sup>**

**Asuntojen  
keskikoko**

**94 %**

**Asunnoista  
sijaitsee Helsingin,  
Turun ja Tam-  
peren seuduilla**

**840 €/kk**

**Keskimääräinen  
vuokra**

**98,4 %**

**Asuntojen  
vuokrausaste**

**n. 2,75 €/m<sup>2</sup>**

**Asunto-  
kohteiden  
hoitokulu**



TOIVO GROUP OYJ

**Hallituksen  
toimintakertomus 2022**



## TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Asuntokehittäjien ja -sijoittajien toimintaympäristö vuonna 2022 oli vaihteleva ja haastava. Toimintaympäristöön oman haasteensa loivat Ukrainan sota, voimakas inflaatio sekä näistä johtuva korkojen nousu.

Tämä johti asuntojen hintojen pieneen laskuun sekä tuottovaateiden nousuun.

Vuonna 2022 useat isot asutosijoittajat keskeyttivät pääasiassa uudet investointinsa vieraan pääoman rahoituskustannusten vuoksi. Myös useat asuntokehittäjät ovat jättäneet vuoden 2022 jälkimmäisellä puoliskolla hankkeita käynnistämättä kysynnän puutteen vuoksi. Voimakas vieraanpääoman kustannuksen muutos ja kuluttajien luottamuksen vähentyminen ovat vaikuttaneet merkittävästi sekä sijoitus- että omistusasuntojen kysyntään, jonka ennustetaan heräävän vuoden 2023 aikana.

Rakennuskustannusten osalta vuoden aikana nähtiin merkittävää tasaantumista rakentamisen kysynnän hiipussa.

Asuntosijoittajat saivat vietyä inflaation vain osittain vuokratasoihin. Asuntojen hinnat laskivat yleisesti Suomessa, vaikkakin paikakuntakohtaisia eroja oli. Asuntojen hintataso laski noin 3–4 prosenttia.

## LIIKETOIMINNAN KEHITYS TILIKAUDELLA 2022

Yhtiön päättynyt tilikausi oli operatiivisesti ennakoidun mukainen. Yhtiö tiedotti marraskuussa 2022 tuottovaateiden muutoksesta, joka hiukan laski yhtiön taseen kiinteistöjen käypiä arvoja.

Vuoden aikana yhtiö selkeytti liiketoimintamalliaan ja kirkasti strategiaansa muuttuvassa ja haastavassa liiketoimintaympäristössä. Yhtiö teki kesäkuussa 2022 uusien osakkeiden suunnatun osakeannin keräten noin 3,7 miljoonan euron bruttovarat.

Yhtiö solmi tilikauden aikana sopimuksia, jotka mahdollistavat noin 342 asunnon rakentamisen.

Yhtiö aloitti tilikauden aikana hankkeet, joihin alettiin rakentamaan yhteensä 539 asuntoa.

Yhtiö sai valmiiksi tilikauden aikana yhteensä 581 asuntoa.

## 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.



## TALOUDELLINEN KEHITYS

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

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

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

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

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

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

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



## OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

### Suurimmat omistajat 31.12.2022: (edunsaajittain)

Nimi	Määrä	Omistus ja osuus äänistä
Raatihuone Oy	39 640 408	72,09 %
Sijoitusrahasto Evli Suomi Pienyhtiöt	1 277 966	2,32 %
Urho Myllymäki	1 164 682	2,12 %
Samuli Niemelä	952 910	1,73 %
Tuomas Hemmilä	948 424	1,72 %
Heikki Myllymäki	931 430	1,69 %
Erikoissijoitusrahasto Aktia Mikro Markka	912 106	1,66 %
Aleksi Kallio	896 430	1,63 %
Harri Tahkola	459 184	0,84 %
Petri Kärkkäinen	459 184	0,84 %
Yhteensä 10 suurinta omistajaa	47 642 724	86,64 %
Hallintarekisteröidyt	54 287	0,10 %
Muut	7 289 215	13,26 %
Osakkeiden kokonaislukumäärä	54 986 226	

Toivo Group Oyj:llä oli tilikauden lopussa 2 189 osakkeenomistajaa.

Toivo Group Oyj:n osakemäärä 31.12.2022 oli 54 986 226 osaketta. Tilikauden päättyessä Toivo Group Oyj:n hallussa ei ollut omia osakkeita.

Painotettu keskimääräinen osakkeiden lukumäärä tilikaudella oli 54 090 884 (49 790 126) osaketta. Omapääoma oli tilikauden 2022 lopussa 70,0 (54,4) miljoonaa euroa.

Osakkeen päätöskurssi tilikauden viimeisenä kaupankäyntipäivänä 30.12.2022 oli 1,295 euroa. Tilikauden alin kaupankäyntikurssi oli 1,23 euroa ja ylin 2,86 euroa. Osakkeen kaupankäyntimäärillä painotettu keskihinta oli 2,06 euroa. Osakevaihto tilikaudella oli 3,041,450 kappaletta. Toivo Group Oyj:n markkinaarvo tilikauden lopussa oli 71,2 miljoonaa euroa.

### OPTIO-OHJELMAT

Yhtiöllä ei ole voimassa olevaa optio-ohjelmaa, mutta Toivo Group Oyj:n hallitus on päättänyt avainhenkilöiden pitkän aikavälin kannustinohjelmasta. Kannustinohjelma vuotta 2023 koskien on ehdollinen sille, että Yhtiön yhtiökokous päättää valtuuttaa Yhtiön hallituksen päättämään osakeannista palkkioiden maksamista varten.

### PÄÄOMALAINAT

Pääomalainat ovat muita velkoja huonommassa etuoikeusasemassa, mutta paremmalla etusijalla kuin osakkeet. Lainoilla ei ole eräpäivää. Toivo Group Oyj:llä on oikeus, mutta ei velvollisuutta, maksaa lainat takaisin kokonaan tai osittain, mikäli yhtiöllä on jakokelpoisia varoja. Lainan korko tilinpäätöshetkellä oli 1 %. Kirjaamatonta korkoa ei ollut tilinpäätöshetkellä 31.12.2022.

## OIKEUDENKÄYNNIT JA RIITA-ASIA

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

Yhtiö on hakenut verottajan päätökseen oikaisua verottajan oikaisulautakunnalta. Asia etenee mahdollisesti tuomioistuin käsittelyyn. Yhtiö arvioi prosessin käsittelyajaksi 1-2 vuotta.

## VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 31.3.2022

Toivo Group Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin Helsingissä 31.3.2022. Yhtiökokous vahvisti Yhtiön tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja tilintarkastuskertomuksen vuodelta 2021.

Yhtiökokous vahvisti hallituksen ehdotuksen mukaisesti, että osinkoa ei jaeta ja että taseen osoittama voitto jätetään vapaaseen pääomaan.

Yhtiökokous myönsi hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden tilikaudelta 1.1.–31.12.2021.

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

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

Yhtiökokous päätti, että hallitus valtuutettiin päättämään yhteensä enintään 5 308 622 Yhtiön oman osakkeen hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Ehdotettu osakemäärä vastaa noin kymmentä (10) prosenttia Yhtiön kaikista osakkeista. Omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia vain vapaalla omalla pääomalla. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2023 asti.

Yhtiökokous päätti, että hallitus valtuutettiin päättämään osakeannista sekä osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 20 000 000

osaketta, mikä vastaa noin 38 prosenttia Yhtiön kaikista osakkeista. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2023 asti.

## YLIMÄÄRÄINEN YHTIÖKOKOUS 2022

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

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

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

## ARVIO TOIMINNAN RISKEISTÄ JA EPÄVARMUUSTEKIJÖISTÄ

### Operatiiviset riskit

Operatiivisiin riskeihin liittyy riippuvuus avainhenkilöiden osaamisesta. Avainhenkilöiden pysyvyys on tärkeää. Menestyminen pohjautuu pitkälti Yhtiön johdon ja työntekijöiden



ammattitaitoon. Haasteena voi olla ammattitaitoisten henkilöiden rekrytoiminen Yhtiön palvelukseen. Yhtiö mittaa työntekijöiden viihtyisyyttä ja tyytyväisyyttä säännöllisesti muutaman kerran vuodessa toteutettavilla kyselyillä.

### Rahoitukselliset riskit

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

vuokraa vastaavan kiinnityksen parhaalla etusijalla. Tämä alentaa myös riskiä tulonmenetyksille merkittävästi.

### Vahinkoriskit

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

### Toiminnan taloudelliset riskit

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

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

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

### Geopoliittiset riskit ja Ukrainan sota

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

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



## ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

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

Yhtiö tulee jatkossa keskittymään pääsääntöisesti asuntokohteisiin Pääkaupunkiseudulla. Yhtiö lisäksi tutkii aktiivisesti kohteita Turun ja Tampereen seudulla.

## 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.

## Tulosennuste 2023

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

## OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN JÄLKEEN

Ei olennaisia tilikauden jälkeisiä tapahtumia.

## HALLITUKSEN VOITONJAKOEHDOTUS

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

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





TOIVO GROUP OYJ  
**Tilinpäätös 2022**

# Konsernin tuloslaskelma, IFRS

1 000 euroa	Liite-tieto	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
Liikevaihto	2, 3	20 323	13 574
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot	12	12 373	13 252
Liiketoiminnan muut tuotot	4	-	4
Materiaalit ja palvelut	5	-13 692	-8 475
Henkilöstökulut	6	-1 114	-1 060
Poistot ja arvonalentumiset	7	-51	-68
Liiketoiminnan muut kulut	8	-2 199	-1 409
<b>Liikevoitto (-tappio)</b>	<b>1,8</b>	<b>15 640</b>	<b>15 818</b>
<b>Osuus osakkuusyritysten tuloksesta</b>	<b>1,5</b>	<b>22</b>	
Rahoitustuotot	9	405	18
Rahoituskulut	9	-1 197	-703
<b>Nettorahoituskulut</b>		<b>-792</b>	<b>-685</b>
<b>Voitto (Tappio) ennen veroja</b>		<b>14 870</b>	<b>15 133</b>
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	10	-138	-756
Laskennallisten verojen muutos	10	-2 589	-2 306
Tuloverot yhteensä		-2 727	-3 062
<b>Tilikauden voitto (tappio)</b>		<b>12 143</b>	<b>12 071</b>
<b>Tilikauden voiton (tappion) jakautuminen</b>			
Emoyhtiön omistajille		12 066	11 918
Määräysvallattomille omistajille		77	153

1 000 euroa	Liite-tieto	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos</b>			
Laimentamaton ja laimennettu osakekohtainen tulos, euroa	11	0,22	0,24
<b>KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA</b>			
<b>Tilikauden voitto (tappio)</b>		<b>12 143</b>	<b>12 071</b>
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>			
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi		-	-
Muuntoerot		-22	-1
<b>Tilikauden muut laajan tuloksen erät yhteensä</b>		<b>-22</b>	<b>-1</b>
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>		<b>12 121</b>	<b>12 070</b>
<b>Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen</b>			
Emoyhtiön omistajille		12 044	11 917
Määräysvallattomille omistajille		77	153

# Konsernitase, IFRS

1 000 euroa	Liite-tieto	31.12.2022	31.12.2021
<b>VARAT</b>			
<b>Pitkäaikaiset varat</b>			
Sijoituskiinteistöt	12	155 716	97 649
Käyttöoikeusomaisuuserät	13	21	16
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	14	65	61
Aineettomat hyödykkeet	15	14	45
Rahoitusvarat	17		
Pitkäaikaiset saamiset	27	556	
Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävät sijoitukset	1	69	
Laskennalliset verosaamiset	10	122	57
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>		<b>156 563</b>	<b>97 828</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>			
Vaihto-omaisuus	16	15 025	4 808
Vuokra- ja myyntisaamiset sekä muut saamiset	13, 17-18	9 683	3 143
Rahavarat	17	6 423	15 275
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>		<b>31 131</b>	<b>23 226</b>
<b>Varat yhteensä</b>		<b>187 694</b>	<b>121 054</b>
<b>OMA PÄÄOMA</b>			
Osakepääoma		1 000	1 000
Pääomalainat		17 280	16 921
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		18 061	14 529
Muuntoerot		-25	-2
Kertyneet voittovarot		33 498	21 726
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>		<b>69 814</b>	<b>54 175</b>
Määräysvallattomien omistajien osuus		193	245
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	19	<b>70 007</b>	<b>54 420</b>

1 000 euroa	Liite-tieto	31.12.2022	31.12.2021
<b>VELAT</b>			
<b>Pitkäaikaiset velat</b>			
Rahoituslaitoslainat	20-22	81 947	46 125
Vuokrasopimusvelat	13, 20	9 813	4 105
Lähipiirilainat	20, 25	2 500	-
Muut rahoitusvelat ja muut pitkäaikaiset velat	20	400	1 263
Laskennalliset verovelat	10	6 657	3 972
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>101 317</b>	<b>55 466</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>			
Rahoituslaitoslainat	20-22	2 589	971
Vuokrasopimusvelat	13, 20	715	26
Lähipiirilainat	20, 25	765	3 000
Varaukset	24	-	123
Ostovelat ja muut velat	20, 22-23	12 301	7 049
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>16 371</b>	<b>11 169</b>
<b>Velat yhteensä</b>		<b>117 687</b>	<b>66 634</b>
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>		<b>187 694</b>	<b>121 054</b>

# Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

1 000 euroa	Liite- tieto	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>			
Tilikauden tulos		12 143	12 071
<i>Oikaisut:</i>			
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot		-12 373	-13 252
Poistot ja arvonalentumiset	7	51	68
Rahoitustuotot ja -kulut	9	792	685
Osakkuusyhtiön tulos		-22	-
Tuloverot	10	2 727	3 062
Rahavirrat ennen nettokäyttöpääoman muutosta ja rahoituseriä		3 318	2 634
<b>Nettokäyttöpääoman muutos:</b>			
Vuokra- ja myyntisaamisten sekä muiden saamisten lisäykset (-) / vähennykset (+)		-8 507	-280
Vaihto-omaisuuden lisäykset (-) / vähennykset (+)		-8 311	-4 308
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäykset (+) / vähennykset (-)		5 628	941
Rahavirrat ennen rahoituseriä		-7 872	-1 013
Maksetut korot		-1 603	-643
Saadut korot		33	5
Maksetut tuloverot		-133	-277
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta (A)</b>		<b>-9 575</b>	<b>-1 928</b>

1 000 euroa	Liite- tieto	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
<b>Investointien rahavirrat</b>			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	12	-47 317	-34 002
Aineellisten hyödykkeiden hankinta		-104	-28
Aineettomien hyödykkeiden hankinta		-	-
Aineellisten hyödykkeiden luovutustulot		64	137
Aineettomien hyödykkeiden luovutustulot		-	17
Sijoitukset osakkuusyhtiöihin		-48	-
Tytäryritysten myynti, vähennettyinä hankituilla rahavaroilla		-191	-
Sijoituskiinteistöjen myynnit	12	8 124	3 980
<b>Investointien nettorahavirta (B)</b>		<b>-39 472</b>	<b>-29 896</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>			
Pääomalainojen nostot	19, 25	22	1 260
Listautumisanti	19	-	14 529
Osakeanti	19	3 531	1 147
Pääomalainojen korot		-	-
Rahoituslaitoslainojen nostot		56 267	37 276
Muiden lainojen nostot		5 787	4 260
Lainojen takaisinmaksut		-18 876	-13 857
Muiden lainojen takaisinmaksut		-6 299	-411
Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut		-239	-258
<b>Rahoituksen nettorahavirta (C)</b>		<b>40 195</b>	<b>43 946</b>
<b>Rahavarojen muutos (A+B+C)</b>		<b>-8 852</b>	<b>12 121</b>
<b>Rahavarat tilikauden alussa</b>		<b>15 275</b>	<b>3 154</b>
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>		<b>6 423</b>	<b>15 275</b>

# Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

## Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma

1000 euroa	Liite- tieto	Osake- pääoma	Pääoma- lainat	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
<b>OMA PÄÄOMA 1.1.2022</b>		<b>1 000</b>	<b>16 921</b>	<b>14 529</b>	<b>-2</b>	<b>21 726</b>	<b>54 175</b>	<b>245</b>	<b>54 420</b>
<b>Laaja tulos</b>									
Tilikauden voitto (tappio)						12 066	12 066	77	12 143
Korjaukset edellisten tilikauden voittovaroihin						-121	-121		-121
Muut laajan tuloksen erät					-22		-22		-22
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-22</b>	<b>11 945</b>	<b>12 044</b>	<b>77</b>	<b>12 121</b>
<b>Liiketoimet omistajien kanssa</b>									
Pääomalainojen lisäys	19, 25		359				359		359
Pääomalainojen korot	19, 25					-173	-173		-173
Osakeannit	19			3 531			3 531		3 531
Määräysvallattomien omistajien osuuden muutos							-	-129	-129
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>		<b>-</b>	<b>359</b>	<b>3 531</b>	<b>-</b>	<b>-173</b>	<b>3 716</b>	<b>-129</b>	<b>3 587</b>
<b>Oma pääoma 31.12.2022</b>		<b>1 000</b>	<b>17 280</b>	<b>18 061</b>	<b>-25</b>	<b>33 498</b>	<b>69 814</b>	<b>193</b>	<b>70 007</b>
<b>OMA PÄÄOMA 1.1.2021</b>		<b>1 000</b>	<b>15 661</b>	<b>-</b>	<b>-1</b>	<b>10 537</b>	<b>27 197</b>	<b>92</b>	<b>27 290</b>
<b>Laaja tulos</b>									
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
<b>Tilikauden laaja tulos yht.</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-1</b>	<b>10 245</b>	<b>10 244</b>	<b>153</b>	<b>10 396</b>
<b>Liiketoimet omistajien kanssa</b>									
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							-	0	0
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>		<b>-</b>	<b>1 260</b>	<b>14 529</b>	<b>-</b>	<b>957</b>	<b>16 746</b>	<b>0</b>	<b>16 747</b>
<b>Oma pääoma 31.12.2021</b>		<b>1 000</b>	<b>16 921</b>	<b>14 529</b>	<b>-2</b>	<b>21 726</b>	<b>54 175</b>	<b>245</b>	<b>54 420</b>

# Konsernitilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot

## 1 LAATIMISPERUSTA

### 1.1 Toivo Groupin perustiedot

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

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

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

### 1.2 Kirjanpidon perusta

Tämä tilinpäätös on laadittu 31.12.2022 voimassa olleiden EU:n hyväksymien kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa (EY) N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettaviksi hyväksytyt standardit 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 yhteenlaskettu summa saattaa poiketa esitetystä summaluovusta. 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 1.1.2023 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla. Konserni ottaa ne käyttöön kunkin standardin ja tulkinnan voimaantulopäivästä lähtien, tai mikäli voimaantulopäivä on muu kuin tilikauden ensimmäinen päivä, voimaantulopäivää seuraavan tilikauden alusta lukien, edellyttäen että ne on hyväksyty sovellettaviksi EU:ssa. Toivo arvioi, että muutetuilla standardeilla ei ole merkittävää vaikutusta tuleviin konsernitilinpäätöksiin niiden käyttöönoton yhteydessä.

### 1.3 Sota Ukrainassa

Ukrainassa käytävä sota on vaikuttanut Yhtiön toimintaan materiaalien saatavuuden ja materiaalien kustannusten nousun osalta. Ukrainassa käytävä sota on vaikuttanut merkittävästi inflaatioon ja sen myötä myös kiinteis-

töjen tuottovaatimusten nousuun, jolla on ollut negatiivinen vaikutus Yhtiön taloudelliseen tulokseen yhdessä nousseiden rakentamiskustannusten kanssa. Kiinteistömarkkinassa kaupan käynti hidastui oleellisesti verrattuna edelliseen vuoteen.

#### 1.4 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 viivästymisiä, johtuen Covid-19 aiheuttamista poissaoloista. Merkittäviä vaikutuksia Yhtiön taloudelliseen tulokseen ei ole ollut. Vuokrausajat joissain vapautuvissa asunnoissa on ollut hieman pidempiä kuin ennen Covid-19 -pandemiaa.

#### 1.5 Konsernitilinpäätöksen yhdistelyperiaatteet

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

##### Tytäryhtiöt

Toivolla katsotaan olevan määräysvalta, kun se olemalla osallisena yhtiössä altistuu yhtiön muuttuvalle tuotolle tai on oikeutettu sen muut-

tuvaan 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 2021-2022.

##### Yhteisjärjestelyt

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

Yhteisjärjestely on joko yhteinen toiminto tai

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

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

##### Osakkuusyhtiöt

Osakkuusyhtiöiksi luokitellaan ne yritykset, joissa Toivolla on huomattava vaikutusvalta. Yleensä huomattava vaikutusvalta syntyy silloin, kun Toivolla on 20-50 %:n omistusosuus kohteen äänivallasta tai kun Toivolla on muutoin huomattava vaikutusvalta mutta ei määräysvaltaa. Osakkuusyhtiösijoitukset yhdistellään konsernitilinpäätökseen pää-



omaosuusmenetelmällä siitä lähtien, kun konserni saa huomattavan vaikutusvallan siihen saakka kunnes huomattava vaikutusvalta päättyy. Toivon omistusosuuden mukainen osuus osakkuusyhtyisten tilikauden tuloksista esitetään omalla rivillään konsernituloslaskelmassa.

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

## 1.6 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 esittämismuotoa.

Valuuttamääräiset liiketapahtumat muunnetaan paikallisten toimintavaluuttojen määräisiksi tapahtumapäivän valuuttakursseihin perustuen. Taseen valuuttamääräiset saamiset ja velat muunnetaan käyttäen raportointikauden päättymispäivän kurssija. 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 keskipäivän kurssilla. Tase-erät muunnetaan euroiksi käyttämällä raportointikauden päättymispäivän kurssija. Eri valuuttakurssien käytöstä johtuvien muuntoerojen muutos kirjataan muiden laajan tuloksen erien kautta omaan pääomaan. Kun ulkomainen yksikkö myydään tai siitä luovutaan muuten (kokonaan tai osittain), kertyneet muuntoerot siirretään omasta pääomasta tulosvaikutteiseksi eräksi osana transaktiosta syntyvää kokonaisvoittoa tai -tappiota.

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

IFRS-tilinpäätöksen laatiminen edellyttää johdon tekemän harkintaan perustuvia ratkaisuja sekä käytävän arvioita ja oletuksia. Nämä vaikuttavat varojen ja velkojen määriin sekä mahdollisista varoista ja veloista annettaviin tietoihin kauden päättymispäivänä, sekä tuottojen

ja kulujen määriin raportointikaudella. Kyseiset arviot ja oletukset perustuvat Toivolle kertyneeseen kokemukseen ja muihin perusteltavissa oleviin tekijöihin, kuten vastaisia tapahtumia koskeviin odotuksiin, ottaen huomioon olosuhteet raportointikauden päättymispäivänä sekä silloin, kun kyseiset arviot ja oletukset on tehty. Toivon johdon näkemys on, että tehdyt arviot ja käytetyt oletukset ovat kohtuullisia.

On mahdollista, että toteumat saattavat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista. Konserni voi joutua muuttamaan kirjanpidollisia arviointaan, jos se saa uutta tietoa tai sille kertyy lisää kokemusta, tai mikäli ne olosuhteet, joihin arviot perustuvat, muuttuvat. Toivo tarkastelee arviointaan sekä taustaoletuksia säännöllisesti, ja kirjaa arvioiden sekä oletusten mahdolliset muutokset kirjanpitoon sillä tilikaudella, jonka aikana arviota tai oletusta muutetaan.

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

- konsernin kiinteistöomistusten luokittelu sijoituskiinteistöiksi tai vaihto-omaisuuskiinteistöiksi kunkin kiinteistön käyttötarkoituksen perusteella (katso liitetieto 12.1 Laatimisperiaate / Kiinteistöjen luokittelu)
- konsernin tonttien vuokrasopimusten luokittelu operatiiviksi vuokrasopimuksiksi tai rahoitusleasingosopimuksiksi. Toivon näkemys on,

että konsernin kaikki vuokrasopimukset ovat operatiivisia vuokrasopimuksia, sillä niissä omistamiselle ominaiset riskit ja edut eivät siirry vuokralle ottajille kaikilta olennaisilta osin (katso liitetieto 13.1 Laatimisperiaate / A) Toivo vuokralle antajana).

- milloin sijoituskiinteistön tai -kiinteistöjen katsotaan täyttävän myytävänä olevaksi luokitelun edellytykset (katso liitetieto 12.1 Laatimisperiaate / Myytävänä olevaksi luokitellut kiinteistöt)

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

## 1.8 Käypien arvojen määrittäminen

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

on merkittävä koko arvonnäytteen 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).

## 1.9 Liikevoitto

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

Liikevoitto on nettomäärä, joka muodostuu kun:  
 + liikevaihtoon lisätään liiketoiminnan muut tuotot ja vähennetään / lisätään  
 - sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot  
 - materiaali- ja palvelukulut  
 - henkilöstökulut

- poistot ja arvonalentumiset, sekä
- liiketoiminnan muut kulut.

Kaikki muut tulosvaikutteisesti käsitellyt erät esitetään liikevoitto-rivin alapuolella.

## 2 TOIMINTASEGMENTIT

### 2.1 Laatimisperiaate

Toivo raportoi liiketoiminnastaan yhtenä kokonaisuutena, eli konsernitasona. Tämä perustuu konsernin liiketoimintamalliin sekä siihen, että Toivon tulos- ja resurssitilannetta on arvioitu aiemmin ja arvioidaan edelleen yhtenä kokonaisuutena. Myös konsernin raportointimalli sekä hallintorakenne perustuvat tähän lähestymistapaan. Toivo ei ole rakennusliike eikä kiinteistörahasto, vaan kokonaisvaltainen kiinteistöjen kehittäjä ja aktiivinen omistaja. Konserni hoitaa omalla tiimillään kiinteistöjen 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 suunnitteen 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 Laatomisperiaate

Toivon liikevaihto koostui tilikaudella 2022 vuokratuotoista, kohteiden myyntituotoista, projektinjohtourakointin ja rakennuttamispalvelujen tuotoista sekä muista tuotoista. Tilikauden 2022 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 rakennuttamalla suunnittelemaan kiinteistökohteita omistamilleen tai vuokraamilleen tonteille. Hankkeen aikataulutuksessa ja suunnittelussa olennaista on rakennuslupien hankkiminen.

#### Vuokratuotot

Toivo vuokraa asiakkailleen tontteja, asuntoja ja liiketiloja Suomen kasvukeskuksissa. Toivo vuokraa asuntoja sekä pitkäaikaiseen asumiseen että kalustettuina 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 vuokratuotojen aikana. Asuntovuokratuottoihin sisältyvien muiden tuottojen osuus (sauna- ja pysäköintimaksut, yhteiskäyttöauto) on vähäinen. Kon-

sernin 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 Laatomisperiaate / A) Toivo vuokralle antajana.

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

#### Projektinjohtourakointi

Konserni aloitti projektinjohtourakointitoiminnan syksyllä 2020. Yhtiö toteuttaa kiinteistökehityshankkeensa joko omalla projektinjohtourakointinilla, jaetulla urakointinilla tai KVR-urakointinilla (kokonaisvastuu-urakka, KVR). Päätös toteutustavasta tehdään jokaisessa hankkeessa erikseen ennen rakennusluvan myöntämistä. Omassa projektinjohtourakointinissa Toivo rakennuttaa kohteen käyttämällä useita eri urakoitsijoita. Jaetussa urakointinissa Yhtiö sen sijaan jakaa hankkeen muutamalle, tyypillisesti noin 2-5 eri rakennusalan toimijalle. KVR-urakointinissa Toivo tilaa hankkeen kokonaisvastuu-urakana yhdellä sopimuksella yhdeltä urakoitsijalta. Projektinjohtourakointia toteutetaan konsernin osakkuusyhtiöille esimerkiksi Elämäni Kodit 10 Oy:n tytäryhtiöille ja Elämäni Kodit 40 Oy:lle.

Projektinjohtourakointia tarjotaan myös konsernin ulkopuolelle tilikaudella 2023.

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

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

## Rakennuttamispalvelut

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

## Kohteiden myynnit

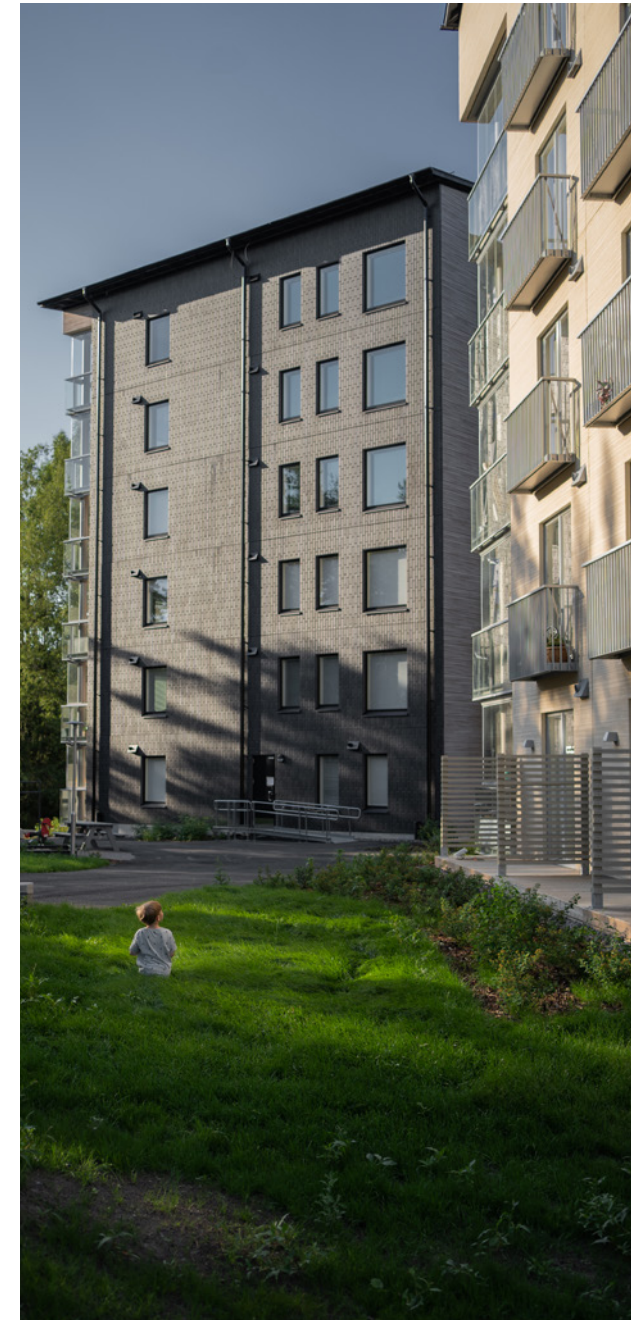
Tilikaudella 2022 Toivo toteutti suoraan myytäväksi tarkoitettuja kohteita. Näissä hankkeissa Toivo toimii rakennuttajana. Kohteiden myynti tuloutetaan yhtenä ajankohtana luovutuksen mukaisesti, kun kohteen määräysvalta siirtyy ostajalle. Toteutettavat hankkeet tilikaudella ovat pääosin asuntokohteita.

Liikevaihto on oikaistu välillisillä veroilla ja myynnin oikaisuerillä.

## Tonttivuokraus

Konserni on aloittanut vuonna 2018 tonttien vuokraamisen asuinrakentamiseen. Konserni hankkii joko yksittäisen tontin tai suuremman maa-alueen ja vuokraa tontit yksitellen valituille asiakkaille. Asiakkaat ovat yksityishenkilöitä, Asunto-osakeyhtiöitä tai 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 vuokraudelle.



### 3.2 Liikevaihdon jakauma

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

Tilikaudella 2022 valmistui ja myytiin kaksi kohdetta Espoossa. Lisäksi Yhtiö myi yksittäisiä tontteja ja asunto-osakkeita. Toivon asiakkailleen antamien vuokratuotosten määrä tilikaudella 2022 oli vähäinen.

Konserni arvioi kirjaavansa projektijohtourakointituottoja n. 20 milj. euroa tilikaudella 2023.

### 3.3 Maantieteellisiä alueita koskevat tiedot

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

1 000 euroa	Tuotot 2022	Pitkä-aikaiset varat <sup>1</sup> 2022	Tuotot 2021	Pitkä-aikaiset varat <sup>1</sup> 2021
Suomi	19 277	156 441	13 574	96 907
Ruotsi	1 046	0	-	865
<b>Yhteensä</b>	<b>20 323</b>	<b>156 442</b>	<b>13 574</b>	<b>97 772</b>

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

## 4 LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

### 4.1 Laatimisperiaate

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 Laatimisperiaate

Myytäväksi hankittujen tai rakennutettujen kiinteistökohteiden hankintameno määritetään ostomenojen perusteella, joita oikaistaan erällä Vaihtoomaisuuden muutos.

### 5.2 Materiaali- ja palvelukulujen erittely

1 000 euroa	2022	2021
Ostokulut	-7 214	-3 269
Ulkopuoliset palvelut	-6 478	-5 206
<b>Yhteensä</b>	<b>-13 692</b>	<b>-8 475</b>

## 6 HENKILÖSTÖKULUT

### 6.1 Laatimisperiaate

Konsernituloslaskelman Henkilöstökulut-erään sisältyvät kulut seuraavista eristä: lyhytaikaiset työsuhde-etuudet, työsuhteen päättymisen jälkeiset etuudet, muut pitkäaikaiset työsuhde-etuudet<sup>1</sup>, työsuhteen päättämiseen liittyvät etuudet<sup>1</sup> ja osakeperusteinen kannustinjärjestely.

<sup>1</sup> Toivolla ei ollut näitä etuuksia tilikausilla 2021-2022.

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

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

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

## 6.2 Tulosvaikutteisesti kirjatut kulut

1 000 euroa	2022	2021
Palkat ja palkkiot	-447	-764
Eläkekulut (maksupohjaiset järjestelyt)	-476	-249
Muut henkilösivukulut	-94	-47
Osakeperusteinen kannustinjärjestely	-97	-
<b>Yhteensä</b>	<b>-1 114</b>	<b>-1 060</b>

Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin tilikaudella oli yhteensä: 42  
Tiedot Toivon johtoon kuuluvien avainhenkilöiden palkitsemisesta esitetään liitetiedossa 25 Lähipiiritapahtumat.

## 7 POISTOT JA ARVONALENTUMISET

### 7.1 Poistot ja arvonalentumiset hyödykeryhmittäin

1 000 euroa	2022	2021
Aineettomat hyödykkeet		
IT-ohjelmat	-3	-3
Aineelliset hyödykkeet		
Koneet ja laitteet	-45	-27
<b>Poistot yhteensä, omistetut omaisuuserät</b>	<b>-48</b>	<b>-30</b>
Käyttöoikeusomaisuuserät (vuokratut hyödykkeet) <sup>1</sup>	-3	-38
<b>Tulosvaikutteiset poistot yhteensä</b>	<b>-51</b>	<b>-68</b>

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

Toivo ei kirjannut arvonalentumistappioita tilikausilla 2021-2022.

## 8 LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

### 8.1 Laatumisperiaate

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

## 8.2 Liiketoiminnan muiden kulujen erittely

1 000 euroa	2022	2021
Kiinteistö- ja toimitilakulut	-1 127	-576
Markkinointikulut	-184	-79
Järjestelmäkulut	-204	-76
Henkilöstöön liittyvät muut kuin palkkakulut	-293	-105
Muut erät	-391	-573
<b>Yhteensä</b>	<b>-2 199</b>	<b>-1 409</b>

## 8.3 Tilintarkastajien palkkiot

1 000 euroa	2022	2021
KPMG		
Tilintarkastus	-142	-56
Muut palvelut	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>-142</b>	<b>-56</b>

## 9 RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

### 9.1 Laatumisperiaate

Toivo käsittelee korkotuotot ja -kulut efektiivisen koron menetelmää käyttäen. Konserni aktivoi keskeneräisistä rakennushankkeista johtuvat vieraan pääoman menot sijoituskiinteistöjen hankintamenoon, katso tarkemmin liitetieto 12.1 Laatumisperiaate / Sijoituskiinteistön hankintameno. 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	2022	2021
Rahoitustuotot		
Myyntivoitot käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavista rahoitusvaroista	-	-
Muut korko- ja rahoitustuotot	405	18
<b>Rahoitustuotot yhteensä</b>	<b>405</b>	<b>18</b>
Rahoituskulut		
Korkokulut – jaksotettuun hankintamenoan arvostettavat rahoitusvelat <sup>1</sup>	-1 129	-611
Muut rahoituskulut	-90	-93
<b>Rahoituskulut yhteensä</b>	<b>-1 197</b>	<b>-703</b>
<b>Nettorahoituskulut</b>	<b>-792</b>	<b>-685</b>

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

## 10 TULOVEROT

### 10.1 Laatimisperiaate

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

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

Laskennallinen vero kirjataan velkamenetelmää käyttäen:

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

Konsernin merkittävin väliaikainen ero syntyy sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon.

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

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

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

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

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

Toivo määrittää laskennalliset verosaamiset ja -velat käyttäen sitä verokantaa (ja verolakeja), jotka todennäköisesti ovat voimassa sinä vuonna, jolla omaisuuserä realisoidaan tai muutoin hyödynnetään tai velka suoritetaan. Verokantana käytetään kunkin maan raportointikauden päättymispäivänä voimassaolevaa yhtiöverokantaa tai tilikautta seuraavan vuoden verokantaa, mikäli se on käytännössä hyväksytty raportointikauden päättymispäivään mennessä.

Konsernin johto arvioi tuloveroilmoituksessa tehtyjä ratkaisuja ja niihin



liittyvää epävarmuutta, mikäli verolainsäädäntö on tulkinnanvarainen. Tällöin Toivo kirjaa tarvittaessa verovarauksia määrällä, joka todennäköisesti tullaan maksamaan. Tämä perustuu konsernin tulkintaan verolakien soveltamisesta sekä johdon harkintaan.

### 10.3 Tulosvaikutteisesti kirjatut tuloverot

1 000 euroa	2022	2021
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-138	-756
Laskennallisten verojen muutos	-2 589	-2 306
<b>Yhteensä</b>	<b>-2 727</b>	<b>-3 062</b>

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

1 000 euroa	2022	2021
Voitto (Tappio) ennen tuloveroja	14 870	15 133
Vero laskettuna Suomessa sovellettavalla verokannalla (20 %)	-2 974	-3 027
Vähennyskeltottomat menot	-16	-1
Aiempia vuosia koskevat tuloverot	246	-
Aiemmilta vuosilta kirjaamattomien vahvistettujen tappioiden käyttö	0	-
Kirjaamattomat laskennalliset verosaamiset verotuksellisista tappioista	-9	-6
Muut erät	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>-2 753</b>	<b>-3 034</b>
<b>Tulosvaikutteisesti kirjatut tuloverot</b>	<b>-2 727</b>	<b>-3 062</b>



## 10.5 Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutokset

1 000 euroa	1.1.2022	Kirjattu tulosvai- kutteisesti	Muut muutokset	31.12.2022
<b>Laskennalliset verosaamiset</b>				
Verotuksessa vahvistetut tappiot	5	4	-	9
Vuokrasopimukset	19	15		34
Muut erät	33	46	-	79
<b>Yhteensä</b>	<b>57</b>	<b>65</b>	<b>-</b>	<b>122</b>
<b>Laskennalliset verovelat</b>				
Sijoituskiinteistöt	-4 326	-2 506	-	-6 832
Vuokratuotot	1	-1	-	-
Pääomalainojen korot	-64	-35		-98
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	-			-
Muut erät	386	-113	-	273
<b>Yhteensä</b>	<b>-4 003</b>	<b>-2 654</b>	<b>-</b>	<b>-6 657</b>

1 000 euroa	1.1.2021	Kirjattu tulosvai- kutteisesti	Muut muutokset	31.12.2021
<b>Laskennalliset verosaamiset</b>				
Verotuksessa vahvistetut tappiot	5		-	5
Vuokrasopimukset	7	12		19
Muut erät	9	24	-	33
<b>Yhteensä</b>	<b>21</b>	<b>36</b>	<b>-</b>	<b>57</b>
<b>Laskennalliset verovelat</b>				
Sijoituskiinteistöt	-1 920	-2 405	-	-4 326
Vuokratuotot	-35	36	-	1
Pääomalainojen korot	-26	-38		-64
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	-			-
Muut erät	-1	-1	-	-2
<b>Yhteensä</b>	<b>-1 982</b>	<b>-2 408</b>	<b>-</b>	<b>-4 391</b>

## 11 OSAKEKOHTAINEN TULOS

### 11.1 Laatimisperiaate

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

Kun lasketaan laimennusvaikutuksella oikaistua osakekohtaista tulosta, otetaan ulkona olevien osakkeiden painotetussa keskimääräisessä lukumäärässä huomioon kaikkien potentiaalisten osakkeiden laimentava vaikutus. Konsernilla ei ollut laimentavia instrumentteja tilikausilla 2022 ja 2021. Siten laimentamaton ja laimennettu osakekohtainen tulos olivat näinä vuosina yhtä suuret.

### 11.2 Laimentamaton ja laimennettu osakekohtainen tulos

	2022	2021
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto, tuhatta euroa	12 066	11 918
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (1 000 kpl)	54 091	49 790
<b>Laimentamaton ja laimennettu osakekohtainen tulos (euroa / osake)</b>	<b>0,22</b>	<b>0,24</b>

Toivo toteutti suunnatun osakeannin 21.6.2022. Osakeannissa osakkeiden määrä nousi 53 086 226 osakkeesta 54 986 226 osakkeeseen. Osakeannin (noin 3,7 miljoonaa euroa) maksut suoritettiin kesäkuussa 2022. Katso tarkemmin liitetieto 19 Oma pääoma.

## 12 SIOITUSKIINTEISTÖT

### 12.1 Laatimisperiaate

#### Sijoituskiinteistön määritelmä

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

#### Kiinteistöjen luokittelu

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

#### Sijoituskiinteistön hankintameno

Toivo arvostaa sijoituskiinteistöt alun perin hankintamenoon. Hankintamenoon sisällytetään:

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

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

### **Käyvän arvon laskentamalli ja arvonmääritysprosessi**

#### *Valmiit sijoituskiinteistöt*

Toivo arvostaa sijoituskiinteistöt alkuperäisen kirjaamisen jälkeen käypään arvoon. Konsernin sijoituskiinteistöjen käyvät arvot määritetään kohdekohtaisesti ulkopuolisen riippumattoman arvioitsijan toimesta. Vuosina 2022 ja 2021 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 yhdistämiset ja omaisuuserien hankinnat**

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

### **Sijoituskiinteistön kirjaaminen pois taseesta**

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

## **12.2 Oletukset ja epävarmuustekijät**

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

### 12.3 Toivon kiinteistöportfolio

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

Yhtiön nykyiset olemassa olevat sijoituskiinteistöt ja tehdyt sopimukset yhteenlaskettuna ovat käyvältä arvoltaan noin 470 miljoonaa euroa ja kokonaisrahoitustarve on noin 340 miljoonaa euroa. Yhtiö on rahoittanut tästä jo osan ja Yhtiö tulee rahoittamaan loppuosan vieraan- ja omanpääoman ehtoisilla rahoitusinstrumenteilla sekä kohteiden myyntien avulla.

### 12.4 Vuokratuotot ja hoitokulut

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

Alla on esitetty sijoituskiinteistöihin liittyvät vuokratuotot ja hoitokulut:

1 000 euroa	Bruttovuokra- tuotot		Nettovuokra- tuotot		Hoitokulut	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Toivo Maat Suomi Oy	265	274	238	242	-26	-32
Toivo Group Oyj	12	107	7	77	-5	-30
Toivo Kodit Oy	2 976	1 600	2 163	1 069	-813	-531
Toivo Living Oy	321	450	301	429	-21	-20
Toivo Liiketilat Oy	296	245	226	161	-70	-84
Toivo Rakennuttaminen Oy	43	-	39	-	-5	-
<b>Yhteensä</b>	<b>3 914</b>	<b>2 676</b>	<b>2 975</b>	<b>1 979</b>	<b>-940</b>	<b>-697</b>

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

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

### 12.5 Sijoituskiinteistöjen hankinnat ja myynnit

Vuonna 2022 Toivo hankki tontteja, eikä mikään näistä hankinnoista ollut yksitellen tarkasteltuna merkittävä. Konserni on käsitellyt sijoituskiinteistöjen hankinnat omaisuuserien hankintoina, sillä näissä ei ollut kyse liiketoiminnaksi katsottavista kokonaisuuksista.

Merkittävin sijoituskiinteistöjen myynti oli 65 asunnon myynti joulukuussa 2022. Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot olivat tilikaudella 2022 yhteensä -1 411 (-117) tuhatta euroa.

## 12.6 Valmiit sijoituskiinteistöt

1 000 euroa	2022	2021
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	36 877	33 635
Hankinnat tilikaudella	1 617	
Aktivoidut vieraan pääoman menot	-492	102
Myynnit tilikaudella	-7 010	-12 085
Siirrot rakenteilla olevista kiinteistöistä	74 500	14 991
Muut siirrot	-	-11 629
Käyttöoikeusomaisuuserät (vuokratut tontit)	2 907	4 015
Käypien arvojen muutos	6 981	7 848
<b>Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.</b>	<b>115 380</b>	<b>36 877</b>

## 12.7 Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt

1 000 euroa	2022	2021
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	60 772	23 386
Lisäykset / Vähennykset	59 376	42 473
Aktivoidut vieraan pääoman menot	-179	269
Myynnit tilikaudella	-10 615	
Siirrot valmiisiin sijoituskiinteistöihin	-74 500	-14 991
Siirrot vaihto-omaisuuteen		
Muut siirrot		566
Käypien arvojen muutos	5 482	9 069
<b>Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.</b>	<b>40 336</b>	<b>60 772</b>
<b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä 31.12.</b>	<b>155 716</b>	<b>97 649</b>

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

## 12.8 Käyvät arvot: keskeiset parametrit

Ulkopuolisen arvioitsijan sijoituskiinteistöjen kassavirtalaskelmissa käyttämät keskeiset parametrit on esitetty alla:

Valmiit sijoituskiinteistöt (Asunnot)	2022	2021
Syöttötiedot:		
Nettotuottovaatimus (%)	4,30 - 5,60 %	4,30 - 5,20 %
Markkinavuokra (euroa / m <sup>2</sup> / kk)	17,07 - 33,31	18,23 - 25,64
Hoitokulut (euroa / m <sup>2</sup> / kk)	1,85 - 3,86	1,50 - 2,80
Tilikauden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste (%)	90 - 100 %	97 - 100 %

Valmiit sijoituskiinteistöt (Asunnot)	2022	2021
Muut merkittävät tiedot:		
Vuokrattavissa oleva pinta-ala (m <sup>2</sup> ) yhteensä	22 501	6 776
Inflaatio-oletus (%)	2,0 %	2,0 %

Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt (Asunnot)	2022	2021
Syöttötiedot:		
Nettotuottovaatimus (%)	4,40 - 4,90 %	4,10 - 5,30 %
Markkinavuokra (euroa / m <sup>2</sup> / kk)	15,75 - 22,91	17,50 - 28,00
Hoitokulut (euroa / m <sup>2</sup> / kk)	1,88 - 3,07	1,70 - 2,85
Tilikauden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste (%)	98 - 100 %	97 - 100 %

**Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt  
(Asunnot)**

	2022	2021
Muut merkittävät tiedot:		
Vuokrattavissa oleva pinta-ala (m <sup>2</sup> ) yhteensä	11 456	23 422
Inflaatio-oletus (%)	2,0 %	2,0 %

**Vuokrattavat tontit**

	2022	2021
Syöttötiedot:		
Nettotuottovaatimus (%)	4,20 - 5,80 %	4,00 - 5,35 %
Markkinavuokra (euroa / kem <sup>2</sup> / kk)	2,12 - 4,67	2,46 - 4,17
Hoitokulut (euroa / m <sup>2</sup> / kk)	-	-
Tilikauden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste (%)	100 %	100 %

**Vuokrattavat tontit**

	2022	2021
Muut merkittävät tiedot:		
Vuokrattavissa oleva pinta-ala (kem <sup>2</sup> ) yhteensä	7 944	10 424
Inflaatio-oletus (%)	2,0 %	2,0 %

**Valmiit sijoituskiinteistöt (Liiketilat)**

	2022	2021
Syöttötiedot:		
Nettotuottovaatimus (%)	8,0 - 9,0 %	8,0 - 9,5 %
Markkinavuokra (euroa / m <sup>2</sup> / kk)	4,74 - 12,91	4,5 - 11,67
Hoitokulut (euroa / m <sup>2</sup> / kk)	1,22 - 12,00	1,30 - 6,87
Tilikauden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste (%)	95 - 100 %	95 - 100 %

**Valmiit sijoituskiinteistöt  
(Liiketilat)**

	2022	2021
Muut merkittävät tiedot:		
Vuokrattavissa oleva pinta-ala (m <sup>2</sup> ) yhteensä	7 360	7 360
Inflaatio-oletus (%)	2,0 %	2,0 %

**12.9 Kassavirtalaskelmissa käytettäviin parametreihin liittyvät epävarmuustekijät ja herkkyyshanalyysi**

Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen keskeisimpiä osatekijöitä ovat tuottovaatimus, markkinavuokrat, vajaakäyttöaste ja hoitokulut. Tilikausilla 2021 ja 2022 Toivo käytti sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittämisessä ulkopuolista riippumatonta arvioitsijaa, Catella Property Oy, joka tuottaa arviot sijoituskiinteistöjen käyvistä arvoista kohteittain.

Kassavirtalaskelmissa käytettyjen parametrien muutoksilla on suora yhteys yhtiön tulokseen ja taloudelliseen asemaan sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutosten kautta. Kassavirtalaskelmissa diskonttaustekijänä käytetään markkinoiden tuottovaatimusta ja inflaatio-odotusta, joita arvioidaan aluekohtaisesti. Muiden kassavirtalaskelmissa käytettävien parametrien pysyessä muuttumattomina, tuottovaatimuksen ja inflaatio-odotusten nousu johtaa sijoituskiinteistön käyvän arvon laskuun ja niiden lasku puolestaan sijoituskiinteistön käyvän arvon nousuun.

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

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

**Tuottovaatimuksen muutos 31.12.2022**

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

**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 %

**Vuokrausasteen muutos (%-yksikköä) 31.12.2022**

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

**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 %

Herkkyysanalyysiin sisältyvät ne kohteet, joista on saatu ulkopuolisen arvioitsijan antama arvio. Herkkyysanalyysiin eivät sisälly Toivon vuokraamat tontit (käyttöoikeusomaisuuserät), jotka käsitellään konsernitaseessa sijoituskiinteistöinä. Siten herkkyysanalyysissä esitetty käypien arvojen yhteissumma tilikausien 2022 ja 2021 lopussa poikkeaa sijoituskiinteistöjen yhteenlasketusta tasearvosta 31.12.2022 ja 31.12.2021.

Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot ovat herkkiä tuottovaatimuksen muutoksille. Tuottovaatimuksen laskiessa sijoituskiinteistön käypä arvo nousee, ja tuottovaatimuksen noustessa sijoituskiinteistön käypä arvo puolestaan laskee. Herkkyysanalyysissä muutetaan kerrallaan yhtä parametria, mutta todellisuudessa parametrien muutoksia tapahtuu usein samanaikaisesti.



## 12.10 Käynnissä olevat hankkeet

Alla on mainittu vuoden 2022 aikana käynnistyneet tai 31.12.2022 käynnissä olleet hankkeet.

Sijainti	Arvioitu bruttoinvestointi (tuhatta euroa)	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 31.12.2022 mennessä (tuhatta euroa)	Valmistuminen
Espoo	14 978	7 988	9/2023-11/2023
Järvenpää	10 047	8 870	3/2023-4/2023
Vantaa	3 279	1 589	6/2023-7/2023
Tuusula	3 874	1 112	7/2023-8/2023
Tampere	3 025	1 792	6/2023-7/2023

## 13 VUOKRASOPIMUKSET

### 13.1 Laatimisperiaate

Toivo toimii sekä vuokralle antajana ja vuokralle ottajana.

#### A) Toivo vuokralle antajana

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

Toivon asuntovuokrasopimukset sen kuluttaja-asiakkaiden kanssa ovat lähtökohtaisesti toistaiseksi voimassa olevia vuokra-sopimuksia,

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

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

#### B) Toivo vuokralle ottajana

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

Toivo toimii pääsääntöisesti omistamallaan tonteilla, mutta rakennuttaa jonkin verran myös kunnilta, kaupungeilta ja tonttirahastoilta vuokratuille tonteille. Toivolla on pääsääntöisesti etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, mikäli vuokra-alue luovutetaan uudelleen vuokralle samanlaiseen käyttötarkoitukseen. Vuokrakauden aikana vuokrasopimus voidaan purkaa lähtökohtaisesti vain maanvuokralain mukaisten purkuperusteiden mukaisesti, eivätkä vuokrasopimukset yleensä rajoita Toivon oikeutta siirtää

vuokrasopimus tarvittaessa kolmannelle esim. kiinteistöä myytäessä. Lisäksi vuokrasopimukset ovat usein asunto-osakeyhtiön nimissä, jolloin itse asunto-osakeyhtiön myynti ei vaikuta vuokrasopimuksen voimassaoloon.

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

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

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

Alun perin vuokrasopimusvelka arvostetaan niiden vuokramaksujen nykyarvoon, joita ei ole maksettu sopimuksen alkamisajankohtana. Konserni käyttää diskonttaus korkona Toivon lisäluoton korkoa. Tämä on se korko, jota konserni joutuisi maksamaan lainatessaan vastaavan

rahamäärän vastaavin ehdoin vastaavanlaisessa taloudellisessa ympäristössä. Vuokrasopimusvelan arvoon sisältyvät vuokrat koostuvat seuraavista eristä:

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

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

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

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

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

Konserni kirjaa kyseiset vuokramenot kuluiksi tasaerinä vuokra-ajan kuluessa.

## A) Toivo vuokralle antajana

### 13.2 Vuokrasopimusten sopimusperusteiset diskonttaamattomat vuokratuotot

Vuokratuottojen maturiteettijakauma kuvaa vastaisten diskonttaamattomien vuokrien kertymistä tulevina vuosina.

1 000 euroa	2022	2021
1. vuoden aikana	7 330	3 011
2. vuoden aikana	2 090	1 092
3. vuoden aikana	2 032	1 092
4. vuoden aikana	2 032	1 092
5. vuoden aikana	2 032	1 092
Myöhemmin	13 937	17 937
<b>Yhteensä</b>	<b>29 451</b>	<b>25 316</b>

31.12.2022 Toivon vuokrasopimuskanta oli seuraava: asuntoja 591 kpl, maanvuokrasopimuksia 46 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	2022	2021
Vuokrasopimuskulut vähäarvoisista omaisuuseristä <sup>1</sup> (jotka eivät ole lyhytaikaisia vuokrasopimuksia)		-12
Vuokrasopimuskulut lyhytaikaisista vuokrasopimuksista <sup>1</sup>		-
Käyttöoikeusomaisuuserien poistot <sup>2</sup>	-3	-38
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut <sup>3</sup>	-208	-224
Vuokrattujen tonttien käypien arvojen muutos <sup>4</sup>	92	74

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	2022	2021
Vuokrasopimuksista johtuva lähtevä rahavirta yhteensä	-447	-483

### 13.5 Vuokrasopimuksilla hankitut aineelliset hyödykkeet

1 000 euroa	Vuokratontit*		Leasing auto		Toimistotilat		Yhteensä	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
<b>Hankintameno</b>								
Alkusaldo 1.1.	4 089	2 479	16	-	106	83	4 212	2 562
Lisäykset	6 316	1 610	8	16		23	6 324	1 650
Loppusaldo 31.12.	10 405	4 089	24	16	106	106	10 535	4 212
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset / Käypien arvojen muutokset</b>							-	
Alkusaldo 1.1.	-74	-	-3		-103	-66	-180	-66
Tilikauden poistot	-92	-	-11		-3	-38	-106	-38
Käypien arvojen muutokset		-74		-3	-	-	-	-77
Loppusaldo 31.12.	-166	-74	-14	-3	-106	-103	-287	-180
<b>Kirjanpitoarvo 1.1.</b>	<b>4 015</b>	<b>2 438</b>	<b>13</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>17</b>	<b>4 032</b>	<b>2 496</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>10 239</b>	<b>4 015</b>	<b>10</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>10 249</b>	<b>4 032</b>

\*Sisältää grynditontteja

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

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

### 13.6 Vuokrasopimusvelkojen tasearvot

1 000 euroa	2022	2021
Lyhytaikainen	715	26
Pitkäaikainen	9 813	4 105
<b>Yhteensä</b>	<b>10 528</b>	<b>4 131</b>

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

## 14 AINEELLISET KÄYTTÖOMAISUUSHYÖDYKKEET

### 14.1 Laatumisperiaate

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

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

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

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

### 14.2 Aineellisten hyödykkeiden erittely

1 000 euroa	Koneet ja kalusto		Keskeneräiset hankinnat		Yhteensä	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
<b>Hankintameno</b>						
Alkusaldo 1.1.	117	227	-	-	117	227
Lisäykset	49	28	-	-	49	28
Vähennykset		-137	-	-	-	-137
Kurssierot	-	-	-	-	-	-
Loppusaldo 31.12.	166	117	-	-	166	117
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset</b>						
Alkusaldo 1.1.	-56	-32	-	-	-56	-32
Tilikauden poistot	-45	-24	-	-	-45	-24
Loppusaldo 31.12.	-101	-56	-	-	-101	-56
<b>Kirjanpitoarvo 1.1.</b>	<b>61</b>	<b>195</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>61</b>	<b>195</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>65</b>	<b>61</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>65</b>	<b>61</b>

Liitetiedot Toivon vuokraamista aineellisista hyödykkeistä on esitetty kohdassa 13 Vuokrasopimukset.

## 15 AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

### 15.1 Laatimisperiaate

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

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

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

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

### 15.2 Aineettomien hyödykkeiden erittely

1 000 euroa	IT-järjestelmät		Muut aineettomat hyödykkeet		Yhteensä	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
<b>Hankintameno</b>						
Alkusaldo 1.1.	8	11	37	54	45	65
Lisäykset	9			-17	9	-17
Vähennykset		-	-37	-	-37	-
Loppusaldo 31.12.	17	11	-	37	17	48
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset</b>						
Alkusaldo 1.1.		-		-	-	-
Tilikauden poistot	-3	-2		-1	-3	-3
Loppusaldo 31.12.	-3	-2	-	-1	-3	-3
<b>Kirjanpitoarvo 1.1.</b>	<b>8</b>	<b>11</b>	<b>37</b>	<b>54</b>	<b>45</b>	<b>65</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>14</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>37</b>	<b>14</b>	<b>45</b>

## 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 nettorealisoitintarvoon sen mukaan, kumpi niistä on alempi. Nettorealisoitintarvo on tavanomaisessa liiketoiminnassa saatava arvioitu myyntihinta, josta on vähennetty arvioidut kohteen valmiiksi saattamiseen tarvittavat menot ja arvioidut myynnin toteutumiseksi välttämättömät menot.

Tilikauden 2022 päättyessä vaihto-omaisuus koostui myytäväksi rakennettavista kohteista, joista osa on vielä myymättä eli osa kohteista on aloitettu ilman asiakkaita. Kohteet arvostettiin hankintamenoon.

## 17 RAHOITUSVARAT

### 17.1 Laatimisperiaate

Toivon rahoitusvarat koostuvat pääosin vuokra- ja myyntisaamisista sekä rahavaroista.

#### Luokittelu ja kirjaaminen

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

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

### Jaksotettuun hankintamenoön kirjattavat rahoitusvarat

Tähän luokkaan kuuluvat vuokra- ja myyntisaamiset sekä rahavarat. Ne arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä jaksotettuun hankintamenoon. 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. Rahavarioihin luokitelluilla erillä on enintään kolmen kuukauden maturiteetti hankinta-ajankohdasta lukien.

### 17.2 Tasearvot

1 000 euroa	Liitetieto	2022	2021
<b>Jaksotettu hankintameno</b>			
Lainasaamiset	25,3	3 326	1 062
Vuokrasaamiset	13, 22.3	150	72
Myyntisaamiset	22.3	979	232
Rahavarat		6 423	15 275
<b>Yhteensä</b>		<b>10 878</b>	<b>16 642</b>

### 18 Muut saamiset

1 000 euroa	2022	2021
Siirtosaamiset	1 810	838
Muut saamiset	3 418	938
<b>Yhteensä</b>	<b>5 228</b>	<b>1 776</b>

## 19 OMA PÄÄOMA

### 19.1 Laatumisperiaate – oma pääoman ehtoiset instrumentit

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

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

### 19.2 Oman pääoman erät

#### Osakepääoma

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

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

#### Pääomalainat

Nämä pääomalainat ovat lainoja, jotka täyttävät kaikki osakeyhtiölainan (OYL) tarkoittaman pääomalainan ehdot (OYL 12 luku). Ne luokitellaan omaksi pääomaksi, sillä konserni maksaa kyseisiä lainoja takaisin vain velallisen päätöksen perusteella. Lainojen korko oli 1,0 % 31.12.2022 ja

31.12.2021. Tilikaudella 2022 Toivo Group Oyj nosti uutta pääomalainaa 22 (1 260). 31.12.2022 pääomalainojen yhteissumma oli 17 280 (16 921) tuhatta euroa, sisältäen pääomitetut korot 336 tuhatta euroa. Katso myös liitetieto 25 Lähipiiritapahtumat.

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

Toivo maksoi pääomalainojen korkoja tilikaudella 2022 yhteensä 0 (0) tuhatta euroa. Kirjaamatonta korkoa ei ollut 31.12.2022

#### Muuntoerot

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

#### Kertyneet voittovarot

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

#### SVOP

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



### 19.3 Osakkeen lukumäärien ja oman pääoman muutokset

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

1 000 euroa	Osakkeita (tuhatta kpl)	Osake- pääoma	Pääoma- lainat	SVOP- rahasto	Muunto- erot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä
<b>1.1.2021</b>	<b>90 000</b>	<b>1 000</b>	<b>15 661</b>	<b>-</b>	<b>-1</b>	<b>10 537</b>	<b>27 197</b>
Korjaukset edellisten tilikausien voittovaroihin						-1 673	-1 673
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
<b>Yhteensä</b>	<b>-36 914</b>	<b>-</b>	<b>1 260</b>	<b>14 529</b>	<b>-1</b>	<b>11 202</b>	<b>26 990</b>
<b>31.12.2021</b>	<b>53 086</b>	<b>1 000</b>	<b>16 921</b>	<b>14 529</b>	<b>-2</b>	<b>21 726</b>	<b>54 175</b>
<b>1.1.2022</b>	<b>53 086</b>	<b>1 000</b>	<b>16 921</b>	<b>14 529</b>	<b>-2</b>	<b>21 726</b>	<b>54 175</b>
Korjaukset edellisten tilikausien voittovaroihin						-121	-121
Tilikauden tulos, emoyhtiön omistajille	-	-	-		-22	12 066	12 044
Maksuton osakeanti (osakkeiden splittaus)		-	-			-	-
Osakeanti	1 900			3 531			3 531
Osakeanti listautuminen							-
Pääomalainojen lisäys		-	359			-	359
Pääomalainojen korot		-	-			-173	-173
<b>Yhteensä</b>	<b>1 900</b>	<b>-</b>	<b>359</b>	<b>3 531</b>	<b>-22</b>	<b>11 771</b>	<b>15 639</b>
<b>31.12.2022</b>	<b>54 986</b>	<b>1 000</b>	<b>17 280</b>	<b>18 061</b>	<b>-25</b>	<b>33 498</b>	<b>69 814</b>

Yhtiöllä on valtuudet enintään 5 308 622 Yhtiön oman osakkeen hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta sekä valtuudet 20 000 000 osakkeen osakeantiin. Valtuutukset on voimassa varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2023 asti.

Toivo Group Oyj:llä ei ollut hallussaan omia osakkeita tilikausilla 2021-2022.

## 19.4 Osakeanti ja listautuminen

Toivo toteutti suunnatun osakeannin 21.6.2022. Osakeannissa osakkeiden määrä nousi 53 086 226 osakkeesta 54 986 226 osakkeeseen. Osakeannin (noin 3,7 miljoonaa euroa) maksut suoritettiin kesäkuussa 2022.

## 19.5 Pääoman hallinta

Toivon pääomarakenteen hallinnan tavoitteena on tukea yhtiön asettamia tavoitteita, optimoida pääomarakenne, varmistaa hyvät toimintaedellytykset eri markkinatilanteissa ja luoda omistaja-arvoa pitkällä aikavälillä. Yhtiön johto ja hallitus seuraavat säännöllisesti pääomarakenteen ja likviditeetin kehitystä varmistaakseen kasvustrategian ja maksuvalmiuden toteutumisen. Pääomarakenteeseen vaikuttavat mm. tulos, investoinnit, omaisuuden ostot ja myynnit, osingonjako ja osakeannit. Pääomarakennetta seurataan omavaraisuusasteen kautta, joka on oman pääoman osuus kokonaispääomasta. Toivon tavoitteena on yli 30 %:n omavaraisuusaste. Konsernin pääoman hallinnassa ei tapahtunut merkittäviä muutoksia verrattuna vuoteen 2021.

### Omavaraisuusaste

1 000 euroa	2022	2021
Oma pääoma yhteensä	70 007	54 420
Taseen loppusumma	187 694	121 054
Vähennetään saadut ennakot	-5 266	-791
+ (taseen loppusumma - saadut ennakot)	182 428	120 264
<b>Omavaraisuusaste, %</b>	<b>38 %</b>	<b>45 %</b>

## 20 RAHOITUSVELAT

### 20.1 Laatomisperiaate

Toivo luokittelee konsernin rahoitusvelat kahteen ryhmään seuraavasti:

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

Luokittelu määrittää sen, edellytetäänkö instrumentin arvostamista uudelleen käypään arvoon ja mihin arvostuksesta johtuva erä kirjataan. Tilikausilla 2022 ja 2021 Toivolla oli vain jaksotettuun hankintamenuon arvostettavia rahoitusvelkoja.

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

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

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	2022	2021
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvelat</b>			
Rahoituslaitoslainat	22	81 947	46 125
Vuokrasopimusvelat	13.6	9 813	4 105
Lähipiirilainat	25.3	2 500	-
Muut rahoitusvelat		400	1 263
		<b>94 660</b>	<b>51 493</b>
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvelat</b>			
Rahoituslaitoslainat	22	2 589	971
Vuokrasopimusvelat	13.6	715	26
Lähipiirilainat	25.3	765	3 000
Ostovelat		3 481	3 892
Muut rahoitusvelat		250	233
		<b>7 799</b>	<b>8 121</b>
<b>Rahoitusvelat yhteensä</b>		<b>102 459</b>	<b>59 614</b>

## 20.3 Lainojen ehdot

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

Osa emoyhtiön ja sen tytäryhtiöiden luottosopimuksista sisältää tavanomaisia kovenanteja, kuten omistus-, korkokate- ja LTV-kovenanteja (Loan-to-Value, luototusaste). Kyseisten kovenanttien rikkoutuminen voi johtaa siihen, että Toivon on maksettava kyseinen luotto pois ennen aikaisesti, 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	2022			2021		
	Rahoitus- laitos- lainat	Vuokra- sopimus- velat	Lähipiiri- lainat	Rahoitus- laitos- lainat	Vuokra- sopimus- velat	Lähipiiri- lainat
<b>Saldo 1.1.</b>	<b>47 095</b>	<b>4 131</b>	<b>3 000</b>	<b>23 696</b>	<b>2 491</b>	<b>369</b>
Rahoituksen rahavirroista johtuvat muutokset						
Lainojen lyhennykset	-18 876	-	-3 000	-14 268	-	-369
Lainojen nostot	56 267		2 500	37 276		3 000
Vuokrasopimusvelkojen maksut	-	-239	-	-	-258	-
<b>Rahoituksen rahavirroista johtuvat muutokset yhteensä</b>	<b>37 391</b>	<b>-239</b>	<b>-500</b>	<b>23 008</b>	<b>-258</b>	<b>2 631</b>
Lainojen muut lisäykset	-	-	-	-	-	-
Lainojen muuntaminen		-	-	391	-	-
Uudet vuokrasopimukset	-	6 636	-	-	1 898	-
Lainan muuntaminen pääomalainoiksi	-	-	-	-	-	-
Muut muutokset	50	-	-	-	-	-
<b>Saldo 31.12.</b>	<b>84 537</b>	<b>10 528</b>	<b>2 500</b>	<b>47 095</b>	<b>4 131</b>	<b>3 000</b>

## 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 osto-velat).

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

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
<b>Yhteensä</b>		<b>50 096</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>50 096</b>	<b>50 096</b>

## 22 RAHOITUSRISKIEN 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 2023 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 2022 ja konsernin strategisena tavoitteena on kasvattaa liiketoimintaa merkittävästi pitkällä aikavälillä.

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

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

### 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 yritystodistusohjelma, jota ei ole käytetty tilikausilla 2021 ja 2022. Korkosidonnaisuuksia on hajautettu eri pituisilla maturiteeteilla ja korkoriskiä pienennettiin tilikaudella 2022 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 tytä- tai osakkuusyhtiöille mahdollisesti myönnettäviä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) alaisia rahoitusinstrumentteja. Niiden korkoriskiä alentaa mm. Suomen valtion korkotuki.

Alla esitetty herkkyysanalyysi havainnollistaa markkinakorkojen muutosten vaikutusta konsernin korkokuluihin:

1 000 euroa	2022		2021	
	+1 %	-0,1%	+1 %	-0,1%
Vaihtuvakorkoisista lainoista kirjattavat korkokulut	663	-66	339	-34

Konsernin rahoituslaitoslainat olivat yhteensä 84 537 (47 096) tuhatta euroa 31.12.2022. 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 vakuutusta, 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 hajauttaman vieraan pääoman ehtoista rahoitusta eri toimijoille.

Toivo kirjaa odotettavissa olevia luottotappioita koskevan vähennyserän jaksotettuun hankintamenoan arvostetuista rahoitusvaroista. Odotettu luottotappio kirjataan vuokra- ja myyntisaamisista perustuen konsernille kertyneeseen tietoon saamisten laiminlyönneistä tai maksusuoritusten viivästyisestä taloudellisten vaikeuksien vuoksi. Odotettu tappio määritetään saamisen kirjanpitoarvon ja efektiivisellä korolla diskontattujen arvioitujen vastaisten rahavirtojen nykyarvon erotuksena. Tämä oikaisu kirjataan liiketoiminnan muihin kuluihin tai liikevaihtoon sekä vähentämään saamisen kirjanpitoarvoa. Myös odotettavissa olevien luottotappioiden muutokset sekä toteutuneet luottotappiot kirjataan erään Liiketoiminnan muut kulut. Luottotappio peruutetaan myöhemmällä kaudella, jos peruutuksen voidaan objektiivisesti katsoa liittyvät luottotappion kirjaamisen jälkeiseen tapahtumaan. Konserni ei kirjannut luottotappioiden peruutuksia tilikausilla 2022 ja 2021.

### Vuokra- ja myyntisaamisten ikäjakauma

1 000 euroa	Brutto- kirjanpito- arvo 2022	Brutto- kirjanpito- arvo 2021
<b>Myyntisaamiset</b>		
Erääntymättömät	979	232
<b>Vuokrasaamiset</b>		
Erääntymättömät	67	-4
Erääntyneet		
1-30 päivää	18	14
31-60 päivää	12	9
61-90 päivää	9	4
Yli 90 päivää	98	71
	138	98
<b>Yhteensä</b>	<b>205</b>	<b>94</b>
<b>Vuokra- ja myyntisaamiset yhteensä</b>	<b>1 184</b>	<b>327</b>

Konserni on kirjannut tilikaudella 2022 odotettuja luottotappioita 32 (15) tuhatta euroa. Lisäksi Toivo neuvottelee yhden asiakkaan erääntyneistä saamisista. Konsernin arvio on, että Toivo tulee saamaan kyseiset saamiset.

### 22.4 Maksuvalmiusriski

Ulkopuolisen rahoituksen saatavuus kilpailukykyisin ehdoin on tärkeää Toivon liiketoiminnan harjoittamisen ja kannattavuuden näkökulmasta. Konsernin maksuvalmius pyritään turvaamaan riittäväillä kassavaroilla, sopimuksin ja riittäväillä 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 6 423 (15 275) 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 eräntyvät määrät

Seuraavassa taulukossa on kuvattu rahoitusvelkojen sopimukseen perustuvaa maturiteettijakaumaa. Esitetyt luvut ovat diskonttaamattomia. Tilikausilla 2021-2022 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
<b>31.12.2022</b>							
Rahoituslaitoslainat	84 537	109 724	3 379	44 509	49 709	5 058	7 069
Vuokrasopimusvelat	10 528	20 412	715	2 885	3 599	3 593	9 620
Ostovelat	3 481	3 481	3 481				
Lähipiirilainat	3 265	3 265	765	2 500			
Muut rahoitusvelat <sup>1</sup>	650	650	250	400			
<b>Yhteensä</b>	<b>102 459</b>	<b>137 530</b>	<b>8 589</b>	<b>50 294</b>	<b>53 308</b>	<b>8 651</b>	<b>16 688</b>

<sup>1</sup> Sisältää siirtovelkoihin kirjatut tilikauden 2022 maksamattomat rahoituslainojen korot.

1 000 euroa	Tasearvo	Yhteensä	1 vuoden aikana	2-5 vuoden aikana	6-10 vuoden aikana	11-15 vuoden aikana	Myöhemmin
<b>31.12.2021</b>							
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			
<b>Yhteensä</b>	<b>59 614</b>	<b>86 165</b>	<b>9 166</b>	<b>22 127</b>	<b>37 264</b>	<b>4 789</b>	<b>12 820</b>



## 22.5 Valuuttariski

Konsernin valuuttariskiä voidaan tarvittaessa hallita suojaamalla sitä siihen tarkoitetuilla rahoitusinstrumenteilla. Mahdollisen suojauksen määrä ei voi kuitenkaan ylittää taseessa olevaa suojaustarvetta ja suojaustarvetta arvioidaan jatkuvasti talous- ja rahoitusjohdossa. Pääasialliset konsernin rahavirrat ovat Suomessa ja pääasiallinen valuutta euro. Valuuttariskin suojaamiselle ei ollut näin ollen tarvetta tilikausilla 2021–2022.

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 2022 syntyneet muuntoerot eivät ole merkittävä erä.

Vuonna 2022 valuuttariskille alttiina olevat tilinpäätöserät koostuivat konsernisaamisesta (337 tuhatta euroa) ja rahavaroista (264 tuhatta euroa). Mikäli Ruotsin kruunu vahvistuisi euroon nähden yhdellä (1) prosenttiyksiköllä, aiheutuisi tuloslaskelmaan tappiota kurssieroina noin kuusi tuhatta euroa.

## 23 MUUT VELAT JA JAKSOTUSERÄT

1 000 euroa	2022	2021
Saadut ennakot	5 266	791
Siirtovelat	912	392
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	86	716
Muut lyhytaikaiset velat	2 307	1 026
<b>Yhteensä</b>	<b>8 571</b>	<b>2 924</b>

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

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

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

Toivolla oli tilikauden 2022 päättyessä varaus 30 tuhatta euroa (123), joka koskee Osakkuusyhtiön tytäryhtiölle rakennettua kerrostalokohdetta.

### 24.2 Laatumisperiaate – Ehdolliset velat ja ehdolliset varat

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

### 24.3 Vakuudet

1 000 euroa	Nostetut lainat rahoituslaitoksilta		Nostamattomat lainat rahoituslaitoksilta	
	2022	2021	2022	2021
Velat, joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä, osakkeita ja muita vakuuksia	96 848	49 453	11 719	9 066
Annetut kiinnitykset	142 792	102 305	14 935	9 964
Pantatut osakkeet	40 867	21 286	3 572	-
Omavelkaiset takaukset	76 522	44 134	3 572	7 664
<b>Vakuudet yhteensä</b>	<b>260 182</b>	<b>167 725</b>	<b>22 079</b>	<b>17 628</b>

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

### 24.4 Takauslimiitti

Emoyhtiöllä on käytössä 12 tytäryhtiötä koskeva takauslimiitti. Takauslimiitistä oli käytössä noin 2 370 tuhatta euroa 31.12.2022. Takauslimiitti on yhteisvastuullinen.

### 24.5 Vastuusitoumukset

Konsernilla oli seuraavat sijoituskiinteistöihin liittyvät vastuusitoumukset 31.12.2022:

### Vähennettyjen arvonlisäverojen (alv) palautusvastuu

Toivon kiinteistöinvestointien arvonlisäverojen määrä oli 6 562 (2 005) tuhatta euroa 31.12.2022. Palautusvastuusta oli 31.12.2022 jäljellä 60-100 % (70-100%) tehdystä arvonlisäverovähennyksestä. Konsernin sijoituskiinteistöihin liittyy arvonlisäveropalautusvastuu, joka realisoituu, mikäli kyseiset kiinteistöt siirtyvät arvonlisäverottomaan käyttöön 10 vuoden tarkastuskauden aikana.

### 24.6 Oikeudenkäynnit ja riita-asiat

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

Yhtiö on hakenut verottajan päätökseen oikaisua verottajan oikaisulautakunnalta. Asia etenee mahdollisesti tuomioistuimien käsittelyyn. Yhtiö arvioi prosessin käsittelyajaksi 1-2 vuotta.

## 25 LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

### 25.1 Laatomisperiaate

Toivo Group Oy:n lähipiiriin sisältyvät seuraavat tahot:

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

Toivo Group Oyj:n emoyhtiö on Raatihuone Oy (Y-tunnus 2962361-5). Raatihuone Oy tulee laatimaan konsernitilinpäätöksen tilikaudelta 2022. Raatihuone Oy:n omistavat Toivo Group Oyj:n johtoon kuuluvat avainhenkilöt heidän määräysvallassaan olevien yhtiöiden kautta.

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

## 25.2 Johtoon kuuluvien avainhenkilöiden palkitseminen

Seuraavissa taulukoissa esitetyt määrät vastaavat kyseisillä tilikausilla kuluiksi kirjattuja menoja. Mahdolliset luontaisedut sisältyvät palkkasummiin. Johtoon kuuluvien avainhenkilöiden eläke-etuudet koostuvat Suomen lakisääteisten eläkejärjestelyjen puitteissa myönnettävistä eläkkeistä. Konsernilla ei ole vapaaehtoisia täydentäviä eläkejärjestelyjä.

1 000 euroa	2022	2021
<b>a) Johtoon kuuluvat avainhenkilöt yhteensä (sisältäen b) ja c))</b>		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	-553	-463
Eläke-etuudet (maksupohjaiset järjestelyt)	-37	-35
Osakeperusteinen kannustinjärjestely	-55	-
<b>Yhteensä</b>	<b>-645</b>	<b>-498</b>

1 000 euroa	2022	2021
<b>b) Toimitusjohtaja Markus Myllymäki</b>		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	-76	-68
Eläke-etuudet (maksupohjaiset järjestelyt)	-5	-5
Osakeperusteinen kannustinjärjestely	-8	-
<b>Yhteensä</b>	<b>-90</b>	<b>-73</b>
<b>c) Muut johtoryhmän jäsenet</b>		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	-477	-395
Eläke-etuudet (maksupohjaiset järjestelyt)	-32	-30
Osakeperusteinen kannustinjärjestely	-47	-
<b>Yhteensä</b>	<b>-556</b>	<b>-425</b>
<b>d) Hallitus yhteensä (sisältäen sisältäen e), f) ja g))</b>		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	-44	-36
Eläke-etuudet (maksupohjaiset järjestelyt)	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>-44</b>	<b>-36</b>
<b>e) Hallituksen jäsen Petri Kärkkäinen</b>		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	-19	-18
Eläke-etuudet (maksupohjaiset järjestelyt)	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>-19</b>	<b>-18</b>

1 000 euroa	2022	2021
<b>f) Hallituksen jäsen Harri Tahkola</b>		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	-19	-18
Eläke-etuudet (maksupohjaiset järjestelyt)	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>-19</b>	<b>-18</b>
<b>g) Hallituksen jäsen Jonna Toikka</b>		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	-6	-
Eläke-etuudet (maksupohjaiset järjestelyt)	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>-6</b>	<b>-</b>

### Osakepohjainen kannustinjärjestelmä

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

Järjestelmän mahdolliset palkkiot perustuvat:

- ansaintajaksolta 2022 liikevoittoon ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksia
- ansaintajaksolta 2023 liikevoittoon ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvo muutoksia ja liiketoiminnan kassavirtaan
- ansaintajaksolta 2024 lähtökohtaisesti liikevoittoon ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvo muutoksia ja liiketoiminnan kassavirtaan

Tilikaudella 2022 avainhenkilöiden osakepalkkiojärjestelmän vaikutus Toivon tulokseen oli -0,1 (0,0) miljoonaa euroa.

### 25.3 Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketoimet sekä avoimet saldot

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

1 000 euroa	Myynnit	Ostot	Korko- kulut	Korko- tulot	Saa- miset	Velat
<b>Tilikausi 2022 / 31.12.2022</b>						
Johtoon kuuluvat avainhenkilöt	14	-17	-70	-	-	17 258
Osakkuusyhtiöt	9 261	-	-	76	3 236	1
Emoyhtiö Raatihuone Oy	-	-	-104	-	-	2 500
<b>Yhteensä</b>	<b>9 275</b>	<b>-17</b>	<b>-173</b>	<b>76</b>	<b>3 236</b>	<b>19 759</b>

1 000 euroa	Myynnit	Ostot	Korko- kulut	Korko- tulot	Saa- miset	Velat
<b>Tilikausi 2021 / 31.12.2021</b>						
Johtoon kuuluvat avainhenkilöt	-	-4	-70	-	-	16 921
Osakkuusyhtiöt	9 457	-	-	-	1 062	-
Emoyhtiö Raatihuone Oy	-	-	-97	-	-	3 000
<b>Yhteensä</b>	<b>9 457</b>	<b>-4</b>	<b>-167</b>	<b>-</b>	<b>1 062</b>	<b>19 921</b>

Tilikaudella 2022 Toivo Group Oyj nosti uutta pääomallainaa yhtiön lähipiiriin kuuluvilta tahoilta yhteensä 0 (0) tuhatta euroa. 31.12.2022 pääomallainojen yhteissumma oli 17 280 (16 921) tuhatta euroa, sisältäen pääomitettut korot. Katso myös liitetieto 19.2 Oman pääoman erät.

## 25.4 Konsernirakenne

31.12.2022 konsernilla oli seuraavat omistukset tytäryhtiöissä, yhteisissä toiminnoissa ja osakkuusyrytyksissä. Alla on esitetty emoyhtiön suoraan omistamat yhtiöt, joista alakonsernien emoyhtiöitä ovat seuraavat: Toivo Maat Suomi Oy, Toivo Kodit Oy, Toivo Liiketilat Oy, Toivo Projektinhallinta Oy, Toivo Rakennuttaminen Oy ja Toivo Turku Oy.

Yhtiö	Y-tunnus	Omistusosuus, %
<b>Toivo Group Oyj, emoyhtiö</b>		
Toivo Maat Suomi Oy	2882279-4	100
Toivo Maat Suomi 2 Oy	3264258-5	100
Toivo Liiketilat Oy	2970253-2	100
Toivo Projektinhallinta Oy	2995388-4	100
Toivo Kodit Oy	2970249-5	100
Toivo Rakennuttaminen Oy	3018292-5	100
Toivo Kiinteistökehitys Oy	3018297-6	100
Toivo Living Oy	3018293-3	100
Toivo Sweden AB		100
Kiinteistö Oy Toivon Päämaja	3187972-4	100
Toivo Hankekehitys Oy	3232411-4	100
Toivo Asuntokehitys Oy	3232412-2	100
Toivo Turku Oy	3294538-3	93
Toivo Homes Turku Oy	3294540-4	100
Toivo Majoitus Oy	3319268-6	100
Elämäni Kodit 10 Oy	3096646-3	25
Elämäni Kodit 40 Oy	3135666-7	25
Elämäni Kodit Oy	2970250-8	20

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

## 26 TILIKAUDEN PÄÄTTYMISPÄIVÄN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Ei olennaisia tilikauden jälkeisiä tapahtumia.



# Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS

Euroa	Liite-tieto	1.1.-31.12. 2022	1.1.-31.12. 2021
Liikevaihto	3,2	1 722 355	1 164 453
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutos	1,2, 3	-	-731 290
Liiketoiminnan muut tuotot		-	1 075 517
Materiaalit ja palvelut			
Aineet, tarvikkeet ja tavarat			
Ostot tilikauden aikana		-262 021	-602
Aineet, tarvikkeet ja tavarat yhteensä		-262 021	-40 630
Ulkopuoliset palvelut		-2 350	-7 648
Materiaalit ja palvelut yhteensä		-264 371	-48 278
Henkilöstökulut	2		
Palkat ja palkkiot		-1 159 469	-777 312
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-204 762	-136 681
Muut henkilösivukulut		-41 046	-18 678
Henkilösivukulut yhteensä		-245 808	-155 359
Henkilöstökulut yhteensä		-1 405 277	-932 671
Poistot ja arvonalentumiset			
Suunnitelman mukaiset poistot		-15 360	-15 387
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä		-15 360	-15 387
Liiketoiminnan muut kulut	3,2	-1 160 368	-1 949 492
<b>Liikevoitto / -tappio</b>		<b>-1 123 020</b>	<b>-1 437 149</b>

Euroa	Liite-tieto	1.1.-31.12. 2022	1.1.-31.12. 2021
Rahoitustuotot ja -kulut			
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksissä		-	-
Muut korko- ja rahoitustuotot		75 627	45 171
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista		-1 999	-
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-242 815	-209 384
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>		<b>-169 187</b>	<b>-164 213</b>
<b>Voitto / Tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>		<b>-1 292 207</b>	<b>-1 601 361</b>
Tilinpäätössiirrot			
Saadut konserniavustukset		1 150 028	3 652 570
Annetut konserniavustukset		-	-2 320
Tilinpäätössiirrot yhteensä		1 150 028	3 650 250
<b>Voitto / Tappio ennen veroja</b>		<b>-142 179</b>	<b>2 048 889</b>
Tuloverot			
Tilikauden verot		244 139	-572 835
Laskennalliset verot	5	-	146 258
Tuloverot yhteensä		244 139	-426 577
<b>Tilikauden voitto / tappio</b>		<b>101 960</b>	<b>1 622 312</b>

# Emoyhtiön tase, FAS

Euroa	Liite-tieto	31.12.2022	31.12.2021
<b>Vastaavaa</b>			
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>			
Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikutteiset menot		14 361	8 280
Aineettomat hyödykkeet yhteensä		14 361	8 280
Aineelliset hyödykkeet			
Koneet ja kalusto		37 197	35 864
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		37 197	35 864
Sijoitukset			
Osuudet saman konsernin yrityksissä	6	21 514	14 014
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä		500	-
Muut saamiset		50 000	2 702 000
Sijoituskiinteistöt		-	2 935 474
Sijoitukset yhteensä		72 014	5 651 489
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>123 573</b>	<b>5 695 632</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>			
Lyhytaikaiset saamiset			
Myyntisaamiset		11 753	22 889
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		43 688 204	35 677 806
Saamiset omistusyhteisyhteisöiltä		1 344 284	1 062 400
Muut saamiset		175 690	27 358
Siirtosaamiset		387 500	12 980
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä		45 607 432	36 803 432
Rahat ja pankkisaamiset		352 048	2 987 135
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>45 959 480</b>	<b>39 790 567</b>
<b>Vastaavaa yhteensä</b>		<b>46 083 052</b>	<b>45 486 199</b>

1 000 euroa	Liite-tieto	31.12.2022	31.12.2021
<b>Vastattavaa</b>			
<b>OMA PÄÄOMA</b>			
Osakepääoma		1 000 000	1 000 000
Sijoitetun oman pääoman rahasto		19 381 050	15 676 050
Edellisten tilikausien voitto (tappio)		2 748 044	4 677 482
Tilikauden voitto (tappio)		101 960	1 622 312
Pääomalaina		17 279 825	16 921 299
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	3	<b>40 510 879</b>	<b>39 897 142</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>			
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Velat saman konsernin yrityksille		2 500 000	3 000 000
Muut velat	5	-	63 346
Laskennalliset verovelat	4	-	585 095
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä		2 500 000	3 648 440
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Saadut ennakot		-	-
Ostovelat		151 853	43 375
Velat saman konsernin yrityksille		2 101 106	1 079 769
Muut velat		469 718	65 885
Siirtovelat		349 496	751 588
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		3 072 173	1 940 617
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>5 572 173</b>	<b>5 589 057</b>
<b>Vastattavaa yhteensä</b>		<b>46 083 052</b>	<b>45 486 199</b>

## 1 TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

### 1.1 Tieto tilinpäätöksen laatimisessa käytetystä säännöstöstä

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

### 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 pienyrittäjiä koskevien olettamien mukaiset.

## 2 HENKILÖSTÖ

Tilikauden aikana yhtiön palveluksessa oli keskimäärin 13 (8) henkilöä.

## 3 OMA PÄÄOMA

### 3.1 Oman pääoman erät

Euroa	2022	2021
Osakepääoma 1.1.	1 000 000	1 000 000
<b>Osakepääoma 31.12.</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto</b>	<b>19 381 050</b>	<b>15 676 050</b>
Edellisten tilikausien voitto / tappio 1.1.	4 677 482	2 968 284
Edellisen tilikauden tuloksen siirto	1 622 312	1 709 198
Korjaukset edellisten tilikausien voittovaroihin <sup>1</sup>	-3 551 749	-
<b>Edellisten tilikausien voitto / tappio 31.12.</b>	<b>2 748 044</b>	<b>4 677 482</b>
<b>Tilikauden tulos</b>	<b>101 960</b>	<b>1 622 312</b>
<b>Pääomalainat</b>	<b>17 279 825</b>	<b>16 921 299</b>
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>40 510 879</b>	<b>39 897 142</b>

<sup>1</sup> Tilikausi 2022: Sisältää kuorikäsitellyn laadintaperiaatteen muutoksen ja peruutettujen konserniavustusten muutokset.



### 3.2 Voitonjakokelpoiset varat

Euroa	2022	2021
Tilikauden voitto / tappio	101 960	1 622 312
Käypien arvojen muutokset tilikaudella, laskennallisella verovelalla vähennettynä	-	-
<b>Jakokelpoinen tilikauden voitto</b>	<b>101 960</b>	<b>1 622 312</b>
Edellisten tilikausien voitto / tappio	2 748 044	4 677 482
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	19 381 050	15 676 050
Käypien arvojen muutokset, laskennallisella verovelalla vähennettynä	-	-2 340 379
<b>Jakokelpoinen edellisten tilikausien voitto</b>	<b>22 129 095</b>	<b>18 013 153</b>
<b>Yhteensä</b>	<b>22 231 055</b>	<b>19 635 465</b>

### 4 LASKENNALLISET VEROVELAT

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

Euroa	2022	2021
Käypien arvojen muutoksista edellisillä tilikausilla muodostunut velka	585 095	731 353
Käypien arvojen muutoksista päättyneellä tilikaudella muodostunut velka	-585 095	-146 258
<b>Laskennallinen verovelka yhteensä</b>	<b>-</b>	<b>585 095</b>

Yhtiö on muuttanut laadintaperiaatteitaan sijoituskiinteistöjen osalta. Aikaisemmin Toivo Maat Suomi Oy sisällytettiin Toivo Group Oyj:n tilinpäätökseen sijoituskiinteistönä noudattaen Kirjanpitolautakunnan

lausuntoa 1949 vuodelta 2016, jossa viitataan ns. kuoriyhtiöajatteluun osana sijoituskiinteistöjen arvostamista.

### 5 VIERAS PÄÄOMA

Yhtiöllä ei ollut myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua erääntyvää pitkäaikaista vierasta pääomaa 31.12.2022 tai 31.12.2021.

### 6 OMISTUKSET MUISSA YRITYKSISSÄ

Yhden viidesosan tai suuremman omistusosuuden kohteena olevat yritykset

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

## 7 VAKUUKSET JA TAKAUKSET KONSERNIYHTIÖIDEN PUOLESTA

Toivo Group Oyj on antanut konserniyhtiöiden puolesta nostettujen rahoituslaitoslainojen vakuudeksi omavelkaisia takauksia yhteensä 54 756 287 (27 406 696) euroa 31.12.2022.

Toivon kiinteistöinvestointien arvonalisäverojen määrä oli 6 562 (2 005) tuhatta euroa 31.12.2022. Palautusvastuusta oli 31.12.2022 jäljellä 60-100 % (70-100%) tehdystä arvonalisäverovähennyksestä. Konsernin sijoituskiinteistöihin liittyy arvonalisäveropalautusvastuu, joka realisoituu, mikäli kyseiset kiinteistöt siirtyvät arvonalisäverottomaan käyttöön 10 vuoden tarkastuskauden aikana.

## 8 KONSERNIIN KUULUVAA KIRJANPITOVELVOLLISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Yhtiö kuuluu konserniin, jonka emoyhtiö on Raatihuone Oy, Y-tunnus 2962361-5. Raatihuone Oy tulee laatimaan konsernitilinpäätöksen tilikaudelta 2022.

## 9 TILIKAUDEN JÄLKEISET OLENNAISET TAPAHTUMAT

Ei olennaisia tilikauden jälkeisiä tapahtumia.

## Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

*Helsingissä 27.2.2023*

**Asko Myllymäki**  
Hallituksen puheenjohtaja

**Tomi Koivukoski**  
Hallituksen jäsen

**Petri Kärkkäinen**  
Hallituksen jäsen

**Harri Tahkola**  
Hallituksen jäsen

**Jonna Toikka**  
Hallituksen jäsen

**Markus Myllymäki**  
Toimitusjohtaja

## Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 27.2.2023

KPMG Oy Ab

**Timo Nummi**  
KHT

## Tunnusluvut

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

<sup>1)</sup> 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	= (Osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus - Edellisen vuoden osakekohtainen pitkäaikai- nen nettovarallisuus)
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	= Sijoituskiinteistöt + Myytävänä olevat sijoitus- kiinteistöt		Edellisen vuoden osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus
Bruttoinvestoinnit sijoitus- kiinteistöihin	= Hankintamenoperusteiset bruttoinvestoinnit	Osakekohtainen tulos (EPS)	= Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto (tappio)
Sijoituskiinteistöjen myynnit	= Myytyt sijoituskiinteistöt käyvin arvoin		Ulkona olevien kantaosakkeiden lukumäärän painotetulla keskiarvolla (tilikauden aikana), lukuun ottamatta mahdollisia Toivon hallussa olevia omia osakkeita
Korolliset nettovelat	= Rahoituslaitoslainat + Vuokrasopimusvelat + Velat lähipiiriin kuuluville tahoille + Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin liittyvät velat + Muut rahoitusvelat ja muut pitkäaikaiset velat - Rahavarat	Vuokrausaste	= <u>Kiinteistöjen vuokratuotto</u> 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)	= <u>Korolliset nettovelat</u> Sijoituskiinteistöjen käypä arvo		
Omavaraisuusaste, %	= <u>Oma pääoma yhteensä</u> (Varat yhteensä - Saadut ennakot)		
Osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV)	= <u>Pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV)</u> Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa		



TOIVO GROUP OYJ

# Tilintarkastuskertomus 2022

# Tilintarkastuskertomus

## Toivo Group Oyj:n yhtiökokoukselle

### TILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUS

#### Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Toivo Group Oyj:n (y-tunnus 2687933-2) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2022. 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 lausuntonamme 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.

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

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

#### Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilin-

tarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katoaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan.

Lisäksi:

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

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

- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.

- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- Hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

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

## MUUT RAPORTOINTIVELVOITTEET

### Muu informaatio

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

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

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

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

*Helsingissä 27. helmikuuta 2023*

KPMG OY AB

**Timo Nummi**

KHT







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

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

