

# Toivo Group

Toimintakertomus,  
konsernitilinpäätös  
sekä emoyhtiön tilinpäätös  
31.12.2020 päättyneeltä tilikaudelta

Toivo Group Oy  
Teknobulevardi 7  
01530 Vantaa  
Y-tunnus 2687933-2

## Sisällysluettelo

<b>Hallituksen toimintakertomus</b>		1-3
<b>Konsernitilinpäätös, IFRS</b>		
Konsernin tuloslaskelma		4
Konsernin laaja tuloslaskelma		4
Konsernitase		5
Konsernin rahavirtalaskelma		6
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista		7
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot		
Liitetieto 1	Laatimisperusta	8-11
Liitetieto 2	Toimintasegmentit	11
Liitetieto 3	Liikevaihto	11-13
Liitetieto 4	Liiketoiminnan muut tuotot	13
Liitetieto 5	Materiaalit ja palvelut	13
Liitetieto 6	Henkilöstökulut	13-14
Liitetieto 7	Poistot ja arvonalentumiset	14
Liitetieto 8	Liiketoiminnan muut kulut	14-15
Liitetieto 9	Rahoitustuotot ja -kulut	15
Liitetieto 10	Tuloverot	16-17
Liitetieto 11	Osakekohtainen tulos	18
Liitetieto 12	Sijoituskiinteistöt	18-23
Liitetieto 13	Vuokrasopimukset	23-26
Liitetieto 14	Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	26
Liitetieto 15	Aineettomat hyödykkeet	26-27
Liitetieto 16	Vaihto-omaisuus	27
Liitetieto 17	Rahoitusvarat	27-28
Liitetieto 18	Muut saamiset	28
Liitetieto 19	Oma pääoma	28-30
Liitetieto 20	Rahoitusvelat	30-31
Liitetieto 21	Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot	32
Liitetieto 22	Rahoitusriskien hallinta	32-35
Liitetieto 23	Muut velat ja jaksotuserät	35
Liitetieto 24	Varaukset, ehdolliset erät ja sitoumukset	35-36
Liitetieto 25	Lähipiiritapahtumat	37-38
Liitetieto 26	Tilikauden päättymispäivän jälkeiset tapahtumat	39
Liitetieto 27	Siirtyminen IFRS-tilinpäätökseen	40-43
<b>Emoyhtiön tilinpäätös, FAS</b>		
Tuloslaskelma		44
Tase		45
Tilinpäätöksen liitetiedot		46-49
<b>Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset</b>		50

## Hallituksen toimintakertomus tilikaudelta 1.1.2020 – 31.12.2020

Toivo Group Oy ("Yhtiö tai Toivo") on suomalainen kiinteistökehitykseen ja -omistukseen erikoistunut konserni, jonka missiona on muuttaa kiinteistöjen arvoketjuja ja muodostaa erottautuva liiketoimintamalli. Kaikki Toivossa lähtee asiakkaasta ja ympäristöstä. Haluamme tarjota Suomen upeimmat vuokratodotukset ja miellyttävän asukaskokemuksen.

Toivo kehittää ympäristöä säästävää ja huomioivaa asuntoliiketoimintaa asiakkaidemme tarpeisiin. Pyrimme uusilla laadukkailla asunnoilla ja hyvillä palveluilla luomaan pitkäaikaiset ja kodinomaiset asiakassuhteet.

### Olennaiset tapahtumat tilikaudelta

Päättynyt tilikausi oli luonteeltaan ennakoitun mukainen. Yhtiö selkeytti liiketoimintamalliaan ja kirkasti strategiaansa. Yhtiö toteutti yhden merkittävän asuntoportfolion myynnin, joka sisälsi 176 asuntoa. Yhtiö myi myös yhden pienemmän asuntokohteen, joka ei ollut päivitetyn strategian mukainen.

Tilikauden aikana solmittiin sopimuksia, jotka mahdollistavat noin 900 asunnon rakentamisen.

Yhtiö toteutti tilikaudella onnistuneesti maksuttoman osakeannin (osakkeiden splittaus) 27.8.2020 sekä suunnatun maksullisen osakeannin 5.12.2020. Maksullisella osakeannilla kerättiin yhteensä 0,74 miljoonaa euroa oman pääoman ehtoista rahoitusta. Osakkeet maksettiin tilikauden päättymisen jälkeen.

Konsernin yhtiömäärä kasvoi tilikauden aikana kymmenellä uudella yhtiöllä, joista pääosa oli asunto-osakeyhtiöitä. Tilikauden aikana konsernista poistui neljä yhtiötä, joista kolme oli asunto-osakeyhtiöitä.

Yhtiöllä on kahden avainhenkilön tiimi Tukholmassa ja Yhtiö tulee pilotoimaan muutamaa kohdetta Ruotsin markkinassa.

### Olennaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

Yhtiö allekirjoitti maaliskuussa kauppakirjan yhden vuokra-asuntokokonaisuuden myynnistä. Kohteiden hallinta siirtyy marraskuussa 2021.

Yhtiö solmi helmikuussa sopimuksen Svenska Handelsbankenin ja Swedbankin kanssa enintään 50 miljoonan euron arvoisesta yritystodistusohjelmasta vähentääkseen maksuvalmiusriskiään. Ohjelman nojalla Yhtiö voi laskea liikkeeseen enintään nimellisarvoltaan yhteensä 50 miljoonan euron verran yritystodistuksia.

Loppuvuonna 2020 osittain myydyin kohteen takaus päättyi helmikuussa 2021.

Toivo Group Oy:n hallitus on aloittanut listautumiseen liittyvät valmistelutyöt.

### Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

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

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

### Arvio merkittävistä riskeistä ja muista liiketoiminnan kehittymiseen vaikuttavista asioista

#### Operatiiviset riskit

Operatiivisiin riskeihin liittyy riippuvuus avainhenkilöiden osaamisesta. Avainhenkilöiden pysyvyys on tärkeää ja 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 riittävyys tai saavuuteen liittyvät riskit. Maailmanlaajuisesta koronaviruspandemiasta huolimatta päätyneen tilikauden aikana Yhtiö sai solmittua haluamansa rahoitukset kohteiden rakentamisiin liittyen.

Konsernin maksuvalmius oli hyvä tilikaudella 2020. Valmiiden kohteiden tuottama kassavirta riittää konsernin juoksevien kulujen ja vieraan pääoman hoitomenojen (lyhennykset + korot) kattamiseen.

Yhtiön vuokrasaamisiin liittyy riski siitä, että asiakkaat eivät pystyisi suoriutumaan vastuistaan. Yhtiön vuokrasopimukset (asuntojen osalta) sisältävät yleensä 1 kuukauden vuokravakuuden, joka pienentää riskiä Yhtiön mahdollisista tulonmenetyksistä. Vuokrattujen tonttien osalta sopimukset sisältävät 2 vuoden vuokraa vastaavan kiinnityksen parhaalla etusijalla. Tämä alentaa myös riskiä tulonmenetyksille merkittävästi.

## **Vahinkoriskit**

Yhtiö arvio, että sillä on riittävät vakuutusturvat toimiala huomioiden. Kiinteistöt ovat vakuutettu täysarvovakuutuksin ja ne sisältävät vuokratuottojen keskeytysturvan. Yhtiön johdolla on voimassa oleva vastuuvakuutus.

## **Henkilöstö**

Henkilöstömäärä kasvoi tilikauden kymmenellä henkilöllä ja tilikauden lopussa henkilömäärä oli yhteensä 17.

## **Arvio taloudellisesta asemasta ja tuloksesta**

Yhtiö siirtyi tilikaudella 2020 IFRS-perusteiseen kirjanpitoon. Myös vertailutiedot tilikaudelta 2019 on muutettu IFRS-perusteiseksi.

Konsernin taloudellinen kehitys tilikauden 1.1.2020 – 31.12.2020 aikana oli huomattava. Liikevaihdoksi muodostui 4,25 meur (2019: 3,07 meur) ja liikevoitoksi 7,19 meur (4,18 meur). Konsernin tilikauden tulokseksi muodostui 5,13 meur (3,41 meur). Taseen loppusumma kasvoi edellisestä tilikaudesta noin 8 meur. Taseen suhteellisen vähäinen kasvu johtuu tilikauden aikana toteutuneista asuntokohteiden myynneistä.

	<b>Konserni</b>		<b>Emoyhtiö</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Liikevaihto	4 250	3 074	1 264	160
Liikevoitto	7 189	4 182	2 093	909
Tilikauden tulos	5 127	3 411	1 709	735
Taseen loppusumma	68 837	60 830	23 197	16 222
Omavaraisuusaste, %	42,8%	29,6 %	92,0 %	92,8 %

## **Hallituksen esitys voittoa koskeviksi toimenpiteiksi sekä esitys mahdollisesta muusta vapaan pääoman jakamisesta**

Hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että tilikauden 1.1. – 31.12.2020 tuloksesta ei jaeta osinkoa ja taseen osoittama voitto jätetään vapaaseen omaan pääomaan.

## **Yhtiön osakkeiden määrä osakelajeittain ja kutakin osakelajia koskevat yhtiöjärjestyksen pääasialliset määräykset**

Tilinpäätöshetkellä 31.12.2020 Yhtiöllä oli yksi osakesarja ja ulkona olevien osakkeiden määrä oli 90 000 000 kappaletta. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Yhtiöllä ei ole hallussaan omia osakkeita.



## **Pääomalainat**

Pääomalainat ovat muita velkoja huonommassa etuoikeusasemassa, mutta paremmalla etusijalla kuin osakkeet. Lainoilla ei ole eräpäivää. Toivo Group Oy:llä on oikeus, mutta ei velvollisuutta, maksaa lainat takaisin kokonaan tai osittain, mikäli yhtiöllä on jakokelpoisia varoja. Lainan korko tilinpäätöshetkellä oli 1 %. Kuluksi kirjaamatonta korkoa ei ollut tilinpäätöshetkellä 31.12.2020.

## **Oikeudenkäynnit ja riita-asiat**

31.12.2020 hallinto-oikeudessa on voimassa oleva haaste, joka koskee Toivo Group Oy:n rakennushankkeen rakennuslupaa.



## KONSERNIN TULOSLASKELMA

1 000 euroa	Liite- tieto	1.1.-31.12. 2020	1.1.-31.12. 2019
Liikevaihto	2, 3	4 250	3 074
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot	12	5 627	2 870
Liiketoiminnan muut tuotot	4	68	-
Materiaalit ja palvelut	5	-858	-666
Henkilöstökulut	6	-654	-531
Poistot ja arvonalentumiset	7	-70	-30
Liiketoiminnan muut kulut	8	-1 174	-536
<b>Liikevoitto (-tappio)</b>	1,8	<b>7 189</b>	<b>4 182</b>
Rahoitustuotot	9	21	502
Rahoituskulut	9	-718	-415
<b>Nettorahoituskulut</b>		<b>-697</b>	<b>86</b>
<b>Voitto (Tappio) ennen veroja</b>		<b>6 492</b>	<b>4 268</b>
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	10	-427	-419
Laskennallisten verojen muutos	10	-938	-438
Tuloverot yhteensä		-1 365	-857
<b>Tilikauden voitto (tappio)</b>		<b>5 127</b>	<b>3 411</b>
<b>Tilikauden voiton (tappion) jakautuminen</b>			
Emoyhtiön omistajille		4 983	3 225
Määräysvallattomille omistajille		144	186
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos</b>			
Laimentamaton ja laimennettu osakekohtainen tulos, euroa	11	0,06	0,04
<b>KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA</b>			
<b>Tilikauden voitto (tappio)</b>		<b>5 127</b>	<b>3 411</b>
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>			
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi			
Muuntoerot		-1	-
<b>Tilikauden muut laajan tuloksen erät yhteensä</b>		<b>-1</b>	<b>-</b>
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>		<b>5 126</b>	<b>3 411</b>
<b>Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen</b>			
Emoyhtiön omistajille		4 982	3 225
Määräysvallattomille omistajille		144	186

## KONSERNITASE

1 000 euroa	Liite- tieto	31.12. 2020	31.12. 2019	1.1. 2019
<b>VARAT</b>				
<b>Pitkäaikaiset varat</b>				
Sijoituskiinteistöt	12	57 022	31 110	8 980
Käyttöoikeusomaisuuserät	13	17	59	-
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	14	195	50	-
Aineettomat hyödykkeet	15	65	-	-
Rahoitusvarat	17	-	-	1 716
Pitkäaikaiset saamiset	27	-	-	2 010
Laskennalliset verosaamiset	10	21	142	-
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>		<b>57 320</b>	<b>31 361</b>	<b>12 706</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>				
Vaihto-omaisuus	16	500	972	-
Vuokra- ja myyntisaamiset sekä muut saamiset	13, 17-18	2 863	519	218
Rahavarat	17	3 154	3 379	456
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>		<b>6 517</b>	<b>4 870</b>	<b>675</b>
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	12	-	24 600	-
<b>Varat yhteensä</b>		<b>63 837</b>	<b>60 830</b>	<b>13 381</b>
<b>OMA PÄÄOMA</b>				
Osakepääoma		1 000	1 000	1 000
Pääomalainat		15 661	11 079	-
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		-	-	-
Muuntoerot		-1	-	-
Kertyneet voittovarot		10 537	5 682	2 457
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>		<b>27 198</b>	<b>17 761</b>	<b>3 457</b>
<b>Määräysvallattomien omistajien osuus</b>		<b>92</b>	<b>223</b>	<b>-</b>
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>19</b>	<b>27 290</b>	<b>17 984</b>	<b>3 457</b>
<b>VELAT</b>				
<b>Pitkäaikaiset velat</b>				
Rahoituslaitoslainat	20-22	23 097	13 356	3 054
Vuokrasopimusvelat	13, 20	2 463	1 168	-
Lähipiirilainat	20, 25	-	369	6 175
Muut rahoitusvelat ja muut pitkäaikaiset velat	20	631	553	-
Laskennalliset verovelat	10	1 982	1 165	585
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>28 173</b>	<b>16 612</b>	<b>9 815</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>				
Rahoituslaitoslainat	20-22	600	362	-
Vuokrasopimusvelat	13, 20	28	42	-
Lähipiirilainat	20, 25	369	-	-
Ostovelat ja muut velat	20, 22-23	7 378	3 419	109
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>8 375</b>	<b>3 824</b>	<b>109</b>
<b>Velat yhteensä</b>		<b>36 547</b>	<b>20 436</b>	<b>9 924</b>
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin liittyvät velat	12	-	22 410	-
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>		<b>63 837</b>	<b>60 830</b>	<b>13 381</b>

## KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1 000 euroa	Liite- tieto	1.1.-31.12. 2020	1.1.-31.12. 2019
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>			
Tilikauden tulos		5 127	3 411
Oikaisut:			-
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot		-5 627	-2 870
Poistot ja arvonalentumiset	7	69	30
Rahoitustuotot ja -kulut	9	697	-86
Tuloverot	10	1 365	857
Rahavirrat ennen nettokäyttöpääoman muutosta ja rahoituseriä		1 632	1 341
Nettokäyttöpääoman muutos:			
Vuokra- ja myyntisaamisten sekä muiden saamisten lisäykset (-) / vähennykset (+)		-2 344	-301
Vaihto-omaisuuden lisäykset (-) / vähennykset (+)		-303	-972
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäykset (+) / vähennykset (-)		914	1 202
Rahavirrat ennen rahoituseriä		-102	1 271
Maksetut korot		-623	-372
Saadut korot		0	18
Maksetut tuloverot		-372	-227
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta (A)</b>		<b>-1 097</b>	<b>690</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	12	-18 361	-13 558
Aineellisten hyödykkeiden hankinnat		-192	-55
Aineettomien hyödykkeiden hankinnat		-67	-
Aineellisten hyödykkeiden luovutustulot		21	-
Sijoituskiinteistöjen myynnit	12	4 331	-
Sijoitusten myynnit		-	2 031
Lainasaamisten takaisinmaksut		-	70
Saadut osingot		-	168
<b>Investointien nettorahavirta (B)</b>		<b>-14 268</b>	<b>-11 344</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>			
Pääomalainojen nostot	19, 25	4 465	4 904
Pääomalainojen korot		-128	-
Rahoituslaitoslainojen nostot		10 994	7 842
Muiden lainojen nostot		77	922
Lainojen takaisinmaksut		-229	-43
Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut		-39	-49
<b>Rahoituksen nettorahavirta (C)</b>		<b>15 140</b>	<b>13 576</b>
<b>Rahavarojen muutos (A+B+C)</b>		<b>-225</b>	<b>2 922</b>
<b>Rahavarat tilikauden alussa</b>		<b>3 379</b>	<b>456</b>
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>		<b>3 154</b>	<b>3 379</b>



## LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

## Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma

1 000 euroa	Liite-tieto	Osake- pää- oma	Pää- oma- lainat	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Kertyneet voitto- varat	Yhteensä	Määräys- vallat- tomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
<b>Oma pääoma 1.1.2020</b>		<b>1 000</b>	<b>11 079</b>	-	-	<b>5 682</b>	<b>17 761</b>	<b>223</b>	<b>17 984</b>
<b>Laaja tulos</b>									
Tilikauden voitto (tappio)		-	-	-	-	4 983	4 983	144	5 127
Muut laajan tuloksen erät		-	-	-	-1	-	-1	-	-1
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>		-	-	-	-1	<b>4 983</b>	<b>4 982</b>	<b>144</b>	<b>5 126</b>
<b>Liiketoimet omistajien kanssa</b>									
Pääomalainojen lisäys	19, 25	-	4 582	-	-	-	4 582	-	4 582
Pääomalainojen korkomaksut	19, 25	-	-	-	-	-128	-128	-	-128
Määräysvallattomien omistajien osuuden muutos <sup>1</sup>		-	-	-	-	-	-	-274	-274
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>		-	<b>4 582</b>	-	-	<b>-128</b>	<b>4 454</b>	<b>-274</b>	<b>4 180</b>
<b>Oma pääoma 31.12.2020</b>		<b>1 000</b>	<b>15 661</b>	-	-1	<b>10 537</b>	<b>27 198</b>	<b>92</b>	<b>27 290</b>

<sup>1</sup> Johtuu Valokoti-kokonaisuuden myynnistä marraskuussa 2020.

## Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma

1 000 euroa	Liite-tieto	Osake- pää- oma	Pää- oma- lainat	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Kertyneet voitto- varat	Yhteensä	Määräys- vallat- tomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
<b>FAS-konsernitilin- päätöksen oma pääoma 31.12.2018</b>		<b>1 000</b>	-	-	-	<b>115</b>	<b>1 115</b>	-	<b>1 115</b>
IFRS-siirtymän vaikutus	27	-	-	-	-	2 342	2 342	-	2 342
<b>Oikaistu oma pääoma 1.1.2019</b>		<b>1 000</b>	-	-	-	<b>2 457</b>	<b>3 457</b>	-	<b>3 457</b>
<b>Laaja tulos</b>									
Tilikauden voitto (tappio)		-	-	-	-	3 225	3 225	186	3 411
Muut laajan tuloksen erät		-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>		-	-	-	-	<b>3 225</b>	<b>3 225</b>	<b>186</b>	<b>3 411</b>
<b>Liiketoimet omistajien kanssa</b>									
Lainojen muuntaminen pääomalainoiksi	19, 25	-	6 175	-	-	-	6 175	-	6 175
Uusien pääomalainojen nostot	19, 25	-	4 904	-	-	-	4 904	-	4 904
Määräysvallattomien omistajien osuuden muutos		-	-	-	-	-	-	37	37
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>		-	<b>11 079</b>	-	-	-	<b>11 079</b>	<b>37</b>	<b>11 116</b>
<b>Oma pääoma 31.12.2019</b>		<b>1 000</b>	<b>11 079</b>	-	-	<b>5 682</b>	<b>17 761</b>	<b>223</b>	<b>17 984</b>

Liitetiedot ovat olennainen

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signat / Konsernitilinpäätöksen osa.

<https://app.sopimustieto.fi/verify#KPVXNGRPK6Q6V2Z357Q9> 9 / 54

## 1 Laatimisperusta

### 1.1 Toivo Groupin perustiedot

---

Toivo Group Oy (jäljempänä "Toivo" tai "konserni") on suomalainen, Suomen lakien mukaan vuonna 2015 perustettu osakeyhtiö (Y-tunnus 2687933-2). Yhtiön kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Teknobulevardi 7, 01530 Vantaa. Emoyhtiö Toivo Group Oy vaihtoi nimensä tilikaudella 2019, aiempi toiminimi oli Loisto Group Oy.

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

Toivo Group Oy:n hallitus hyväksyi tämän tilinpäätöksen julkistettavaksi 9.4.2021. Suomen osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajilla on mahdollisuus vahvistaa tai hylätä tilinpäätös sen julkistamisen jälkeen pidettävässä yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksella on myös mahdollisuus tehdä päätös tilinpäätöksen muuttamisesta.

---

### 1.2 Kirjanpidon perusta

---

Tämä tilinpäätös on Toivo Group Oy:n ensimmäinen IFRS-konsernitilinpäätös. Se on laadittu 31.12.2020 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.

Toivon IFRS-standardeihin siirtymispäivä oli 1.1.2019. Konsernin tilinpäätökset laadittiin 31.12.2019 saakka suomalaisen kirjanpito- ja tilinpäätösstandardien mukaisesti (Finnish Accounting Standards, FAS). Kyseiset FAS-laatimisperiaatteet on soveltuvin osin esitetty Toivon 2019 konsernitilinpäätöksessä. IFRS-siirtymän vaikutukset on kuvattu liitetiedossa 27 Siirtyminen IFRS-standardeihin.

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

Konsernitilinpäätös laaditaan alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen, lukuun ottamatta sijoituskiinteistöjä, käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavia rahoitusvaroja sekä tilinpäätöspäivänä myytävänä olevaksi luokiteltuja kiinteistöjä. Lisätietoja on esitetty liitetiedoissa 1.7 Käypien arvojen määrittäminen, 12 Sijoituskiinteistöt sekä 21 Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot.

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 1.1.2021 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla. Konserni ottaa ne käyttöön kunkin standardin ja tulkinnan voimaantulopäivästä lähtien, tai mikäli voimaantulopäivä on muu kuin tilikauden ensimmäinen päivä, voimaantulopäivää seuraavan tilikauden alusta lukien, edellyttäen että ne on hyväksytyt sovellettaviksi EU:ssa. Toivo arvioi, että muutetuilla standardeilla ei ole merkittävää vaikutusta tuleviin konsernitilinpäätöksiin niiden käyttöönoton yhteydessä.

---

### 1.3 Covid-19 -pandemia

---

Covid-19 -pandemia ei ole merkittävästi vaikuttanut konsernin toimintaan. Toivo on saanut jonkin verran enemmän tutkittavia hankkeita kuin normaalissa markkinatilanteessa, johtuen alalla toimivien yritysten ajautumisesta konkurssiin. Pandemia on vaikuttanut myös joidenkin hankkeiden läpimenoaikaan johtuen resursseista.

---

## 1.4. Konsernitilinpäätöksen yhdistelyperiaatteet

---

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

### Tytäryhtiöt

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

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

Tytäryhtiöt yhdistellään konsernitilinpäätökseen hankintamenetelmällä. Toivon tytäryhtiöt ovat pääsääntöisesti konsernin itse perustamia. Konsernilla oli määräysvallattomia omistajia tilikausilla 2019-2020.

### Yhteisjärjestelyt

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

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

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

### Osakkuusyhtiöt

Osakkuusyhtiöiksi luokitellaan ne yritykset, joissa Toivolla on huomattava vaikutusvalta. Yleensä huomattava vaikutusvalta syntyy silloin, kun Toivolla on 20-50 %:n omistusosuus kohteen äänivallasta tai kun Toivolla on muutoin huomattava vaikutusvalta mutta ei määräysvaltaa. Osakkuusyhtiösijoitukset yhdistellään konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä siitä lähtien, kun konserni saa huomattavan vaikutusvallan siihen saakka kunnes huomattava vaikutusvalta päättyy. Toivon omistusosuuden mukainen osuus osakkuusyhtyritysten tilikauden tuloksista esitetään omalla rivillään konsernituloslaskelmassa. Tilikausilla 2019-2020 yhdisteltävää osuutta ei kertynyt.

---

## 1.5 Ulkomaan rahan määräiset erät

---

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

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

Niiden tytäryhtiöiden, joiden toimintavaluutta on muu kuin euro, tuloslaskelman ja laajan tuloslaskelman tuotto- ja kuluerät sekä rahavirtalaskelman erät muunnetaan euroiksi tilikauden keskipurseilla. Tase-erät muunnetaan euroiksi käyttämällä raportointikauden päättymispäivän kurssia. Eri valuuttakurssien käytöstä johtuvien muuntoerojen muutos kirjataan muiden laajan tuloksen erien kautta omaan pääomaan. Kun ulkomainen yksikkö myydään tai siitä luovutaan muuten (kokonaan tai osittain), kertyneet muuntoerot siirretään omasta pääomasta tulosvaikutteiseksi eräksi osana transaktiosta syntyvää kokonaisvoittoa tai -tappiota.

---

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

---

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

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

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

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

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

---

## 1.7 Käypien arvojen määrittäminen

---

Joidenkin Toivon konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteiden soveltaminen sekä tilinpäätöksessä esitettävien tietojen laadinta edellyttää käypien arvojen määrittämistä. Käypä arvo on hinta, joka saataisiin 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 arvonnäilyksen kannalta seuraavasti:

- Taso 1: käypä arvo lasketaan perustuen täysin samanlaisten varojen tai velkojen noteerattuihin (oikaisemattomiin) hintoihin toimivilla markkinoilla, joille Toivolla on pääsy arvostuspäivänä.
  - Taso 2: käypä arvo lasketaan perustuen syöttötietoihin, jotka ovat muita kuin tasolle 1 kuuluvia noteerattuja hintoja ja jotka ovat havainnoitavissa omaisuuserälle tai velalle joko suoraan (ts. hintoina) tai epäsuorasti (ts. hinnoista johdettuina).
  - Taso 3: käypä arvo lasketaan perustuen syöttötietoihin, jotka eivät ole havainnoitavissa omaisuuserälle tai velalle (muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot).
-

## 1.8 Liikevoitto

---

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

Liikevoitto on nettomäärä, joka muodostuu kun:

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

Kaikki muut tulosvaikutteisesti käsitellyt erät esitetään liikevoitto-rivin alapuolella.

---

## 2 Toimintasegmentit

### 2.1 Laatumisperiaate

---

Toivo raportoi liiketoiminnastaan yhtenä kokonaisuutena, eli konsernitason tasolla. Tämä perustuu konsernin liiketoimintamalliin sekä siihen, että Toivon tulos- ja resurssitilannetta on arvioitu aiemmin ja arvioidaan edelleen yhtenä kokonaisuutena. Myös konsernin raportointimalli sekä hallintorakenne perustuvat tähän lähestymistapaan. Toivo ei ole rakennusliike eikä kiinteistörahasto, vaan kokonaisvaltainen kiinteistöjen kehittäjä ja aktiivinen omistaja. Konserni hoitaa omalla tiimillään kiinteistön koko elinkaaren aina raakamaasta vuokrasopimusneuvotteluihin. Siten Toivolla on yksi raportoitava toimintasegmentti. Toivon ylin päätöksentekijä on konsernin johtoryhmä. Konserni aloitti syksyllä 2020 liiketoiminnan Ruotsissa, tätä ennen Toivo toimi vain Suomessa.

---

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

## 3 Liikevaihto

### 3.1 Laatumisperiaate

---

Toivon liikevaihto tilikaudella 2019 koostui vuokratuotoista ja kohteiden myyntituotoista, ja vuonna 2020 vuokratuotoista, kohteiden myyntituotoista sekä projektinjohtourakoinnin ja rakennuttamispalvelujen tuotoista. Tilikauden 2020 aikana Toivo jatkoi liiketoimintamallinsa kehittämistä. Konserni teki strategisen päätöksen keskittyä pääasiassa asuntoihin sekä osakkuusyhtiöidensä kautta ARA-rahoitteisiin asuntoihin pääasiassa Helsingin, Turun ja Tampereen alueilla. Lisäksi kaikki hankkeet tullaan hankekehittämään, suunnittelemaan ja rakennuttamaan sisäisesti. Tilikaudella 2020 konserni aloitti liiketoiminnan pilotoinnin myös Ruotsissa Tukholman seudulla, tätä ennen Toivo toimi vain Suomessa.

Sopivien kiinteistökehityshankkeiden löytäminen on olennaista Toivon liiketoiminnan kannalta. Konserni toteuttaa kiinteistökehityshankkeensa pääsääntöisesti uudisrakentamisena rakennuttamalla suunnittelemaan kiinteistökohteita omistamilleen tonteille tai vähäisessä määrin myös vuokraamilleen tonteille. Hankkeen aikataulutamisessa ja suunnittelussa olennaista on rakennuslupien hankkiminen.

#### Vuokratuotot

Toivo vuokraa asiakkailleen tontteja, asuntoja, mökkejä ja liiketiloja Suomen kasvukeskuksissa. Konserni vuokraa vuokra-asuntokohteitaan sekä pitkäaikaiseen vuokraukseen että kalustettujen asuntojen vuokraukseen. Lisäksi Toivo tarjoaa kohteissaan eräitä asumisviihtyvyyttä lisääviä lisäpalveluita, kuten yhteiskäyttöautoja. Konsernin kaikki vuokrasopimukset on luokiteltu operatiivisiksi vuokrasopimuksiksi. Toivon vuokratuotot koostuvat käytännössä tilavuokrasta ja ne kirjataan tasaerinä vuokratuottojen aikana. Asuntovuokratuottoihin sisältyvien muiden tuottojen osuus (sauna- ja pysäköintimaksut) on vähäinen. Konsernin vuokrasopimusten korotukset on sidottu pääosin elinkustannusindeksiin. Mahdolliset konsernin vuokralaisen puolesta tekemät vuokrattuun tilaan kohdistuvat muutostyöt joko vähennetään vuokravakuudesta tai veloitetaan vuokralaiselta vuokrankorotuksena. Katso myös liitetieto 13.1 Laatumisperiaate / A) Toivo vuokralle antajana.

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

### Projektinjohtourakointi

Konserni aloitti projektinjohtourakointitoiminnan syksyllä 2020. Yhtiö toteuttaa kiinteistökehityshankkeensa joko omalla projektinjohtourakoinnilla, jaetulla urakoinnilla tai KVR-urakoinnilla (kokonaisvastuu-urakka, KVR). Päätös toteutustavasta tehdään jokaisessa hankkeessa erikseen ennen rakennusluvan myöntämistä. Omassa projektinjohtourakoinnissa Toivo rakennuttaa kohteen käyttämällä useita eri urakoitsijoita. Jaetussa urakoinnissa Yhtiö sen sijaan jakaa hankkeen muutamalle, tyypillisesti noin 2-5 eri rakennusalan toimijalle. KVR-urakoinnissa Toivo tilaa hankkeen kokonaisvastuu-urakkana yhdellä sopimuksella yhdeltä urakoitsijalta.

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 sopimuksiin ei sisälly merkittävää rahoituskomponenttia.

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

### Rakennuttamispalvelut

Tilikaudella 2020 Toivo aloitti myös rakennuttamispalvelujen myynnin. Nämä palvelut koostuvat rakennushankkeiden tila- ja rakennesuunnitteluun liittyvästä asiantuntijatyöstä. Varsinaisesta rakennustyöstä vastaa ulkopuolinen alihankkijayritys.

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

### Kohteiden myynnit

Toivo rakennuttaa kiinteistökohteita pääsääntöisesti itselleen vuokrakohteiksi. Tilikaudella 2019 konserni myi yhden valmiina hankitun kohteen ja aloitti tilikaudella 2020 kohteiden rakennuttamisen myös suoraan myytäväksi. Näissä hankkeissa Toivo toimii rakennuttajana. Kohteiden myynti tuloutetaan yhtenä ajankohtana luovutuksen mukaisesti, kun kohteen määräysvalta siirtyy ostajalle.

Liikevaihto on oikaistu välillisillä veroilla ja myynnin oikaisuerillä.

## 3.2 Liikevaihdon jakauma

1 000 euroa	2020	2019
Vuokratuotot	3 317	1 359
Projektinjohtourakointi	525	-
Rakennuttamispalvelut	307	-
Kohteiden myynnit	100	1 715
<b>Yhteensä</b>	<b>4 250</b>	<b>3 074</b>

Tilikaudella 2020 valmistui ja myytiin osittain yksi kohde Espoossa. Vuoden 2019 aikana Toivo myi yhden valmiina hankitun kiinteistön. Toivon asiakkailleen antamien vuokrahelpotusten määrä tilikausilla 2019-2020 oli vähäinen.

Konserni arvioi kirjaavansa projektinjohtourakointituottoja n. 8 milj. euroa tilikaudella 2021.

Vuoden 2020 aikana Toivo teki sopimukset yhteensä 16 hankkeesta, joiden yhteenlaskettu arvo oli n. 200 milj. euroa.

### 3.3 Maantieteellisiä alueita koskevat tiedot

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

1 000 euroa	2020		2019	
	Tuotot	Pitkä- aikaiset varat <sup>1</sup>	Tuotot	Pitkä- aikaiset varat <sup>1</sup>
Suomi	4 250	57 249	3 074	31 219
Ruotsi	-	50	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>4 250</b>	<b>57 299</b>	<b>3 074</b>	<b>31 219</b>

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

Ruotsissa ei kertynyt vielä liikevaihtoa tilikaudella 2020.

## 4 Liiketoiminnan muut tuotot

### 4.1 Laatomisperiaate

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 Laatomisperiaate

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

### 5.2 Materiaali- ja palvelukulujen erittely

1 000 euroa	2020	2019
Ostokulut	-449	-634
Ulkopuoliset palvelut	-409	-32
<b>Yhteensä</b>	<b>-858</b>	<b>-666</b>

## 6 Henkilöstökulut

### 6.1 Laatomisperiaate

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

Lyhytaikaiset työsuhte-etuudet sisältävät palkat, palkkiot sekä luontaisedut, vuosilomat ja bonukset. Toivon henkilöstöllä 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 suoritetut maksut omaisuuseriksi siltä osin, kuin ne johtavat vastaisten eläkemaksujen vähenemiseen tai rahana saatavaan palautukseen.

<sup>1</sup>Toivolla ei ollut näitä etuuksia tilikausilla 2019-2020.

## 6.2 Tulosvaikutteisesti kirjatut kulut

1 000 euroa	2020	2019
Palkat ja palkkiot	-511	-438
Eläkekulut (maksupohjaiset järjestelyt)	-117	-83
Muut henkilösivukulut	-25	-10
<b>Yhteensä</b>	<b>-654</b>	<b>-531</b>
Henkilökunnan lukumäärä keskimäärin tilikaudella oli yhteensä:	12	7

Tiedot Toivon johtoon kuuluvien avainhenkilöiden palkitsemisesta esitetään liitetiedossa 25 Lähipiiritapahtumat.

## 7 Poistot ja arvonalentumiset

### 7.1 Poistot ja arvonalentumiset hyödykeryhmittäin

1 000 euroa	2020	2019
Aineettomat hyödykkeet		
IT-ohjelmat	-2	-
Aineelliset hyödykkeet		
Koneet ja laitteet	-26	-5
<b>Poistot yhteensä, omistetut omaisuuserät</b>	<b>-28</b>	<b>-5</b>
<b>Käyttöoikeusomaisuuserät (vuokratut hyödykkeet)<sup>1</sup></b>	<b>-41</b>	<b>-24</b>
<b>Tulosvaikutteiset poistot yhteensä</b>	<b>-70</b>	<b>-30</b>

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

Toivo ei kirjannut arvonalentumistappioita tilikausilla 2019-2020.

## 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. Vuotuiset kiinteistöverot kirjataan kerralla kuluksi ensimmäisellä vuosineljänneksellä.



**8.2 Liiketoiminnan muiden kulujen erittely**

1 000 euroa	2020	2019
Kiinteistö- ja toimitilakulut	-749	-435
Markkinointikulut	-63	-59
Järjestelmäkulut	-12	-8
Henkilöstöön liittyvät muut kuin palkkakulut	-31	-26
Muut erät	-320	-8
<b>Yhteensä</b>	<b>-1 174</b>	<b>-536</b>

**8.3 Tilintarkastajien palkkiot**

1 000 euroa	2020	2019
KPMG		
Tilintarkastus	-53	-9
Muut palvelut	-22	-13
<b>Yhteensä</b>	<b>-75</b>	<b>-22</b>

**9 Rahoitustuotot ja -kulut****9.1 Laatomisperiaate**

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

**9.2 Tulosvaikutteisesti kirjatut erät**

1 000 euroa	2020	2019
Rahoitustuotot		
Osinkotuotot käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavista rahoitusvaroista	-	168
Myyntivoitot käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavista rahoitusvaroista	-	315
Muut korko- ja rahoitustuotot	21	19
<b>Rahoitustuotot yhteensä</b>	<b>21</b>	<b>502</b>
Rahoituskulut		
Korkokulut — jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat rahoitusvelat <sup>1</sup>	-711	-413
Muut rahoituskulut	-8	-2
<b>Rahoituskulut yhteensä</b>	<b>-718</b>	<b>-415</b>
<b>Nettorahoituskulut</b>	<b>-697</b>	<b>86</b>

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

## 10 Tuloverot

### 10.1 Laatumisperiaate

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

Konsernin kauden verotettavaan tuloon perustuva vero lasketaan kunkin maan verolainsäädännön mukaan määräytyvän verotettavan tulon ja voimassaolevan verokannan (tai tilinpäätöspäivään mennessä käytännössä hyväksytyyn verokannan) perusteella niissä maissa, joissa Toivo toimii ja sille syntyy 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	2020	2019
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-427	-419
Laskennallisten verojen muutos	-938	-438
<b>Yhteensä</b>	<b>-1 365</b>	<b>-857</b>

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

1 000 euroa	2020	2019
<b>Voitto (Tappio) ennen tuloveroja</b>	6 492	4 268
Vero laskettuna Suomessa sovellettavalla verokannalla (20 %)	-1 298	-854
Vähennyskelvottomat menot	-1	-1
Kirjaamattomat laskennalliset verosaamiset verotuksellisista tappioista	-6	-1
Konserniyhdistelystä johtuvat erät	-43	
Muut erät	-16	-1
<b>Yhteensä</b>	<b>-1 365</b>	<b>-857</b>
<b>Tulosvaikutteisesti kirjatut tuloverot</b>	<b>-1 365</b>	<b>-857</b>

### 10.4 Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutokset

1 000 euroa	1.1. 2020	Kirjattu tulos- vaikut- teisesti	Muut muutokset	31.12. 2020
<b>Laskennalliset verosaamiset</b>				
Verotuksessa vahvistetut tappiot	139	-134	-	5
Vuokrasopimukset	-	7	-	7
Muut erät	3	6	-	9
<b>Yhteensä</b>	<b>142</b>	<b>-121</b>	<b>-</b>	<b>21</b>
<b>Laskennalliset verovelat</b>				
Sijoituskiinteistöt	-1 059	-861	-	-1 920
Vuokratuotot	-21	-14	-	-35
Pääomalainojen korot	-	-26	-	-26
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	-82	82	-	-
Muut erät	-3	1	-	-1
<b>Yhteensä</b>	<b>-1 165</b>	<b>-817</b>	<b>-</b>	<b>-1 982</b>

1 000 euroa	1.1. 2019	Kirjattu tulos- vaikut- teisesti	Muut muutokset	31.12. 2019
<b>Laskennalliset verosaamiset</b>				
Verotuksessa vahvistetut tappiot	-	139	-	139
Muut erät	-	3	-	3
<b>Yhteensä</b>	<b>-</b>	<b>142</b>	<b>-</b>	<b>142</b>
<b>Laskennalliset verovelat</b>				
Sijoituskiinteistöt	-536	-524	-	-1 059
Vuokratuotot	-	-21	-	-21
Osakesijoitus	-48	48	-	-
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	-	-82	-	-82
Muut erät	-2	-1	-	-3
<b>Yhteensä</b>	<b>-585</b>	<b>-580</b>	<b>-</b>	<b>-1 165</b>

## 11 Osakekohtainen tulos

### 11.1 Laatomisperiaate

Laimentamaton osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto (tappio) ulkona olevien kantaosakkeiden lukumäärän painotetulla keskiarvolla (tilikauden aikana), 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 2020 ja 2019. Siten laimentamaton ja laimennettu osakekohtainen tulos olivat näinä vuosina yhtä suuret.

### 11.2 Laimentamaton ja laimennettu osakekohtainen tulos

	2020	2019
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto, tuhatta euroa	4 983	3 225
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (1 000 kpl)	90 131	90 000
<b>Laimentamaton ja laimennettu osakekohtainen tulos (euroa / osake)</b>	<b>0,06</b>	<b>0,04</b>

Toivo toteutti maksuttoman osakeannin (osakkeiden splittaus) 27.8.2020 sekä suunnatun osakeannin 5.12.2020, jotka lisäsivät osakkeiden lukumäärää, katso tarkemmin liitetieto 19 Oma pääoma.

Maksuttomassa osakeannissa osakkeiden määrä nousi 10 000 osakkeesta 90 000 000 osakkeeseen. Osakekohtaisen tuloksen laskennassa osakkeiden lukumäärää on oikaistu takautuvasti ikään kuin maksuton anti olisi toteutunut 1.1.2019.

## 12 Sijoituskiinteistöt

### 12.1 Laatomisperiaate

#### Sijoituskiinteistön määritelmä

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

#### Kiinteistöjen luokittelu

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

#### Sijoituskiinteistön hankintameno

Toivo arvostaa sijoituskiinteistöt alun perin hankintamenoon. Hankintamenoon sisällytetään:

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

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

### Käyvän arvon laskentamalli ja arvonmääritysprosessi

#### *Valmiit sijoituskiinteistöt*

Toivo arvostaa sijoituskiinteistöt alkuperäisen kirjaamisen jälkeen käypään arvoon. Konsernin sijoituskiinteistöjen käyvät arvot määritetään kohdekohtaisesti ulkopuolisen riippumattoman arvioitsijan toimesta. Vuosina 2020 ja 2019 arviot laati Catella Property Oy. Arvioitsija on käyttänyt sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittämisessä 10 vuoden rahavirta-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.

### ARAVA- ja/tai korkotukilainsäädännön alaiset kiinteistöt

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. Toivon arava- ja/tai korkotukilainsäädännön rajoitusten piiriin kuuluviin kiinteistöihin sovelletaan esim. vuokrasääntelyä, mikä tarkoittaa muun ohella sitä, että vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella vuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Näiden hankkeiden rakennuttamiseen Toivo käyttää pankkilainaa, joka on täysin Suomen valtion takaama. Kyseisen sääntelyn vaikutus konserniin on tällä hetkellä vähäinen.

### Myytävänä olevaksi luokitellut kiinteistöt

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

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

Myytävänä olevaksi luokitellut sijoituskiinteistöt arvostetaan luokittelun jälkeen edelleen käypään arvoon.

### Sijoituskiinteistön kirjaaminen pois taseesta

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

## 12.2 Oletukset ja epävarmuustekijät

Konsernin johto käyttää harkintaa arvioidessaan kuvaavatko sijoituskiinteistöistä esitetyt käyvät arvot mahdollisimman luotettavalla tavalla niiden todellisia käypiä arvoja. Catella Property Oy toimittaa vuosittain arviokirjat Toivo Group Oy: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 12.10 Rahavirtalaskelmissa käytettäviin parametreihin liittyvät epävarmuustekijät ja herkkyyshanalyysi.

## 12.3 Toivon kiinteistöportfolio

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

## 12.4 Vuokratuotot ja hoitokulut

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

Alla on esitetty sijoituskiinteistöihin liittyvät vuokratuotot ja hoitokulut:

1 000 euroa	Bruttovuokratuotot		Nettovuokratuotot		Hoitokulut	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Toivo Maat Suomi Oy	412	397	329	379	-83	-18
Toivo Group Oy	506	119	435	50	-71	-69
Toivo Kodit Oy	672	25	336	-28	-336	-53
Toivo Liiketilat Oy	239	222	155	157	-84	-65
Valokodit Oy	1 384	943	1 116	766	-268	-178
<b>Yhteensä</b>	<b>3 213</b>	<b>1 707</b>	<b>2 371</b>	<b>1 325</b>	<b>-842</b>	<b>-382</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

Tilikauden 2019 merkittävin hankinta oli osake-enemmistön hankinta Valokodit Oy:stä, jonka portfolio koostui 172 valmiista vuokra-asunnosta. Vuonna 2020 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 Valokoti-kokonaisuuden myynti marraskuussa 2020. Tilikaudella 2019 Toivo ei myynyt sijoituskiinteistöjä. Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot olivat yhteensä 1 365 (0) tuhatta euroa.

**12.6 Valmiit sijoituskiinteistöt**

<b>1 000 euroa</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	22 046	8 494
Hankinnat tilikaudella	3 616	10 927
Aktivoidut vieraan pääoman menot	-	34
Myynnit tilikaudella	-968	-
Siirrot rakenteilla olevista kiinteistöistä	4 778	487
Muut siirrot erien välillä	-143	-376
Käyttöoikeusomaisuuserät (vuokratut tontit)	2 438	1 160
Käypien arvojen muutos	1 868	1 322
<b>Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.</b>	<b>33 635</b>	<b>22 046</b>

**12.7 Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt**

<b>1 000 euroa</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	9 063	487
Lisäykset / Vähennykset	17 631	7 851
Aktivoidut vieraan pääoman menot	108	16
Siirrot valmiisiin sijoituskiinteistöihin	-4 778	-487
Siirrot vaihto-omaisuuteen	-972	-
Muut siirrot	-41	-34
Käypien arvojen muutos	2 375	1 231
<b>Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.</b>	<b>23 386</b>	<b>9 063</b>

<b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä 31.12.</b>	<b>57 021</b>	<b>31 110</b>
---	---------------	---------------

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

**12.8 Myytävänä olevaksi luokitellut sijoituskiinteistöt**

Tilikauden 2019 lopussa konsernin myytävänä olevaksi luokitellut sijoituskiinteistöt, arvoltaan 24 600 tuhatta euroa, koostuivat asuntokohteista pääkaupunkiseudulla ja muualla Suomessa. Ne arvostettiin käypään arvoon sekä ennen luokittelua myytävänä olevaksi ja sen jälkeen. Näihin kiinteistöihin liittyvät velat olivat yhteensä 22 410 tuhatta euroa 31.12.2019. Kyseiset kiinteistöt myytiin vuonna 2020.

**12.9 Käyvät arvot: keskeiset parametrit**

Ulkopuolisen arvioitsijan sijoituskiinteistöjen rahavirtalaskelmissa käyttämät keskeiset parametrit on esitetty alla:

<b>Valmiit sijoituskiinteistöt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Syöttötiedot:		
Nettotuottovaatimus (%)	4,1 - 9,5 %	4,1 - 9,75 %
Markkinavuokra (euroa / m <sup>2</sup> / kk)	4,5 - 24,60	4,50 - 18,30
Markkinavuokra (euroa / kem <sup>2</sup> / kk)	3,00	3,00
Hoitokulut (euroa / m <sup>2</sup> / kk)	1,50 - 3,5	1,29 - 3,3
Tilikauden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste (%)	97 - 100 %	99 - 100 %
<b>Valmiit sijoituskiinteistöt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Muut merkittävät tiedot:		
Vuokrattavissa oleva pinta-ala (m <sup>2</sup> ) yhteensä	13 539	18 047
Vuokrattavissa oleva pinta-ala (kem <sup>2</sup> ) yhteensä	15 752	12 222
Inflaatio-oletus (%)	2,0%	2,0%

Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt	2020	2019
Syöttötiedot:		
Nettotuottovaatimus (%)	4,8 - 6,0 %	3,8 - 5,1 %

## 12.10 Rahavirtalaskelmissa käytettäviin parametreihin liittyvät epävarmuustekijät ja herkkyysanalyysi

Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen keskeisimpiä osatekijöitä ovat tuottovaatimus, markkinavuokrat, vajaakäyttöaste ja hoitokulut. Tilikausilla 2019 ja 2020 Toivo käytti sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittämisessä ulkopuolista riippumatonta arvioitsijaa, Catella Property Oy, joka tuottaa arviot sijoituskiinteistöjen käyvistä arvoista kohteittain.

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

Muut sijoituskiinteistöjen käypiin arvoihin vaikuttavat parametrit sisältävät arvioita tulevaisuuden vuokratuotoista, hoitokuluista, vuokrausasteesta sekä tulevaisuudessa tehtävistä investoinneista. Tulevaisuuden odotus vuokrausasteiden laskusta laskee sijoituskiinteistöjen käypiä arvoja ja vuokrausasteen arvioitu nousu nostaa niitä. Hoitokulut ja kiinteistöihin tehtävät mahdolliset muut investoinnit, kuten perusparannusmenot, näkyvät rahavirtalaskelmissa 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	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
<b>31.12.2020</b>					
Käypä arvo (1 000 euroa)	60 098	56 935	54 089	51 513	49 171
Muutos (1 000 euroa)	6 010	2 847	-	-2 576	-4 917
Muutos (%)	11,1 %	5,3 %	0,0 %	-4,8 %	-9,1 %

Tuottovaatimuksen muutos	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
<b>31.12.2019</b>					
Käypä arvo (1 000 euroa)	33 734	31 958	30 360	28 915	27 600
Muutos (1 000 euroa)	3 373	1 598	-	-1 446	-2 760
Muutos (%)	11,1 %	5,3 %	0,0 %	-4,8 %	-9,1 %

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 2020 ja 2019 lopussa poikkeaa sijoituskiinteistöjen yhteenlasketusta tasearvosta 31.12.2020 ja 31.12.2019.

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.



## 12.11 Käynnissä olevat hankkeet

Alla on mainittu vuoden 2020 aikana käynnistyneet tai 31.12.2020 käynnissä olleet hankkeet.

Sijainti	Arvioitu bruttoinvestointi (tuhatta euroa)	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 31.12.2020 mennessä (tuhatta euroa)	Valmistuminen
Espoo	28 308	5 288	5/2021-3/2022
Helsinki	4 769	1 280	2/2022
Järvenpää	9 200	7 636	4/2021
Turku	11 890	582	12/2021 - 2/2022
Tuusula	2 705	95	12/2021

Käynnissä olevat kehityshankkeet liittyvät Toivo Kodit Oy:n ja Toivo Rakennuttaminen Oy:n liiketoimintaan.

## 13 Vuokrasopimukset

### 13.1 Laatumisperiaate

Toivo toimii sekä vuokralle antajana ja vuokralle ottajana.

#### A) Toivo vuokralle antajana

Toivo vuokraa asiakkailleen tontteja, asuntoja, mökkejä 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 vuokrasopimukset sen kuluttaja-asiakkaiden kanssa ovat lähtökohtaisesti toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia, 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.

#### B) Toivo vuokralle ottajana

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

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

Toivo kirjaa käyttöoikeusomaisuuserän sekä vuokrasopimusvelan sopimuksen alkamisajankohtana. Käyttöoikeusomaisuuserä 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 hankintamenuon. 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 alkamisajankohdasta. Konserni käyttää diskonttauskorkona Toivon lisäluoton korkoa. Tämä on se korko, jota konserni joutuisi maksamaan lainatessaan vastaavan rahamäärän vastaavin ehdoin vastaavanlaisessa taloudellisessa ympäristössä. Vuokrasopimusvelan arvoon sisältyvät vuokrat koostuvat seuraavista eristä:

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

Myöhemmin vuokrasopimusvelka arvostetaan jaksotettuun hankintamenuon. 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	2020	2019
Alle vuoden kuluessa	2 457	2 369
1-2 vuoden kuluessa	933	933
2-3 vuoden kuluessa	933	933
3-4 vuoden kuluessa	933	933
4-5 vuoden kuluessa	933	933
Yli viiden vuoden kuluessa	16 039	16 972
<b>Yhteensä</b>	<b>22 228</b>	<b>23 073</b>

31.12.2020 Toivon vuokrasopimuskanta oli seuraava: asuntoja 127 kpl, tontteja 37 kpl ja liiketiloja 4 kpl. Suurin osa asuntojen vuokrasopimuksista on voimassa toistaiseksi.

**B) Toivo vuokralle ottajana****13.3 Tulosvaikutteisesti kirjatut erät**

1 000 euroa	2020	2019
Vuokrasopimuskulut vähäarvoisista omaisuuseristä <sup>1</sup> (jotka eivät ole lyhytaikaisia vuokrasopimuksia)	-13	-1
Vuokrasopimuskulut lyhytaikaisista vuokrasopimuksista <sup>1</sup>	-	-34
Käyttöoikeusomaisuuserien poistot <sup>2</sup>	-41	-24
Vuokrasopimusvelkojen korkokulut <sup>3</sup>	-110	-37
Vuokrattujen tonttien käypien arvojen muutos <sup>4</sup>	-41	-17

<sup>1</sup> Kyseiset kulut sisältyvät tuloslaskelman erään Liiketoiminnan muut kulut.

<sup>2</sup> Koostuvat toimistotilojen poistoista ja sisältyvät tuloslaskelman erään Poistot ja arvonalentumiset.

<sup>3</sup> Sisältyvät tuloslaskelman erään Rahoituskulut.

<sup>4</sup> Sisältyy tuloslaskelman erään Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot.

**13.4 Rahavirtalaskelmassa esitetyt erät**

1 000 euroa	2020	2019
Vuokrasopimuksista johtuva lähtevä rahavirta yhteensä	-149	-86

**13.5 Vuokrasopimuksilla hankitut aineelliset hyödykkeet**

1 000 euroa	Vuokratontit		Toimistotilat		Yhteensä	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
<b>Hankintameno</b>						
Alkusaldo 1.1.	1 177	-	83	-	1 260	-
Lisäykset	1 302	1 177	-	83	1 302	1 260
Loppusaldo 31.12.	2 479	1 177	83	83	2 562	1 260
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset / Käypien arvojen muutokset</b>						
Alkusaldo 1.1.	-	-	-24	-	-24	-
Tilikauden poistot	-	-	-41	-24	-41	-24
Käypien arvojen muutokset	-41	-17	-	-	-41	-17
Loppusaldo 31.12.	-41	-17	-66	-24	-107	-41
<b>Kirjanpitoarvo 1.1.</b>	<b>1 160</b>	<b>-</b>	<b>59</b>	<b>-</b>	<b>1 236</b>	<b>-</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>2 438</b>	<b>1 160</b>	<b>17</b>	<b>59</b>	<b>2 455</b>	<b>1 219</b>

Toivon vuokraamat tontit käsitellään sijoituskiinteistöinä ja ne arvostetaan käypään arvoon. Siten näistä käyttöoikeusomaisuuseristä ei kirjata poistoja. Tonttien arvomuutokset 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	2020	2019
Lyhytaikainen	28	42
Pitkäaikainen	2 463	1 168
<b>Yhteensä</b>	<b>2 491</b>	<b>1 211</b>

Toivon lisäluoton korkojen painotettu keskiarvo, jota on käytetty diskonttaus korkona, oli 6,5 %, mikä johtuu pitkistä tontinvuokrasopimuksista.

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

## 14 Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

### 14.1 Laatu- ja kunnossapitoerä

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

Konserni kirjaa aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet tasapoistoina kuluiksi arvioitujen taloudellisten vaikutusaikojen kuluessa (4-5 vuotta). Poistojen kirjaaminen lopetetaan, kun aineellinen hyödyke luokitellaan myytävänä olevaksi. Toivo tarkistaa arvioidut taloudelliset vaikutusajat ja omaisuuserien jäännösarvot vähintään jokaisen tilikauden lopussa. Mikäli ne poikkeavat merkittävästi aikaisemmista arvioista, poistoajaa 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	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
<b>Hankintameno</b>						
Alkusaldo 1.1.	35	-	20	-	55	-
Lisäykset	192	35	-	20	192	55
Vähennykset	-	-	-20	-	-20	-
Loppusaldo 31.12.	227	35	-	20	227	55
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset</b>						
Alkusaldo 1.1.	-5	-	-	-	-5	-
Tilikauden poistot	-26	-5	-	-	-26	-5
Loppusaldo 31.12.	-32	-5	-	-	-32	-5
<b>Kirjanpitoarvo 1.1.</b>	<b>29</b>	<b>-</b>	<b>20</b>	<b>-</b>	<b>50</b>	<b>-</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>195</b>	<b>29</b>	<b>-</b>	<b>20</b>	<b>195</b>	<b>50</b>

Liitetiedot Toivon vuokraamista aineellisista hyödykkeistä on esitetty kohdassa 13 Vuokrasopimukset.

## 15 Aineettomat hyödykkeet

### 15.1 Laatu- ja kunnossapitoerä

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.

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 allittaa kirjanpitoarvon, näiden erotus eli arvonalentumistappio kirjataan tulosvaikutteisesti.

## 15.2 Aineettomien hyödykkeiden erittely

1 000 euroa	IT-järjestelmät		Muut aineettomat hyödykkeet		Yhteensä	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
<b>Hankintameno</b>						
Alkusaldo 1.1.	-	-	-	-	-	-
Lisäykset	13	-	54	-	67	-
Loppusaldo 31.12.	13	-	54	-	67	-
<b>Kertyneet poistot ja arvonalentumiset</b>						
Alkusaldo 1.1.	-	-	-	-	-	-
Tilikauden poistot	-2	-	-	-	-2	-
Loppusaldo 31.12.	-2	-	-	-	-2	-
<b>Kirjanpitoarvo 1.1.</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>10,68</b>	-	<b>54</b>	-	<b>65</b>	-

## 16 Vaihto-omaisuus

### 16.1 Laatomisperiaate

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

Tilikausien 2019 ja 2020 päättyessä vaihto-omaisuus koostui myytäväksi rakennetusta kohteesta, josta osa oli vielä myymättä 31.12.2020. Tämä kohde arvostettiin hankintamenuon.

## 17 Rahoitusvarat

### 17.1 Laatomisperiaate

Toivon rahoitusvarat koostuvat pääosin vuokra- ja myyntisaamisista sekä rahavaroista.

#### Luokittelu ja kirjaaminen

Toivo luokittelee rahoitusvaransa joko käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin tai jaksotettuun hankintamenuon 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 kirjataan 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 hankintamenoön. Vuokra- ja myyntisaamiset ovat lyhytaikaisia varoja, jotka Toivo aikoo pitää enintään 12 kuukauden ajan raportointikauden päättymisestä. Vuokra- ja myyntisaamisten kirjanpitoarvojen katsotaan olennaisilta osin vastaavan niiden käypiä arvoja. Arvon alentumisten kirjanpitoarvojen käsittely 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.

#### Käypään arvoon tulosvaikutteisesti arvostettavat rahoitusvarat

Tilikaudella 2019 Toivolla oli tähän ryhmään luokiteltuja rahoitusvaroja. Näihin rahoitusvaroihin kuulunut osakesijoitus kirjattiin käypään arvoon kaupantekopäivänä ja arvostettiin myöhemmin kunkin raportointikauden päättymispäivän käypään arvoon. Toivo kirjasi käypien arvojen muutoksista johtuvat, sekä realisoituneet että realisoitumattomat voitot ja tappiot tulosvaikutteisesti sillä kaudella, jonka aikana ne syntyivät, ja ne esitettiin rahoituserissä. Yhtiö myi osakkeet kesäkuussa 2019.

## 17.2 Tasearvot

1 000 euroa	Liitetieto	2020	2019
<b>Jaksotettu hankintameno</b>			
Lainasaamiset	25,3	1 327	-
Vuokrasaamiset	13, 22.3	356	178
Myyntisaamiset	22.3	734	-
Rahavarat		3 154	3 379
<b>Yhteensä</b>		<b>5 572</b>	<b>3 557</b>

## 18 Muut saamiset

1 000 euroa	2020	2019
Siirtosaamiset	31	13
Muut saamiset	414	328
<b>Yhteensä</b>	<b>445</b>	<b>341</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

Toivon oma pääoma koostuu osakepääomasta, oman pääoman ehtoisista pääomalainoista, muuntoeroista sekä kertyneistä voittovaroista.

Osakepääoma

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

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

Pääomalainat

1.1.2019 konsernilla oli 6 175 tuhannen euron laina sen lähipiiriin kuuluvilta tahoilta. Tilikaudella 2019 tämä Toivo Group Oy:n laina muunnettiin oman pääoman ehtoiseksi pääomalainoiksi. Tilikausilla 2020 ja 2019 Toivo Group Oy nosti uutta pääomalainaa yhtiön lähipiiriin kuuluvilta tahoilta yhteensä 4 465 (4 904) tuhatta euroa. 31.12.2020 pääomalainojen yhteissumma oli 15 661 (11 079) tuhatta euroa, sisältäen pääomitetut korot. 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. Pääomalainoille maksetaan enintään 1 %:n korko velallisen niin vaatiessa. Lainojen korko oli 1,0 % 31.12.2020 ja 31.12.2019. Katso myös liitetieto 25 Lähipiiritapahtumat.

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

Toivo maksoi pääomalainojen korkoja tilikaudella 2020 yhteensä 128 (0) tuhatta euroa. Vuoden 2019 korot, 117 tuhatta euroa, on pääomitettu. Kuluksi kirjaamatonta korkoa ei ollut 31.12.2020 tai 31.12.2019.

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.

**19.3 Osakkeen lukumäärien ja oman pääoman muutokset**

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

1 000 euroa	Osakkeita (tuhatta kpl)	Osake- pää- oma	Pääoma- lainat	Kertyneet voittovarot	Yhteensä
<b>1.1.2019</b>	<b>10</b>	<b>1 000</b>	-	<b>2 457</b>	<b>3 457</b>
Tilikauden tulos, emoyhtiön omistajille	-	-	-	3 225	3 225
Lainojen muuntaminen pääomalainoiksi	-	-	6 175	-	6 175
Pääomalainojen lisäys	-	-	4 904	-	4 904
<b>Yhteensä</b>	-	-	<b>11 079</b>	<b>3 225</b>	<b>14 305</b>
<b>31.12.2019</b>	<b>10</b>	<b>1 000</b>	<b>11 079</b>	<b>5 682</b>	<b>17 761</b>
<b>1.1.2020</b>	<b>10</b>	<b>1 000</b>	<b>11 079</b>	<b>5 682</b>	<b>17 761</b>
Tilikauden tulos, emoyhtiön omistajille	-	-	-	4 983	4 983
Maksuton osakeanti (osakkeiden splittaus)	89 990	-	-	-	-
Pääomalainojen lisäys	-	-	4 582	-	4 582
Pääomalainojen korkomaksut	-	-	-	-128	-128
<b>Yhteensä</b>	<b>89 990</b>	<b>-</b>	<b>4 582</b>	<b>4 855</b>	<b>9 437</b>
<b>31.12.2020</b>	<b>90 000</b>	<b>1 000</b>	<b>15 661</b>	<b>10 537</b>	<b>27 198</b>

Toivo Group Oy:llä ei ollut hallussaan omia osakkeita tilikausilla 2019-2020.

Toivo Group Oy:n nykyiset osakkeenomistajat ovat sitoutuneet Toivoa koskevaan osakassopimukseen, joka päättyy yhtiön mahdollisen listautumisen jälkeen.

## 19.4 Maksuton ja suunnattu osakeanti

Toivo toteutti maksuttoman osakeannin (osakkeiden splittaus) 27.8.2020 sekä suunnatun osakeannin 5.12.2020. Maksuttomassa osakeannissa osakkeiden määrä nousi 10 000 osakkeesta 90 000 000 osakkeeseen. Suunnatun osakeannin (740 tuhatta euroa) maksut suoritettiin alkuvuonna 2021, ja osakkeiden lukumäärä nousi 1 836 736 osakkeella.

## 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 2019.

### Omavaraisuusaste

1 000 euroa	2020	2019
Oma pääoma yhteensä	27 290	17 984
Taseen loppusumma	63 837	60 830
Vähennetään saadut ennakot	-33	-25
+ (taseen loppusumma - saadut ennakot)	63 804	60 805
<b>Omavaraisuusaste, %</b>	<b>43 %</b>	<b>30 %</b>

## 20 Rahoitusvelat

### 20.1 Laatomisperiaate

Toivo luokittelee konsernin rahoitusvelat kahteen ryhmään seuraavasti:

- käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat, ja
- jaksettuihin hankintameno arvoon arvostettavat (muut rahoitusvelat).

Luokittelu määrittää sen, edellytetäänkö instrumentin arvostamista uudelleen käypään arvoon ja mihin arvostuksesta johtuva erä kirjataan. Tilikausilla 2020 ja 2019 Toivolla oli vain jaksettuihin hankintameno arvoon arvostettavia rahoitusvelkoja.

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

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

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	2020	2019
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvelat</b>			
Rahoituslaitoslainat	22	23 097	13 356
Vuokrasopimusvelat	13.6	2 463	1 168
Lähipiirilainat	25.3	-	369
Muut rahoitusvelat		631	553
		<b>26 190</b>	<b>15 447</b>
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvelat</b>			
Rahoituslaitoslainat	22	600	362
Vuokrasopimusvelat	13.6	28	42
Lähipiirilainat	25.3	369	-
Ostovelat		1 069	533
Muut rahoitusvelat		40	26
		<b>2 106</b>	<b>963</b>
<b>Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin liittyvät rahoitusvelat</b>	12.8	-	22 347
<b>Rahoitusvelat yhteensä</b>		<b>28 296</b>	<b>38 757</b>

**20.3 Lainojen ehdot**

Konserni rahoittaa kiinteistökehitystoimintansa pääasiassa hankkeissa perustettavien asunto-osakeyhtiöiden nimissä olevilla vieraan pääoman ehtoisilla pankkilainoilla, joissa suurimmassa osassa emoyhtiö Toivo Group Oy on 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 ennaikaisesti, jolloin uudelleenneuvotellun rahoituksen ehdot saattavat heikentyä tai rahoituksen saatavuus vaikeutua. Kovenantit liittyvät lainoihin, joista oli sovittu mutta ei vielä nostettu 31.12.2020.

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	2020			2019		
	Rahoitus-laitos-lainat	Vuokra-sopimus-velat	Lähipiiri-laina	Rahoitus-laitos-lainat	Vuokra-sopimus-velat	Lähipiiri-laina
<b>Saldo 1.1.</b>	<b>13 718</b>	<b>1 211</b>	<b>369</b>	<b>3 054</b>	<b>-</b>	<b>6 175</b>
Rahoituksen rahavirroista johtuvat muutokset						
Lainojen lyhennykset	-229	-	-	-43	-	-
Lainojen nostot	10 994	-	-	7 842	-	369
Vuokrasopimusvelkojen maksut	-	-39	-	-	-49	-
Rahoituksen rahavirroista johtuvat muutokset yhteensä	10 765	-39	-	7 799	-49	369
Lainojen muut lisäykset	-	-	-	2 887	-	-
Lainojen muuntaminen	-775	-	-	-	-	-
Uudet vuokrasopimukset	-	1 319	-	-	1 260	-
Lainan muuntaminen pääomalainoiksi	-	-	-	-	-	-6 175
Muut muutokset	-12	-	-	-22	-	-
<b>Saldo 31.12.</b>	<b>23 696</b>	<b>2 491</b>	<b>369</b>	<b>13 718</b>	<b>1 211</b>	<b>369</b>

## 21 Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot

### 21.1 Laatumisperiaate

Konsernilla oli käypään arvoon arvostettavia rahoitusvaroja tilikauden 2019 aikana, mutta ei enää tilikaudella 2020. Kyseiset rahoitusvarat koostuivat osakesijoituksesta ja vaihtovelkakirjalainasaamisesta. Osakesijoitus arvostettiin raportointikauden päättymispäivän noteerattuun arvoon. Vaihtovelkakirjalainasaamisen kirjanpitoarvon oli arvioitu vastaavan sen käypää arvoa.

### 21.2 Luokittelu kirjanpidossa ja käyvät arvot

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

31.12.2020	Liite-tieto	Tase-arvo	Käypä arvo			
			Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
<b>1 000 euroa</b>						
Rahoitusvelat, joita ei arvosteta käypään arvoon						
Rahoituslaitoslainat	20, 22	23 696	-	-	23 696	23 696
Lähipiirilainat	20, 25.3	369	-	-	369	369
<b>Yhteensä</b>		<b>24 065</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>24 065</b>	<b>24 065</b>

31.12.2019	Liite-tieto	Tase-arvo	Käypä arvo			
			Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
<b>1 000 euroa</b>						
Rahoitusvelat, joita ei arvosteta käypään arvoon						
Rahoituslaitoslainat	20, 22	13 718	-	-	13 718	13 718
Myytävänä oleviin sijoitus-kiinteistöihin liittyvät rahoitusvelat	12.8, 20	22 347	-	-	22 347	22 347
Lähipiirilainat	20, 25.3	369	-	-	369	369
<b>Yhteensä</b>		<b>36 435</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>36 434</b>	<b>36 434</b>

## 22 Rahoitusriskien hallinta

### 22.1 Rahoitusriskien hallinnan periaatteet

Toivo altistuu liiketoiminnassaan rahoitusriskeille, joita ovat korko-, valuuttakurssi-, luotto-, jälleenrahoitus-, translaatio-, maksuvalmius- ja vastapuoliriski. Rakennus- ja kiinteistöala on syklistä ja suhdannevaihteluille altista ja sen volyyymi sekä kannattavuus vaihtelevat esim. yleisen taloudellisen tilanteen seurauksena. Toivon liiketoiminta on laajentunut vuonna 2020 ja konsernin strategisena tavoitteena on kasvattaa liiketoimintaa merkittävästi.

Rahoitusriskien hallinnan keskeinen periaate on pyrkiä vähentämään rahoitusmarkkinoiden mahdollisia negatiivisia vaikutuksia konsernin liiketoimintaan, yrittää mahdollistaa tehokas oman pääomakäyttö ja antaa mahdollisuus luottoluokituksen mukaiseen rahoitukseen ilman ylimääräistä riskipreemiota sekä pyrkimys antaa liikkumavapautta varsinaiseen liiketoimintaan. Rahoitusriskien hallitsemisen vuoksi konserni käyttää laajaa pankki- ja luottolaitosverkostoa, pyrkii 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. 31.12.2020 konsernilla ei ollut liikkeeseen laskettua joukkovelkakirjalainaa tai yritystodistuksia. Korkosidonnaisuuksia on voitu hajauttaa eri pituisille maturiteeteille. 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 tytär- 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	2020		2019	
	+1 %	-0,1%	+1 %	-0,1%
Vaihtuvakorkoisista lainoista kirjattavat korkokulut	439	-44	361	-36

Konsernin rahoituslaitoslainat olivat yhteensä 23 696 (13 718) tuhatta euroa 31.12.2020. 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 lähtökohtaisesti kiinnitykset parhaalla etusijalla. Muissa vuokrasaamisissa luottoriskiä pienentää vakuuksien käyttö. Vastaavasti rakennuttamishankkeissa vastapuolelta edellytetään muun muassa riittävää pankin tai vakuutusyhtiön myöntämää vakuutta, konsernin hyväksymää maksuerätaulukkoa ja muita sisäisiä valvontatoimenpiteitä. Luotto- ja vastapuoliriskiä arvioidaan jatkuvasti vastapuolen taloudellisen tilanteen, vuokrasaamisten ikäjakauman, vakuusaseman ja mahdollisten perintätoimien onnistumisen perusteella. Rahoituslähteissä Toivo pyrkii hajauttamaan vieraan pääoman ehtoista rahoitusta eri toimijoille.

Toivo kirjaa odotettavissa olevia luottotappioita koskevan vähennyserän jaksotettuun hankintamenoön arvostetuista rahoitusvaroista. Odotettu luottotappio kirjataan vuokra- ja myyntisaamisista perustuen konsernille kertyneeseen tietoon saamisen laiminlyönneistä tai maksusuoritusten viivästymisestä taloudellisten vaikeuksien vuoksi. Odotettu tappio määritetään saamisen kirjanpitoarvon ja efektiivisellä korolla diskontattujen arvioitujen vastaisten rahavirtojen nykyarvon erotuksena. Tämä oikaisu kirjataan liiketoiminnan muihin kuluihin 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 2020 ja 2019.

Vuokra- ja myyntisaamisten ikäjakauma	2020	2019
	Bruttokirjanpitoarvo	Bruttokirjanpitoarvo
<b>1 000 euroa</b>		
<i>Myyntisaamiset</i>		
Erääntymättömät	734	-
<i>Vuokrasaamiset</i>		
Erääntymättömät	176	107
Erääntyneet		
1-30 päivää	48	28
31-60 päivää	10	12
61-90 päivää	10	8
Yli 90 päivää	120	30
	188	78
<b>Yhteensä</b>	<b>364</b>	<b>185</b>
<b>Vuokra- ja myyntisaamiset yhteensä</b>	<b>1 099</b>	<b>185</b>

Konserni on kirjannut tilikaudella 2020 odotettuja luottotappioita 15 (8) tuhatta euroa. Lisäksi Toivo neuvottelee yhden asiakkaan erääntyneistä saamisista. Konsernin arvio on, että Toivo tulee saamaan kyseiset saamiset.

## 22.4 Maksuvalmiusriski

Ulkopuolisen rahoituksen saatavuus kilpailukykyisin ehdoin on tärkeää Toivon liiketoiminnan harjoittamisen ja kannattavuuden näkökulmasta. Konsernin maksuvalmius pyritään turvaamaan riittävillä kassavaroilla, sopimuksin ja riittävillä pankki- tai luottolaitoslainoilla. Konsernilla on lisäksi pyrkimys aloittaa yritystodistusohjelma tukemaan lyhytaikaista likviditeettiä. Konsernin rahavirta koostuu pääasiassa vuokrausliiketoiminnasta, myynneistä ja muista palkkioista. Rahoituksen riittävyttä seurataan säännöllisesti kassa- ja investointiennusteilla.

Konsernin maksuvalmius oli tilikaudella hyvällä tasolla. Rahavarat olivat tilikauden lopussa 3 154 (3 379) tuhatta euroa. Investoinnit rahoitettiin pääasiassa pitkäaikaisilla lainoilla. Talous- ja rahoitusjohto arvioi jatkuvasti liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää eri ajanjaksoilla, jotta konsernilla olisi käytössään tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi. Rahoitustapahtumien onnistumiseksi konserni käyttää useampia vastapuolia ja riittäväksi katsomaansa omavaraisuutta. Rahoituslähteet koostuvat pääasiassa nostamattomista pitkäaikaisista lainoista.

### Rahoitusvelkojen sopimusperusteiset erääntyvät määrät

Seuraavassa taulukossa on kuvattu rahoitusvelkojen sopimukseen perustuvaa maturiteettijakaumaa. Esitetyt luvut ovat diskonttaamattomia. Tilikausilla 2019-2020 Toivon rahoitusvelat koostuivat jaksotettuun hankintamenuun arvostettavista rahoitusveloista.

1 000 euroa	Tasearvo	Yhteensä	Alle vuoden	2-5 vuotta	6-10 vuotta	11-15 vuotta	Yli 15 vuotta
<b>31.12.2020</b>							
Rahoituslaitoslainat	23 696	26 438	1 838	11 871	10 986	752	991
Vuokrasopimusvelat	2 491	8 190	185	683	854	854	5 614
Ostovelat	1 069	1 069	1 069	-	-	-	-
Lähipiirilainat	369	369	369	-	-	-	-
Muut rahoitusvelat	671	671	-	671			
<b>Yhteensä</b>	<b>28 296</b>	<b>36 737</b>	<b>3 461</b>	<b>13 225</b>	<b>11 840</b>	<b>1 606</b>	<b>6 605</b>

1 000 euroa	Tasearvo	Yhteensä	Alle vuoden	2-5 vuotta	6-10 vuotta	11-15 vuotta	Yli 15 vuotta
<b>31.12.2019</b>							
Rahoituslaitoslainat	13 718	15 344	453	3 990	7 484	2 310	1 107
Vuokrasopimusvelat	1 211	3 675	110	323	387	387	2 467
Ostovelat	533	1 069	1 069	-	-	-	-
Lähipiirilainat	369	369	-	369	-	-	-
Muut rahoitusvelat	579	553	-	553	-	-	-
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin liittyvät velat	22 347	22 347	22 347	-	-	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>38 757</b>	<b>43 357</b>	<b>23 979</b>	<b>5 235</b>	<b>7 871</b>	<b>2 697</b>	<b>3 574</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 2019-2020.

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 2020 syntyneet muuntoerot eivät ole merkittävä erä.

Vuonna 2020 valuuttariskille alttiina olevat tilinpäätöserät koostuivat maaomaisuudesta (50 tuhatta euroa) ja rahavaroista (17 tuhatta euroa). Mikäli Ruotsin kruunu vahvistuisi euroon nähden yhdellä (1) prosenttiyksiköllä, aiheutuisi tuloslaskelmaan tappiota kurssieroina noin tuhat euroa.

## 23 Muut velat ja jaksotuserät

1 000 euroa	2020	2019
Saadut ennakot	33	25
Siirtovelat	1 198	231
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	119	200
Muut lyhytaikaiset velat	4 919	2 405
<b>Yhteensä</b>	<b>6 269</b>	<b>2 861</b>

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

## 24 Varaukset, ehdolliset erät ja sitoumukset

### 24.1 Laatisperiaate — Varaukset

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

Toivo kirjaa varauksen tappiollisesta sopimuksesta, kun velvoitteiden täyttämiseksi vaadittavat välttämättömät menot ylittävät sopimuksesta saatavat hyödyt. Väistämättömiin menoihin sisältyvät sopimuksen täyttämistä 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 ei ollut varauksia tilikausien 2020 ja 2019 päättyessä.

## 24.2 Laatumisperiaate — Ehdolliset velat ja ehdolliset varat

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

## 24.3 Vakuudet

1 000 euroa	Nostetut lainat rahoituslaitoksilta		Nostamattomat lainat rahoituslaitoksilta	
	2020	2019	2020	2019
Velat, joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä, osakkeita ja muita vakuuksia	24 990	36 048	21 250	11 854
Annetut kiinnitykset	78 355	61 673	26 484	17 378
Pantatut osakkeet	14 328	13 642	582	17 378
Omavelkaiset takaukset	22 515	13 009	8 787	534
<b>Vakuudet yhteensä</b>	<b>115 198</b>	<b>88 324</b>	<b>35 853</b>	<b>35 291</b>

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

## 24.4 Takauslimiitti

Emoyhtiöllä on käytössä 11 tytäryhtiötä koskeva takauslimiitti. Takauslimiitistä oli käytössä noin 670 tuhatta euroa 31.12.2020. Takauslimiitti on yhteisvastuullinen.

## 24.5 Vastuusitoumukset

Konsernilla oli seuraavat sijoituskiinteistöihin liittyvät vastuusitoumukset 31.12.2020:

### Rakentamisvelvoite

Toivo Kodit Oy on sitoutunut rakentamaan lunastamalleen tontille kauppakirjan mukaisesti asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen kolmen (3) vuoden kuluessa kaupanteosta siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomaisen voi siinä suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän hyväksyttävän käyttöönottotarkastuksen. Myyjä voi hakemuksessa pidentää tässä tarkoitettuja rakennusaikoja. Kauppakirja on allekirjoitettu 29.11.2019.

### Vähennettyjen arvonlisäverojen (alv) palautusvastuu

Toivon kiinteistöinvestointien arvonlisäverojen määrä oli 2 780 (2 303) tuhatta euroa 31.12.2020. Palautusvastuusta oli 31.12.2020 jäljellä 80-100 % (90%) tehdystä arvonlisäverovähennyksestä. Konsernin sijoituskiinteistöihin liittyvä arvonlisäveropalautusvastuu, joka realisoituu, mikäli kyseiset kiinteistöt siirtyvät arvonlisäverottomaan käyttöön 10 vuoden tarkastuskauden aikana.

## 24.6 Oikeudenkäynnit ja riita-asiat

31.12.2020 hallinto-oikeudessa on voimassa oleva haaste, joka koskee Toivo Group Oy:n rakennushankkeen rakennuslupaa.

## 25 Lähipiiritapahtumat

### 25.1 Laatomisperiaate

Toivo Group Oy:n lähipiiriin sisältyvät seuraavat tahot:

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

Toivo Group Oy:n emoyhtiö on Raatihuone Oy (Y-tunnus 2962361-5). Raatihuone Oy ei ole laatinut konsernitilinpäätöstä vuosina 2019-2020. Raatihuone Oy:n omistavat Toivo Group Oy:n johtoon kuuluvat avainhenkilöt heidän määräysvallassaan olevien yhtiöiden kautta.

Lähipiiritapahtumina on esitetty sellaiset liiketoimet lähipiiriin 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	2020	2019
<u>a) Johtoon kuuluvat avainhenkilöt yhteensä (sisältäen b) ja c))</u>		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	-369	-289
Eläke-etuudet (maksupohjaiset järjestelyt)	-27	-20
<b>Yhteensä</b>	<b>-396</b>	<b>-309</b>
<u>b) Toimitusjohtaja Markus Myllymäki</u>		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	-65	-67
Eläke-etuudet (maksupohjaiset järjestelyt)	-5	-5
<b>Yhteensä</b>	<b>-70</b>	<b>71</b>
<u>c) Muut johtoryhmän jäsenet</u>		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	-304	-222
Eläke-etuudet (maksupohjaiset järjestelyt)	-22	-15
<b>Yhteensä</b>	<b>-326</b>	<b>-237</b>

Toivo Group Oy:n hallituksen jäsenille ei maksettu palkkioita tilikausilla 2019-2020.

### 25.3 Lähipiiriin kanssa toteutuneet liiketoimet sekä avoimet saldot

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

1 000 euroa	Myynnit	Ostot	Korkokulut	Saamiset	Velat
<b>Tilikausi 2020 / 31.12.2020</b>					
Johtoon kuuluvat avainhenkilöt	-	-7	-112	-	16 030
Osakkuusyhtiöt	163	-	-	1 257	-
Emoyhtiö Raatihuone Oy	-	-	-52	-	26
<b>Yhteensä</b>	<b>163</b>	<b>-7</b>	<b>-163</b>	<b>1 257</b>	<b>16 056</b>

Tilikaudella 2020 Toivo Group Oy nosti uutta pääomallainaa yhtiön lähipiiriin kuuluvilta tahoilta yhteensä 4 465 (4 904) tuhatta euroa. 31.12.2020 pääomallainojen yhteissumma oli 15 661 (11 079) tuhatta euroa, sisältäen pääomitetut korot. Katso myös liitetieto 19.2 Oman pääoman erät.

Vuonna 2020 tilikaudella 2019 annetut henkilökohtaiset takaukset Toivo Maat Suomi Oy:n pankkilainaan päättyivät.

1 000 euroa	Myynnit	Ostot	Korkokulut	Saamiset	Velat
<b>Tilikausi 2019 / 31.12.2019</b>					
Johtoon kuuluvat avainhenkilöt	-	-	-69	-	11 567
Emoyhtiö Raatihuone Oy	-	-	-26	-	26
<b>Yhteensä</b>	-	-	<b>-94</b>	-	<b>11 592</b>

1.1.2019 konsernilla oli 6 175 tuhannen euron laina sen lähipiiriin kuuluvilta tahoilta. Tilikauden 2019 aikana tämä Toivo Group Oy:n laina muunnettiin oman pääoman ehtoiseksi pääomallainoiksi. Lisäksi Toivo Group Oy nosti uutta pääomallainaa lähipiiriin kuuluvilta tahoilta yhteensä 4 904 tuhatta euroa (Toivo Group Oy:n johtoon kuuluvien avainhenkilöiden määräysvallassa olevat yhtiöt Reinzen Oy, Ensimarkka Oy, Myllymäki Invest Oy sekä ylin emoyhtiö Raatihuone Oy). 31.12.2019 pääomallainojen yhteissumma oli 11 079 tuhatta euroa.

Tilikaudella 2019 Toivo Maat Suomi Oy otti 369 tuhannen euron lainan Myllymäki Invest Oy:ltä<sup>1</sup>. Lainan korko on 5 % ja laina erääntyy 31.12.2021. Tilikaudella 2019 osa johtoon kuuluvista avainhenkilöistä antoi 1,0 milj. euron henkilökohtaisen takauksen Toivo Maat Suomi Oy:n pankkilainaan.

<sup>1</sup> Myllymäki Invest Oy on Toivo Group Oy:n hallituksen puheenjohtajan Asko Myllymäen määräysvallassa oleva yhtiö.

## 25.4 Konsernirakenne

31.12.2020 konsernilla oli seuraavat omistukset tytäryhtiöissä, yhteisissä toiminnoissa ja osakkuusyrityksissä. Alla on esitetty emoyhtiön suoraan omistamat yhtiöt, joista alakonsernien emoyhtiöitä ovat seuraavat: Toivo Maat Suomi Oy, Toivo Kodit Oy ja Toivo Liiketilat Oy.

Yhtiö	Y-tunnus	Omistus- osuus, %
<b>Toivo Group Oy, emoyhtiö</b>		
Toivo Maat Suomi Oy	2882279-4	100
Toivo Liiketilat Oy	2970253-2	100
Toivo Projektinhallinta Oy	2995388-4	100
Toivo Kodit Oy	2970249-5	100
Elämäni Kodit Oy	2970250-8	100
As Oy Espoon Korundi	2922400-8	100
As Oy Espoon Oliviini	2922398-8	100
As Oy Espoon Opaali	2922399-6	100
Toivo Rakennuttaminen Oy	3018292-5	100
Toivo Kiinteistökehitys Oy	3018297-6	100
Toivo Living Oy	3018293-3	100
Toivo Sweden AB		100
Elämäni Kodit 10 Oy	3096646-3	25
Elämäni Kodit 40 Oy	3135666-7	25

Tilikaudella 2020 Toivo Group Oy myi Valokodit-alakonsernin, asunto-osakeyhtiön Oulun Ritametsän ja osan asunto-osakeyhtiöstä Espoon Kvartsi, perusti tytäryhtiöt Toivo Projektinhallinta Oy ja Toivo Sweden AB sekä hankki osuuden yhtiöstä Elämäni Kodit 40 Oy.



## 26 Tilikauden päättymispäivän jälkeiset tapahtumat

Merkittävimmät tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat olivat seuraavat:

- Toivo Group Oy allekirjoitti maaliskuussa kauppakirjan yhden vuokra-asutokokonaisuuden myynnistä. Kohteiden hallinta siirtyy marraskuussa 2021.
- Toivo Group Oy:n hallitus on aloittanut listautumiseen liittyvät valmistelutyöt.
- Toivo Group Oy solmi helmikuussa sopimuksen Svenska Handelsbankenin ja Swedbankin kanssa enintään 50 miljoonan euron arvoisesta yritystodistusohjelmasta vähentääkseen maksuvalmiusriskiään. Ohjelman nojalla Toivo voi laskea liikkeeseen enintään nimellisarvoltaan yhteensä 50 miljoonan euron verran yritystodistuksia.
- Loppuvuonna 2020 osittain myydyn kohteen takaus päättyi helmikuussa (asunto-osakeyhtiö Espoon Kvartsi).

## 27 Siirtyminen IFRS-tilinpäätökseen

Tämä on Toivon ensimmäinen IFRS-konsernitilinpäätös. Se on laadittu 31.12.2020 voimassa olleiden EU:n hyväksymien kansainvälisten tilinpäätösstandardien mukaisesti. Konsernin IFRS-standardeihin siirtymispäivä oli 1.1.2019. Siirtymässä sovellettiin IFRS 1 -standardia *Ensimmäinen IFRS-standardien käyttöönotto*. Tilikausien 2019 ja 2020 tilinpäätösten sekä avaavan IFRS-taseen laadinnassa on sovellettu edellä tässä tilinpäätöksessä selostettuja laatimisperiaatteita.

Toivon konsernitilinpäätös on aikaisemmin laadittu FAS-sääntelyn mukaisesti (asetus pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista, PMA). IFRS-siirtymässä Toivo oikaisi FAS-sääntelyn mukaan laadittuja tilinpäätöstietoja. IFRS-oikaisu on kuvattu seuraavan taulukko-osan alla.

## 27.1 Konsernin avaavan taseen 1.1.2019 täsmäytyslaskelma

	FAS	Sijoitus- kiin- teistöt	Vvk- laina- saami- nen	Osake- sijoitus	Trans- aktio- menot	Vuokra- tuotot	Vuokra- menot	Myyttävänä olevat kiinteistöt	Vahvis- tetut tappiot	Muut oikaisu	IFRS- oikaisu yhteensä	IFRS
1 000 euroa		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)		
<b>Pitkäaikaiset varat</b>												
Sijoituskiinteistöt	6 308	2 678	-	-	-7	-	-	-	-	-	2 672	8 980
Käyttöoikeusomaisuuserät	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Muut osakkeet ja osuudet	1 476	-	-	240	-	-	-	-	-	-	240	1 716
Pitkäaikaiset saamiset	-	-	2 010	-	-	-	-	-	-	-	2 010	2 010
Laskennalliset verosaamiset	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>	<b>7 784</b>	<b>2 678</b>	<b>2 010</b>	<b>240</b>	<b>-7</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 922</b>	<b>12 706</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>												
Vuokrasaamiset ja muut saamiset	2 228	-	-2 010	-	-	-	-	-	-	-	-2 010	218
Rahavarat	456	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	456
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>	<b>2 685</b>	<b>-</b>	<b>-2 010</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-2 010</b>	<b>675</b>
<b>Varat yhteensä</b>	<b>10 469</b>	<b>2 678</b>	<b>-</b>	<b>240</b>	<b>-7</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 912</b>	<b>13 381</b>
<b>Oma pääoma</b>												
Osakepääoma	1 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 000
Kertyneet voittovarot	115	2 143	-	192	7	-	-	-	-	-	2 342	2 457
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	1 115	2 143	-	192	7	-	-	-	-	-	2 342	3 457
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>1 115</b>	<b>2 143</b>	<b>-</b>	<b>192</b>	<b>7</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 342</b>	<b>3 457</b>
<b>Pitkäaikaiset velat</b>												
Lainat rahoituslaitoksilta	3 070	-	-	-	-15	-	-	-	-	-	-15	3 054
Vuokrasopimusvelat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lähipiirilainat	6 175	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6 175
Laskennalliset verovelat	-	536	-	48	2	-	-	-	-	-	585	585,432
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>9 245</b>	<b>536</b>	<b>-</b>	<b>48</b>	<b>-13</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>570</b>	<b>9 815</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>												
Lainat rahoituslaitoksilta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vuokrasopimusvelat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ostovelat ja muut velat	109	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	109
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>109</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>109</b>
<b>Velat yhteensä</b>	<b>9 354</b>	<b>536</b>	<b>-</b>	<b>48</b>	<b>-13</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>570</b>	<b>9 924</b>
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>	<b>10 469</b>	<b>2 678</b>	<b>-</b>	<b>240</b>	<b>-7</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 912</b>	<b>13 381</b>

## 27.2 Konsernin tuloslaskelman ja laajan tuloslaskelman täsmäytyslaskelma tilikaudelta 1.1 - 31.12.2019

	FAS	Sijoitus- kiin- teistöt	Vvk- laina- saami- nen	Osake- sijoitus	Trans- aktio- menot	Vuokra- tuotot	Vuokra- menot	Myytäväinä olevat kiinteistöt	Vahvis- tetut tappiot	Muut oikaisu	IFRS- oikaisu yhteensä	IFRS
1 000 euroa		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)		
Liikevaihto	2 967	-	-	-	-	107	-	-	-	-	107	3 074
Liiketoiminnan muut tuotot	555	-	-	-555	-	-	-	-	-	-	-555	-
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot	2 552	-76	-	-	-	-	-17	411	-	-	318	2 870
Materiaalit ja palvelut	-666	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-666
Henkilöstökulut	-531	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-531
Poistot ja arvonalentumiset	-81	76	-	-	-	-	-24	-	-	-	51	-30
Liiketoiminnan muut kulut	-614	-	-	-	-	-	86	-	-	-8	78	-536
<b>Liikevoitto (-tappio)</b>	<b>4 181</b>	-	-	-555	-	107	45	411	-	-8	<b>0</b>	<b>4 182</b>
Rahoitustuotot	187	-	-	315	-	-	-	-	-	-	315	502
Rahoituskulut	-372	-	-	-	-6	-	-37	-	-	-	-43	-415
Voitto (Tappio) ennen tuloveroja	3 996	-	-	-240	-6	107	8	411	-	-8	272	4 268
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-419	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-419
Laskennallisten verojen muutos	-524	-	-	48	2	-21	-2	-82	139	2	86	-438
Tuloverot yhteensä	-943	-	-	48	2	-21	-2	-82	139	2	86	-857
<b>Tilikauden voitto (tappio)</b>	<b>3 054</b>	-	-	<b>-192</b>	<b>-4</b>	<b>86</b>	<b>6</b>	<b>329</b>	<b>139</b>	<b>-6</b>	<b>357</b>	<b>3 411</b>
Tilikauden voiton (tappion) jakautuminen												
Emoyhtiön omistajille	2 868	-	-	-192	-4	86	6	329	139	-6	357	3 225
Määräysvallattomille omistajille	186	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	186
	<b>3 054</b>	-	-	<b>-192</b>	<b>-4</b>	<b>86</b>	<b>6</b>	<b>329</b>	<b>139</b>	<b>-6</b>	<b>357</b>	<b>3 411</b>

## 27.3 Konsernin taseen 31.12.2019 täsmäytyslaskelma

	FAS	Sijoitus- kiin- teistöt	Vvk- laina- saami- nen	Osake- sijoitus	Trans- aktio- menot	Vuokra- tuotot	Vuokra- menot	Myytävänä olevat kiinteistöt	Vahvis- tetut tappiot	Muut oikaisut	IFRS- oikaisu yhteensä	IFRS
1 000 euroa		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)		
<b>Pitkäaikaiset varat</b>												
Sijoituskiinteistöt	30 360	-376	-	-	-34	-	1 160	-	-	-	750	31 110
Käyttöoikeusomaisuuserät	-	-	-	-	-	-	59	-	-	-	59	58,772
Aineelliset hyödykkeet	50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	49,900
Muut osakkeet ja osuudet	596	-596	-	-	-	-	-	-	-	-	-596	-
Laskennalliset verosaamiset	-	-	-	-	2	-	-	-	139	2	142	142
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>	<b>31 007</b>	<b>-972</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-33</b>	<b>-</b>	<b>1 219</b>	<b>-</b>	<b>139</b>	<b>2</b>	<b>354</b>	<b>31 361</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>												
Vaihto-omaisuus	24 189	972	-	-	-	-	-	-24 189	-	-	-23 217	972
Vuokra- ja myyntisaamiset sekä muut saamiset	420	-	-	-	-	107	-	-	-	-8	99	519
Rahat ja pankkisaamiset	3 379	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 379
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>	<b>27 988</b>	<b>972</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>107</b>	<b>-</b>	<b>-24 189</b>	<b>-</b>	<b>-8</b>	<b>-23 118</b>	<b>4 870</b>
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	-	-	-	-	-	-	-	24 600	-	-	24 600	24 600
<b>Varat yhteensä</b>	<b>58 994</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-33</b>	<b>107</b>	<b>1 219</b>	<b>411</b>	<b>139</b>	<b>-6</b>	<b>1 836</b>	<b>60 830</b>
<b>Oma pääoma</b>												
Osakepääoma	1 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 000
Pääomalainat	11 079	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11 079
Kertyneet voittovarot	5 126	-	-	-	3	86	6	329	139	-6	556	5 682
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	17 205	-	-	-	3	86	6	329	139	-6	556	17 761
Määräysvallattomien omistajien osuus	223	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	223
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>17 428</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>86</b>	<b>6</b>	<b>329</b>	<b>139</b>	<b>-6</b>	<b>556</b>	<b>17 984</b>
<b>Pitkäaikaiset velat</b>												
Rahoituslaitoslainat	35 720	-	-	-	-37	-	-	-22 326	-	-	-22 363	13 356
Vuokrasopimusvelat	-	-	-	-	-	-	1 168	-	-	-	1 168	1 168
Lähipiirilainat	369	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	369
Muut velat	553	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	553
Laskennalliset verovelat	1 059	-	-	-	1	21	2	82	-	-	106	1 165
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>37 701</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-36</b>	<b>21</b>	<b>1 170</b>	<b>-22 244</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-21 089</b>	<b>16 612</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>												
Rahoituslaitoslainat	362	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	362
Vuokrasopimusvelat	-	-	-	-	-	-	42	-	-	-	42	42
Ostovelat ja muut velat	3 503	-	-	-	-	-	-	-84	-	-	-84	3 419
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>3 865</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>42</b>	<b>-84</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-42</b>	<b>3 824</b>
<b>Velat yhteensä</b>	<b>41 566</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-36</b>	<b>21</b>	<b>1 212</b>	<b>-22 328</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-21 130</b>	<b>20 436</b>
Myytävänä oleviin sijoitus- kiinteistöihin liittyvät velat	-	-	-	-	-	-	-	22 410	-	-	22 410	22 410
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>	<b>58 994</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-33</b>	<b>107</b>	<b>1 219</b>	<b>411</b>	<b>139</b>	<b>-6</b>	<b>1 836</b>	<b>60 830</b>

## 27.4 Konsernin taseiden sekä tuloslaskelman täsmäytyslaskelmien liitetiedot

Toivo teki IFRS-siirtymässä seuraavat oikaisut. Laskennalliset verot on pääsääntöisesti kirjattu kaikista oikaisuksista käyttäen Suomen yritysverokantaa (20 %).

### (1) Sijoituskiinteistöt (IAS 40 Sijoituskiinteistöt)

Tilikaudella 2019 sekä emoyhtiö että konserni siirtyivät arvostamaan sijoituskiinteistöt hankintameno sijaan käypään arvoon FAS-kirjanpidossa. Arvostamistavan muutoksen vaikutus kirjattiin tuloslaskelmaan tilikauden 2019 päättyessä. Edellisen tilikauden vertailutietoja ei muutettu. IFRS-siirtymässä tase-erät Maa- ja vesialueet sekä Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat on luokiteltu sijoituskiinteistöiksi avaaavassa IFRS-taseessa 1.1.2019 sekä niiden tasearvoa lisätty arvostamistavan muutoksen vuoksi. Lisäksi Toivo kirjasi arvomuutoksesta johtuvan laskennallisen verovelan. Edellä mainittujen erien erotus on merkitty kertyneiden voittovarojen lisäykseksi.

Lisäksi IFRS-taseessa 31.12.2019 yksi osakesijoitus luokiteltiin uudelleen sijoituskiinteistöihin kuuluvaksi sekä yksi myyntiin tarkoitettu kohde sijoituskiinteistöistä vaihto-omaisuudeksi.

### (2) Vaihtovelkakirjalainasaaminen (IFRS 9 Rahoitusinstrumentit)

1.1.2019 Toivolla oli vaihtovelkakirjalainasaaminen, joka arvostettiin FAS-tilinpäätöksessä hankintameno. Avaavassa IFRS-taseessa se luokiteltiin uudelleen käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin rahoitusvaroihin. Koska sekä lainan antaja että sen saaja olivat noteeraamattomia yhtiöitä, katsottiin, että saamiselle ei voitu luotettavasti määrittää markkinaperusteista käypää arvoa. Siten saamisen käypä arvo 1.1.2019 perustui sen nimellisarvoon em. ajankohtana. Lainasaamisen tasearvo ei täten muuttunut IFRS-siirtymässä.

### (3) Osakesijoitus (IFRS 9 Rahoitusinstrumentit)

1.1.2019 Toivo Group Oy:llä oli osakesijoitus, joka oli arvostettu FAS-tilinpäätöksessä hankintameno. Avaavassa IFRS-taseessa sijoitus luokiteltiin käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavien rahoitusvarojen ryhmään. Tällöin se arvostetaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti kunkin raportointikauden päättyessä. Oikaisu lisäsi konsernitaseen 1.1.2019 rahoitusvaroja ja laskennallisia verovelkoja. Toivo myi kyseiset osakkeet kesäkuussa 2019.

### (4) Transaktiomenot (IFRS 9 Rahoitusinstrumentit)

Toivon sijoituskiinteistöjen lainajärjestelyihin liittyy järjestelypalkkioita. FAS-kirjanpidossa konserni kirjasi ne tase-erään Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat. IFRS-siirtymässä järjestelypalkkiot on vähennetty sekä em. tase-erästä ja lainapääomasta. Järjestelypalkkiot jaksotetaan rahoituskuluiksi efektiivisen koron menetelmällä laina-ajan kuluessa. Tämä IFRS-oikaisu vähensi Sijoituskiinteistöt-erää sekä pitkäaikaisia rahoitusvelkoja ja lisäsi kertyneitä voittovaroja.

### (5) Vuokratuotot (Toivo vuokralle antajana) (IFRS 16 Vuokrasopimukset)

Vuonna 2019 Toivo myönsi vuokrahelputuksia asiakkailleen. FAS-tilinpäätöksessä nämä erät on jätetty kirjaamatta liikevaihtoon. IFRS-siirtymässä vuokrahelputusten vaikutus kirjattiin liikevaihdon oikaisuksi, sillä vuokrahelputuksen liikevaihtoa vähentävä vaikutus kirjataan kunkin sopimuksen vuokrauden kuluessa.

### (6) Vuokramenot (Toivo vuokralle ottajana) (IFRS 16 Vuokrasopimukset)

Konserni vuokraa tontteja sekä toimistotiloja. FAS-tilinpäätöksissään Toivo kirjasi kaikki vuokrasopimusmenot kuluksi sille tilikaudelle, johon ne liittyvät. Vuokrasopimusten kirjanpitoikäntöön muutokset lisäsivät konsernitaseen varojen ja velkojen määriä. Kyseiset sopimukset alkoivat tilikauden 2019 aikana.

Aiemmin liiketoiminnan muissa kuluissa esitetyt toimistotilojen vuokramaksut jaetaan nyt vuokrasopimusvelan lyhennykseksi ja vuokrasopimusvelasta aiheutuvaksi korkokuluksi. Tämän lisäksi Toivo kirjaa tulosvaikutteisesti käyttöoikeusomaisuuserien poistot ja vuokrasopimusvelkojen korkokulut, mikä lisää sekä poistojen että korkokulujen määrää.

Toivon vuokraamat tontit sisältyvät tase-erään Sijoituskiinteistöt ja ne arvostetaan käypään arvoon, siten niistä ei kirjata poistoja kuten muista käyttöoikeusomaisuuseristä.

Toivo sovelsi kirjaamista koskevaa poikkeusta sekä lyhytaikaisiin vuokrasopimuksiin (vuokra-aika on sopimuksen alkamisajankohtana enintään 12 kuukautta), että vuokrasopimuksiin, joissa kohdeomaisuuserä on arvoltaan vähäinen (kunkin ao. hyödykkeen arvo uutena enintään noin 5 000 euroa).

### (7) Myytävänä olevat kiinteistöt (IFRS 5 Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät ja lopetetut toiminnot)

FAS-tilinpäätöksen tase-erään Vaihto-omaisuus 31.12.2019 sisältyneet kiinteistöt luokiteltiin uudelleen IFRS-siirtymässä erään Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt. Tämä johtuu siitä, että konsernin näkemyksen mukaan kyseisten kiinteistöjen kirjanpitoarvoa vastaava määrä kertyy tulevaisuudessa pääasiallisesti niiden myynnistä sen sijaan, että se kertyisi kiinteistöjen jatkuvasta käytöstä Toivon liiketoiminnassa. Kyseiset kiinteistöt arvostettiin FAS-taseessa hankintameno ja IFRS-tilinpäätöksessä käypään arvoon sekä ennen luokittelua myytävänä olevaksi ja sen jälkeen.

Samassa yhteydessä näihin kiinteistöihin liittyvät rahoitusvelat ja muut velat luokiteltiin uudelleen erään Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin liittyvät velat.

### (8) Laskennallisen verosaamisen kirjaaminen verotuksessa vahvistetuista tappioista (IAS 12 Tuloverot)

FAS-tilinpäätöksissään Toivo ei kirjannut laskennallisia verosaamia verotuksessa vahvistetuista tappioista. IFRS-siirtymän yhteydessä konserni kirjasi 31.12.2019 laskennallisen verosaamisen eri suomalaisten tytäryhtiöiden tilikausien 2018 ja 2019 tappioista, yhteensä 139 tuhatta euroa. Konsernin johdon arvio on, että kyseiset yhtiöt tulevat kerryttämään vuosina 2020-2025 verotettavaa tuloa, jota vastaan laskennallinen verosaaminen voidaan hyödyntää.

### (9) Muut oikaisut (IFRS 9 Rahoitusinstrumentit)

IFRS-siirtymän yhteydessä Toivo kirjasi ennakoituja luottotappioita koskevan oikaisu-erän. Kyseinen oikaisu on kirjattu vuokrasaamisten tasearvon vähennykseksi.

### Muut muutokset

Siirtymän yhteydessä Toivo on laatinut konsernin rahavirtalaskelmat tilikausilta 2020 ja 2019. Näitä ei ollut laadittu aiemmin PMA-sääntelyn antaman helpotuksen vuoksi.

## EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

Euroa	Liite- tieto	1.1.-31.12. 2020	1.1.-31.12. 2019
Liikevaihto	3,2	1 264 105	160 294
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutos	1.2, 3	-257	978 645
Liiketoiminnan muut tuotot		2 205 793	554 651
Materiaalit ja palvelut			
Aineet, tarvikkeet ja tavarat			
Ostot tilikauden aikana		-358	
Aineet, tarvikkeet ja tavarat yhteensä		-358	
Ulkopuoliset palvelut		-2 101	-9 920
Materiaalit ja palvelut yhteensä		-2 459	-9 920
Henkilöstökulut	2		
Palkat ja palkkiot		-572 733	-404 174
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-94 322	-77 244
Muut henkilösivukulut		-17 092	-8 908
Henkilösivukulut yhteensä		-111 414	-86 151
Henkilöstökulut yhteensä		-684 147	-490 326
Poistot ja arvonalentumiset			
Suunnitelman mukaiset poistot		-10 204	-5 492
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä		-10 204	-5 492
Liiketoiminnan muut kulut	3,2	-679 370	-278 700
<b>Liikevoitto / -tappio</b>		<b>2 093 461</b>	<b>909 151</b>
Rahoitustuotot ja -kulut			
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksissä		136 754	-
Muut korko- ja rahoitustuotot		57 796	215 865
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-129 614	-88 769
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>		<b>64 937</b>	<b>127 096</b>
<b>Voitto / Tappio ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>		<b>2 158 398</b>	<b>1 036 247</b>
Tilinpäätössiirrot			
Annetut konserniavustukset		-180 000	-
Tilinpäätössiirrot yhteensä		-180 000	-
<b>Voitto / Tappio ennen veroja</b>		<b>1 978 398</b>	<b>1 036 247</b>
Tuloverot			
Tilikauden verot		-269 252	-105 253
Laskennalliset verot	5	51	-195 729
Tuloverot yhteensä		-269 200	-300 982
<b>Tilikauden voitto / tappio</b>		<b>1 709 198</b>	<b>735 266</b>

## EMOYHTIÖN TASE

Euroa	Liite- tieto	31.12. 2020	31.12. 2019
<b>Vastaavaa</b>			
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>			
Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikutteiset menot		22 038	-
Aineettomat hyödykkeet yhteensä		22 038	-
Aineelliset hyödykkeet			
Koneet ja kalusto		33 521	28 715
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		33 521	28 715
Sijoitukset			
Osuudet saman konsernin yrityksissä	7	14 208	97 078
Muut saamiset		2 910 000	4 945 083
Sijoituskiinteistöt	3	4 294 264	5 078 168
Sijoitukset yhteensä		7 218 471	10 120 329
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>7 274 031</b>	<b>10 149 044</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>			
Lyhytaikaiset saamiset			
Myyntisaamiset		183 199	7 145
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		12 356 978	5 509 649
Saamiset omistusyhteisyrittäjiltä		867 410	-
Muut saamiset		64 358	19 763
Siirtosaamiset		17 202	1 523
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä		13 489 147	5 538 080
Rahat ja pankkisaamiset		2 433 496	534 911
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ</b>		<b>15 922 643</b>	<b>6 072 991</b>
<b>Vastaavaa yhteensä</b>		<b>23 196 674</b>	<b>16 222 035</b>
<b>Vastattavaa</b>			
<b>OMA PÄÄOMA</b>			
Osakepääoma		1 000 000	1 000 000
Edellisten tilikausien voitto (tappio)		2 968 284	2 233 019
Tilikauden voitto (tappio)		1 709 198	735 266
Pääomalaina		15 661 299	11 079 460
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	4	<b>21 338 780</b>	<b>15 047 744</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>			
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Muut velat	6	424	118 083
Laskennalliset verovelat	5	731 353	731 404
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä		731 777	849 488
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Saadut ennakot		-	2 845
Ostovelat		50 816	5 386
Velat saman konsernin yrityksille		652 563	72 005
Muut velat		52 653	88 091
Siirtovelat		370 086	156 475
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		1 126 117	324 803
<b>VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>		<b>1 857 894</b>	<b>1 174 291</b>
<b>Vastattavaa yhteensä</b>		<b>23 196 674</b>	<b>16 222 035</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 8 (6) henkilöä.

## 3 Sijoituskiinteistöt

### 3.1 Laatimisperiaatteet

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

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

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

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

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

### 3.2 Vuokratuotot ja hoitokulut

Euroa	Bruttovuokratuotot		Nettovuokratuotot		Hoitokulut	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Toivo Group Oy	425 648	39 833	163 172	-29 295	-262 476	-69 129
<b>Yhteensä</b>	<b>425 648</b>	<b>39 833</b>	<b>163 172</b>	<b>-29 295</b>	<b>-262 476</b>	<b>-69 129</b>



**3.3 Valmiit sijoituskiinteistöt**

<b>Euroa</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Valmiiden sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo 1.1.	5 078 168	637 500
Hankinnat tilikaudella	-	783 647
Myynnit tilikaudella	-968 145	-
Edeltäviin tilikausiin kohdistuva käypien arvojen muutos	-	2 678 376
Käypien arvojen muutos	184 241	978 645
<b>Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.</b>	<b>4 294 264</b>	<b>5 078 168</b>

Yhtiöllä ei ollut rakenteilla olevia kohteita tilikausien 2020 ja 2019 päättyessä.

**3.4 Käyvät arvot: keskeiset parametrit**

Ulkopuolisen arvioitsijan sijoituskiinteistöjen rahavirtalaskelmissa käyttämät keskeiset parametrit on esitetty alla:

<b>Valmiit sijoituskiinteistöt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Syöttötiedot:</b>		
Nettotuottovaatimus (%)	4,7%	4,7 % - 5,0 %
Markkinavuokra (euroa / m <sup>2</sup> / kk)	17,25	17,0 - 17,8
Hoitokulut (euroa / m <sup>2</sup> / kk)	1,5-2,5	1,5 - 3,3
Tilikauden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste (%)	97-100%	99,00 %
<b>Muut merkittävät tiedot:</b>		
Vuokrattavissa oleva pinta-ala (m <sup>2</sup> )	2 294	2 974
Inflaatio-oletus (%)	2 %	2 %

**3.5 Herkkyyshanalyysi**

Alla on esitetty herkkyyshanalyysi yhtiön sijoituskiinteistöjen käyvin arvoin, jotka olivat yhteensä n. 15,6 (16,2) milj. euroa 31.12.2020.

<b>Tuottovaatimuksen muutos</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>-10 %</b>	<b>-5 %</b>	<b>0 %</b>	<b>5 %</b>	<b>10 %</b>
Käypä arvo (euroa)	17 280 796	16 371 282	15 552 690	14 812 115	14 138 838	
Muutos (euroa)	1 728 106	818 592	-	-740 575	-1 413 852	
Muutos (%)	11,03 %	5,19 %	0,00 %	-4,83 %	-9,16 %	
<b>Tuottovaatimuksen muutos</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>-10 %</b>	<b>-5 %</b>	<b>0 %</b>	<b>5 %</b>	<b>10 %</b>
Käypä arvo (euroa)	17 992 033	17 045 084	16 192 827	15 421 743	14 720 755	
Muutos (euroa)	1 799 206	852 257	-	-771 084	-1 472 072	
Muutos (%)	11,11 %	5,26 %	0,00 %	-4,76 %	-9,09 %	

Käypien arvojen muutoksia sekä laskelmissa käytettyihin tekijöihin liittyviä epävarmuustekijöitä on selostettu konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 12.10 Rahavirtalaskelmissa käytettäviin parametreihin liittyvät epävarmuustekijät ja herkkyyshanalyysi.

**4 Oma pääoma****4.1 Oman pääoman erät**

<b>Euroa</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Osakepääoma 1.1.	1 000 000	1 000 000
<b>Osakepääoma 31.12.</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
Edellisten tilikausien voitto / tappio 1.1.	2 233 019	-11 700
Edellisen tilikauden tuloksen siirto	735 266	102 018
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen ja kirjanpitoarvojen erotus 1.1.2019 laskennallisella verovelalla vähennettynä, kirjausperusteen muutos	-	2 142 701
<b>Edellisten tilikausien voitto / tappio 31.12.</b>	<b>2 968 284</b>	<b>2 233 019</b>
<b>Tilikauden tulos</b>	<b>1 709 198</b>	<b>735 266</b>
<b>Pääomalainat</b>	<b>15 661 299</b>	<b>11 079 460</b>
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>21 338 780</b>	<b>15 047 744</b>

**4.2 Voitonjakokelpoiset varat**

<b>Euroa</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Tilikauden voitto / tappio	1 709 198	735 266
Käypien arvojen muutokset tilikaudella, laskennallisella verovelalla vähennettynä	206	-782 916
Jakokelpoinen tilikauden voitto	<b>1 709 403</b>	<b>-47 650</b>
Edellisten tilikausien voitto / tappio	2 968 284	2 233 019
Käypien arvojen muutokset, laskennallisella verovelalla vähennettynä	-2 925 617	-2 142 701
Jakokelpoinen edellisten tilikausien voitto	<b>42 668</b>	<b>90 318</b>
<b>Yhteensä</b>	<b>1 752 071</b>	<b>42 668</b>

**5 Laskennalliset verovelat**

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

<b>Euroa</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Käypien arvojen muutoksista edellisillä tilikausilla muodostunut velka	694 505	535 675
Käypien arvojen muutoksista päättyneellä tilikaudella muodostunut velka	36 848	195 729
<b>Laskennallinen verovelka yhteensä</b>	<b>731 353</b>	<b>731 404</b>

**6 Vieras pääoma**

Yhtiöllä ei ollut myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua erääntyvää pitkäaikaista vierasta pääomaa 31.12.2020 tai 31.12.2019.

## 7 Omistukset muissa yrityksissä

Yhden viidesosan tai suuremman omistusosuuden kohteena olevat yritykset

Yhtiö	Y-tunnus	Omistus- osuus, %
Toivo Maat Suomi Oy	Y-tunnus 2882279-4	100 %
Toivo Kodit Oy	Y-tunnus 2970249-5	100 %
Toivo Liiketilat Oy	Y-tunnus 2970253-2	100 %
Elämäni Kodit Oy	Y-tunnus 2970250-8	100 %
As Oy Espoon Opaali	Y-tunnus 2922399-6	100 %
As Oy Espoon Korundi	Y-tunnus 2922400-8	100 %
As Oy Espoon Oliviini	Y-tunnus 2922398-8	100 %
Toivo Rakennuttaminen Oy	Y-tunnus 3018292-5	100 %
Toivo Kiinteistökehitys Oy	Y-tunnus 3018297-6	100 %
Toivo Living Oy	Y-tunnus 3018293-3	100 %
Toivo Sweden AB		100 %
Toivo Projektinhallinta Oy	Y-tunnus 2995388-4	100 %
Elämäni Kodit 10 Oy	Y-tunnus 3096646-3	25 %
Elämäni Kodit 40 Oy	Y-tunnus 3135666-7	25 %

## 8 Vakuudet ja takaukset konserniyhtiöiden puolesta

Toivo Group Oy on antanut konserniyhtiöiden puolesta nostettujen rahoituslaitoslainojen vakuudeksi omavelkaisia takauksia yhteensä 31 302 070 (13 543 499) euroa 31.12.2020.

Yhtiön kiinteistöinvestointien arvonlisäverojen määrä oli 2 779 648 euroa (2 302 522 euroa). Palautusvastuusta oli 31.12.2020 jäljellä 80-100 % (90%) tehdystä arvonlisäverovähennyksestä. Yhtiön sijoituskiinteistöihin liittyy arvonlisäveropalautusvastuu, joka realisoituu, mikäli kyseiset kiinteistöt siirtyvät arvonlisäverottomaan käyttöön 10 vuoden tarkastuskauden aikana.

## 9 Konserniin kuuluvaa kirjanpitovelvollista koskevat liitetiedot

Yhtiö kuuluu konserniin, jonka emoyhtiö on Raatihuone Oy, Y-tunnus 2962361-5. Konsernitiilinpäätöstä ei ole laadittu vuosina 2019-2020.

## 10 Tilikauden jälkeiset olennaiset tapahtumat

Merkittävimmät tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat olivat seuraavat:

- Toivo Group Oy allekirjoitti maaliskuussa kauppakirjan yhden vuokra-asutokokonaisuuden myynnistä. Kohteiden hallinta siirtyy marraskuussa 2021.
- Toivo Group Oy:n hallitus on aloittanut listautumiseen liittyvät valmistelutyöt.
- Toivo Group Oy solmi helmikuussa sopimuksen Svenska Handelsbankenin ja Swedbankin kanssa enintään 50 miljoonan euron arvoisesta yritystodistusohjelmasta vähentääkseen maksuvalmiusriskiään. Ohjelman nojalla Toivo voi laskea liikkeeseen enintään nimellisarvoltaan yhteensä 50 miljoonan euron verran yritystodistuksia.
- Loppuvuonna 2020 osittain myydyn kohteen takaus päättyi helmikuussa (asunto-osakeyhtiö Espoon Kvartsi).

## Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Helsingissä 9.4.2021

---

Asko Myllymäki  
hallituksen puheenjohtaja

---

Tomi Koivukoski  
Hallituksen jäsen

---

Petri Kärkkäinen  
Hallituksen jäsen

---

Harri Tahkola  
Hallituksen jäsen

---

Markus Myllymäki  
Toimitusjohtaja

### TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsingissä 9.4.2021

KPMG Oy Ab

---

Timo Nummi  
*KHT*

## Luettelo käytetyistä kirjanpitokirjoista

Kirjanpitokirja <input type="checkbox"/>	Säilytystapa
Päiväkirjat	Sähköisenä arkistona Visma Fivaldi-järjestelmässä
Pääkirjat	Sähköisenä arkistona Visma Fivaldi-järjestelmässä
Palkkatositteet	Sähköisenä arkistona
Tilinpäätös	Sähköisenä
Tase-erittelyt	Sähköisenä

## Tositelajit ja säilyttämistapa

Kirjanpitokirja <input type="checkbox"/>	Säilytystapa
1 Myyntilaskut	Sähköisenä arkistona Visma Fivaldi-järjestelmässä
2 Suoritukset	Sähköisenä arkistona Visma Fivaldi-järjestelmässä
5 Ostolaskut	Sähköisenä arkistona Visma Fivaldi-järjestelmässä
6 Maksut	Sähköisenä arkistona Visma Fivaldi-järjestelmässä
8 Pkviennit	Sähköisenä arkistona Visma Fivaldi-järjestelmässä
23 konekielinen tiliote	Sähköisenä arkistona Visma Fivaldi-järjestelmässä
25 konekielinen tiliote	Sähköisenä arkistona Visma Fivaldi-järjestelmässä
251 konekielinen tiliote	Sähköisenä arkistona Visma Fivaldi-järjestelmässä
252 konekielinen tiliote	Sähköisenä arkistona Visma Fivaldi-järjestelmässä

Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti sopimustieto.fi:n allekirjoituspalvelulla.

This document has been signed using sopimustieto.fi e-signing service.

Detta dokument har signerats digitalt med sopimustieto.fi signature service.

## Paikka ja aika / Place and date / Plats och datum

Helsinki 09.04.2021

 VAHVA  
TUNNISTAUTUMINEN

---

Asko Myllymäki  
Hallituksen puheenjohtaja

 VAHVA  
TUNNISTAUTUMINEN

---

Tomi Koivukoski  
Hallituksen jäsen

 VAHVA  
TUNNISTAUTUMINEN

---

Petri Kärkkäinen  
Hallituksen jäsen

 VAHVA  
TUNNISTAUTUMINEN

---

Harri Tahkola  
Hallituksen jäsen

 VAHVA  
TUNNISTAUTUMINEN

---

Markus Myllymäki  
Toimitusjohtaja

 VAHVA  
TUNNISTAUTUMINEN

---

Timo Nummi  
Tilintarkastaja

# Toivo Group Oy Konserni Tilinpäätös Ja Toimintakertomus 2020

Name  
**Tomi Mikael Koivukoski**

Date  
**2021-04-09**


Identification

 Tomi Mikael Koivukoski

Name  
**Harri Kalevi Tahkola**

Date  
**2021-04-09**

Identification

 Harri Kalevi Tahkola

Name  
**Timo Erkki Nummi**

Date  
**2021-04-09**


Identification

 Timo Erkki Nummi

Name  
**PETRI MARKUS KÄRKKÄINEN**

Date  
**2021-04-09**

Identification

 PETRI MARKUS KÄRKKÄINEN

Name  
**MARKUS MYLLYMÄKI**

Date  
**2021-04-09**

Identification

 MARKUS MYLLYMÄKI

Name  
**ASKO MYLLYMÄKI**

Date  
**2021-04-09**

Identification

 ASKO MYLLYMÄKI



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))