

Tilinpäätös 31 12 2019 Toivo Group Oy

Name

Veikko Johannes Leinonen

Date

2020-06-12


Name

TIMO ERKKI NUMMI

Date

2020-06-12

Identification

 Veikko Johannes Leinonen

Identification

 TIMO ERKKI NUMMI



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

Toivo Group Oy

Tilinpäätös

1.1. - 31.12.2019

Säilytettävä vähintään 31.12.2029 asti.

Osoite:
Teknobulevardi 7H
01530 VANTAA
Kotipaikka HELSINKI
Y-tunnus 2687933-2

TILINPÄÄTÖS 31.12.2019

Tilinpäätös tilikaudelta 1.1. - 31.12.2019

TULOSLASKELMA	1
TASE	2
KONSERNITULOSLASKELMA	2
KONSERNITASE	4
LIITETIEDOT	6
LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA	15
TOSITELAJIT JA SÄILYTTÄMISTAPA	15
TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS	15
TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ	15

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 31.12.2029 asti. (KPL 2:10.1 §)

Tilikauden kirjanpitoaineisto on säilytettävä vähintään 31.12.2025 asti. (KPL 2:10.2 §)

TULOSLASKELMA

	1.1. - 31.12.2019	1.1. - 31.12.2018
LIIKEVAIHTO	160.293,64	3.500,00
Liiketoiminnan muut tuotot	554.650,56	0,00
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	978.644,84	0,00
Materiaalit ja palvelut		
Ulkopuoliset palvelut	-9.920,00	
Materiaalit ja palvelut yhteensä	-9.920,00	
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-404.174,38	-13.750,00
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-77.243,61	-2.605,62
Muut henkilösivukulut	-8.907,75	-317,63
Henkilösivukulut yhteensä	-86.151,36	-2.923,25
Henkilöstökulut yhteensä	-490.325,74	-16.673,25
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-5.491,78	
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-5.491,78	
Liiketoiminnan muut kulut	-278.700,08	-10.595,51
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	<u>909.151,44</u>	<u>-23.768,76</u>
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		132.000,00
Muut korko- ja rahoitustuotot	215.864,75	71.176,26
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-88.768,91	-51.884,93
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	<u>127.095,84</u>	<u>151.291,33</u>
TULOS ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	<u>1.036.247,28</u>	<u>127.522,57</u>
Tuloverot	-105.252,57	-25.504,82
Laskennalliset verot	-195.728,97	
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	<u><u>735.265,74</u></u>	<u><u>102.017,75</u></u>

TASE

	31.12.2019	31.12.2018
Vastaavaa		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Koneet ja kalusto	28.715,30	
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	28.715,30	
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	97.078,00	
Muut osakkeet ja osuudet		1.476.000,00
Muut saamiset	4.945.083,00	3.005.000,00
Sijoituskiinteistöt	5.078.167,94	637.500,00
Sijoitukset yhteensä	<u>10.120.328,94</u>	<u>5.118.500,00</u>
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	<u>10.149.044,24</u>	<u>5.118.500,00</u>
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Pitkäaikaiset saamiset		
Lainasaamiset		2.010.367,61
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä		2.010.367,61
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	7.145,16	
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	5.509.649,14	60.483,05
Muut saamiset	19.762,54	71.000,15
Siirtosaamiset	1.522,72	24.702,85
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	5.538.079,56	156.186,05
Rahat ja pankkisaamiset	<u>534.911,30</u>	<u>114.804,62</u>
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	<u>6.072.990,86</u>	<u>2.281.358,28</u>
Vastavaa yhteensä	<u><u>16.222.035,10</u></u>	<u><u>7.399.858,28</u></u>

	31.12.2019	31.12.2018
Vastattavaa		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma (oy)		
Osakepääoma (oy)	1.000.000,00	1.000.000,00
Osakepääoma yhteensä	1.000.000,00	1.000.000,00
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	2.233.018,62	-11.699,96
Tilikauden voitto (tappio)	735.265,74	102.017,75
Pääomalaina	<u>11.079.460,00</u>	
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	<u>15.047.744,36</u>	<u>1.090.317,79</u>
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Muut velat	118.083,33	6.175.300,00
Laskennalliset verovelat	731.404,18	
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	849.487,51	6.175.300,00
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Saadut ennakot	2.845,00	
Ostovelat	5.386,26	1.131,87
Velat saman konsernin yrityksille	72.005,44	71.150,00
Muut velat	88.091,34	55.993,17
Siirtovelat	156.475,19	5.965,45
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	<u>324.803,23</u>	<u>134.240,49</u>
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	<u>1.174.290,74</u>	<u>6.309.540,49</u>
Vastattava yhteensä	<u><u>16.222.035,10</u></u>	<u><u>7.399.858,28</u></u>

KONSERNITULOSLASKELMA

	1.1. - 31.12.2019	1.1. - 31.12.2018
LIIKEVAIHTO	2.966.886,54	169.440,37
Liiketoiminnan muut tuotot	554.650,56	
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	2.552.160,67	
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	-24.823.385,97	
Varastojen lisäys (+) tai vähennys (-)	24.189.353,97	
Aineet, tarvikkeet ja tavarat yhteensä	-634.032,00	
Ulkopuoliset palvelut	-32.347,17	
Materiaalit ja palvelut yhteensä	-666.379,17	
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-437.719,38	-13.750,00
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-83.321,71	-2.605,62
Muut henkilösivukulut	-9.877,41	-317,63
Henkilösivukulut yhteensä	-93.199,12	-2.923,25
Henkilöstökulut yhteensä	-530.918,50	-16.673,25
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-65.750,40	
Konserniliikearvon poisto ja konsernireservin vähennys	-15.376,33	
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-81.126,73	
Liiketoiminnan muut kulut	-613.801,82	-69.708,70
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	4.181.471,55	83.058,42
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		132.000,00
Muut korko- ja rahoitustuotot	186.949,85	71.176,26
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-371.937,50	-120.486,26
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-184.987,65	82.690,00
TULOS ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	3.996.483,90	165.748,42
TULOS ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	3.996.483,90	165.748,42
Tuloverot	-418.991,01	-39.011,73
Laskennalliset verot	-523.536,15	
Vähemmistöosuudet	-185.941,51	
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	2.868.015,23	126.736,69

KONSERNITASE

	31.12.2019	31.12.2018
V a s t a a v a a		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineelliset hyödykkeet		
Koneet ja kalusto	29.491,91	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	20.407,94	
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	49.899,85	
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet	596.200,00	1.476.000,00
Sijoituskiinteistöt	30.360.452,38	6.308.242,02
Sijoitukset yhteensä	<u>30.956.652,38</u>	<u>7.784.242,02</u>
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	31.006.552,23	7.784.242,02
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Vaihto-omaisuus		
Muu vaihto-omaisuus	24.189.373,97	
Vaihto-omaisuus yhteensä	24.189.373,97	
Pitkäaikaiset saamiset		
Lainasaamiset		2.010.367,61
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä		2.010.367,61
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	78.479,55	15.900,66
Muut saamiset	328.211,17	177.523,12
Siirtosaamiset	12.812,64	24.702,85
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	419.503,36	218.126,63
Rahat ja pankkisaamiset	<u>3.378.847,16</u>	<u>456.471,07</u>
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	<u>27.987.724,49</u>	<u>2.684.965,31</u>
V a s t a a v a a yhteensä	<u>58.994.276,72</u>	<u>10.469.207,33</u>

KONSERNITASE

	31.12.2019	31.12.2018
V a s t a t t a v a a		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	1.000.000,00	1.000.000,00
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	2.257.737,56	-11.699,96
Tilikauden voitto (tappio)	2.868.015,23	126.736,69
Pääomalaina	<u>11.079.460,00</u>	<u>0,00</u>
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	<u>17.205.212,79</u>	<u>1.115.036,73</u>
VÄHEMMISTÖOSUUDET	222.738,96	0,00
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	35.719.504,76	3.069.686,00
Velat omistusyhteisyriyksille	369.000,00	
Muut velat	553.328,33	6.175.300,00
Laskennalliset verovelat	1.059.385,95	
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	37.701.219,04	9.244.986,00
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	362.127,30	
Saadut ennakot	25.037,76	
Ostovelat	553.465,95	33.719,07
Velat saman konsernin yrityksille	25.559,18	
Muut velat	2.404.723,22	55.993,17
Siirtovelat	494.367,11	19.472,36
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	<u>3.865.280,52</u>	<u>109.184,60</u>
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	<u>41.566.499,56</u>	<u>9.354.170,60</u>
V a s t a t t a v a a yhteensä	<u>58.994.276,72</u>	<u>10.469.207,33</u>

LIITETIEDOT

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Tieto tilinpäätöksen laatimisessa käytetystä säännöstöstä

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

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.

Tilikausien välinen vertailukelpoisuus

Sekä emoyhtiössä että konsernissa on tilikaudella aloitettu sijoituskiinteistöjen arvostaminen käypään arvoon. Käyvän arvon muutoksena on tuloslaskelmalle kirjattu tilikauden päättyessä omistettujen sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja kirjanpitoarvon erotus. Edellisen tilikauden vertailutietoja ei ole muutettu.

SIJOITUSKIINTEISTÖT

Määritelmä

Sijoituskiinteistöksi määritellään maa-alue, rakennus tai osa rakennuksesta, jonka yhtiö pitää vuokratuottojen tai omaisuuden arvon nousun hankkimiseksi tai molemmista johtuvista syistä. Sijoituskiinteistöistä aiheutuvat käyvän arvon muutokset esitetään tulosvaikutteisesti omalla rivillään tuloslaskelmalla.

SIJOITUSKIINTEISTÖJEN ARVOSTAMINEN KÄYPÄÄN ARVOON

Toivo Group konserni arvostaa sijoituskiinteistöt käypään arvoon kirjanpitolain mukaan noudattaen IAS 40 standardia kirjanpitolain 5 luvun 2§ mahdollistamalla tavalla. Alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä sijoituskiinteistöt arvostetaan niiden hankintamenoon ja myöhemmin käypään arvoon.

Toivo Group Oy (emo) :n omistamien sijoituskiinteistöyhtiöiden osakkeet on arvostettu kirjanpitolain 5 luvun 2§ mukaan emoyhtiön taseella käypään arvoon, josta on vähennetty osakkeisiin kohdistuvat nettovelat. Toivo Maat Oy on lisäksi sisällytetty Toivo Group Oy:n tilinpäätökseen sijoituskiinteistöinä noudattaen kirjanpitolautakunnan lausuntoa 1949 vuodelta 2016, jossa viitataan kuoriyhtiöajatteluun osana sijoituskiinteistöjen arvostamista.

IFRS 13 mukaan käypä arvo määritellään hinnaksi, joka saataisiin markkinaosapuolten välillä toteutettavasta omaisuuserän mynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutettavasta tavanomaisesta liiketoimesta.

Käyvät arvot luokitellaan käytettävissä olevien syöttötietojen mukaan kolmelle eri käypien arvojen hierarkiatasolle:

Tasolle 1 luokitellaan erät, joiden käypä arvo määräytyy toimivilta markkinoilta saatavien julkisten noteerausten perusteella.

Tasolle 2 kuuluvat arvostusmenetelmät, jotka perustuvat luotettaviin laskentaparametreihin, jotka ovat johdettavissa kyseessä olevan erän osien tai vastaavien rahoitusvälineiden markkina-arvosta, tai vastaavasti perustuvat arvoon, joka on laskettavissa rahoitusmarkkinoilla yleisesti hyväksytyillä arvostusmalleilla ja -

menetelmillä, ja jos markkina-arvo on niiden avulla luotettavasti arvioitavissa.

Tasolle 3 luokitellaan arvostusmenetelmät, joissa käytettävät syöttötiedot eivät perustu havainnoitavissa olevaan markkinainformaatioon. Tällaisia ovat arvostusmenetelmät, joiden laskentaparametreihin sisältyy erityistä epävarmuutta.

Käypään arvoon luokiteltu sijoituskiinteistö luokitellaan IFRS 13 mukaan samalle käypien arvojen hierarkiatasolle kuin alimmalla tasolla oleva syöttötieto. Kaikki Toivo Maat Suomi Oy:n sijoituskiinteistöt luokitellaan IFRS 13 mukaan käyvän arvon hierarkian tasolle 3. Tason 3 käypä arvo perustuu kolmannelta osapuolelta saatavaan hintatietoon.

Käyvän arvon laskentamalli ja arvonmäärittäminen

Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot määritellään kohdekohtaisesti ulkopuolisen riippumattoman arvioitsijan toimesta. Vuonna 2019 ulkopuolisena arvioitsijana on toiminut Catella Property Oy. Arvioitsija on käyttänyt sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämisessä 10 vuoden kassavirta-analyysiin pohjautuvaa mallia.

Yhtiön johto käyttää harkintaa arvioidessaan kuvaavtko sijoituskiinteistöistä esitetyt käyvät arvot mahdollisimman luotettavalla tavalla niiden todellisia käypiä arvoja. Catella Property Oy toimittaa vuosittain Toivo Group Oy:n omistamista sijoituskiinteistöistä arviokirjat. Yhtiön johto tarkastelee sijoituskiinteistöjen käypiin arvoihin vaikuttavia tekijöitä kvartaaleittain ja pyytää ulkopuoliselta arvioitsijalta tarvittaessa uuden arvion, mikäli se katsoo tarpeelliseksi sijoituskiinteistöjen käypien arvojen päivittämisen aiheelliseksi, jotta ne kuvastavat kohteen todellista markkina-arvoa. Myös ulkopuolinen arvioitsija esittää näkemyksensä tarpeesta muuttaa sijoituskiinteistöjen käypiä arvoja kvartaalitasolla.

Rakennusvaiheessa olevat sijoituskiinteistöt

Keskeneräiset kohteet luokitellaan sijoituskiinteistöiksi ja arvioidaan käypään arvoon siinä vaiheessa, kun ulkopuolinen arvioitsija katsoo kohteesta saatavissa olevien tietojen olevan riittävät luotettavan arvioinnin tekemiseen. Rakenteilla oleva sijoituskiinteistö arvostetaan valmiusasteen mukaiseen käypään arvoon käyttäen samaa arvostusmallia kuin valmiiden sijoituskiinteistöjen arvostamisessa. Tämän lisäksi yhtiö käyttää keskeneräisten kohteiden arvostuksessa varovaisuutta ja esittää tilinpäätöksessään keskeneräisten kohteiden valmiusasteella suhteutetun käyvän arvon vielä 20 % varovaisuuskertoimella vähennettynä. Keskeneräisten kohteiden arvonmuutos kirjataan tuloslaskelmaan sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokseksi samalla tavalla kuin valmiiden kohteiden käyvän arvon muutokset. Sijoituskiinteistöjen rakennuttamisesta rakennusaikana syntyneet vieraan pääoman menot, kuten korkokulut, aktivoidaan taseen lisäyksenä erään Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat.

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

VUOKRATUOTOT

€	Bruttovuokratuotot 2019	Nettovuokratuotot 2019
Toivo Maat Suomi Oy	396 829	379 186
Toivo Group Oy	39 833	-29 295
Toivo Kodit Oy	25 038	-27 625
Toivo Liiketilat Oy	194 568	129 891
Valokodit Oy	943 327	765 661
Yhteensä	1 599 595	1 217 818

HOITOKULUT

€	2019
---	------

Toivo Maat Suomi Oy	17 643
Toivo Group Oy	69 129
Toivo Kodit Oy	52 663
Toivo Liiketilat Oy	64 677
Valokodit Oy	177 666
Yhteensä	381 778

Tytäryhtiöiden vuokratulot sisältävät myös kyseisten yhtiöiden tytäryhtiöiden saamat vuokratulot.

TASETTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

SIJOITUSKIINTEISTÖT

Toivo Group Konserni

Valmiit sijoituskiinteistöt

€	2019
Valmiiden sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo 1.1	5 821 624
Tilikauden aikaiset hankinnat	26 682 175
Aktivoidut vieraan pääoman menot	28 024
Tilikauden aikaiset myynnit	-15 755 650
Siirrot rakenteilla olevista	486 618
Siirrot rakenteilla oleviin	0
Muut siirrot erien välillä	0
Edeltäviin tilikausiin kohdistuva käyvän arvon muutos	2 678 376
Käyvän arvon muutos	1 321 558
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12	21 262 725

Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt

€	2019
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo 1.1.	486 618
Lisäykset/vähennykset	7 850 747
Aktivoidut vieraan pääoman menot	16 378
Siirrot valmiista sijoituskiinteistöistä	
Siirrot valmiisiin sijoituskiinteistöihin	-486 618
Käyvän arvon muutos	1 230 602
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	9 097 727

Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käyvät arvot hankintahetkellä vastaavat kohteen hankintahintaa. Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypiin arvoihin tehdään kvartaaleittain korotuksia kohteiden valmiusasteen mukaisessa suhteessa.

Käyvän arvon muutokset on kohdistettu edellisten vuosien voittovaroihin siltä osin, kun ne muodostuvat sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja kirjanpitoarvon erotuksesta tilikauden alussa laskennallisella verovelalla vähennettynä. Tilikauden aikaiset muutokset on käsitelty tulosvaikutteisesti. Edellisen vuoden vertailutietoja ei ole muutettu.

Toivo Group Oy

Valmiit sijoituskiinteistöt

€	2019
Valmiiden sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo 1.1	637 500
Tilikauden aikaiset hankinnat	783 647
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0
Tilikauden aikaiset myynnit	0
Siirrot rakenteilla olevista	0
Siirrot rakenteilla oleviin	0
Muut siirrot erien välillä	0
Edeltäviin tilikausiin kohdistuva käyvän arvon muutos	2 678 376
Käyvän arvon muutos	978 645
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12	5 078 168

Toivo Maat Oy:n on sisällytetty Toivo Group Oy:n tilinpäätökseen sijoituskiinteistöinä noudattaen kirjanpitolautakunnan lausuntoa 1949 vuodelta 2016, jossa viitataan kuoriyhtiöajatteluun osana sijoituskiinteistöjen arvostamista.

Edellisen vuoden vertailutietoja ei ole muutettu.

Ulkopuolisen arvioitsijan sijoituskiinteistöjen kassavirtalaskelmissa käyttämät keskeiset parametrit on esitetty seuraavassa laatikossa:

Toivo Group Konserni

Valmiit sijoituskiinteistöt	2019
Syöttötiedot:	
Nettotuottovaatimus	4,1 - 9,75%
Markkinavuokra (€/m ² /kk)	4,50 -18,30 €
Markkinavuokra (€/kem ² /kk)	3,00 €
Hoitokulut (€/m ² /kk)	1,29 - 3,3 €
Tilikauden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste (%)	99 - 100%
Muut merkittävät tiedot:	
Vuokrattavissa oleva pinta-ala (m ²) yhteensä	18 047
Vuokrattavissa oleva pinta-ala (kem ²) yhteensä	12 222
Inflaatio-oletus (%)	2 %

Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt	2019
Syöttötiedot:	
Nettotuottovaatimus	3,8 % - 5,1 %

Markkinavuokra (€/m ² /kk)	17,0€ - 22,0 €
Hoitokulut (€/m ² /kk)	1,5 €- 2,5€

Muut merkittävät tiedot:

Vuokrattavissa oleva pinta-ala (m ²)	6 493
Inflaatio-oletus (%)	2 %

Tilinpäätöshetkellä 2019 rakenteilla olevia kohteita oli ainoastaan Toivo Kodit Oy :llä.

Toivo Group Oy

Valmiit sijoituskiinteistöt	2019
Syöttötiedot:	
Nettotuottovaatimus	4,7% - 5,0%
Markkinavuokra (€/m ² /kk)	17,0€ - 17,8€
Hoitokulut (€/m ² /kk)	1,5€ - 3,3€
Tilikauden keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste (%)	99,00 %

Muut merkittävät tiedot:

Vuokrattavissa oleva pinta-ala (m ²)	2 974
Inflaatio-oletus (%)	2 %

Kassavirtalaskelmissa käytettäviin parametreihin liittyvät herkkyystekijät

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon keskeisimpiä osatekijöitä ovat tuottovaatimus, markkinavuokrat, vajaakäyttöaste ja hoitokulut. Tilikaudella 2019 on sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittämisessä käytetty ulkopuolista riippumatonta arviointia, Catella Property Oy, joka tuottaa arviot sijoituskiinteistöjen käyvistä arvoista kohteittain.

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

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

Herkkyyshanalyysi

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvot ovat alttiita laskennassa käytettävien markkinaparametrien muutoksille. Käypien arvojen herkkyyttä parametrien muutoksille on havainnointi alla olevan taulukon avulla tarkkailemalla markkinoiden tuottovaatimuksen muutoksen vaikutuksia Toivo Group konsernin taseella esitettävien

sijoituskiinteistöjen käypiin arvoihin.

Tuottovaatimuksen

muutos	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
	33 733	31 958		28 914	27 600
Käypä arvo	852	387	30 360 452	733	428
Muutos, €	3 373 401	1 597 936	0	-1 445 719	-2 760 024
Muutos, %	11,11 %	5,26 %	0,00 %	-4,76 %	-9,09 %

Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot ovat herkkiä muutoksille markkinoiden tuottovaateelle. Taulukosta nähdään, että tuottovaateen laskiessa sijoituskiinteistöjen käypä arvo nousee ja päinvastoin.

Vastaavasti alla on esitetty herkkyyksianalyysi Toivo Group Oy:n sijoituskiinteistöjen käyvin arvoihin, jotka olivat yhteensä noin 16,2 miljoonaa euroa per 31.12.2019.

Tuottovaatimuksen

muutos	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
	17 992	17 045			
Käypä arvo	033	084	16 192 827	15 421 743	14 720 755
Muutos, €	1 799 206	852 257	0	-771 084	-1 472 072
Muutos, %	11,11 %	5,26 %	0,00 %	-4,76 %	-9,09 %

Käynnissä olevat hankkeet ja rakenteilla olevat kohteet

Alla on kuvattuna vuoden 2019 aikana käynnistyneet/käynnissä olevat hankkeet.

Sijainti	Arvioitu bruttoinvestointi (Me)	Toteutuneet bruttoinvestoinnit 31.12.2019	
		mennessä (Me)	Valmistuminen
PKS	20 000 000	4 020 000	2020-2021

Käynnissä olevat kehityshankkeet liittyvät Toivo Kodit Oy:n liiketoimintaan.

ENNAKKOMAKSUT JA KESKENERÄISET HANKINNAT

Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat sisältää keskeneräisten kohteiden aktivoituja vieraan pääoman menoja. Vieraan pääoman menoina oli tilikaudella 2019 aktivoitu keskeneräisistä rakennushankkeista johtuvia korkokuluja.

OMAN PÄÄOMAN ERITTELYT

Oman pääoman erittely, emoyhtiö	2019	2018
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma alussa	1.000.000,00	1.000.000,00
Lisäykset	0,00	0,00
Vähennykset	0,00	0,00
Osakepääoma 31.12	1.000.000,00	1.000.000,00
Edellisten tilikausien voitto/tappio alussa	-11.699,96	-3.170.404,32
Edellisen tilikauden tuloksen siirto	102.017,75	3.158.704,36
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja kirjanpitoarvon erotus 1.1.2019 laskennallisella verovelalla vähennettynä, kirjauserusteen muutos	2.142.700,83	0,00
Edellisten tilikausien voitto/tappio lopussa	2.233.018,62	-11.699,96
Tilikauden tulos	735.265,74	102.017,75
Pääomalainat	11.079.460,00	0,00
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	15.047.744,36	1.090.317,79
Oman pääoman erittely, konserni		
	31.12.2019	31.12.2018
Osakepääoma alussa	1.000.000,00	1.000.000,00
Maksullinen lisäys	0,00	0,00
Osakepääoma lopussa	1.000.000,00	1.000.000,00
Edellisten tilikausien voitto/tappio alussa	-11.699,96	-3.170.404,32
Edellisen tilikauden tuloksen siirto	126.736,69	3.158.704,36
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja kirjanpitoarvon erotus 1.1.2019 laskennallisella verovelalla vähennettynä, kirjauserusteen muutos	2.142.700,83	0,00
Jaetut osingot ed. tilikausilta	0,00	0,00
Tilikaudelta jaettu osinko	0,00	0,00
Edellisten tilikausien voitto/tappio lopussa	2.257.737,56	-11.699,96
Tilikauden tulos tuloslaskelmalla	2.868.015,23	126.736,69
Pääomalainat	11.079.460,00	0,00
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	17.205.212,79	1.115.036,73
Voitonjakokelpoiset varat, emoyhtiö		
	2019	2018
Muut rahastot	0,00	0,00
Tilikauden voitto/tappio	735.265,74	102.017,75
Käyvän arvon muutokset tilikaudella laskennallisella verovelalla vähennettynä	-782.915,87	0,00
Jakokelpoinen tilikauden voitto	-47.650,13	102.017,75
Edellisten tilikausien voitto/tappio	2.233.018,62	0,00
Käyvän arvon muutokset laskennallisella verovelalla vähennettynä	-2.142.700,83	0,00
Jakokelpoinen edellisten tilikausien voitto	<u>90.317,79</u>	<u>-11.699,96</u>
Yhteensä	42.667,66	90.317,79

Selvitys sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista muodostuneesta laskennallisesta verovelasta

	Toivo Group Oy	Konserni
Käyvän arvon muutoksista edellisillä tilikausilla muodostunut velka	.535.675,21	535.675,21
Käyvän arvon muutoksista päättyneellä tilikaudella muodostunut velka	<u>195.728,97</u>	<u>523.536,15</u>
Laskennallinen verovelka yhteensä	731.404,18	1.059.211,36

Myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua erääntyvä pitkäaikainen vieras pääoma

Ei yli 5 vuoden kuluttua erääntyvää vierasta pääomaa.

VAKUUDET JA VASTUUSITOUMUKSET

Toivo Group Oy:n vakuudet ja takaukset konserniyhtiöiden puolesta

Toivo Group Oy on antanut konserniyhtiöiden puolesta nostettujen rahoituslaitoslainojen vakuudeksi seuraavat omavelkaiset takaukset:

Yhtiö	Takauksen enimmäismäärä
As Oy Espoon Oliviini	1 130 000
As Oy Espoon Opaali	1 300 000
As Oy Espoon Korundi	1 300 000
As Oy Helsingin Viikin Loisto	2 750 000
Toivo Maat Suomi Oy	2 926 923
As Oy Hämeenlinnan Keinusaaren Aarre	2 886 576
As Oy Espoon Kvartsi	1 250 000

Sijoituskiinteistöihin liittyvät vastuusitoumukset

Rakentamisvelvoite

Toivo Kodit Oy on sitoutunut rakentamaan lunastamalleen tontille kauppakirjan mukaisesti asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen uudisrakennuksen kolmen 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.

Alv -palautusvastuu

Alla on esitettyä Toivo Group Oy:n kiinteistöinvestointien Alv -määrät yhtiöittäin. Palautusvastuusta on 31.12.2019 jäljellä 90 % esitetystä bruttomäärästä.

Yhtiö	Bruttomäärä
As Oy Espoon Oliviini	387 839,20 €
As Oy Espoon Opaali	388 683,04 €
As Oy Espoon Korundi	459 713,12 €

Yhtiöillä ei ole muita sijoituskiinteistöihin liittyviä vastuusitoumuksia.

LIITETIEDOT HENKILÖSTÖSTÄ JA TOIMIELINTEN JÄSENISTÄ

Henkilöstön lukumäärä ja ryhmät

Tilikauden aikana yhtiön palveluksessa oli keskimäärin 6 henkilöä. Tilikauden aikana konsernin palveluksessa oli keskimäärin 7 henkilöä.

Omistukset muissa yrityksissä

Yhden viidesosan tai suuremman omistusosuuden kohteena olevat yritykset

Toivo Maat Suomi Oy, y-tunnus 2882279-4, omistusosuus 100 %
Toivo Kodit Oy, y-tunnus 2970249-5, omistusosuus 100 %
Toivo Liiketilat Oy, y-tunnus 2970253-2, omistusosuus 100 %
Elämäni Kodit Oy, y-tunnus 2970250-8, omistusosuus 100 %
As Oy Espoon Opaali, y-tunnus 2922399-6, omistusosuus 100 %
As Oy Espoon Korundi, y-tunnus 2922400-8, omistusosuus 100 %
As Oy Espoon Oliviini, y-tunnus 2922398-8, omistusosuus 100 %
Valokodit Oy, y-tunnus 2601003-9, omistusosuus 60 %
Toivo Rakennuttaminen Oy, y-tunnus 3018292-5, omistusosuus 100 %
Toivo Kiinteistökehitys Oy, y-tunnus 3018297-6, omistusosuus 100 %
Toivo Living Oy, y-tunnus 3018293-3, omistusosuus 100 %
Asunto Oy Oulun Ritametsä, y-tunnus 2895507-9, omistusosuus 28 %
Toivo Liiketilat 2 Oy, y-tunnus 2995388-4, omistusosuus 60 %
Elämäni Kodit 10 Oy, y-tunnus 3096646-3, omistusosuus 25 %

Konserniin kuuluvaa kirjanpitovelvollista koskevat liitetiedot

Yhtiö kuuluu konserniin, jonka emoyritys on Raatihuone Oy, y-tunnus 2962361-5. Konsernitilinpäätöstä ei ole laadittu.

OSAKEYHTIÖLAIN TARKOITTAMAT TOIMINTAKERTOMUSTIEDOT

Hallituksen esitys yhtiön voittoa koskeviksi toimenpiteiksi sekä mahdollisesta muun vapaan pääoman jakamisesta

Hallitus esittää, että tilikaudella kertynyt 735 265,74 euron voitto jätetään yhtiön vapaaseen omaan pääomaan, eikä osinkoa makseta.

Yhtiön osakkeiden määrä osakelajeittain ja kutakin osakelajia koskevat yhtiöjärjestyksen pääasialliset määräykset.

Osakelajit

Yhtiössä on yhdenlaisia osakkeita. Osakkeita on yhteensä 10 000 kappaletta.

Pääomalainojen pääasialliset lainaehdot ja lainoille kertynyt, kuluksi kirjaamaton korko

Pitkäaikaiset pääomalainat 11.079.460,00

Ehdot:

Pääomalainat täyttävät kaikki OYL 12 luvun ehdot,
Lainoja maksetaan takaisin vain velallisen päätöksellä.

Korko:

Pääomalainoille maksetaan enintään 1 % korkoa velallisen niin vaatiessa. Kuluksi kirjaamatonta korkoa ei ole.

Muut tiedot

Yhtiö on tilikaudella vaihtanut toiminimeä. Aiempi toiminimi oli Loisto Group Oy.

LUETTELO KÄYTETYISTÄ KIRJANPITOKIRJOISTA

Kirjanpitokirja

Päiväkirjat
Pääkirjat
Palkkatositteet
Tilinpäätös
Tase-erittelyt

Säilytystapa

Sähköisenä arkistona Visma Fivaldi-järjestelmässä
Sähköisenä arkistona Visma Fivaldi-järjestelmässä
Sähköisenä arkistona
Sähköisenä
Sähköisenä

TOSITELAJIT JA SÄILYTTÄMISTAPA

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 tiliotte	Sähköisenä arkistona Visma Fivaldi-järjestelmässä
25 konekielinen tiliotte	Sähköisenä arkistona Visma Fivaldi-järjestelmässä
251 konekielinen tiliotte	Sähköisenä arkistona Visma Fivaldi-järjestelmässä
252 konekielinen tiliotte	Sähköisenä arkistona Visma Fivaldi-järjestelmässä

TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS

Helsingissä 11. päivänä kerä kuuta 2020



Asko Myllymäki
hallituksen puheenjohtaja



Tomi Koivukoski
Hallituksen jäsen



Markus Myllymäki
Toimitusjohtaja

Veikko Leinonen
Hallituksen jäsen

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsingissä ____ päivänä _____ kuuta 2020

KPMG OY AB

Timo Nummi, KHT

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 12.06.2020

Veikko Leinonen
Hallituksen jäsen

Timo Nummi
Tilintarkastaja KHT