

20
20


TITANIUM

Toimintakertomus
ja tilinpäätös 2020



Sisällysluettelo

Toimitusjohtajan katsaus	1	Tilinpäätös	8
Hallituksen toimintakertomus 2020	2	Tuloslaskelma	9
Toimintaympäristö	2	Tase	10
Liiketoiminnan kehitys tilikaudella 2020	2	Konsernirahoituslaskelma	11
Strategia	2	Liitetiedot	13
Taloudellinen kehitys	3	Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet	14
Avainluvut	3	Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot	18
Tutkimus- ja kehitysmenot	3	Taseen liitetiedot	21
Henkilöstö ja toimipaikat	3	Tunnuslukujen laskentakaavat	29
Konsernirakenteen muutokset	4	Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset	30
Hallitus ja johto	4	Tilintarkastuskertomus	33
Osakkeet ja osakepääoma	4		
Optio-ohjelmat	4		
Varsinainen yhtiökokous 2.4.2020	5		
Riskit ja epävarmuustekijät	5		
Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä	6		
Taloudelliset tavoitteet	6		
Olennaiset tapahtumat tilikauden jälkeen	6		
Hallituksen voitonjakoehdotus	6		

Tilinpäätös on säilytettävä vähintään 10 vuotta tilikauden päättymisestä (KPL 2:10). Tilikauden tositeaineisto on säilytettävä vähintään 6 vuotta sen vuoden lopusta, jonka aikana tilikausi on päättynyt.

Tilinpäätöksen toteutti:
Accountor Helsinki Oy
Siltasaarenkatu 18-20 A, 00530 Helsinki

Toimitusjohtajan katsaus



Toimitusjohtaja
Tommi Santanen

”Viime vuosi jää mieleen poikkeuksellisena vuotena maailmanlaajuisesti levinneen koronaviruspandemian ja sen aiheuttamien haastavien markkinaolosuhteiden vuoksi. Titanium-konserni selvisi pandemian värittävästä vuodesta suhteellisen pienin vaikutuksin ja pidän vuoden 2020 onnistumista olosuhteisiin nähden varsin hyvänä. Liikevaihto kasvoi edelliseen tilikauteen verrattuna 9,8 % ja oli 20,2 miljoonaa euroa.

Kasvun taustalla olivat menestyksenkäs uusmyynti ja etenkin kiinteistörahastojen pääomien kasvu. Sijoittajien kiinnostus sijoittamista kohtaan palautui nopeasti maaliskuun hetkellisesti kasvaneiden lunastusten ja heikentyneen myynnin jälkeen. Hoivakiinteistöt olivat yksi pandemian aikana parhaiten menestyneistä kiinteistöluokista asuntojen ja logistiikan ohella.

Yhtiön vahvimman voimavaran eli henkilöstön hyvinvointi oli tärkeässä asemassa koko vuoden ajan. Pystyimme mahdollistamaan nopealla aikataululla etätyöskentelyyn siirtymisen henkilöstöllemme niin, että asiakaspalvelun tasosta ei tingitty. Uudet omaksutut työntekotavat tukevat konsernin kykyä palvella asiakkaita ammattitaidolla ja monikanavaisesti turvallisuus huomioiden.

Osakemarkkinat elpivät pandemian aiheuttamasta alkushokista varsin nopeasti muun muassa mittavien elvytystoimien ansiosta ja vuoden lopussa kurssit olivatkin pääosin vuoden alkua korkeammalla tasolla. Osakekurssit ovat nousseet jo ennätyksellisen pitkään koronaviruksen luomista uhkakuvista huolimatta.

Sijoitusrahasto Titanium Kasvuosion ensimmäinen kokonainen toimintavuosi oli erinomainen. Rahasto oli lähes koko vuoden puolueettoman tutkimuslaitoksen Morningstarin noin 300 rahastoa käsittävän vertailuryhmän paras yhden vuoden performanssilla mitattuna. Rahaston koko kasvoi vuoden aikana 7,5 miljoonasta eurosta 16,8 miljoonaan euroon tarjoten samalla sijoittajille haastavaan markkinatilanteeseen keskimääräistä osakemarkkinaa defensiivisemmän vaihtoehdon.

Olen erityisen tyytyväinen siihen, että pystyimme jatkamaan liiketoimintaa taloudellisten tavoitteidemme saavuttamista edistään. Kiitos menneestä vuodesta kaikille Titanium-konsernin palveluksessa oleville sitoutuneesta ja menestyksenkästä työstä. Haluan myös kiittää kaikkia asiakkaita ja yhteistyökumppaneita meitä kohtaan osoitetusta luottamuksesta.”

Hallituksen toimintakertomus 2020

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Osakemarkkinoiden alkuvuosi oli hyvin vaiherikas. Ensin nousiin uusiin huippulukemiin ja maaliskuussa voimistuneet koronahuolet puolestaan romahduttivat markkinat väliaikaisesti. Koronaviruskriisin aiheuttama paniikkireaktiota oli nähtävillä sijoitusmarkkinoilla lähes kaikissa sijoitusluokissa. Loppuvuosi jatkui kuitenkin pääasiassa nousevien osakekurssien merkeissä. Yhdysvaltain presidentinvaalien epävarma tulos ja tulevat poliittiset linjaukset sekä koronarokotteiden kehitys, tehokas jakelu ja väestön rokottaminen loivat koko katsauskaudelle huolta, joka jatkuu sen jälkeenkin.

Pandemian seurauksena valtiot ja keskuspankit päätyivät luomaan ennennäkemättömän mittavat tukitoimet rauhoittamaan markkinoita sekä säilyttämään uskoa tulevaisuuteen. Tämän lisäksi on myös suunnattu suoria tukia yrityksille, jotka ovat merkittävimmin kärsineet pandemian taloudellisista vaikutuksista.

Maailmalla on nähtävissä muutos kulutustottumuksissa ihmisten ollessa enemmän kotioloissa niin työssä kuin vapaa-aikana. Matkailun vähennyttä kotitaloudet sijoittavat enemmän koteihinsa ja harrastustoimintaan. Tämä näkyy muun muassa päivittäistavaran ja rakennustarvikkeiden myyntivolyymien kasvuna sekä urheiluvälineiden varastojen tyhjentyksenä. Tuotteita, joita kuluttajat eivät löydä kaupasta tilataan verkon kautta suoraan koteihin. Erityisesti logistiikka-, elektroniikka- ja telekommunikaatioalat ovat hyötynet vallitsevasta tilanteesta.

Kiinteistömarkkinoilla alkuvuoden optimismi vaihtui nopeasti enemmän kriisitunnelmiin vuokralaisten vuokranmaksukykyyn muuttuessa ainakin osittain epävarmaksi. Pahimmin kärsineet kiinteistöluokat olivat hotellit, kauppakeskukset, ravintolat ja kivijalkamyymälät. Vähimmillä haasteilla selvisivät asumiseen ja yhteiskunnallisiin palveluihin liittyvät

kiinteistöt. Matala korkotaso ja kohonnut riski osake- ja korkomarkkinoilla tukivat kuitenkin sijoittajien kiinnostusta kiinteistöihin ja muuhun reaaliomaisuuteen liittyvissä sijoituskohteissa.

Sijoitusvuosi 2020 oli kärsivälliselle sijoittajalle hyvä vuosi. Eurooppalaiset osakkeet (Stoxx 600) laskivat 1,4 prosenttia, jota voidaan olosuhteisiin nähden pitää maltillisena. Sen sijaan Yhdysvaltojen osakemarkkinat (S&P500) nousivat 18,4 prosenttia ja Suomen (OMX Helsinki Cap) 15,7 prosenttia. Myös korkoa tuottavissa kohteissa oli nähtävissä nousua. Investment Grade -yrityslainojen arvot nousivat 2,7 prosenttia ja High Yield -yrityslainojen 1,7 prosenttia. Samaan aikaan eurolueen valtionlainojen arvot nousivat viisi prosenttia.

LIKETOIMINNAN KEHITYS TILIKAUDELLE 2020

Titaniumin liiketoiminnan kannalta keskeisessä asemassa ovat Titanium Rahastoyhtiön hallinnoimat rahastot ja omaisuudenhoitopalvelut sekä Titanium Sijoituspalveluiden ja Titanium Lifen asiakkaille tuottamat palvelut. Titanium Rahastoyhtiöllä oli tilikauden 2020 päättyessä kolme rahastoa: Erikoissijoitusrahasto Titanium Hoivakiinteistö, Erikoissijoitusrahasto Titanium Asunto ja Sijoitusrahasto Titanium Kasvuosinko. Lokakuussa 2020 Titanium Rahastoyhtiö sai Finanssivalvonnalta hakemansa päätöksen, jonka mukaisesti Rahastoyhtiön toimiluvan laajennus kattaa myös rahasto-osuusstrategioita noudattavien vaihtoehtorahastojen hoitamisen.

Titaniumin liiketoimintaympäristö oli tilikauden aikana ennakoinnaton. Keväällä ja kesällä toteutettiin tavanomaista enemmän lunastuksia. Myynti hidastui voimakkaasti maaliskuussa, mutta toipui kuitenkin nopeasti normaalille tasolle ja oli hyvällä tasolla loppukauden ajan. Pandemian vaikutukset liiketoimintaan ja erityisesti konsernissa hallinnoitavien kiin-

teistörahastojen sijoitustoimintaan jäivät kuitenkin vähäisiksi. Suurimmat haasteet vuokralaissidosryhmissä liittyivät varhaiskasvatukseen, jossa käyttöasteet laskivat voimakkaasti pandemian aiheuttamien rajoitusten seurauksena. Tämä johti muun muassa yhden toimijan, Touhula-päiväkotiketjun, päättymiseen yrityssaneeraukseen. Tällä ei kuitenkaan ollut merkittäviä vaikutuksia Titanium Hoivakiinteistön tuottoon, sillä kaksi ennen aikaisesti vapautunutta kohdetta saatiin vuokrattua välittömästi toiselle palvelutuottajalle.

Titanium Rahastoyhtiön liiketoiminnan kasvua tukivat rahastojen osuudenomistajien määrän ja hallinnoitavan varallisuuden kasvu sekä rahastojen hyvä tuottokehitys. Omaisuudenhoidosta saadut palkkiotuotot muodostivat pienen osan Titanium Rahastoyhtiön liiketoiminnasta. Liikevaihdon myönteisen kehityksen, tehokkaan liiketoimintamallin ja osaavan henkilöstön ansiosta konsernin liiketoiminta oli tilikauden aikana erittäin kannattavaa.

Konsernin palveluiden kohteena oleva varallisuus kasvoi vuoden 2020 aikana noin 1,2 miljardista eurosta noin 1,3 miljardiin euroon. Asiakkaita oli vuoden lopussa noin 12 100.

STRATEGIA

Titaniumin strategiana on toimia varainhoidon edelläkävijänä sekä tarjota laadukkaita ja ajankohtaisia tuotteita erityisesti kiinteistösijoittamisesta kertynyttä osaamistaan hyödyntäen. Liiketoiminnallinen ketteryytensä sekä toimialan ja markkinoiden muutosten ennakointi luovat edellytykset liiketoiminnan merkittävälle kasvulle ja erinomaiselle kannattavuudelle.

Titaniumin tavoitteena on jatkaa nykyisten rahastojensa ja palveluidensa kasvattamista sekä lisätä asiakasmääräänsä. Hyvien yhteistyökumppanuuksien ja rakennuttamistoiminnan laajentamisen kautta Titanium tavoittelee rahastojensa han-

kemäärän kasvua. Omaisuudenhoitopalveluita kasvatetaan panostamalla myyntiin ja hyödyntämällä vakuutus tuotteita.

Titanium pyrkii tulevaisuudessa määrätietoisesti ja asiakaslähtöisesti laajentamaan tuote- ja palveluvalikoimaansa. Entistä laajempi tuoteportfolio mahdollistaa asiakasmäärän kasvattamisen ja pienentää riippuvuutta yksittäisistä tuotteista ja palveluista. Titanium tarkastelee vallitsevaa markkinatilannetta ja liiketoimintaympäristöä jatkuvasti ja monipuolisesti. Titaniumilla on toimiva malli uusien tuotteiden tuomiseksi markkinoille nopealla aikataululla.

Titanium pyrkii säilyttämään joustavuutensa myös tulevaisuudessa, jonka johdosta sen strategiaan kuuluu ydinliiketoimintaa tukevien palvelukokonaisuuksien ulkoistaminen. Ulkoistamisen tarvetta ja palveluiden laatua seurataan jatkuvasti ja kumppanien kanssa tehdään yhteistyötä pitkäjänteisesti. Matala ja yrittäjähenkkinen organisaatio mahdollistaa ketterän toiminnan sekä nopean päätöksenteon esimerkiksi uusiin kohdehankintoihin, tuotteisiin ja palveluihin.

TALOUDELLINEN KEHITYS

Tilikaudella 2020 Titaniumin liikevaihto kasvoi 9,8 % ja oli 20,2 miljoonaa euroa (18,4). Liikevaihdon kasvun taustalla olivat rahastopalkkioiden suotuisa kehitys menestyksekkään uusmyynnin ansiosta ja rahastoperheen pääomien kasvu. Liikevoitto ennen konserniliikearvon poistoja (EBITA) oli 11,6 miljoonaa euroa (9,8) eli 57,1 % liikevaihdosta (53,4 %). Liikevoitto (EBIT) oli 9,8 miljoonaa euroa (7,0) ja vastasi 48,5 % (37,7 %) liikevaihdosta. Tilikauden 2020 tulos oli 7,6 miljoonaa euroa (5,2).

Titaniumin liiketoiminnan rahavirta 2020 oli 9,6 miljoonaa euroa (9,1). Tilikauden lopussa nettovelkaantumisasaste oli -62,0 % (-54,3 %) ja omavaraisuusaste oli 88,1 % (87,2 %).

Titaniumin-konsernin taseen loppusumma 31.12.2020 oli 25,7 miljoonaa euroa (25,4) ja oma pääoma oli 22,7 miljoonaa euroa (22,2).

AVAINLUVUT

1000 €	1-12/2020	1-12/2019	Muutos, %
Liikevaihto	20 227	18 428	9,76 %
Liikevoitto ilman konserniliikearvon poistoja EBITA 1)	11 550	9 837	17,41 %
Liikevoitto EBIT	9 811	6 954	41,07%
Kauden tulos	7 566	5 194	45,68 %
Kulu/tuotto-suhde ilman konserniliikearvon poistoja 1)	43,23 %	47,58 %	
Omavaraisuusaste	88,09 %	87,23 %	
Nettovelkaantumisasaste	-62,03 %	-54,28 %	
ROE	33,76 %	22,50 %	
Osakekohtainen tulos	0,74	0,51	45,68 %
Osakekohtainen tulos ilman konserniliikearvon poistoja 1)	0,91	0,79	15,21 %
Henkilöstön lukumäärä keskimäärin	66	64	

1) Vaihtoehtoinen tunnusluku. Tunnusluvun laskennassa on oikaistu konsernirakenteen muodostumisesta ja tilikaudella 2018 yrityskaupasta syntyneen konserniliikearvon poistot. Konserniliikearvon määrä oli 4 628 tuhatta euroa 31.12.2020 (31.12.2019: 6 367 tuhatta euroa).

TUTKIMUS- JA KEHITYSMENOT

Titaniumilla ei ollut tilikaudella tutkimus- tai kehitysmenoja.

HENKILÖSTÖ JA TOIMIPAIKAT

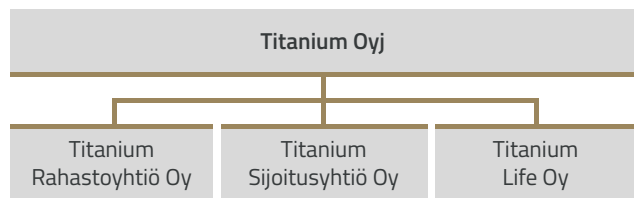
Titanium-konsernin palveluksessa oli tilikauden 2020 lopussa yhteensä 66 henkilöä (62) ja 5 (5) sidonnaisasiamiestä. Kes-

kimäärin henkilöstöä oli vuoden 2020 aikana 66 (64). Kaikki henkilöt työskentelivät Suomessa. Henkilöstöstä ja sidonnaisasiamiehistä noin 70 prosenttia työskenteli myynnissä tai asiakashankinnassa ja noin 30 prosenttia työskenteli hallinnollisissa tehtävissä.

Titanium-konsernilla oli toimipaikkoja seitsemällä paikkakunnalla: Helsingissä, Tampereella, Turussa, Jyväskylässä, Salossa, Oulussa ja Nivalassa.

KONSERNIRAKENTEEN MUUTOKSET

Titanium Oyj:n täysin omistama tytäryhtiö Investium Insurance Ab myytiin kesäkuussa. Yhtiöllä ei ollut enää liiketoimintaa tilikauden aikana. Yhtiön myynnillä oli erittäin vähäinen vaikutus konsernin tuloslaskelmaan.



HALLITUS JA JOHTO

Tilikaudella 2020 Titaniumin hallituksen muodostivat puheenjohtaja Harri Takanen, Teemu Kaltea, Petri Kärkkäinen ja Henri Prittinen. Hallitus kokoontui vuoden aikana 11 kertaa ja osallistumisprosentti kokouksissa oli 100 prosenttia.

Tilikaudella Titaniumin johtoryhmään kuuluivat toimitusjohtaja Tommi Santanen, salkunhoitaja Petri Kärkkäinen, kaupallinen johtaja Henri Prittinen, laki ja compliance -johtaja Mari Marsio, talousjohtaja Joni Niiranen ja Titanium Sijoituspalvelut Oy:n toimitusjohtaja Tom Lojander.

Titaniumin tilintarkastajana toimi tilikaudella KPMG Oy Ab ja päävastuullisena tilintarkastajana KHT Timo Nummi 2.4.2020 asti ja siitä lähtien KHT Mikko Kylliäinen.

OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

Suurimmat omistajat 31.12.2020

Nimi	Määrä	Omistus ja osuus äänistä
Santanen Tommi	1 368 206	13,39 %
Kärkkäinen Petri	1 033 217	10,11 %
LKL Holding Oy	1 027 667	10,05 %
Prittinen Henri	966 991	9,46 %
Leppänen Mikko	676 168	6,62 %
Oksa Markus	435 336	4,26 %
Takanen Jorma	435 336	4,26 %
OP-Henkivakuutus Oy	308 325	3,02 %
Tuominen Vesa	217 668	2,13 %
MS Holding Oy	124 082	1,21 %
Hallintarekisteröidyt osakkeet	107 500	1,05 %
Muut	3 520 532	34,44 %
Yhteensä	10 221 028	100 %

Titanium Oyj:llä oli tilikauden lopussa 6 639 osakkeenomistajaa.

Titanium Oyj:n osakemäärä 31.12.2020 oli 10 221 028 osaketta. Tilikauden aikana Titanium Oyj:n osakemäärä pysyi muuttumattomana. Katsauskauden päättyessä Titanium Oyj:n hallussa oli omia osakkeita 20 000 kappaletta.

Painotettu keskimääräinen osakkeiden lukumäärä tilikaudella oli 10 221 028 osaketta (10 044 044). Oma pääoma oli tilikauden 2020 lopussa 22,7 (22,2) miljoonaa euroa.

Osakkeen päätöskurssi katsauskauden viimeisenä kaupankäyntipäivänä 31.12.2020 oli 12,95 euroa (9,40). Katsauskauden alin kaupankäyntikurssi oli 7,64 euroa ja ylin 13,30 euroa. Osakkeen kaupankäyntimäärillä painotettu keskihinta oli 9,85

euroa. Osakevaihto tilikaudella oli 2 213 635 kappaletta. Titanium Oyj:n markkina-arvo katsauskauden lopussa oli 132,4 miljoonaa euroa.

OPTIO-OHJELMAT

Titanium Oyj:llä oli tilikauden lopussa voimassa kaksi optio-ohjelmaa, 2018A ja 2020A. Optio-ohjelmat on tarkoitettu osaksi henkilöstön ja sidonnaisasiamiesten kannustin- ja sitouttamisjärjestelmää.

OPTIO-OHJELMA 2018A

Tilikauden lopussa optio-ohjelman 2018A perusteella myönnettyjen optioiden lukumäärä oli 57 000 kappaletta, eikä ohjelman mukaisia optioita ole enää jaettavissa. Myönnettyjä optioita käytettiin tilikauden aikana yhteensä 37 000 kappaletta. Hallituksen päätöksellä osakkeiden merkitsijöille luovutettiin yhtiön hallussa olevia omia osakkeita. Luovutusten jälkeen yhtiöllä on hallussaan 20 000 omaa osaketta. Optio-oikeuksilla merkittävien osakkeiden merkintäaika on 10.10.2019– 8.10.2021.

Optio-ohjelman 2018A ehdot on julkaistu yhtiötiedotteella 10.7.2018 ja ne löytyvät kokonaisuudessaan Titaniumin verkkosivuilta.

OPTIO-OHJELMA 2020A

Titanium Oyj:n hallitus päätti 22.6.2020 uudesta optio-ohjelmasta. Päätös perustui yhtiön varsinaisen yhtiökokouksen 2.4.2020 hallitukselle antamaan valtuutukseen päättää yhtiön kannustinjärjestelmien toteuttamisesta. Optioilla pyritään kannustamaan optionsaajia pitkäjänteiseen työntekoon Titanium-konsernin omistaja-arvon ja taloudellisen tilanteen parantamiseksi sekä toimimaan pitkällä aikavälillä Titanium-konsernin etujen mukaisesti.

Titaniumin hallitus päätti 159 000 optio-oikeuden jakamisesta optio-ohjelman ehtojen mukaisesti yhtiön ja sen tytäryhtiöiden henkilöstölle sekä konsernin sijoituspalvelua tuottavien sidonnaisasiemiesyhtiöiden edustajille. Optio-oikeudet annetaan vastikkeetta. Optio-oikeuksilla 2020A merkittävien osak-

keiden merkintähinta on 8,11 euroa osakkeelta. Merkintähinta perustui osakkeen kaupankäyntimäärällä painotettuun keskiarvoon (VWAP) 17.4.2020–17.6.2020. Merkintähintaa alennetaan ehtojen mukaisissa tapauksissa, muun muassa ennen osakkeiden merkintää tapahtuvien osingonjakojen ja vapaan oman pääoman palautusten määrällä. Optio-oikeuksilla merkittävien osakkeiden merkintäaika alkaa 14.4.2022 ja päättyy 13.4.2025. Osakkeiden merkintähinta merkitään yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Optio-oikeuksilla tapahtuvien osakemerkintöjen seurauksena yhtiön osakkeiden lukumäärä voi nousta enintään 159 000 osakkeella, jos merkinnässä annetaan uusia osakkeita. Liikkeeseen laskettavien optio-oikeuksien perusteella merkittävät osakkeet vastasivat tiedotteen päivämäärällä yhteensä enintään 1,6 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä mahdollisen osakemerkinnän jälkeen, jos merkinnässä annetaan uusia osakkeita.

Tämän optio-ohjelman mukaisia optiota oli tilikauden lopussa myönnetty 155 000 kappaletta ja yhtiön hallussa oli 4 000 kappaletta. Optio-ohjelman 2020A ehdot julkaistiin yhtiötiedotteella 22.6.2020 ja löytyvät kokonaisuudessaan Titaniumn verkkosivuilta.

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 2.4.2020

Titanium Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin Helsingissä 2.4.2020. Yhtiökokous vahvisti Yhtiön tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja tilintarkastuskertomuksen vuodelta 2019.

Yhtiökokous vahvisti hallituksen ehdotuksen mukaisesti, että osinkoa jaetaan 0,57 euroa osakkeelta ja lisäosinkoa 0,15 euroa osakkeelta.

Yhtiökokous myönsi hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden tilikaudelta 1.1.–31.12.2019.

Yhtiökokous päätti valita hallitukseen neljä jäsentä. Hallituksen jäseniksi valittiin uudelleen Teemu Kaltea, Petri Kärkkäi-

nen, Henri Prittinen ja Harri Takanen. Kokouksessaan heti yhtiökokouksen jälkeen hallitus valitsi Harri Takasen hallituksen puheenjohtajaksi.

Yhtiökokous päätti, että hallituksen puheenjohtajalle maksetaan kokouspalkkiona 1 500 euroa ja hallituksen muille jäsenille, jotka eivät ole Yhtiön tai sen konserniyhtiön palveluksessa, 1 000 euroa kultakin hallituksen kokoukselta, johon he osallistuvat. Ulkopuolisten hallituksen jäsenten matkakulut korvataan Yhtiön kulloinkin voimassaolevan korvauspolitiikan mukaisesti.

Yhtiökokous päätti, että Yhtiön tilintarkastajaksi valitaan KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Mikko Kylliäinen. Tilintarkastajille päätettiin maksaa palkkio Yhtiön hyväksymän laskun mukaisesti.

Yhtiökokous päätti valtuuttaa hallituksen päättämään osakeannista ja osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:n tarkoittamien optio-oikeuksien ja muiden osakkeeseen oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta yhdessä tai useammassa erässä siten, että valtuutuksen perusteella voidaan antaa enintään 537 948 uutta osaketta. Valtuutuksen enimmäismäärä vastaa 5,26 prosenttia Yhtiön osakkeiden kokonaismäärästä kokouksutun päivämääränä.

Valtuutusta voidaan käyttää Yhtiön kannustinjärjestelmien toteuttamiseen sekä mahdollisten yrityskauppojen tai -järjestelyjen rahoittamiseen ja toteuttamiseen, Yhtiön taseen ja rahoitusaseman vahvistamiseen, hallituksen jäsenten mahdollisten osakepalkkioiden maksamiseen tai muihin hallituksen harkintansa mukaan päättämiin tarkoituksiin.

Hallitus voi valtuutuksen perusteella päättää osakeannista ja osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:n tarkoittamien optio-oikeuksien ja muiden osakkeeseen oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta myös suunnatusti eli osakkeenomistajien merkintätuoikeudesta poiketen ja erityisten oikeuksien antamisesta laissa mainituin edellytyksin. Hallitus on valtuutuksen perusteella oikeutettu päättämään kaikista muista osakeannin ja erityisten oikeuksien antamisen ehdoista ja valtuutus oikeut-

taa antamaan osakkeita ja osakkeisiin oikeuttavia erityisiä oikeuksia myös maksutta. Uudet osakkeet voidaan antaa myös maksuttomana osakeantina Yhtiölle itselleen.

Yhtiökokous päätti, että valtuutus on voimassa 30.6.2022 asti, ja että se kumoaa aiemmat jäljellä olevat osakeantia ja optio-oikeuksien sekä muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamista koskevat valtuutukset.

RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Vuoden 2021 merkittävimmät riskit liittyvät koronaviruspandemian jatkumiseen, uusien hoivakotihankkeiden käynnistymiseen, kiinteistökohteisiin liittyvään sijoittajakilpailutilanteeseen, korkotason nousuun ja poliittiseen ympäristöön.

Koko konsernin tulokseen vaikuttaa hallinnoitavien varojen kehitys, joka on riippuvainen muun muassa pääomamarkkinoiden kehityksestä. Markkinoiden yleinen kehitys vaikuttaa sijoitusneuvonta- ja välityspalkkioiden kehitykseen. Konsernin tulokseen vaikuttaa lisäksi hallinnoitavien rahastojen kiinteistökauppojen määrä ja ajallinen toteutuminen. Kiinteistökauppojen määrä vaihtelee merkittävästi vuoden sisällä ja tilikausittain. Yleisen korkotason nousu voisi vähentää sijoittajien kiinnostusta kiinteistöjä kohtaan. Tällöin olisi mahdollista, että kiinteistöjen hinnat ja myös kiinteistörahastojen omistamien kohteiden markkina-arvot laskisivat.

Vaikka Titanium Hoivakiinteistö on selvinnyt koronaviruspandemiasta toistaiseksi vähillä vaikutuksilla, saattaa pandemian pitkittyminen tai pahentuminen heikentää rahaston vuokralaisten liiketoimintaedellytyksiä ja sitä kautta heikentää vuokralaisten vuokranmaksukykyä ja vakavaraisuutta. Tämä voisi johtaa vuokralaisten liiketoiminnan ajautumiseen pahimmassa tapauksessa yrityssaneeraukseen tai konkurssiin ja sitä kautta vuokraoikeuden vuokrasopimuksen päättymiseen. Vuoden 2019 hoivakohun seurauksena suurimmat hoivaoperaattorit siirsivät uusien yksiköiden investointipäätöksiä, joka voi näkyä vielä vuoden 2021 aikana uusien rakennettavien kohteiden määrässä. Yhdessä kasvaneen sijoittajakäynnän

kanssa tämä voisi johtaa rakennettavien kohteiden hintatasojen nousuun. Suomen hallituksen valmistelema Sote-uudistus saattaa aiheuttaa epävarmuutta hoiva-, hyvinvointi- ja varhaiskasvatuspalveluiden tuotannossa. Uudistusta koskevan lainsäädännön on ehdotettu tulevan voimaan porrastetusti heinäkuusta 2021 alkaen ja tämä voisi osittain heijastua myös hoivakiinteistöhankeiden aloitusten määrään sekä yksityisten toimijoiden liiketoimintaan ja sen kannattavuuteen.

Mikäli koronapandemia pitkittyy ja viruksen aiheuttamia rajoitustoimia jatketaan pitkälle tulevaisuuteen, voi se kasvattaa riskiä esimerkiksi työttömyysasteen nousulle ja yritysten konkurssien lisääntymiselle, ja tätä kautta vaikuttaa negatiivisesti talouden kasvunäkymiin. Järeät talouden elvytyskeinot taas lisäävät valtiollista talousahdinkoa ja riskiä inflaatiosta, joka voi heijastua epävarmuutena sijoitusmarkkinoille ja muutoksina pitkissä koroissa. Valtion heikentyvä taloudellinen tilanne ja velanotto lisäävät myös yritystoimintaan kohdistuvien välittömän ja välillisen verotuksen kiristyksen riskiä.

Tilinpäätöksen liitetiedoissa esitetään eri riskien vaikutuksia Titaniumin toimintaan ja riskienhallinnan menetelmiä, joilla konserni pyrkii hallitsemaan riskejä.

ARVIO TODENNÄKÖISESTÄ TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Titaniumin liiketoiminnan arvioidaan kehittyvän vuonna 2021 voimassa olevien taloudellisten tavoitteiden edellyttämällä tavalla. Konserni toteuttaa suunnitelman mukaista sijoitus- tuotteiden ja omaisuudenhoitopalvelujen myyntiä ja markkinointia sekä tuotevalikoiman laajentamista asiakaskunnan kasvattamiseksi. Titanium on läsnä Suomen suurimmissa kaupungeissa sekä niiden ympäristöissä ja pystyy tarjoamaan entistä laajempaa tuotevalikoimaa suuremmalle asiakaskunnalle.

Titanium arvioi, että liiketoimintaympäristöstä voi tulla haasteellisempi kuin vuonna 2020. Pandemian värjäämä maailma tekee osakemarkkinoista erityisen vaikeasti ennakoitavan

vuodelle 2021. Uskomme vaihtoehtoisten sijoituskohteiden, kuten hoiva- ja asuntosijoitusten olevan monia muita sijoituskohteita ennustettavampia. Uusien hoivakiinteistöjen rakentamisen aloitusten arvioidaan pysyvän maltillisella tasolla ja kilpailun kiinteistökohteista uskotaan kiristyvän entisestään. Mikäli koronaviruspandemia pitkittyy, tämä voi kuitenkin näkyä vaihtoehtoisten sijoitustuotteiden arvon alentumisena, mikä voi vaikeuttaa kyseisten tuotteiden myyntiä. Avainasemassa on tuotevalikoiman laajentaminen ja sitä myötä yhtiön tulopohjan hajauttaminen pidemmällä aikavälillä.

TALOUDELLISET TAVOITTEET

Titaniumin 1.11.2018 päivitettyt taloudelliset tavoitteet ovat seuraavat:

Titaniumin tavoitteena on saavuttaa yli 20 miljoonan euron liikevaihto vuodelle 2021. Liikevaihtotavoitteesta on eliminoitu konsernin sisäiset laskutuserät Titaniumin ja vuonna 2018 ostettujen Investium-yhtiöiden välillä. Liikevaihtotavoite on tarkoitus saavuttaa jo olemassa olevien tuotteiden sijoituspääoman kasvattamisella sekä uusilla rahasto- ja sijoitus- tuotteilla. Tavoitteena on kasvattaa Titanium Hoivakiinteistön koko noin 650 miljoonaan euroon seuraavien noin 2–3 vuoden aikana. Tavoitteeseen liittyvä hankekanta on merkittävilta osin sovittu.

Keskipitkällä aikavälillä Titanium pyrkii säilyttämään keskimäärin yli 50 prosentin liikevoittomarginaalin ilman konserni- liikearvon poistoja.

Titanium tulee päivittämään taloudelliset tavoitteensa vuoden 2021 loppuun mennessä.

Titaniumin tavoitteena on maksaa kasvavaa osinkoa. Osingonjakopolitiikkana on jakaa osinkoina vähintään 70 prosenttia tilikauden tuloksesta vaarantamatta Yhtiön vakavaraisuusasemaa, mikäli osingonjaon edellytykset täyttyvät.

OLENNAISET TAPAHTUMAT TILIKAUDEN JÄLKEEN

Tammikuussa 2021 Titanium Rahastoyhtiön uusi Erikoissijoitusrahasto Titanium Varainhoito aloitti toimintansa. Rahasto tarjoaa sijoittajalle yhdessä paketissa monipuolisen varainhoitoratkaisun sijoittamalla eri omaisuusluokkiin, joilla jokaisella on oma strategia, jota salkunhoitotiimi toteuttaa asiakkaan puolesta sijoittamalla tarkoin valikoituihin kohderahastoihin. Tavoitteena on aktiivinen ja laadukas myynti, jotta yhä suurempi määrä sijoittajia voi osallistua ammattimaisesti hajautettuihin osake-, kiinteistö- ja korkosijoituksiin saavuttamalla tasapainoisen kokonaisuuden varallisuutensa turvaksi.

HALLITUKSEN VOITONJAKOEHDOTUS

Emoyhtiön jakokelpoiset varat tilikauden lopussa olivat 27 697 732,14 euroa, josta tilikauden voitto oli 8 352 428,29 euroa. Titaniumin hallitus esittää varsinaiselle yhtiökokoukselle, että 31.12.2020 päättyneeltä tilikaudelta jaetaan osinkoa 0,64 euroa osakkeelta ja lisäosinkoa 0,17 euroa osakkeelta. Esitystä vastaava osinko laskettuna tilinpäätöshetken osakemäärällä on yhteensä 8 262 832,68 euroa. Yhtiön hallussa oleville omille osakkeille ei makseta osinkoa. Osinko ja lisäosinko esitetään maksettavaksi yhdessä erässä huhtikuussa.



Tilinpäätös

Tuloslaskelma

	KONSERNI 1.1.-31.12.2020	KONSERNI 1.1.-31.12.2019	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2020	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2019
1. LIIKEVAIHTO	20 227 007,64	18 427 595,06	0,00	0,00
2. Liiketoiminnan muut tuotot	116 665,66	340 118,31	11 469,22	0,00
3. Materiaalit ja palvelut	-1 360 710,70	-1 828 878,13	0,00	0,00
4. Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-4 487 804,97	-3 968 012,01	-30 500,00	-28 000,00
Henkilösivukulut				
Eläkekulut	-693 283,70	-674 868,98	0,00	0,00
Muut henkilösivukulut	-124 334,08	-105 431,27	0,00	0,00
Henkilöstökulut yhteensä	-5 305 422,75	-4 748 312,26	-30 500,00	-28 000,00
5. Poistot ja arvonalentumiset	-2 277 185,74	-3 315 890,54	0,00	0,00
6. Liiketoiminnan muut kulut	-1 589 734,12	-1 920 242,71	-312 849,40	-355 841,32
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	9 810 619,99	6 954 389,73	-331 880,18	-383 841,32
7. Rahoitustuotot ja -kulut	138 607,76	222 785,42	8 684 308,47	8 739 880,84
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	9 949 227,75	7 177 175,15	8 352 428,29	8 356 039,52
8. Tuloverot	-2 382 888,76	-1 983 287,47	0,00	0,00
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	7 566 338,99	5 193 887,68	8 352 428,29	8 356 039,52

Tase

VASTAAVAA	KONSERNI 31.12.2020	KONSERNI 31.12.2019	EMOYHTIÖ 31.12.2020	EMOYHTIÖ 31.12.2019
PYSYVÄT VASTAAVAT				
9. Aineettomat hyödykkeet	4 631 349,08	6 454 563,80	0,00	0,00
10. Aineelliset hyödykkeet	503 435,61	560 295,39	10 000,00	6 000,00
11. Sijoitukset		0,00	17 422 105,36	17 482 054,06
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	5 134 784,69	7 014 859,19	17 432 105,36	17 488 054,06
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
12. Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	58 516,04	500,00	0,00	0,00
13. Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	2 522 911,89	2 613 847,06	5 052 472,32	4 050 632,13
14. Rahoitusarvopaperit	3 946 209,09	3 756 667,29	3 946 209,09	3 756 667,29
Rahat ja pankkisaamiset	14 052 414,44	12 037 308,43	1 367 643,68	1 251 138,93
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	20 580 051,46	18 408 322,78	10 366 325,09	9 058 438,35
VASTAAVAA YHTEENSÄ	25 714 836,15	25 423 181,97	27 798 430,45	26 546 492,41
VASTATTAVAA	KONSERNI 31.12.2020	KONSERNI 31.12.2019	EMOYHTIÖ 31.12.2020	EMOYHTIÖ 31.12.2019
15. OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma	80 000,00	80 000,00	80 000,00	80 000,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	17 573 719,57	17 346 169,57	17 573 719,57	17 346 169,57
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	-2 567 446,57	-443 234,09	1 771 584,28	733 644,92
Tilikauden voitto (tappio)	7 566 338,99	5 193 887,68	8 352 428,29	8 356 039,52
Oma pääoma yhteensä	22 652 611,99	22 176 823,16	27 777 732,14	26 515 854,01
16. VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen vieras pääoma	62 229,39	93 614,47	0,00	0,00
Lyhytaikainen vieras pääoma	2 999 994,77	3 152 744,34	20 698,31	30 638,40
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	25 714 836,15	25 423 181,97	27 798 430,45	26 546 492,41

Konsernirahoituslaskelma

	31.12.2020	31.12.2019
Liiketoiminnan rahavirta		
Palkkioista saadut maksut	20 204 950,46	18 427 595,06
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	116 665,66	340 118,31
Maksut liiketoiminnan kuluista	-8 248 901,72	-8 166 628,53
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	12 072 714,40	10 601 084,84
Maksetut korot liiketoiminnasta	-32 460,13	-37 013,71
Saadut korot liiketoiminnasta	2 588,65	357,22
Maksetut välittömät verot	-2 413 781,98	-1 501 227,31
Liiketoiminnan rahavirta (A)	9 629 060,94	9 063 201,04
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-67 524,79	-150 825,67
Myydyt tytäryritykset	8 969,77	0,00
Investointien rahavirta (B)	-58 555,02	-150 825,67
Rahoituksen rahavirta		
Käytetyt optio-oikeudet	227 550,00	0,00
Maksetut osingot	-7 318 100,16	-7 006 052,90
Muu rahavarojen muutos	-464 849,75	-339 530,17
Rahoituksen rahavirta (C)	-7 555 399,91	-7 345 583,07
Rahavarojen muutos (A+B+C)	2 015 106,01	1 566 792,30
Rahavarat tilikauden alussa	12 037 308,43	10 470 516,13
Rahavarat tilikauden lopussa	14 052 414,44	12 037 308,43
Rahavarojen muutos	2 015 106,01	1 566 792,30



Liitetiedot

Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAAJUUS

Konsernitilinpäätökseen sisältyvät emoyhtiö Titanium Oyj:n lisäksi tytäryritykset Titanium Rahastoyhtiö Oy, Titanium Sijoituspalvelut Oy, Titanium Life Oy. Titanium Oyj omistaa kaikki tytäryhtiöt 100-prosenttisesti.

Titaniumin pääkonttori sijaitsee Suomessa. Titanium Oyj:n osake on noteerattu First North Growth Market Finland -markkinapaikalla, jossa kaupankäynti alkoi 9.10.2017.

Jäljennös Titanium Oyj:n konsernitilinpäätöksestä on saatavissa osoitteessa www.titanium.fi tai konsernin emoyrityksen pääkonttorista Aleksanterinkatu 48 B, 00100 Helsinki.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN YLEISET LAATIMISPERIAATTEET JA KONSOLIDOINTIPERIAATTEET

Konsernitilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolainsäädännön mukaisesti (FAS). Konsernitilinpäätökseen on yhdistetty kaikki konserniyhtiöt. Konserniyrityksiin luetaan kaikki tytäryritykset, joissa konsernilla on määräysvalta. Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmällä. Kaikki konsernin sisäiset tapahtumat, keskinäiset omistukset, saamiset, velat ja sisäinen voitonjako on eliminoitu tilinpäätöksessä. Konsernitilinpäätös laaditaan euroina, joka on konsernin ja emoyhtiön toiminta- ja esittämisvaluutta. Konsernin ja emoyhtiön arvostamis- ja jaksotusperiaatteet ovat samat.

ULKOMAANRAHAN MÄÄRÄISTEN ERIEN MUUNTAMINEN

Konsernin yksiköiden tulosta ja taloudellista asemaa koskevat luvut mitataan siinä valuutassa, joka on kunkin yksikön pääasiallisen toimintaympäristön valuutta.

Ulkomaanrahan määräiset tapahtumat muunnetaan toimintavälivaluutan määräisiksi tapahtumapäivän kurssiin. Varat ja velat muunnetaan toimintavälivaluutan määräisiksi tilinpäätöspäivän kurssiin.

Ulkomaisten konserniyritysten tuloslaskelmat on muunnettu euroiksi kauden keskipäivän ja taseet tilinpäätöspäivän kurssia käyttäen. Tuloksen muuntaminen eri kursseilla tuloslaskelmassa ja taseessa aiheuttaa keskipäivän kurssieron, joka kirjataan ja esitetään omassa pääomassa. Ulkomaisten tytäryritysten hankintamenon eliminoinnista ja hankinnan jälkeen kertyneiden oman pääoman erien muutoksista syntyvät muuntoerot kirjataan ja esitetään omassa pääomassa. Jos tytäryritys myydään kokonaan tai osittain, kertyneet muuntoerot kirjataan tuloslaskelmaan osana myyntivoittoa tai -tappiota.

Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden arvostamisperiaatteet

Konsernin pysyviin vastaaviin merkityt aineettomat hyödykkeet on arvostettu suunnitelman mukaisilla poistoilla vähennettyyn hankintamenoonsa ja aineelliset hyödykkeet suunnitelman mukaisilla poistoilla muuttuvaan hankintamenoonsa. Poistot on mukautettu veropoistojen kanssa.

Aineettomat hyödykkeet sisältävät yrityshankinnoista syntyneen konserniliikkeen ja liikkeen. Konserniliikkeen vastaa sitä osaa hankintamenoista, joka ylittää konsernin osuuden hankintamenoista, joka ylittää konsernin osuuden hankintamenoista. Konserniliikkeen ja liikkeen arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla.

Muina pitkävaikutteisina menoina on aktivoitu liiketilöiden perusrakenteista aiheutuneet menot.

Konsernin suunnitelman mukaisten poistojen perusteet

Hyödykeryhmä	Arvioitu taloudellinen pitoaika	Poistoprosentti
Aineettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaikutteiset menot	5 vuotta	tasapoisto
Konserniliikkeen	5 vuotta	tasapoisto
Liikkeen	5 vuotta	tasapoisto
Aineelliset hyödykkeet		
Koneet ja kalusto		Menojäännoispoisto 25 %

Mikäli aineettomien tai aineellisten hyödykkeiden todennäköisen tulevaisuudessa kerryttämän tulon todetaan tarkastelujakson päättyessä olevan olennaisesti tai pysyvästi alempi kuin niiden kirjanpitoarvo, erotus kirjataan arvonalentumispoistona kuluksi.

Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden omaisuuserien tasearvoja arvioidaan mahdollisten arvonalentumisten selvittämiseksi tilinpäätöshetkellä ja aina kun on viitteitä siitä, että jonkin omaisuuserä on alentunut. Aineellisia hyödykkeitä verrataan hyödykkeen nettomyyntihintaan. Konserniliikkeen testaus perustuu tytäryritysten tulevaisuudessa kerryttämiin nettorahavirtoihin, joita verrataan yksikön kirjanpitoarvoon. Arvonalentumistappio kirjataan tuloslaskelmaan, mikäli omaisuuserän kirjanpitoarvo on suurempi kuin kerrytettävissä oleva rahamäärä.

SAAMISTEN JA VELKOJEN ARVOSTAMIS- PERIAATTEET

Saamiset samoin kuin velat on arvostettu KPL 5 luvun 2 §:n mukaisesti jaksotettuun hankintamenoonsa tai sitä alempaan jälleenhankintahintaan tai todennäköiseen myyntihintaan.

RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN ARVOSTAMIS- PERIAATTEET

Titanium käyttää hyväkseen kirjanpitolain 5 luvun 2a §:n mukaista käyvän arvon optiota ja täten soveltaa IFRS 9 arvostusmenetelmiä. Yhtiön rahoitusomaisuuteen kuuluvat arvopaperit on arvostettu käypään arvoon tulosvaikutteisesti rahoitustuotoksi ja -kuluksi. Käypään arvoon arvostettavien arvopapereiden arvo on määritelty toimivilla markkinoilla julkaistujen hintanoteerausten, eli tilinpäätöspäivän ostonoteerausten ja päätöskurssien pohjalta. Rahoitusvarojen taseesta poiskirjaaminen tapahtuu silloin, kun Yhtiö on menettänyt sopimusperusteisen oikeuden rahavirtoihin tai kun Yhtiö on siirtänyt merkittävältä osin riskit ja tuotot Yhtiön ulkopuolelle. Rahoitusvaroihin sisältyy julkisilla markkinoilla noteerattuja sijoitusrahastoja ja erikoissijoitusrahastoja. Rahat ja pankkisaamiset koostuvat käteisestä rahasta.

Rahoitusvelat arvostetaan jaksotettuun hankintameno. Kolliset velat on luokiteltu muihin rahoitusvelkoihin ja ne kirjataan taseesta niiden selvityspäivänä. Yhtiöllä ei raportointihetkellä ole hallussaan rahoitusvelkoja.

IFRS 16 VUOKRASOPIMUKSET

IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardia on sovellettava Finanssivalvonnan määräys- ja ohjekokoelman mukaisesti 1.1.2019 alkaen. IFRS 16 -standardi edellyttää vuokralle otajilta vuokrasopimusten merkitsemistä taseeseen vuokranmaksuveloitteena sekä siihen liittyvänä omaisuuseränä. Uuden käsittelyn mukaisesti taseeseen kirjataan käyttöoikeusomaisuuserä ja vuokrien maksamista koskeva rahoitusvelka merkittävistä ja pitkäaikaisista vuokrasopimuksista. Titanium

on käyttänyt muun muassa seuraavia standardin sallimia hel-
potuksia IFRS 16 -standardin käyttöönotossa:

- yhtenäinen diskonttokorko toisiaan vastaaville vuokravastuille
- lyhytaikaisia, alle 12 kuukautta kestäviä vuokrasopimuksia ei ole huomioitu
- harkinnanvaraisuus koskien tilanteita, joissa vuokrasopi-
muksiin sisältyy mahdollinen optio vuokran jatkosta.

Titanium on analysoinut sopimuskantansa huomioiden voi-
maan astuvan IFRS 16 -standardin. Analyysin perusteella IFRS 16 -standardi vaikuttaa ennen kaikkea toimitilojen vuokra-
sopimuksiin, jotka yhtiö on aikaisemmin esittänyt vuokra-
sopimuksina tuloslaskelman muissa kuluissa. Tyypillisesti vuokrasopimukset ovat pituudeltaan kahdesta viiteen vuotta ja saattavat sisältää mahdollisen option sopimuskauden pidentämisestä. Eri toimitilojen osalta on neuvoteltu yksilöllisiä sopimuksia, joissa ehdot saattavat poiketa toisistaan. IFRS 16 -standardin mukaisesti Titanium on tuonut yli vuoden mittaiset vuokravastuut osaksi tasetta esittäen sopimuksia koskevat käyttöoikeudet omana eränään osana muita varoja ja vastaavasti muita velkoja. Vuokraoikeudeksi ja vastaavasti velaksi on huomioitu vuokrasopimuksista 12 kuukauden ylittävän vuokravastuun nykyarvo. Nykyarvoa tarkasteltaessa on huomioitu arvio tuleville kausille kohdistuvista indeksikoro-
tuksista, jonka jälkeiset kassavirrat on diskontattu tarkaste-
luhetkeen käyttäen yhtiön valitsemaa diskonttokorkoa. Yhtiö ei ole arvioinut vuokravastuun rahoittamiseen tarvittaville varoille erillistä korkokomponenttia johtuen yhtiön alhaisesta varainhankintakustannuksesta ja ylimääräisestä likviditeetistä. Taseeseen merkitty vastuu pienenee ajan kuluessa li-
neaarisesti ja huomioidaan tuloslaskelmalla poistoissa. Stan-
dardin vaikutus konsernin muihin varoihin ja muihin velkoihin oli tarkastelujakson lopussa 0,36 miljoonaa euroa. Tuloslas-
kelmaan kirjattava tasapoisto vuokrasopimuksista on noin 0,40 miljoonaa euroa ja laskennallinen korkokulu on noin 21 tuhatta euroa vuokrasopimusvelasta ajalta 1.1-31.12.2020. Tulosvaikutus verrattuna aikaisempaan kirjaustapaan (poisto ja korkokulu verrattuna vuokranmaksuun) on noin 15 tuhatta euroa. Vuokrasopimuksiin sisältyviä mahdollisia jatko-optioita

ei ole huomioitu osana laskentaa johtuen niihin liittyvistä epä-
varmuustekijöistä.

TULOVERO JA LASKENNALLISTEN VEROJEN KIRJAAMINEN

Tuloslaskelman verokulu muodostuu kauden verotettavaan tuloon perustuvasta verosta ja laskennallisesta verosta. Kau-
den verotettavaan tuloon perustuva vero lasketaan voimas-
saolevan verokannan perusteella. Veroa oikaistaan mahdoli-
silla edellisiin tilikausiin liittyvillä veroilla.

Laskennallinen vero lasketaan kaikista väliaikaisista eroista omaisuus- ja velkaerien verotuksellisten ja kirjanpitoarvojen välillä. Laskennallisena verokantana on käytetty tilinpäätös-
päivän verokantaa. Tilinpäätöshetkellä Yhtiöllä ei ollut lasken-
nallista verosaatavaa tai -velkaa.

PALKKIOTUOTTOJEN JA -KULUJEN KIRJAAMISESSA NOUDATETUT PERIAATTEET

Palkkiotuotot ja -kulut kirjataan suoriteperusteisesti. Rahas-
tojen hallinnointipalkkiot, osuuksien merkintä ja -lunastus-
palkkiot sekä omaisuudenhoitopalkkiot laskutetaan kuukau-
sittain. Ehdolliset tuotot tuloutetaan sille tilikaudelle, kun on todettavissa, että kaikki olennaiset ehdot tuoton saamiselle ovat täyttyneet.

Sijoitusneuvonta- ja välityspalkkiot laskutetaan jälkikäteen kolmen kuukauden jaksoissa. Sijoitusneuvonta- ja välityspalk-
kiot tuloutetaan, kun palkkiomäärä on luotettavasti arvioita-
vissa.

KORKOTUOTTOJEN JA KORKOKULUJEN KIRJAAMISESSA NOUDATETUT PERIAATTEET

Korkotuotot ja -kulut on jaksotettu suoriteperusteisesti todel-
lisen kertymän mukaisesti.

OSAKEPÄÄOMAN KOROTUS JA OMIEN OSAKKEIDEN JA OSUUKSIEN HANKINNAT JA LUOVUTUKSET

Emoyhtiön hankkimien omien osakkeiden hankinta-arvo vähennetään oman pääoman vapaan oman pääoman erästä. Kun tällaisia osakkeita myöhemmin myydään, kaikki saadut vastikkeet sisällytetään oman pääoman sijoitettuun vapaaseen omaan pääomaan. Yhtiö ei tilikauden aikana ole ostanut tai myynyt omia osakkeitaan, eikä sillä ole ollut tilikauden päättymishetkellä omia osakkeita hallussaan. Tilikauden päättymishetkellä Titaniumilla oli omia osakkeita hallussaan 20.000 kappaletta.

JOHDON HARKINTAA EDELLYTTÄVÄT LAATIMISPERIAATTEET JA ARVIOIDEN KÄYTTÖ

Tilinpäätöksen laadinta edellyttää arvioiden ja oletusten käyttämistä, jotka vaikuttavat taseen laadintahetken varojen ja velkojen määriin, ehdollisten varojen ja velkojen raportointiin sekä tuottojen ja kulujen määriin raportointikaudella. Harkinnassa johto käyttää arvioita ja oletuksia, jotka perustuvat aiempaan kokemukseen ja johdolla tilinpäätöshetkellä olevaan parhaaseen näkemykseen. Arvioita ja harkintaan perustuvia ratkaisuja seurataan jatkuvasti ja ne perustuvat toteutuneeseen kehitykseen, kuten odotuksiin tulevaisuuden tapahtumista, joiden uskotaan olosuhteen huomioon ottaen kohtuudella toteutuvan. Toteumat voivat poiketa tilinpäätöksessä käytetyistä arvioista.

Titaniumissa merkittävät arviot koskevat konserniliiketoimintavarojen arvonalentumisiin ja sijoitusneuvonta- ja välityspalkkioiden kirjaamiseen.

Konserniliiketoimintavaro vastaa sitä osaa hankintamenosta, mikä ylittää konsernin osuuden hankitun yrityksen nettovarallisuuden käyvästä arvosta hankinta-ajankohtana. Konserniliiketoimintavarojen testaus perustuu tytäryritysten tulevaisuudessa keräytymiin nettorahavirtoihin, joita verrataan hankitun Yhtiön

kirjanpitoarvoon. Testausta varten tehdään oletuksia, jotka koskevat muun muassa tuottojen kasvuvauhtia, toiminnasta aiheutuvia kustannuksia ja diskonttokorkoa, jolla tulevat kasvavirrat muutetaan nykyarvoon.

Sijoitusneuvonta- ja välityspalkkiotuottoihin kohdistuu pienissä määrin arvioita. Sijoituspalveluyhtiön välittämät rahastojen ja muiden sijoitustuotteiden merkinnät välitetään viivytystä sopimuskumppaneille merkitsemistä tai lunastamista varten. Merkintä tai lunastustoimeksianto voi kuitenkin myöhästyä sopimuskumppanin merkinnän tai lunastuksen aikaikunasta syystä, joihin Yhtiö ei voi vaikuttaa. Yhtiö on oikeutettu palkkioon vain ja ainoastaan toteutuneista merkinnöistä. Tästä syystä johto on käyttänyt harkintaa ja pyrkinyt arvioimaan mahdollisimman konservatiivisesti merkinnöistä ja lunastuksista tulevaa tulovirtaa.

VARAUKSET

Varaus kirjataan, kun konsernilla on aikaisemman tapahtuman seurauksena oikeudellinen tai tosiasiallinen velvoite, maksuvelvoitteen toteutuminen on todennäköistä ja velvoitteen suuruus on arvioitavissa luotettavasti.

RISKIENHALLINTA

Titanium-konsernin riskienhallinnan tavoitteena on varmistaa, että konsernin yhtiöissä ei oteta niin suurta riskiä, että siitä aiheutuisi olennaista vaaraa yhtiöiden tai koko konsernin tulokseen, taseeseen, likviditeettiin tai pääomantarpeeseen. Yhtiön hallitus vastaa Yhtiön sisäisen valvonnan tehokkaasta ja tarkoituksenmukaisesta toteuttamisesta sekä asianmukaisen ja tehokkaan riskienhallinnan järjestämisestä. Riskienhallinnassa otetaan huomioon kaikki Yhtiön liiketoiminnot ja tunnistetaan niihin liittyvät olennaiset riskit. Hallitus vastaa myös riskienhallinnan sisäisten menettelytapaohjeiden olemassaolosta ja hyväksymisestä toimintaohjeiksi.

Riskienhallinnan tehtävänä on varmistaa, että olennaiset riskit tunnistetaan, arvioidaan ja mitataan, ja että niitä seurataan osana päivittäistä liiketoimintojen toteutusta ja johtamista. Riskienhallinnalla pyritään vähentämään ennakoimattomien riskien toteutumisen todennäköisyyttä, vaikutusta ja uhkaa Titanium-konsernin liiketoiminnalle sekä tukemaan strategiassa asetettujen tavoitteiden saavuttamista valvomalla, että toiminnassa noudatetaan Titanium-konsernissa hyväksytyjä periaatteita. Riskienhallinnan tehtävä on määrittellä riskien mittaaminen niin, että toiminnan laatu, luonne, laajuus ja monimutkaisuus on käytettävissä mittareissa suhteutettu oikein. Titanium-konsernin riskit voi jakaa neljään pääluokkaan, jotka ovat strategia- ja liiketoimintariski, likviditeettiriski, markkinariski ja operatiivinen riski.

STRATEGIA- JA LIIKETOIMINTARISKI

Strategia- ja liiketoimintariskillä tarkoitetaan, että Titaniumin pitkän tähtäimen strategia- ja liiketoiminnalliset linjaukset osoittautuvat epäedullisiksi ja vaarantavat näin Yhtiön pitkän tähtäimen tavoitteiden saavuttamisen, kannattavuuden tai toiminnan jatkuvuuden. Strategiariskien hallinnalla pyritään vähentämään ennakoimattomien tappioiden todennäköisyyttä, vaikutusta ja uhkaa konsernin maineelle. Strategiariskien hallinta perustuu konsernin vahvistamiin yleisiin toimintatapoihin ja ohjeisiin sekä toiminnan riittävään resursointiin. Strategiariskeistä aiheutuvia tappioita pyritään lisäksi vähentämään seuraamalla aktiivisesti lainsäädännön ja sääntelyn muutoksia sekä ylläpitämällä riittävää reagointivalmiutta talouden, suhdanteiden sekä toimintaympäristön muutoksiin. Reagoimalla aktiivisesti mahdollisesti toteutumassa oleviin riskeihin pyritään pienentämään riskien toteutumisen todennäköisyyttä, vaikutusta ja Yhtiön haavoittuvuutta riskin toteutuessa.

LIKVIDITEETTIRISKI

Likviditeettiriskillä tarkoitetaan, että konsernin yhtiöt eivät likvidien rahavarojen vähäisyyden vuoksi pystyisi harjoittamaan normaalia liiketoimintaa tai suoriutumaan erääntyvistä maksuvelvoitteistaan määräajassa. Titanium ylläpitää ja seuraa pääomasuunnitelmaa, johon kuuluu myös maksuvalmiussuunnittelu. Likviditeettiä tarkkaillaan jatkuvasti ja raportoidaan säännönmukaisesti Titanium-konsernin hallituksille ja johtoryhmälle. Konsernin kassavirta muodostuu osittain enustettavissa olevista rahastojen hallinnointipalkkiotuotoista. Maksuvalmiussuunnittelussa hyödynnetään tiedossa olevien kassavirtojen suhdetta budjetin mukaisiin kiinteisiin kuluihin. Likviditeettiriskiä hallitaan varmistamalla, että konsernin likvidit varat riittävät kattamaan päivittäisen liiketoiminnan kaikki tarpeet. Maksuvalmius turvataan pitämällä tarpeeksi suurta kassaa tai muita likvidejä varoja.

MARKKINARISKI

Markkinariski aiheutuu markkinahintojen vaihtelusta. Sijoituksen arvo voi kasvaa tai pienentyä kurssivaihtelun takia muun muassa tarjonnan ja kysynnän, sijoittajien kiinnostuksen ja sijoitukseen liittyvien muiden sijoituskohteiden kurssivaihteluiden vuoksi tai kohde-etuuden arvon perusteella. Markkinariskit voivat vaikuttaa konsernin tulokseen negatiivisesti muun muassa emoyhtiön sijoitussalkun mahdollisten arvonalentumisten tai tytäryhtiöiden palkkiotuottojen vähenemisen vuoksi. Titaniumin rahastotoiminnan pääpaino on kiinteistömarkkinoilla. Kiinteistömarkkinoiden hintakehitys on riippuvainen muun muassa yhteiskunnan yleisestä taloudellisesta kehityksestä ja politiikasta, jotka voivat vaikuttaa kiinteistöjen hintoihin paikkakuntaakohtaisesti ja maanlaajuisesti.

OPERATIIVINEN RISKI

Operatiivisella riskillä tarkoitetaan taloudellista menetystä, joka aiheutuu riittämättömistä tai epäonnistuneista sisäisistä prosesseista, henkilöstöstä, järjestelmistä, ulkoisista tekijöistä tai oikeudellisesta riskistä. Oikeudelliset riskit voivat liittyä konsernin tekemiin sopimuksiin eri yhteistyö- ja sopimus-kumppaneiden kanssa.

Operatiivisten riskien arvioinnissa otetaan huomioon riskien toteutumisentodennäköisyys ja vaikutukset vahingon sattuessa. Operatiivisia riskejä rajoitetaan ennaltaehkäisemällä vahinkojen syntymistä ja rajoittamalla vahingon sattuessa syntyviä tappioita. Operatiivisista riskeistä aiheutuvia tappioita voidaan vähentää pienentämällä riskien toteutumisen todennäköisyyksiä ja Yhtiön haavoittuvuutta riskin toteutuessa.

Operatiivisia riskejä ehkäistään ylläpitämällä ja kehittämällä toimintatapoja, yrityskulttuuria, järjestelmiä ja osaamista sekä varmistamalla, että konsernin kontrollit toimivat tehokkaasti ja, että niitä on riittävästi. Uusien tuotteiden ja palveluiden käyttöönottoa koskevat menettelyt sisältävät operatiivisten riskien tunnistamisen ja hallinnan järjestämisen.

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

	KONSERNI 1.1.-31.12.2020	KONSERNI 1.1.-31.12.2019	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2020	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2019
1. LIIKEVAIHTO				
Palkkiot				
Kotimaassa				
Hallinnointipalkkiot	17 886 967,71	15 512 847,11	0,00	0,00
Lunastus- ja merkintäpalkkiot	923 511,76	807 034,26	0,00	0,00
Omaisuudenhoitopalkkiot	113 168,01	92 113,58	0,00	0,00
Sijoitusneuvonta- ja välityspalkkiot	1 303 360,16	2 008 166,44	0,00	0,00
Muut palkkiot	0,00	7 433,67	0,00	0,00
Yhteensä	20 227 007,64	18 427 595,06	0,00	0,00
2. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT				
Vuokratuotot ja kulujen edelleen laskutus	41 089,39	6 530,74	0,00	0,00
Muut tuotot	75 576,27	333 587,57	11 469,22	0,00
Yhteensä	116 665,66	340 118,31	11 469,22	0,00
3. MATERIAALIT JA PALVELUT				
Asiakasvarojen säilytyskulut	-172 059,69	-159 586,87	0,00	0,00
Jälleenmyyntipalkkiot	0,00	-306 257,43		
Asiamiespalkkiot	-644 481,06	-684 953,09	0,00	0,00
Kiinteistörahaston arvonmääritys- ym. kulut	-198 766,00	-221 134,80	0,00	0,00
Muut ulkopuoliset palvelut	-345 403,95	-456 945,94	0,00	0,00
Yhteensä	-1 360 710,70	-1 828 878,13	0,00	0,00

	KONSERNI 1.1.-31.12.2020	KONSERNI 1.1.-31.12.2019	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2020	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2019
4. HENKILÖSTÖKULUT				
Palkat ja palkkiot	-4 487 804,97	-3 968 012,01	-30 500,00	-28 000,00
Eläkekulut	-693 283,70	-674 868,98	0,00	0,00
Muut henkilösivukulut	-124 334,08	-105 431,27	0,00	0,00
Yhteensä	-5 305 422,75	-4 748 312,26	-30 500,00	-28 000,00
5. POISTOT JA ARVONALENTUMISET				
Suunnitelman mukaiset poistot	-457 590,95	-410 938,15	0,00	0,00
Poistot liikearvosta	-80 666,71	-21 999,96	0,00	0,00
Poistot konserniliikearvosta	-1 738 928,08	-2 882 952,43	0,00	0,00
Yhteensä	-2 277 185,74	-3 315 890,54	0,00	0,00
6. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT				
MUUT HALLINTOKULUT				
Toimistokulut	-19 820,25	-63 657,33	0,00	0,00
IT-kulut	-196 198,03	-213 319,26	-7 738,40	-8 507,10
Yhteyskulut	-114 004,82	-122 141,74	0,00	-8 203,70
Edustus- ja markkinointi	-265 881,54	-184 382,34	-58 791,36	-30 727,00
Muut hallintokulut	-553 984,47	-805 797,51	-239 863,96	-272 498,05
Muut henkilösivukulut	-214 451,69	-258 623,35	-432,40	-29 882,19
Yhteensä	-1 364 340,80	-1 647 921,53	-306 826,12	-349 818,04
LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT				
Vuokrat	-53 028,66	-25 995,58	0,00	0,00
Vakuutus- ja varmuuskulut	-87 035,82	-74 682,06	-6 023,28	-6 023,28
Valvonta, tarkastus- ja jäsenmaksut	-29 463,05	-25 795,43	0,00	0,00
Muut liiketoiminnan muut kulut	-55 865,79	-145 848,11	0,00	0,00
Yhteensä	-225 393,32	-272 321,18	-6 023,28	-6 023,28
LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT	-1 589 734,12	-1 920 242,71	-312 849,40	-355 841,32



	KONSERNI 1.1.-31.12.2020	KONSERNI 1.1.-31.12.2019	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2020	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2019
7. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
RAHOITUSTUOTOT				
Tuotot osuuksista konsernin yrityksiltä	0,00	0,00	8 500 000,00	8 500 000,00
Korkotuotot konsernin yrityksiltä	0,00	0,00	0,00	16 304,39
Muut tuotot rahoitusarvopapereista	189 541,80	259 441,91	189 541,80	259 441,91
Muut korkotuotot	2 588,65	357,22	0,00	130,76
Yhteensä	192 130,45	259 799,13	8 689 541,80	8 775 877,06
RAHOITUSKULUT				
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	0,00	0,00	0,00	-34 996,22
Muut rahoituskulut muille	-53 522,69	-37 013,71	-5 233,33	-1 000
Yhteensä	-53 522,69	-37 013,71	-5 233,33	-35 996,22
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT	138 607,76	222 785,42	8 684 308,47	8 739 880,84
8. TULOVEROT				
Ennakkoverot	-2 413 941,83	-1 500 259,06	0,00	0,00
Tilikauden verojaksotus	30 893,22	-482 428,41	0,00	0,00
Veronpalautukset/jäännösverot	159,85	-600,00	0,00	0,00
Yhteensä	-2 382 888,76	-1 983 287,47	0,00	0,00

Taseen liitetiedot

TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Emoyhtiön osakkeet ja osuudet

Yhtiön nimi ja yhtiömuoto	Kotipaikka	Omistusosuus-%
Titanium Rahastoyhtiö Oy	Helsinki	100 %
Titanium Life Oy	Helsinki	100 %
Titanium Sijoituspalvelut Oy	Helsinki	100 %

PYSYVÄT VASTAAVAT	KONSERNI 31.12.2020	KONSERNI 31.12.2019	EMOYHTIÖ 31.12.2020	EMOYHTIÖ 31.12.2019
9. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET				
Muut pitkävaikutteiset menot				
Hankintameno 1.1.	18 099,58	13 682,08	0,00	0,00
Lisäykset/vähennykset	0,00	4 417,50	0,00	0,00
Hankintameno 31.12.	18 099,58	18 099,58	0,00	0,00
Kertyneet poistot 1.1.	10 769,78	7 297,11	0,00	0,00
Tilikauden poistot	3 619,92	3 472,67	0,00	0,00
Kertyneet poistot 31.12.	14 389,70	10 769,78	0,00	0,00
Yhteensä tasearvo 31.12.	3 709,87	7 329,79	0,00	0,00
Liikearvo				
Hankintameno 1.1.	110 000,00	110 000,00		
Lisäykset/vähennykset	0,00	0,00		
Hankintameno 31.12.	110 000,00	110 000,00		
Kertyneet poistot 1.1.	29 333,29	7 333,33		
Tilikauden poistot/alaskirjaukset	80 666,71	21 999,96		
Kertyneet poistot 31.12.	110 000,00	29 333,29		
Yhteensä tasearvo 31.12.	0,00	80 666,71		

PYSYVÄT VASTAAVAT	KONSERNI 31.12.2020	KONSERNI 31.12.2019	EMOYHTIÖ 31.12.2020	EMOYHTIÖ 31.12.2019
Konserniliikearvo				
Hankintameno 1.1.	14 945 416,76	14 945 416,76		
Lisäykset/vähennykset	0,00	0,00		
Hankintameno 31.12.	14 945 416,76	14 945 416,76		
Kertyneet poistot 1.1.	8 578 849,46	5 695 897,03		
Tilikauden poistot	1 738 928,08	2 882 952,43		
Kertyneet poistot 31.12.	10 317 777,55	8 578 849,46		
Yhteensä tasearvo 31.12.	4 627 639,21	6 366 567,30		
Aineettomat yhteensä	4 631 349,08	6 454 563,80		
10. AINEELLISET HYÖDYKKEET				
Hankintameno 1.1.	1 030 689,21	115 590,20	6 000,00	0,00
Lisäykset/vähennykset	397 111,25	915 099,01	4 000,00	6 000,00
Hankintameno 31.12.	1 427 800,46	1 030 689,21	10 000,00	0,00
Kertyneet poistot 1.1.	470 393,83	62 928,35	0,00	0,00
Tilikauden poistot	453 971,03	407 465,48	0,00	0,00
Kertyneet poistot 31.12.	924 364,86	470 393,83	0,00	0,00
Yhteensä tasearvo 31.12.	503 435,61	560 295,39	10 000,00	6 000,00

Aineelliset hyödykkeet koostuvat pääosin käyttöoikeusomaisuuseristä. IFRS 16 tuli sovellettavaksi 1.1.2019 alkaen. Käyttöoikeusomaisuutta oli 31.12.2020 jäljellä 0,3M€. IFRS 16 -standardi vaikuttaa ennen kaikkea toimitilojen vuokrasopimuksiin.

PYSYVÄT VASTAAVAT	KONSERNI 31.12.2020	KONSERNI 31.12.2019	EMOYHTIÖ 31.12.2020	EMOYHTIÖ 31.12.2019
11. SIOITUKSET				
Tytäryhtiöosakkeet				
Titanium Rahastoyhtiö Oy	0,00	0,00	8 128 000,00	8 128 000,00
Titanium Sijoituspalvelut Oy	0,00	0,00	9 264 259,95	9 264 259,95
Titanium Life Oy	0,00	0,00	29 845,41	29 845,41
Investium Insurance Ab	0,00	0,00	0,00	59 948,70
Yhteensä	0,00	0,00	17 422 105,36	17 482 054,06
VAIHTUVAT VASTAAVAT	KONSERNI 31.12.2020	KONSERNI 31.12.2019	EMOYHTIÖ 31.12.2020	EMOYHTIÖ 31.12.2019
12. PITKÄAIKAISET SAAMISET				
Maksetut vuokravakuudet	58 516,04	500,00	0,00	0,00
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	58 516,04	500,00	0,00	0,00
13. LYHYTAIKAISET SAAMISET				
Palkkiosaamiset	2 158 427,15	2 462 108,88	0,00	0,00
Versosaamiset	7,76	5 120,20	0,00	0,00
Muut saamiset	9 715,56	31 772,79	0,00	0,00
Muut saamiset yhteensä	2 168 150,47	2 499 001,87	0,00	0,00
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Osinkosaaminen	0,00	0,00	5 000 000,00	4 000 000,00
Saamiset saman konsernin yrityksiltä yhteensä	0,00	0,00	5 000 000,00	4 000 000,00
Siirtosaamiset	354 761,42	114 845,19	52 472,32	50 632,08
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	2 522 911,89	2 613 847,06	5 052 472,32	4 050 632,08

VAIHTUVAT VASTAAVAT	KONSERNI 31.12.2020	KONSERNI 31.12.2019	EMOYHTIÖ 31.12.2020	EMOYHTIÖ 31.12.2019
14. RAHOITUSARVOPAPERIT				
Kiinteistörahastot	3 707 708,48	3 531 619,74	3 707 708,48	3 531 619,74
Sijoitusrahastot (korko- ja osakerahastot)	238 500,61	225 047,55	238 500,61	225 047,55
Rahoitusarvopaperit yhteensä	3 946 209,09	3 756 667,29	3 946 209,09	3 756 667,29

RAHOITUSARVOPAPERIEN RYHMÄT SEKÄ KÄYVÄT ARVOT

	Taso 1	Käyvät arvot yhteensä
Sijoitusomaisuus		
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat		
Sijoitukset kotimaisiin rahastoihin	3 946 209,09	3 946 209,09

Tilikauden 2020 aikana ei ole tapahtunut siirtoja tasojen välillä.

Käypien arvojen määritelmät

Tason 1 instrumenttien käyvät arvot perustuvat täysin muokkaamattomiin markkinanoteerauksiin aktiivisilta markkinoilta.

Tason 2 instrumenttien käyvät arvot perustuvat tietyssä määrin syöttötietoihin, jotka eivät ole suoraan markkinanoteerauksia, mutta silti merkittävältä osin suoraan havainnotavissa olevia tietoja (hinta) tai muita vastaavia epäsuorasti havainnoitavissa olevia indikaattoreita.

Tason 3 instrumenttien käyvät arvot perustuvat sellaisiin syöttötietoihin, jotka eivät ole johdettavissa noteeratuista markkinatiedoista (muut kuin huomioitavissa olevat syöttötiedot). Käyvät arvot voivat perustua esimerkiksi vastapuolten antamiin vahvistuksiin, joiden taustalla on yleisesti tunnistetut arvostusmenetelmät.

Ensimmäiseen arvostustasoon sisällytetään noteeratut osakkeet ja osuudet, sijoitusrahastot ja erikoisijoitusrahastot, pörssiessä noteerattavat johdannaiset sekä aktiivisilla julkisilla- ja OTC-markkinoilla noteeratut saamistodistukset.

Tilikauden aikana yhtiöllä ei ole ollut hallussaan Tason 2 tai 3 sijoituksia.

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Tase-eräkohtainen erittely oman pääoman erien lisäyksistä ja vähennyksistä sekä siirroista näiden erien välillä tilikauden aikana:

	KONSERNI 31.12.2020	KONSERNI 31.12.2019	EMOYHTIÖ 31.12.2020	EMOYHTIÖ 31.12.2019
15. OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma 1.1.	80 000,00	80 000,00	80 000,00	80 000,00
Osakepääomakorotus	0,00	0,00	0,00	0,00
Osakepääoma 31.12.	80 000,00	80 000,00	80 000,00	80 000,00
Sidottu oma pääoma yhteensä	80 000,00	80 000,00	80 000,00	80 000,00
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto 1.1.	17 346 169,57	17 346 169,57	17 346 169,57	17 346 169,57
Sijoitetun vapaan pääoman rahaston lisäys	227 550,00	0,00	227 550,00	0,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	17 573 719,57	17 346 169,57	17 573 719,57	17 346 169,57
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	4 748 948,23	6 561 113,44	9 089 684,44	7 739 697,82
Osingonjako	-7 318 100,16	-7 006 052,90	-7 318 100,16	-7 006 052,90
Siirrot erien välillä	1 705,36	0,00		
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	-2 567 446,57	-444 939,45	1 771 584,28	733 644,92
Muuntoero 1.1.	1 705,36	1 747,11	0,00	0,00
Lisäykset	0,00	-41,75	0,00	0,00
Siirrot erien välillä	-1 705,36	0,00	0,00	0,00
Muuntoero 31.12.	0,00	1 705,36	0,00	0,00
Tilikauden voitto (tappio) 31.12.	7 566 338,99	5 193 887,68	8 352 428,29	8 356 039,52
Vapaa oma pääoma yhteensä	22 572 611,99	22 096 823,16	27 697 732,14	26 435 854,01
Oma pääoma yhteensä	22 652 611,99	22 176 823,16	27 777 732,14	26 515 854,01

Laskelma emoyhtiön jakokelpoisista varoista omassa pääomassa:

Yhtiö saa jakaa vapaan oman pääoman, josta on vähennetty yhtiöjärjestyksen mukaan jakamatta jätettävät varat, jollei yhtiön maksukykyä koskevasta OYL 13:2 §:stä muuta johdu.

	KONSERNI 31.12.2020	KONSERNI 31.12.2019	EMOYHTIÖ 31.12.2020	EMOYHTIÖ 31.12.2019
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	17 573 719,57	17 346 169,57	17 573 719,57	17 346 169,57
Voitto edellisiltä tilikausilta	-2 567 446,57	-444 939,45	1 771 584,28	733 644,92
Muuntoero	0,00	1 705,36	0,00	0,00
Tilikauden voitto (tappio) 31.12.	7 566 338,99	5 193 887,68	8 352 428,29	8 356 039,52
Vapaa oma pääoma yhteensä 31.12.	22 572 611,99	22 096 823,16	27 697 732,14	26 435 854,01
Jakokelpoiset varat yhteensä 31.12.	22 572 611,99	22 096 823,16	27 697 732,14	26 435 854,01

Yhtiöllä on 20 000 osaketta omassa hallussaan.

16. VIERAS PÄÄOMA
PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA

Muut korolliset velat	62 229,39	93 614,47	0,00	0,00
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	62 229,39	93 614,47	0,00	0,00

LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA

Ostovelat	465 837,40	433 527,31	15 874,52	15 473,42
Muut velat	938 346,02	818 032,66	4 823,79	6 064,98
Siirtovelat				
Lomapalkkavelka	449 535,97	384 267,02	0,00	0,00
Lakisääteiset eläkevakuutusmaksut	29 459,58	0,00	0,00	0,00
Muut lakisääteiset vakuutusmaksut	27 913,00	0,00	0,00	0,00
Tuloverot	20 928,30	482 060,16	0,00	0,00
Muut siirtovelat	1 067 974,50	1 034 857,19	0,00	9 100,00
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	2 999 994,77	3 152 744,34	20 698,31	30 638,40

	KONSERNI 2020	KONSERNI 2019	EMOYHTIÖ 2020	EMOYHTIÖ 2019
17. VAKUUKSIA JA VASTUUSITOUMUKSIA KOSKEVAT LIITETIEDOT				
Leasingvastuut				
Seuraavalla tilikaudella maksettava	12 147,59	15 739,45	0,00	0,00
Myöhemmin maksettavat	2 845,30	24 596,58	0,00	0,00
Ajoneuvoleasing yhteensä	14 992,89	40 336,03	0,00	0,00
Leasingvastuut yhteensä	14 992,89	40 336,03	0,00	0,00

Toimitilavastuita ei 1.1.2019 lähtien ole esitetty IFRS 16 soveltamisen myötä. Erä esitetään käyttöomaisuushyödykkeissä aineellisissa hyödykkeissä. Vastaavasti toimitilavastuut ovat esitetty taseen muissa veloissa.

Eläkevastuut

Henkilökunnan eläketurva on järjestetty lakisääteisen eläkevakuutusjärjestelmän mukaisesti.

18. LÄHIPIIRIÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT

Titanium-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyritys Titanium Oyj sekä tytäryritykset Titanium Rahastoyhtiö Oy, Titanium Life Oy sekä Titanium Sijoituspalvelut Oy. Lähipiiriin kuuluvat myös hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja. Konsernisaamiset on eritelty liitetiedossa 13.

	KONSERNI 2020	KONSERNI 2019	EMOYHTIÖ 2020	EMOYHTIÖ 2019
Johdon palkat ja palkkiot				
Toimitusjohtaja	126 799,50	126 647,05	0,00	0,00
Hallitus ja johto	659 002,70	634 834,05	30 500,00	28 000,00
Henkilöstö keskimäärin	66	64	-	-
Emoyhtiöllä ei ole palkattua henkilökuntaa.				
Tilintarkastajan palkkiot toimeksiantoryhmittäin				
Tilintarkastus	53 788,74	72 130,73	12 524,00	12 648,00
Muut palvelut	25 523,01	22 903,14	3 704,50	0,00
Yhteensä	79 311,75	95 033,87	16 228,50	12 648,00



LUETTELO KIRJANPITOKIRJOISTA, TOSITELAJEISTA SEKÄ SÄILYTYSTAVOISTA

Päiväkirja	Procountor-arkisto
Pääkirja	Procountor-arkisto
Tilinpäätös	Sidottuna
Tase-erittelyt	Procountor-arkisto
Liitetietotosite	Procountor-arkisto
Muistiotositteet	Procountor-arkisto
Tilietositteet, HB	Procountor-arkisto

Tunnuslukujen laskentakaavat

Liikevoitto ilman konserniliikearvon poistoja (EBITA)

= Liikevoitto + poistot konserniliikearvosta

Liikevoitto (EBIT)

= Liikevaihto + liiketoiminnan muut tuotot - materiaalit ja palvelut - henkilöstökulut - poistot ja arvonalentumiset - liiketoiminnan muut kulut

Liikevoitto liikevaihdosta, %

$$= \frac{\text{Liikevoitto} \times 100}{\text{Liikevaihto}}$$

Tilikauden voitto (tappio) ilman konserniliikearvon poistoja

= Tilikauden voitto (tappio) + poistot konserniliikearvosta

Omavaraisuusaste, %

$$= \frac{\text{Oma pääoma yhteensä} \times 100}{\text{Taseen loppusumma}}$$

Nettovelkaantumisaste, %

$$= \frac{(\text{Korolliset velat} - \text{rahat ja pankkisaamiset}) \times 100}{\text{Oma pääoma yhteensä}}$$

Kulu/tuotto -suhde ilman konserniliikearvon poistoja, %

$$= \frac{\text{Materiaalit ja palvelut} + \text{henkilöstökulut} + \text{poistot ja arvonalentumiset} + \text{liiketoiminnan muut kulut} \times 100}{\text{Liikevaihto} + \text{liiketoiminnan muut tuotot}}$$

Oman pääoman tuotto (ROE), %

$$= \frac{\text{Tilikauden voitto (tappio)} \times 100}{\text{Oma pääoma (katsauskauden alun ja lopun keskiarvo)}}$$

Osakekohtainen tulos

$$= \frac{\text{Tilikauden voitto (tappio)}}{\text{Tilikauden lopussa ulkona olevien osakkeiden määrä}}$$

Osakekohtainen tulos ilman konserniliikearvon poistoja

$$= \frac{\text{Tilikauden voitto (tappio) ilman konserniliikearvon poistoja}}{\text{Tilikauden lopussa ulkona olevien osakkeiden määrä}}$$



Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Helsingissä 3. päivänä maaliskuuta 2021

Titanium Oyj
Hallitus

Harri Takanen
hallituksen puheenjohtaja

Teemu Kaltea
hallituksen jäsen

Henri Prittinen
hallituksen jäsen

Petri Kärkkäinen
hallituksen jäsen

Tommi Santanen
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 3. päivänä maaliskuuta 2021

Tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab

Mikko Kylliäinen, KHT



Tilintarkastuskertomus

Tilintarkastuskertomus

Titanium Oyj:n yhtiökokoukselle

TILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUS

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Titanium Oyj:n (y-tunnus 2653049-9) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2020. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausunnon perustelut

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

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hal-

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

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

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

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

— Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perus-

taksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.

— Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.

— Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.

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

— Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitetyt tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

— Hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

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

MUUT RAPORTOINTIVELVOITTEET

Muu informaatio

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

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

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

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

Helsingissä 3. maaliskuuta 2021

KPMG OY AB

Mikko Kylliäinen
KHT

TITANIUM on suomalainen, pankkiryhmistä riippumaton konserni, joka keskittyy rahastoihin, sijoitus- ja omaisuudenhoitopalveluihin sekä vakuutusedustukseen.

Titaniumin liiketoiminta perustuu asiakaslähtöisyyteen, ammattitaitoon, näkemykseen ja luottamukseen. Konsernin kokenut asiantuntijatiimi palvelee yksityis-, yhteisö- ja instituutioasiakkaita ympäri Suomen.

Titaniumin osakkeet ovat listattuna Nasdaq Helsinki Oy:n ylläpitämällä First North Growth Market Finland -markkinapaikalla. www.titanium.fi

LISÄTIETOJA

TOMMI SANTANEN
Toimitusjohtaja
puh. 09 8866 4084
tommi.santanen@titanium.fi

HYVÄKSYTTY NEUVONANTAJA
ALEXANDER CORPORATE FINANCE OY
puh. 050 520 4098


TITANIUM