

SUNBORN FINANCE



Finland's Leading
Hotel



Finland's Leading
Hotel Suite



KONSERNITILINPÄÄTÖS 2021
SUNBORN FINANCE OYJ

sunborn

SISÄLTÖ

SISÄLTÖ	2
TOIMINTAKERTOMUS 2021	3
KONSERNIN TULOSLASKELMA (IFRS)	7
KONSERNITASE (IFRS).....	8
LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA (IFRS).....	9
KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA (IFRS)	10
LIITETIEDOT (IFRS).....	11
1. Yleiset tiedot	11
2. Yhteenveto merkittävistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista.....	11
3. Tärkeitä kirjanpidollisia arvioita ja johdon harkintaa.....	14
4. Taloudellisten riskien hallinta	16
5. Tuotot	17
6. Henkilöstökulut ja liiketoiminnan muut kulut	18
7. Rahoituskulut.....	18
8. Tuloverot	18
9. Sijoituskiinteistöt	19
10. Laskennalliset verot.....	20
11. Oma pääoma.....	20
12. Lainat, ostovelat ja muut velat.....	20
13. Lähipiiritapahtumat.....	22
14. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat	23
TULOSLASKELMA (FAS).....	24
TASE (FAS)	25
LIITETIEDOT (FAS).....	26
TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET.....	29

TOIMINTAKERTOMUS 2021

Keskeiset luvut (IFRS) - Sunborn Finance Oyj

1 000 EUR	1.1. – 31.12.2021	1.1. – 31.12.2020
Vuokratuotot	3 856	3 060
Liikevoitto	2 862	-2 421
Sijoituskiinteistö (Kylpylähotellit)	61 759	61 820
Oma pääoma	2 638	2 587
Lainat	49 906	49 616

Keskeiset luvut (FAS) - Operaattori Sunborn Saga Oy

1 000 EUR	1.1. – 31.12.2021	1.1. – 31.12.2020
Liikevaihto	22 469	18 454
EBITDA ennen vuokria ja konsernin hallintopalvelua	4 715	2 839

Yleistä

Sunborn Finance Oyj (”yhtiö”) perustettiin 1.11.2017 Sunborn Oy:n osittaisjakautumisella. Yhtiö toimii vuokranantajana omistamissaan kylpylähotelleissa ja tarjoaa lisäksi kiinteistö- ja IT-palveluja. Sunborn Financella oli tilikauden aikana neljä työntekijää. Yhtiö toimii vain Suomessa.

Sunborn Finance Oyj omistaa palkintoja voittaneen Naantalın kylpylähotellin, joka sijaitsee Naantalissa Itämeren rannalla sekä Ruissalon kylpylähotellin, joka sijaitsee luonnonkauniissa Turun saaristossa. Molemmat kiinteistöt on vuokrattu hotellioperaattori Sunborn Saga Oy:lle (”operaattori”). Hotelleilla on hyvä maine, ne tuottavat hyvin ja niillä on vahva johtoryhmä.

Naantalın kylpylälomakeskuksessa on 214 huonetta ja 40 lomaosakeasuntoa, ja Ruissalon kylpylähotellissa on 171 huonetta. Molemmat hotellit tarjoavat myös erilaisia lisäpalveluja kuten kokous- ja juhlatiloja, spa-osastot hoituhuoneineen, uima-allasosastot saunoineen, täysin varustellut kuntokeskukset, kuntoutuspalveluja, ravintoloita, baareja, kahviloita ja oleskelutiloja.

Molemmissa hotelleissa on tehty viime vuosina merkittäviä remontteja, ja remontit jatkuivat vuonna 2021.

Taloudellinen katsaus ajalta 1.1. - 31.12.2021

Sunborn Financen liikevaihto koostuu operaattorin vuokratuotoista sekä muiden palvelujen tuotoista. Vuokratulot vuonna 2021 olivat 3,479 M€ (2020: 2,835 M€). Muut tuotot liittyvät IT- ja kiinteistöpalvelutuottoihin sekä Covid-19:ään liittyvään kustannustukeen.

Käyttökustannukset ovat samalla tasolla kuin edellisenä vuonna. Vuoden 2020 aikana yhtiöllä oli tavanomaisesta poikkeavia joukkovelkakirjan muutoksista johtuvia laki- ja rahoituskuluja.

Kylpylähotellien arviokirjojen mukaan 31.12.2021 Naantalın kylpylän arvo on 52,2 M€ (+/- 0 M€) ja Ruissalon Kylpylän 26,7 M€ (-0,2 M€) (1/3 Ruissalon kylpyläkiinteistöistä on Sunborn Financen omistuksessa ja esitetään sen taseessa). Sijoitusten käyvän arvon muutos sisältyy liikevoittoon.

Merkittävät tapahtumat tilikauden aikana

Keväällä 2021 täydellinen sulku ja vuoden lopulla Omicron-variantista johtuvat rajoitukset vaikuttivat Operaattoriin. Pandemian aiheuttamista häiriöistä huolimatta yrityksen vuokratulot olivat budjetin mukaiset. Operaattorin liiketoiminta keskittyi kotimaiseen vapaa-aikaan, lääketieteelliseen kuntoutukseen sekä kotimaisiin yritys- ja muihin ryhmiin, ja se selviytyi menestyksekkäästi liiketoimintaympäristön haasteista.

Naantalın Kylpylä sertifioitiin Green Key -palkinnolla joulukuussa 2021 osana yhtiön ESG-strategian toteuttamista. Green Key -palkinto on matkailualan johtava ympäristövastuun ja kestävän toiminnan osaamisstandardi. Ruissalon Kylpylähotellin odotetaan saavan saman vuoden 2022 toisella neljänneksellä.

Liiketoimintaympäristö

Keväällä 2021 täydellinen sulku ja vuoden lopulla Omicron-variantista johtuvat rajoitukset vaikuttivat Operaattoriin. Pandemian aiheuttamista häiriöistä huolimatta yrityksen vuokratulot olivat budjetin mukaiset. Operaattorin liiketoiminta keskittyi kotimaiseen vapaa-aikaan, lääketieteelliseen kuntoutukseen sekä kotimaisiin yritys- ja muihin ryhmiin, ja se selviytyi menestyksekkäästi liiketoimintaympäristön haasteista.

Arviotu tuleva kehitys

Ennakkovaraukset 2022 kesälle ja syksyille ovat erinomaisella tasolla ja hotelli- ja matkailumarkkinat ovat toipumassa, kun kahden viime vuoden ajalta on paljon patoutunutta kysyntää. Pandemian haasteista huolimatta johto uskoo kiinteistöjen jatkavan menestyksekkäästi toimintaansa ja odottaa ennätysmyyntiä tulevina kausina. Suomi on onnistunut pandemian hallinnassa suhteellisesti paremmin kuin monet muut Euroopan maat. Suomella on tulevaisuuden potentiaalia turvallisena ja houkuttelevana kohteena niin kansainväliselle kuin kotimaiselle matkailijalle.

Merkittävät tapahtumat raportointikauden päättymisen jälkeen

Tammi- ja helmikuussa hotellien toimintaan vaikutti jonkin verran jatkuvat Omicron-variantteihin liittyvät tapahtumien uudelleenjärjestelyt ja peruutukset, mutta useimmat tapahtumat siirrettiin järjestettäväksi myöhemmin tänä vuonna tai ensi vuonna. Varauskehitys näyttää erittäin hyvältä maaliskuusta alkaen ja ennakkovarausten ja toimialaraportoinnin perusteella sekä operatiivinen johto odottaa vuodesta 2022 olevan ennätysvuosi sekä liikevaihdon että kannattavuuden osalta.

Lyhyen aikavälin riskit ja epävarmuustekijät

Sunborn Financen liiketoimintaan liittyvät taloudelliset riskit ovat markkinariski (sisältäen korkoriskin), luottoriski, likviditeettiriski, uudelleenrahoitusriski sekä toiminnan keskeyttämisriski ympäristöön ja / tai kansanterveyteen liittyvien haittatekijöiden vuoksi.

Covid-rajoitukset ovat vaikuttaneet matkailutoimialaan maailmanlaajuisesti. Pidentyneet rajoitukset voivat vaikuttaa edelleen yhtiön liiketoimintaan operaattorille aiheutuvien vaikutusten kautta. Pitkittänyt kriisi voi vaikuttaa myös yhtiön sijoituskiinteistöinä pitämien kylpylähotellien käypiin arvoihin pitkällä aikavälillä. Kiinteistöjen viimeisimmät arviokirjat osoittavat yhtiön sijoituskiinteistöinä pitämien hotellien käyvän arvon alentumisen, ja pandemia saattaa edelleen vaikuttaa niiden arvoihin.

Korkoriskiä ei ole suojattu, eikä sitä tällä hetkellä pidetä merkittävänä.

Yritysjohdon suorittama taloudellisten riskien hallinta pyrkii suojaamaan yhtiötä rahoitusmarkkinoiden epäsuotuisalta kehitykseltä ja varmistamaan yhtiön tuloksen. Johto arvioi taloudellisia riskejä säännöllisesti hallitakseen taloudellista riskipositiota ja päättääkseen tarvittavista toimista.

Yhtiön joukkovelkakirjalaina erääntyy takaisinmaksettavaksi 9.2.2023. Johdon näkemyksen mukaan nykyiset korkean tuoton markkinaolosuhteet ovat epäsuotuisat korkeamman toimialariskin ja jatkuvan pandemiariskin vuoksi, mutta rahoitusta on saatavilla ehtojen mukaisesti.

Sodalla Ukrainassa ei arvioida olevan välitöntä vaikutusta yhtiön liiketoimintaan.

Yhtiön osakkeet

Yhtiön osakkeiden lukumäärä on 400 kpl ja yhtiön osakkeet on jaettu kahteen luokkaan. A-osakkeilla on 20 ääntä / osake ja B-osakkeilla 1 ääni / osake, muilta osin osakkeita koskevat ehdot ovat samat. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Hallinto

Sunborn Finance Oyj:n omistus- ja yritys rakenne sekä operatiiviset toiminnot ja lähipiiritapahtumat on kuvattu liitetiedoissa.

Sunborn Finance Oyj:n hallinto perustuu Suomen osakeyhtiölain ja Sunborn Finance Oyj:n yhtiöjärjestyksen säästöksiin. Yhtiön osakkeita ei noteerata julkisen kaupankäynnin kohteena. Sunborn Finance Oyj on laskenut liikkeelle NASDAQ Helsingin noteeraaman vakuudellisen joukkovelkakirjalainan, joten yhtiö noudattaa noteerattujen joukkovelkakirjalainojen sääntöjä ja määräyksiä sekä arvopaperimarkkinalain ja Finanssivalvonnan määräyksiä.

Yhtiökokous on Sunborn Finance Oyj:n ylin päättävä elin, joka päättää osakeyhtiölain mukaisista asioista. Yhtiökokous pidetään kerran vuodessa, viimeistään kesäkuussa, yhtiön hallituksen määrittämänä ajankohtana.

Sunborn Finance Oyj:n hallitukseen kuuluu kolme varsinaista jäsentä, jotka yhtiökokous valitsee vuodeksi kerrallaan. Hallitus päättää merkittävistä asioista, jotka koskevat yhtiön strategiaa, investointeja ja rahoitusta. Raportointikaudella hallitus piti kolme kokousta.

Hallituksen jäseninä vuonna 2021 olivat Ritva Niemi, Pekka Niemi ja Hans Niemi. Hallituksen jäsenille ei ole maksettu palkkioita vuonna 2021. Sunborn Finance Oyj:llä ei ole toimikuntia.

Sunborn Finance Oyj:n hallitus nimittää toimitusjohtajan. Toimitusjohtaja Hans Niemi vastaa yhtiön taloudellisesta tuloksesta sekä liiketoiminnan ja hallinnon järjestämisestä lainsäädännön, ohjeiden ja hallituksen antamien ohjeiden mukaan.

Yhtiökokous valitsee tilintarkastajat. Sunborn Finance Oyj:n tilintarkastajana on vuodesta 2017 alkaen toiminut tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Kalle Laaksonen.

Ehdotus voitonjaosta

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikauden tulos siirretään voittovaroihin.

KONSERNIN TULOSLASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	Liitetieto	1.1. – 31.12.2021	1.1. – 31.12.2020
Liikevaihto	5, 13	3 856	3 060
Sijoituskiinteistön käyvän arvon muutos	9	-377	-4 612
Henkilöstökulut	6	-249	-228
Liiketoiminnan muut kulut	6	-368	-642
Liikevoitto		2 862	-2 421
Korkokulut	7	-2 797	-2 981
Tulos ennen veroja		65	-5 402
Laskennalliset verot	8	-13	1 081
Tilikauden tulos		52	- 4 322

Tuloslaskelmaa tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

KONSERNITASE (IFRS)

1 000 EUR	Liitetieto	31.12.2021	31.12.2020
Varat			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	9	61 759	61 820
Pitkäaikaiset varat yhteensä		61 759	61 820
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset lähipiiriyhtiöiltä	13	70	74
Muut saamiset		17	4
Rahat ja pankkisaamiset		676	430
Lyhytaikaiset varat yhteensä		763	508
Varat yhteensä		62 522	62 328

1 000 EUR	Liitetieto	31.12.2021	31.12.2020
Oma pääoma ja velat			
Osakepääoma	11	80	80
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		6 638	6 638
Kertyneet voittovarot		-4 080	-4 132
Oma pääoma yhteensä		2 638	2 587
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	12	49 906	49 616
Vuokrasopimusvelat	2	632	635
Laskennalliset verovelat	10	8 645	8 632
Pitkäaikaiset velat yhteensä		59 183	58 882
Lyhytaikaiset velat			
Vuokrasopimusvelat	2	8	30
Ostovelat ja muut velat		262	120
Velat lähipiiriyhtiöille	13	10	12
Siirtovelat		421	698
Lyhytaikaiset velat yhteensä		700	859
Velat yhteensä		59 883	59 742
Oma pääoma ja velat yhteensä		62 522	62 328

Tasetta tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA (IFRS)

1 000 EUR	Osake- pääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2020	80	6 638	190	6 909
Tilikauden tulos	0	0	-4 322	-4 322
Oma pääoma 31.12.2020	80	6 638	-4 132	2 587
Oma pääoma 1.1.2021	80	6 638	-4 132	2 587
Tilikauden tulos	0	0	52	52
Oma pääoma 31.12.2021	80	6 638	-4 080	2 638

Laskelmaa oman pääoman muutoksista tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	Liitetieto	1.1. – 31.12.2021	1.1. – 31.12.2020
Liiketoiminnan kassavirta			
Tilikauden voitto ennen veroja		65	-5 402
Oikaisuerät			
Sijoituskiinteistön käyvän arvon muutos	9	370	4 612
Korkokulut	7	2 797	2 981
Käyttöpääoman muutos			
Saamisten muutos		-9	-74
Velkojen muutos		-136	195
Liiketoiminnan nettokassavirta		3 086	2 311
Investointien kassavirta			
Investoinnit sijoituskiinteistöön	9	-311	-514
Investointien nettokassavirta		-311	-514
Rahoituksen kassavirta			
Maanvuokrasopimusvelka		-71	-23
Maksetut korot		-2 459	-2 452
Rahoituksen nettokassavirta		-2 530	-2 475
Rahavarat tilikauden alussa		430	1 108
Rahavarojen muutos		245	-678
Rahavarat tilikauden lopussa		676	430

Yllä olevaa kassavirtalaskelmaa tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

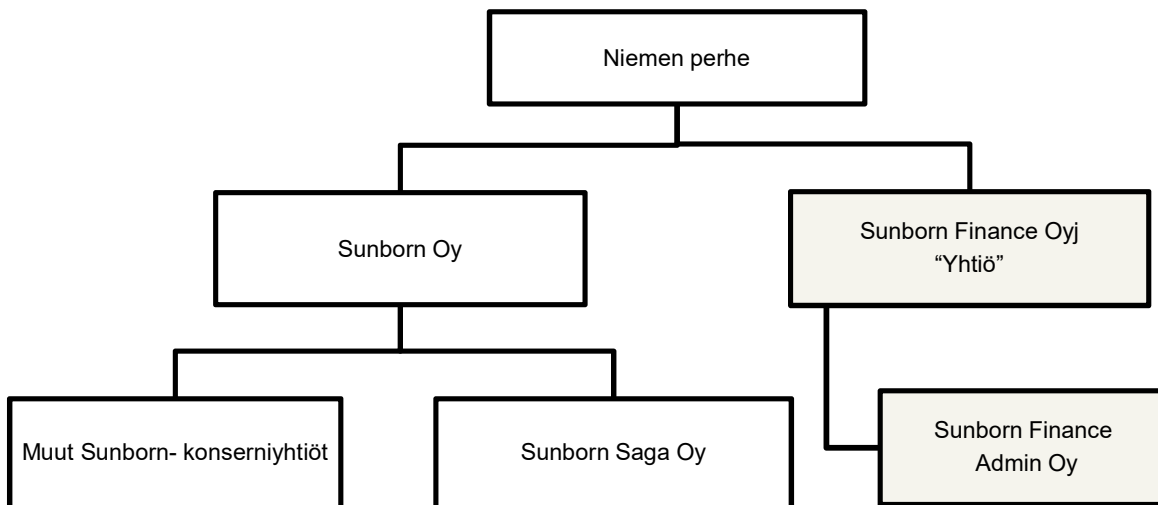
LIITETIEDOT (IFRS)

1. Yleiset tiedot

Sunborn Finance Oyj on Suomessa toimiva julkinen osakeyhtiö (”Yhtiö”) ja yhdessä tytäryhtiönsä kanssa ”Konserni”. Sunborn Finance Oyj:n rekisteröity osoite on Juhana Herttuan puistokatu 23, Turku, Suomi. Sunborn Finance Oyj perustettiin 1.11.2017 Sunborn Oy:n osittaisjakautumisessa. Sunborn Finance omistaa kylpylähotellin ”Naantalın Kylpylä” ja noin 30 %:n osuuden ”Ruissalon kylpylä” kiinteistöistä, jotka sijaitsevat Lounais-Suomessa. Naantalın Kylpylässä on 218 ja Ruissalon Kylpylässä 171 hotellihuonetta, sekä useita kokoustiloja, ravintoloita, baareja, kahviloita ja oleskelutiloja, spa-osastot, uima-altaita ja kuntosalit. Yhtiö perustettiin tarkoituksenaan omistaa hotellit. Kylpylähotellien operoinnista Naantalın kylpylässä ja Ruissalon kylpylässä (yhdessä ”Kylpylähotellit”) vastaa Sunborn Oy:n tytäryhtiö Sunborn Saga Oy (”Sunborn Saga”, ”operaattori”) Sunborn Financen ja Sunborn Sagan välisen vuokrasopimuksen mukaisesti. Sunborn Finance tarjoaa myös kiinteistönhuoltoa ja IT-palveluita, ja sillä on neljä työntekijää.

Sunborn Financen omistaa Niemen perhe, joka hallinnoi myös Sunborn-konsernia, jonka emoyhtiö on Sunborn Oy. Sunborn-konserni keskittyy ylellisten kylpylöiden ja laivahotellien, ravintoloiden ja muiden arvokiinteistöjen kehittämiseen hotelli- ja ravintolasektorilla. Sunborn-konsernilla on toimintaa Suomessa, Tanskassa, Isossa-Britanniassa ja Gibraltarilla, ja se operoi useiden brändien alla. Sunborn Sagan toimintaan kuuluu hotelli-, kylpylä- ja ravintolatoiminta kylpylähotelleissa ja muissa ravintoloissa.

Sunborn Financen omistus 2021:



2. Yhteenveto merkittävistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista

Laatimisperusta

Yhtiön tilinpäätös on laadittu Euroopan unionin noudattamien kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti. Sitä laadittaessa on noudatettu 31.12.2021 voimassa olleita IAS- ja IFRS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja.

Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa (EY) N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettaviksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. IFRS-säännöksillä täydennetyt tilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisen kirjanpitolaian ja yhteisölaainsäädännön vaatimusten mukaiset. IFRS-standardeilla tai IFRIC-tulkinnolla, jotka eivät vielä ole voimassa, ei odoteta olevan käyttöön otettaessa olennaista vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.

Sijoituskiinteistöt on arvostettu käypään arvoon. Muiden erien arvostusperusta on esitetty asianmukaisten laskentaperiaatteiden yhteydessä.

IFRS-standardien mukaisen konsernitilinpäätöksen laatiminen edellyttää tiettyjen laskennallisten arvioiden käyttöä. Se edellyttää myös johdolta harkintaa konsernin tilinpäätöksen laadintaperiaatteita sovellettaessa. Osa-alueet, jotka edellyttävät merkittävästi harkinnan käyttöä, ja joissa harkinnalla on vaikutusta tilinpäätökseen, on esitetty liitetietojen kohdassa 3.

Konsernitilinpäätös esitetään tuhansina euroina, ellei toisin ole mainittu. Kaikki esitettävät luvut on pyöristetty ja sen vuoksi yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa saattaa poiketa esitetystä yhteensä-luvusta.

Vuokrasopimukset

Sunborn Finance vuokralle antajana

Konserni vuokraa Naantalın ja Ruissalon kylpylähotellit lähipiiriyhtiö Sunborn Sagalle. 10 vuoden vuokrasopimus käsitellään muina vuokrasopimuksina ja vuokratulo näistä sopimuksista kirjataan tuotoksi tasaerinä vuokrasopimuksen voimassaoloaikana. Vuokratut omaisuuserät esitetään taseen sijoituskiinteistöissä ja arvostetaan käypään arvoon.

Sunborn Finance vuokralle ottajana

Yhtiö vuokraa Naantalın kylpylähotellin maa-alueen Naantalın kaupungilta vuokrasopimuksella, joka päättyy vuonna 2055, ja vesialueen vuonna 2035 päättyvällä vuokrasopimuksella. Sopimukset luokitellaan muihin vuokrasopimuksiin, koska merkittävä osa omistukseen liittyvistä riskeistä ja hyödyistä säilyy Naantalın kaupungilla. Vuokrien maksut kirjataan tulosvaikutteisesti tasaerinä vuokrasopimuksen voimassaoloaikana.

Nämä velat on alun perin arvostettu jäljellä olevien maksujen mukaiseen nykyarvoon, diskontattuna vuokralle ottajan lainakorolla 1.1.2019. Näiden kahden vuokran samanlaisista piirteistä johtuen, konserni on käyttänyt yhtenevää diskonttauskorkoa 6,34 % tulevien kassavirtojen diskonttaamisessa perustuen johdon arvioon. Vastaava omaisuuserä esitetään sijoituskiinteistöissä ja on alun perin 1.1.2019 arvostettu samansuuruisena kuin vuokravelka. Sitten omisuuserä on arvostettu osana sijoituskiinteistöjä käypään arvoon konsernin sijoituskiinteistöjen laskentaperiaatteiden mukaisesti. Maankäyttöoikeus on alivuokrattu Sunborn Sagalle operatiivisena vuokrana. Rahavirtalaskelmalla vuokranmaksut on luokiteltu vuokravelan maksuiksi osana rahoituksen kassavirtaa ja koronmaksut osana liiketoimintaa.

Sijoituskiinteistöt

Omistettu kiinteistö, jota pidetään vuokrantuottamistarkoituksessa, luokitellaan sijoituskiinteistöksi. Yhtiö esittää sijoituskiinteistöissä investointinsa kylpylähotelleihin (Naantalın ja Ruissalon kylpylät). Kylpylähotellit on vuokrattu Sunborn Sagalle (lähipiiriyhtiö), joka toimii operaattorina kylpylähotelleissa.

Sijoituskiinteistö on alun perin arvostettu hankintamenoon. Hankintameno sisältää hankinnasta välittömästi aiheutuvat kustannukset. Jälkeenpäin aiheutuneet menot on aktivoitu omaisuuserän kirjanpitoarvoon vain kun on todennäköistä, että yhtiö saa menoihin liittyen vastaisuudessa taloudellista hyötyä, ja kun erään liittyvät kustannukset voidaan määrittää luotettavasti. Kaikki muut korjaus- ja ylläpitokulut kirjataan aiheutuessaan kuluksi. Kun sijoituskiinteistön osa korvataan, korvatun osan kirjanpitoarvo kirjataan alas.

Sittemmin sijoituskiinteistö on arvostettu käypään arvoon. Tilinpäätöspäivän arvonmäärityksen on tehnyt ulkopuolinen arvonmäärittäjä, jolla on tunnustettu asianmukainen ammatillinen pätevyys. Nämä arvonmääritykset muodostavat perustan tilinpäätöksen kirjanpitoarvolle. Sijoituskiinteistön käypä arvo kuvastaa mm. vuokratuottoa nykyisestä vuokrasopimuksesta ja muita markkinoilla vallitsevia kiinteistön arvoon nykyisissä markkinaolosuhteissa vaikuttavia oletuksia. Sijoituskiinteistön nykyinen käyttö vastaa sen korkeinta ja parasta käyttöä.

Käyvän arvon muutokset kirjataan tuloslaskelmalle. Sijoituskiinteistöjä kirjataan pois taseesta, kun niitä poistetaan.

Vuokratuottojen kirjaaminen

Vuokrasopimuksista muodostuvat vuokratulot kirjataan tuotoiksi tasaerinä vuokra-aikana. Tuotot kiinteistöhuolto- ja IT-palvelujen tarjoamisesta kirjataan sille laskentakaudelle, kun palvelut on tuotettu. Asiakkaat saavat ja käyttävät palvelun hyödyt samanaikaisesti.

Sosiaalikulut

Palkkoihin liittyvät velat, mukaan lukien muut kuin rahalliset edut, vuosilomat ja kertyneet sairaslomat, jotka odotetaan maksettavan kokonaisuudessaan 12 kuukauden kuluessa tilikauden päättymisen jälkeen toteuman mukaan, kirjataan tilikauden päättymiseen saakka ja arvostetaan sen mukaisesti, minkä suuruisina ne odotetaan velan kuitattaessa maksettavan.

Jaksotettuun hankintamenoon kirjatut rahoitusvarat

Konserni luokittelee kaikki rahoitusvaransa jaksotettuun hankintamenoon arvostettaviksi rahoitusvaroiksi. Konsernin rahoitusvarat muodostuvat vuokrasaamisista, joiden liiketoimintamallin mukainen tarkoitus on kerryttää sovitusti kassavirtoja, ja sopimusehtojen mukaisesti rahavirrat muodostuvat pelkästään pääoman maksuista ja koroista.

Saamiset on kirjattu vaihtuviin vastaaviin ja arvostettu alun perin käypään arvoon. Ne on sittemmin kirjattu jaksotettuun hankintamenoon vähennettynä arvonalentumisilla. Saamiset kirjataan pois taseesta, kun sopimusperusteinen oikeus rahavirtoihin päättyy, tai kun konserni siirtää kyseiset rahoitusvarat tai rahoitusvararyhmän toiselle osapuolelle.

Jaksotettuun hankintamenoon kirjattujen rahoitusvarojen arvon aleneminen

Konserni käyttää odotetun tappion mallia arvioidessaan rahoitusvarojen arvonalentumista. Konsernin saamiset muodostuu vuokrasaamisista Sunborn Sagalta. Konserni on arvioinut, että odotetun tappion mallilla laskettu arvonaleneminen ei ole merkittävä.

Rahoitusvelat

Konsernin rahoitusvelat muodostuvat lainoista ja ostovelloista. Rahoitusvelat kirjataan alun perin käypään arvoon, vähennettynä aiheutuneilla transaktiokustannuksilla. Rahoitusvelka kirjataan pois taseesta, kun se

on lakannut olemasta – toisin sanoen kun velvollisuus on päätetty, peruuntunut tai erääntynyt. Kuoletetun tai toiselle osapuolelle siirretyn rahoitusvelan (tai rahoitusvelan osan) kirjanpitoarvon ja maksetun vastikkeen, joka sisältää siirretyt muut kuin käteiset varat tai vastattaviksi otetut velat, välinen erotus on kirjattava tulosvaikutteisesti.

Lainat

Lainat on sittemmin kirjattu jaksotettuun hankintamenuon. Maksetun rahamäärän (vähennettynä transaktiokustannuksilla) ja lunastusarvon ero kirjataan tulosvaikutteisesti lainan korkokuluksi kyseisellä jaksolla käyttäen efektiivisen koron menetelmää.

Ostovelat

Ostovelat ovat velvollisuuksia maksaa tavaroista tai palveluista, jotka on hankittu toimittajilta tavanomaisessa liiketoiminnassa. Ostovelat luokitellaan lyhytaikaisiksi veloiksi, mikäli maksu erääntyy vuoden sisällä. Jos ei, ne esitetään pitkäaikaisissa veloissa. Ostovelat on kirjattu jaksotettuun hankintamenuon.

Verotettavaan tuloon perustuva vero ja laskennallinen vero

Tuloslaskelman verot muodostuvat tilikauden verotettavaan tuloon perustuvasta verosta ja laskennallisesta verosta. Vero kirjataan tulosvaikutteisesti, lukuun ottamatta poikkeuksellisia suoraan omaan pääomaan kirjattuja eriä. Tässä tapauksessa myös vero kirjataan suoraan omaan pääomaan. Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero lasketaan perustuen säädetyihin tai käytännössä hyväksytyihin verolakeihin tilinpäätöspäivänä Suomessa, jossa konsernin yhtiöt operoivat ja tuottavat verotettavaa tuloa.

Laskennalliset verot lasketaan tilinpäätöksessä väliaikaisista eroista varojen ja velkojen verotuksellisen arvon ja niiden kirjanpitoarvojen välillä. Laskennalliset verot on laskettu käyttämällä verokantoja (ja lakeja), joista on säädetty tai käytännössä hyväksytty tilinpäätöspäivään mennessä, ja niiden odotetaan pätevän kun vastaava laskennallinen vero toteutuu tai laskennallinen verovelka suoritetaan. Laskennalliset verosaamiset kirjataan siihen määrään asti, kun on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää.

Laskennalliset verosaamiset ja -velat netotetaan siinä tapauksessa, kun yhtiöllä on laillisesti toimeenpantavissa oleva oikeus kuitata kauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset ja -velat keskenään ja laskennalliset verosaamiset ja -velat liittyvät saman veroviranomaisen keräämiin tuloveroihin joko samalta veronmaksajalta tai eri veronmaksajatahoilta siinä tapauksessa kun on tarkoitettu netottaa summat.

Segmenttiraportointi

Konsernin tuotot muodostuvat pääosin kylpylähotellien omistuksesta ja vuokraamisesta. Yhtiön hallitus on määrätty ylimmäksi toiminnasta vastaavaksi päättäjäksi, joka seuraa konsernitasolla konsernin tulosta, joka koostuu vuokrasopimukseen perustuvista vuokratuotoista vähennettynä liiketoiminnan kuluilla, sekä muutoksia sijoituskiinteistön käyvässä arvossa. Konserni toimii ja kaikki sen varat sijaitsevat Suomessa.

3. Tärkeitä kirjanpidollisia arvioita ja johdon harkintaa

IFRS-tilinpäätöksen valmisteleminen vaatii arvioiden ja oletusten tekemistä. Kirjanpidon periaatteiden soveltaminen edellyttää harkintaa. Arvioita ja taustalettamuksia tarkastellaan jatkuvasti. Arviot, oletukset

ja harkinta perustuvat historialliseen kokemukseen ja moniin muihin tekijöihin, mm. tulevien tapahtumien ennustamiseen, joiden uskotaan olevan järkeviä vallitsevissa olosuhteissa.

Kylpylähotellien käypä arvo

Yhtiö soveltaa sijoituskiinteistössään käyvän arvon mallia kuten on kuvattu laskentaperiaatteissa. Kylpylähotellien käyvän arvon, poislukien varat maa- ja vesialueiden käyttöoikeuksista, on määritellyt ammattimainen ulkopuolinen arvonmäärittäjä. Käypä arvo on määritetty tuottojen perusteella, ja se kuvastaa mm. vuokratuottoja nykyisestä vuokrasopimuksesta sekä muita markkinoilla vallitsevia oletuksia kiinteistön arvosta nykyisten markkinaolosuhteiden vallitessa.

Arvonmäärityksessä sijoituskiinteistö pidetään sen korkeimmassa ja parhaassa käytössä. Konserni omistaa Ruissalon kylpylähotellista vain sen uuden osan. Ruissalon kylpylän uuden osan käypä arvo perustuu koko kiinteistön käypään arvoon ja se on erotettu koko Ruissalon kylpylän käyvästä arvosta perustuen johdon arvioimiin uuden ja vanhan osan suhteellisiin pinta-aloihin. Myös ulkopuolinen arvonmäärittäjä on tukenut johdon arviota.

Käyvän arvon määrittäminen on jaettu tasoille 1-3 käyvän arvon määrittämisen hierarkiassa riippuen siitä, kuinka moneen tarkasteltavaan syötteeseen arvo perustuu. Konsernin sijoituskiinteistöjen käyvät arvot luokitellaan tasolle 3, koska arvonmäärittämisen syötteet perustuvat ei-havaittavissa olevaan tietoon. Yhtiön johto ja arvonmäärittäjä arvioivat Covid19:n mahdollisia pidempiaikaisia vaikutuksia kiinteistöjen käypiin arvoihin.

Käyvän arvon mallin keskeiset syötteet on esitetty alla olevassa taulukossa.

Syöte	Arvo 31.12.2021		Arvo 31.12.2020	
	Naantali	Ruissalo	Naantali	Ruissalo
Käypä arvo (MEUR)	52,2	8,9	52,2	9,0
Tuotto / NOI II	7,35 % / 5,67 %	7,85 % / 6,18 %	7,35 % / 5,67 %	7,85 % / 6,19 %
Vuosittainen nettotuotto	2,9 milj.eur	1,6 milj.eur (sis. myös vanhan osan)	2,9 milj.eur	1,6 milj.eur (sis. myös vanhan osan)

Ulkopuolisen arvonmäärittäjän laatimaan arvonmäärittämisselitykseen perustuen, mikäli Naantalissa ja Ruissalossa kylpylöiden vuosittainen tuotto vaihtelee, niin Naantalissa kylpylän ja Ruissalossa kylpylän uuden osan käypä arvo myös vaihtelee.

Käypä arvo sisältää merkittäviä arvioita ja oletuksia jatkuvasta taloudellisesta ja liiketoiminnallisesta ympäristöstä. Herkkyysanalyysi ei välttämättä kuvasta asianmukaisesti poikkeuksellisten tapahtumien vaikutusta, kuten covid-19-pandemia. Sovellettavat tuotto-oletukset ja toimintakustannusten tasot voivat toteutua odotettua korkeampina poikkeuksina kuin kolmannen osapuolen arvioijan herkkyysanalyysin perustana käytettävät historiallista tai markkinoiden suorituskykyä koskevat perustiedot olettavat. Siksi herkkyysanalyysi voi sisältää oletuksia, jotka eivät täysin huomioi meneillään olevan pandemian vaikutuksia, eikä herkkyysanalyysiä täten arvioida Covid-19:n aikana numeerisesti.

Johdon arvion mukaan maa- ja vesialueen käyttöoikeushyödykkeiden käypä arvo on 0,65 miljoonaa euroa.

4. Taloudellisten riskien hallinta

Konsernin liiketoimintaan liittyvät taloudelliset riskit ovat korkoriski, luottoriski, maksuvalmiusriski ja uudelleenrahoitusriski. Johdon suorittama taloudellisten riskien hallinta tähtää konsernin suojaamiseen rahoitusmarkkinoilla tapahtuvia epäedullisia kehityksiä vastaan ja tuloksentekeyvyn varmistamiseen. Johto arvioi taloudellisia riskejä säännöllisesti hallitakseen yhtiön taloudellista riskiasemaa ja päättääkseen tarvittavista toimenpiteistä.

Korkoriski

Yhtiön lainojen korkotaso on tarkasteltuina ajanjaksoina sidottu Euriboriin, alarajan ollessa 0 % plus marginaali. Matalan korkotason johdosta yhtiö on käytännössä maksanut alarajan mukaista korkoa ja tosiasiaassa korkotaso on ollut kiinteä. Jos esitettävien ajanjaksojen aikana korkotaso olisi ollut 0,5 prosenttiyksikköä korkeampi tai matalampi, ei sillä olisi ollut merkittävää vaikutusta korkokuluihin.

Luottoriski

Luottoriski koskee tilannetta, jossa lainojen ja saatavien toinen osapuoli aiheuttaa yhtiölle taloudellista tappiota ollessaan kykenemätön hoitamaan velvoitteitaan. Konsernin rahoitusvarat muodostuvat pääosin vuokrasaamisista Sunborn Sagalta. Sunborn Saga on kylpylähotellien pitkäaikainen vuokralainen, eikä vuokrasaamisista ole historian perusteella muodostunut luottotappioita. Konserni on arvioinut, että odotettavissa olevien tappioiden mallilla laskettu arvonalenemistappio ei ole merkittävä.

Rahat ja muut rahavarat sijaitsevat hyvämaineisissa pohjoismaisissa pankeissa, joiden luottoluokitukset ovat vahvat. Koska rahoihin ja muihin rahavaroihin liittyy samat arvonalentumisvaatimukset kuin muihinkin saataviin, on johto arvioinut, että niihin liittyvä arvonalenemistappio ei ole olennainen.

Likviditeetti- ja uudelleenrahoitusriski

Likviditeettiriskissä on kyse siitä, että olemassa olevat varat ja luottojärjestelyt eivät riitä konsernin liiketoiminnan tarpeisiin tai niiden hankkimiseen liittyy korkeita lisäkuluja. Jälleenrahoitusriskissä on kyse siitä, että olemassa olevien luottojen uudelleenrahoitus ja/tai uuden rahoituksen saaminen ei ole mahdollista, tai on mahdollista vain korkein kuluin.

Vakaa likviditeettiriskin hallinta tarkoittaa riittävien kassavarojen ylläpitoa sekä riittävän rahoituksen saatavilla oloa. Pitkällä aikavälillä likviditeetin pääasiallisen lähteen odotetaan olevan vuokrasopimuksen tuottama rahavirta. Yhtiön johto seuraa yhtiön maksuvalmiuden tilaa.

Kylpylähotelleihin liittyvän liiketoiminnan on arvioitu olevan voitollista ja Sunborn Sagan ja Sunborn Financen välisen vuokrasopimuksen mukainen ei-purettavissa oleva vuokra-aika on 10 vuotta sopimuksen voimaantulosta 1.11.2017. Koska yhtiöiden omistajataho on sama, on epätodennäköistä, että vuokrasopimusta ei jatkettaisi sen päättymisen jälkeen.

9.2.2018 yhtiö laski liikkeelle nimellisarvoltaan 50 miljoonan euron edestä vakuudellisia joukkovelkakirjalainoja tietyille kokeneille institutionaalisille sijoittajille rahoittaakseen koko olemassa olevan velkansa. Joukkovelkakirjalainat erääntyvät 9.2.2023 ja tilinpäätöspäivänä ne kerryttivät korkoa 4,85 %. Katso tarkemmin liitetietojen kohta 12 Lainat. Sidottu vuokrasopimuskausi jatkuu liikkeelle laskettujen joukkovelkakirjojen erääntymisen jälkeen tilinpäätöspäivästä vielä noin 5 vuoden ajan.

Yhteenvedo rahoitusveloista maturiteetteineen on esitetty alla olevassa taulukossa. Taulukossa esitetyt summat ovat sopimuksiin perustuvia diskonttaamattomia rahavirtoja, ml. koronmaksut. Koronmaksut on laskettu tilinpäätöspäivänä voimassa olleen korkotason mukaisesti.

31.12.2021

1 000 EUR	< 1 vuosi	1 - 3 vuotta	3 - 5 vuotta	> 5 vuotta	Yhteensä
Vuokrasopimusvelat	47	94	94	1 023	1 258
Joukkovelkakirjalaina	-	50 000	-	-	50 000
Joukkovelkakirjalainan korot	2 459	620	-	-	3 078
Ostovelat ja muut velat	272	-	-	-	272
Yhteensä	2 778	50 714	94	1 023	54 608

31.12.2020

1 000 EUR	< 1 vuosi	1 - 3 vuotta	3 - 5 vuotta	> 5 vuotta	Yhteensä
Vuokrasopimusvelka	47	94	94	1 070	1 305
Joukkovelkakirjalaina	-	50 000	-	-	50 000
Joukkovelkakirjalainan korot	2 459	3 078	-	-	5 537
Ostovelat ja muut velat	132	-	-	-	132
Yhteensä	2 637	53 172	94	1 070	56 974

Uudelleenrahoitusriskiä hallitaan varmistamalla uudelleenrahoitus riittävän aikaisessa vaiheessa. Yhtiön johto uskoo, että Sunborn Sagan kanssa solmittu pitkäaikainen vuokrasopimus kylpylähotelleista varmistaa konsernin kyvyn saada pitkäaikainen rahoitus.

Pääomarakenteen hallinta

Yhtiön johdon valvoma pääomarakenne koostuu veloista ja omasta pääomasta, kuten taseessa on esitetty.

Pääomarakenteen hallinta perustuu yhtiötä koskevien keskeisten riskien arviointiin. Joukkovelkakirjalainan ehtojen mukaisesti yhtiö ei saa nostaa uutta ulkopuolista lainaa ilman lupaa.

Joukkovelkakirjoja koskeviin ehtoihin sisältyy yhtiön sijoituskiinteistön ja velkojen suhteeseen liittyvä kovenantti (asset cover ratio covenant), jonka mukaan yhtiön on yhdessä takaajan kanssa pidettävä ko. suhde vähintään 130,0 %:ssa. Kovenantti lasketaan kylpylähotellin markkina-arvosta, jonka on arvioinut yhtiön nimeämä ja bond trusteeen hyväksymä arvioitsija, jaettuna yhtiön joukkovelkakirjalainojen määrällä. Yhtiö ei ole rikkonut kovenanttia. Muita kovenantteja on käsitelty liitetietojen kohdassa 12.

5. Tuotot

Yhtiön tuotot koostuvat pääosin vuokratuotoista lähipiiri-yhtiö Sunborn Sagalta. Konserni on pitkälti riippuvainen Sunborn Sagan vuokranmaksukyvyistä, sillä Sunborn Saga on ainoa vuokralainen ja konsernin kassatulojen päälähte. Lisäksi konserni saa tuottoja kiinteistöhuolto- ja IT-tukipalveluista.

1 000 EUR	1.1. – 31.12.2021	1.1. – 31.12.2020
Vuokratuotot lähipiiri-yhtiöltä	3 479	2 835
Palvelutuotot lähipiiri-yhtiöiltä	251	225
Muut tuotot – kustannustuki	126	-
Yhteensä	3 856	3 060

6. Henkilöstökulut ja liiketoiminnan muut kulut

Henkilöstökuluissa on neljän kiinteistönhuolto- ja IT-palveluja tarjoavan työntekijän henkilöstökulut.

Henkilöstökulut on esitetty alla olevassa taulukossa:

1 000 EUR	1.1. – 31.12.2021	1.1. – 31.12.2020
Palkat	208	192
Sosiaalikulut	5	4
Eläkekustannukset	35	32
Yhteensä	249	228

Liiketoiminnan muut kulut on esitetty alla olevassa taulukossa:

1 000 EUR	1.1. – 31.12.2021	1.1. – 31.12.2020
Kiinteistövero	198	202
Ulkopuoliset palvelut	2	17
Vakuutukset	69	67
Asiantuntijapalvelut	8	235
Hallintokustannukset	91	121
Yhteensä	368	642

Tilintarkastajien palkkiot:

1 000 EUR	1.1. – 31.12.2021	1.1. – 31.12.2020
Tilintarkastuspalkkiot	6	21
Muut palvelut	-	5
Yhteensä	6	26

7. Rahoituskulut

Rahoituskulut koostuvat korkokuluista, kuten alla olevassa taulukossa on esitetty:

1 000 EUR	1.1. – 31.12.2021	1.1. – 31.12.2020
Rahoituskulut:		
Korkokulut lainoista	-2 756	-2 940
Korkokulut vuokralvelasta	-41	-41
Yhteensä	-2 797	-2 981

8. Tuloverot

Efektiivinen veroaste vuonna 2021 ja 2020 oli 20 %.

1 000 EUR	1.1. – 31.12.2021	1.1. – 31.12.2020
Tulos ennen veroja	65	-5 402
Suomen verokannan mukainen vero (20%)	-13	1 081
Tuloslaskelmalla kirjattu vero	-13	1 081

9. Sijoituskiinteistöt

Konserni esittää kylpylähotellit sijoituskiinteistöinä ja arvostaa ne käyvän arvon mallin mukaan. Arvonmäärityksen on tehnyt riippumaton ja tunnustettu ammattimainen arvonmäärittäjä. Kylpylähotellien käypä arvo on noin 61,8 miljoonaa euroa sisältäen käyttöoikeushyödykkeet ja vuokratavat, jotka on erikseen esitetty IFRS 16:n mukaan. Käyvän arvon määrittäminen perustuu ei-havaittavissa oleviin syötteisiin, ja siten on luokiteltu tasolle 3 arvonmäärityshierarkiassa. Kaikkein merkittävimmät laskennassa käytettävät arviot eivät ole muuttuneet tilinpäätöshetken 31.12.2021 jälkeen. Merkittävistä arvioinneista ja harkinnoista on esitetty edellä tarkemmin liitetiedossa 3.

Muutokset sijoituskiinteistön kirjanpitoarvossa on esitetty seuraavassa:

1 000 EUR	Kylpylähotellit
Käypä arvo 1.1.2020	65 914
Lisäykset	514
Muutokset käyvässä arvossa	-4 612
Käypä arvo 31.12.2020	61 820
Käypä arvo 1.1.2020	65 914
Käypä arvo 31.12.2020	61 820

1 000 EUR	Kylpylähotellit
Käypä arvo 1.1.2021	61 820
Lisäykset	311
Muutokset käyvässä arvossa	-370
Käypä arvo 31.12.2021	61 759
Käypä arvo 1.1.2021	61 820
Käypä arvo 31.12.2021	61 759

Kylpylähotelleissa on tehty merkittäviä jatkuvia uudistuksia yhtiön perustamisesta 1.11.2017 lähtien. Uudistaminen jatkui vuonna 2021.

Vuokratuotot ja välittömät kylpylähotelleihin liittyvät hoitokulut on kirjattu tuloslaskelmaan seuraavasti:

1 000 EUR	1.1. – 31.12.2021	1.1. – 31.12.2020
Vuokratuotot	3 479	2 835
Välittömät hoitokulut sijoituskiinteistöstä	270	330

Naantalin kylpylä sijaitsee Naantalin kaupungin omistamalla maa-alueella, joka on vuokrattu yhtiölle pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Ruissalon kylpylä sijaitsee maa-alueella, jonka Niemen perhe on vuokrannut Turun kaupungilta.

10. Laskennalliset verot

1 000 EUR	Muutokset sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon välillä	Velat	Muut	Yhteensä
Laskennalliset verosaamiset:				
1.1.2020	-771	-170	-611	-1 553
Kirjattu tuloslaskelmaan	-1 122	-97	-152	-1 371
Kirjanpitoarvo 31.12.2020	-1 893	-267	-763	-2 924
Laskennalliset verovelat:				
1.1.2020	10 919	344	2	11 265
Kirjattu tuloslaskelmaan	291	-	-	291
Kirjanpitoarvo 31.12.2020	11 210	344	2	11 556
Laskennalliset verosaamiset ja -velat yhteensä 31.12.2020	9 317	77	-761	8 632
Laskennalliset verosaamiset:				
1.1.2021	-1 893	-267	-763	-2 924
Kirjattu tuloslaskelmaan	-227	-58	-2	-287
Kirjanpitoarvo 31.12.2021	-2 120	-325	-765	-3 211
Laskennalliset verovelat:				
1.1.2021	11 210	344	2	11 556
Kirjattu tuloslaskelmaan	294	-	6	300
Kirjanpitoarvo 31.12.2021	11 504	344	8	11 856
Laskennalliset verosaamiset ja -velat yhteensä 31.12.2021	9 383	19	-757	8 645

Laskennalliset verosaamiset ja -velat on esitetty taseessa netotettuna.

11. Oma pääoma

Yhtiön osakepääoma on 80 tuhatta euroa. Osakkeiden lukumäärä on ollut 400 yhtiön perustamisesta lähtien ja osakkeet on jaettu kahteen luokkaan. A-osakkeilla on 20 ääntä/osake ja B-osakkeilla on 1 ääni/osake, muutoin ehdot ovat samanlaiset. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Yhtiö ei ole jakanut osinkoa ja joukkovelkakirjalainojen sopimusehdot asettavat joitain rajoituksia osingon jakamiselle.

12. Lainat, ostovelat ja muut velat

1 000 EUR	31.12.2021	31.12.2020
Joukkovelkakirjalaina	49 906	49 616
Vuokravelka	640	665
Yhteensä	50 546	50 281

9.2.2018 yhtiö laski liikkeelle nimellisarvoltaan 50 miljoonan euron (vähennettynä transaktiokuluilla 1,3 miljoonaa euroa) edestä vakuudellisia joukkovelkakirjalainoja tietyille, ammattimaisille institutionaalisille sijoittajille, pääasiallisena tarkoituksenaan uudelleenrahoittaa olemassa oleva laina. Jäljelle jääneet varat

käytettiin yrityksen yleisiin tarkoituksiin. Yhtiö listasi vaihtuvakorkoisen joukkovelkakirjalainan Nasdaq Helsinkiin 8.2.2019.

Joukkovelkakirjat ovat euromääräisiä ja ne erääntyvät 9.2.2023. Joukkovelkakirjalainat lunastetaan kokonaan nimellisarvossaan eräpäivänä. Yhtiöllä on oikeus myös aiempaan takaisinmaksuun. Sopimukseen perustuva korko on 4,85 % plus 3 kk Euribor. Efektiivinen korko on 5,41 %.

Kirjallisen menettelyn joukkovelkakirjalainan muutosten ja poikkeuslupien seurauksena aiheutui 0,5 % muutospalkkio kaudelle 2020. Muutospalkkion määrän vaikutus on huomioitu vastaavasti lainan pääomassa.

Johto arvioi, että lainojen käypä arvo vastaa joukkovelkakirjalainojen kirjanpitoarvoa.

Joukkovelkakirjalainan annetut vakuudet ja takuut

Joukkovelkakirjojen vakuutena on parhaalla etusijalla olevat kylpylähotellien panttikirjakiinnitykset. Lisäksi yhtiö on pantannut kaikki kylpylähotellien vuokrasopimuksen tuottamat kassavirrat sekä vuokrasaamiset. Myös vakuutuskorvaukset maksetaan joukkovelkakirjalainojen haltijoille. Yhtiön tavalliset pankkitilit on annettu joukkovelkakirjalainojen takaisinmaksun vakuudeksi, mutta yhtiö voi kuitenkin käyttää niitä tavanomaisessa liiketoiminnassaan, kun ei ilmene viitteitä maksuhäiriöistä. Joukkovelkakirjalainan sopimus asettaa joitain rajoituksia yhtiön toiminnalle.

Yhtiön joukkovelkakirjalainoihin liittyvät vastuut on turvattu vaadittaessa toimeenpantavalla Sunborn Sagan ja Sunborn Oy:n takauksella. Sunborn Oy:n takaus on rajattu Sunborn Sagan Sunborn Oy:lle maksamaa osinkoa tai muuta osuutta vastaavaan määrään. Edelleen Sunborn Sagan ja Sunborn Oy:n takaus on rajattu Suomen osakeyhtiölain velvoittavilla sääöksillä.

Joukkovelkakirjalainojen vakuutena on myös parhaalla etusijalla oleva yritysikiinnitys rekisteröitynä yhtiön ja Sunborn Sagan irtaimiin varoihin yritysikiinnityslain mukaisesti. Sunborn Sagan kassavirrat, samoin kuin sen pankkisaatavat on pantattu, ja vakuutuskorvaukset maksetaan vakuutena joukkovelkakirjojen haltijoille.

Lisäksi osakkeenomistajat ovat pantanneet yhtiön osakkeet, ja Sunborn Oy on pantannut Sunborn Saga Oy:n osakkeet joukkovelkakirjalainojen takaisinmaksun vakuudeksi. Pekka ja Ritva Niemi ovat pantanneet kaikki olemassa olevat ja tulevat vuokrasaamisensa Sunborn Sagalta. Taloudellinen kovenantti on esitetty tarkemmin alla.

Joukkovelkakirjoja koskeviin ehtoihin sisältyy yhtiön sijoituskiinteistön ja velkojen suhteeseen liittyvä kovenantti (asset cover ratio covenant), jonka mukaan yhtiön on yhdessä takaajan kanssa pidettävä ko. suhde vähintään 130,0 %:ssa. Kovenantti lasketaan kylpylähotellin markkina-arvosta, jonka on arvioinut yhtiön nimeämä ja bond trusteeen hyväksymä arvonmäärittäjä, jaettuna yhtiön joukkovelkakirjalainojen määrällä.

Joukkovelkakirjalainan ehtoihin sisältyy myös kassavaroihin liittyvä kovenantti, jonka mukaan yhtiöllä tulee olla vähintään 3 kuukauden koronmaksua vastaava määrä rahaa. Joukkovelkakirjalainan ehtoihin kuuluu korkoihin liittyvä kovenantti, jonka mukaan yhtiön tulos ennen korkoja, veroja, poistoja ja tilinpäätössiirtoja on oltava vähintään 1,1 kertaa koron määrä, ja vuokraan liittyvä kovenantti, jonka mukaan Sunborn Sagan tulos ennen korkoja, veroja, poistoja ja tilinpäätössiirtoja (sekä ennen vuokria ja sisäistä hallintopalkkiota) on oltava vähintään 1,0 kertaa maksettava vuokra. Kovenanttien täyttyminen tarkastetaan neljännesvuosittain.

Sopimusehtojen mukaisesti joukkovelkakirjalainojen haltijat voivat määrätä joukkovelkakirjat maksettavaksi muun muassa, mikäli yhtiö ei kykene maksamaan joukkovelkakirjalainan ehtojen tai muiden

sopimusten mukaisia erää eräpäivään mennessä, yhtiö tai Sunborn Saga eivät kykene täyttämään kovenantteja, jokin yhtiön tai Sunborn Sagan velka ei ole maksettu ajallaan ja erääntynyt summa on alle 2 miljoonaa euroa, ja kun kyseessä ei ole osakkeenomistajien antama laina tai Sunborn Saga ei kykene maksamaan yhtiölle vuokrasopimuksen mukaista vuokraa.

Sunborn Financen kirjallinen menettely joukkovelkakirjan ehtojen muuttamiseksi hyväksyttiin 25.6.2020. Sillä varmistettiin tietyt poikkeukset ja muutokset joukkovelkakirjalainan ehtoihin. Ehtomuutokset antoivat Covid19:n takia väliaikaisia helpotuksia korkokatteeseen, vähimmäiskäteisvaatimukseen ja vuokranmaksuun. Sunborn Finance Oyj on raportointipäivänä täyttänyt kaikki kovenantit.

Rahoitusvelkojen muutokset:

1 000 EUR	Vuoden sisällä erääntyvät lainat	Myöhemmin kuin vuoden sisällä erääntyvät lainat	Yhteensä
Lainat 1.1.2020	-	49 130	49 130
Koronmaksu efektiivisen koron menetelmällä	-	486	486
Lainat 31.12.2020	-	49 616	49 616
Lainat 1.1.2021	-	49 616	49 616
Koronmaksu efektiivisen koron menetelmällä	-	290	290
Lainat 31.12.2021	-	49 906	49 906

Ostovelat ja muut velat

Ostovelkoihin ja muihin velkoihin sisältyy pääasiassa ostovelkoja 31.12.2021 ja 31.12.2020. Velkoja lähipiiriyrityksille on käsitelty liitetiedossa 13 Lähipiiritapahtumat.

13. Lähipiiritapahtumat

Liiketoiminta yhtiön lähipiiriin kuuluvien osapuolten kanssa

Niemen perhe omistaa konsernin. Konsernin lähipiirissä ovat Niemen perheen hallinnoimat yritykset, hallitus ja yhtiön johtohenkilöt yhdessä läheisten perheenjäsenten kanssa sekä näiden määräysvallassa olevat yritykset. Sunborn-konserni on Niemen perheen hallinnoima.

Seuraavassa taulukossa on kuvattu yhtiön liiketapahtumia ja avoimia saldoja lähipiiritahojen kanssa esitettyjen vuosien lopussa:

1 000 EUR	1.1. - 31.12.2021			31.12.2021	31.12.2021
	Vuokra- tuotot	Palvelu- tuotot	Hallinto- palkkio	Saamiset	Velat
Sunborn Saga Oy	3 479	79	-	1	-
Muut lähipiiritahot	-	172	-74	69	10
Yhteensä	3 479	251	-74	70	10

1 000 EUR	1.1. - 31.12.2020			31.12.2020	31.12.2020
	Vuokra- tuotot	Palvelu- tuotot	Hallinto- palkkio	Saamiset	Velat
Sunborn Saga Oy	2 835	66	-	0	4
Muut lähipiiritahot	-	158	-74	74	8
Yhteensä	2 835	225	-74	74	12

Konserni saa vuokratuottoja liittyen kylpylähotellien vuokrasopimukseen. Sunborn Finance on vuokrannut kylpylähotellit Sunborn Sagalle ei-purettavissa olevalla pitkäaikaisella, 1.11.2027 päättyvällä vuokrasopimuksella. Sopimusten mukainen vuokra on asetettu markkinatasolle. Liikkeeseenlaskija Sunborn Finance Oyj antoi operaattorille kahden kuukauden vuokravapauden sovellettavaksi tilikauden aikana, ja sille annettiin lupa käyttää kassavaroja erääntyviin velkoihin.

Seuraava maturiteettijakauma kuvaa Sunborn Sagan vuokrasopimuksen mukaisia vuokranmaksuja:

1 000 EUR	31.12.2021	31.12.2020
Alle vuoden sisällä erääntyvät	3 534	3 409
1-2 vuoden sisällä erääntyvät	3 534	3 409
2-3 vuoden sisällä erääntyvät	3 534	3 409
3-4 vuoden sisällä erääntyvät	3 534	3 409
4-5 vuoden sisällä erääntyvät	3 534	3 409
Yli 5 vuoden kuluttua erääntyvät	2 945	6 249
Yhteensä	20 617	23 292

Sunborn Saga on antanut takauksen yhtiön vakuudellisille joukkovelkakirjalainoille. Tarkemmat tiedot takauksesta on annettu liitetiedossa 12 Lainat.

Yhtiö on maksanut hallintopalkkiota Sunborn Oy:lle ja Sunborn International Oy:lle.

14. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat

Sodalla Ukrainassa ei arvioida olevan välitöntä vaikutusta yhtiön liiketoimintaan.

TULOSLASKELMA (FAS)

	1.1. - 31.12.2021		1.1. - 31.12.2020	
LIIKEVAIHTO		3 478 504,00		2 834 677,40
Liiketoiminnan muut tuotot		377 263,19		225 090,65
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-208 239,92		-192 006,89	
Eläkekulut	-35 169,31		-31 560,84	
Muut henkilösivukulut	-5 093,85	-248 503,08	-3 969,42	-227 537,15
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot		-1 471 126,06		-1 452 689,14
Liiketoiminnan muut kulut		-438 958,38		-665 441,93
LIIKEVOITTO		<u>1 697 179,67</u>		<u>714 099,83</u>
Rahoitustuotot ja -kulut				
Korkotuotot ja muut rahoitustuotot	32,81		116,64	
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-2 466 392,46	-2 466 359,65	-2 454 328,29	-2 454 211,65
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA		<u>-769 179,98</u>		<u>-1 740 111,82</u>
Tilinpäätössiirrot				
Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)		760 000,00		998 298,25
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO		<u>-9 179,98</u>		<u>-741 813,57</u>

TASE (FAS)

VASTAAVAA	31.12.2021		31.12.2020	
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet				
Muut pitkävaikutteiset menot	50 788,22	50 788,22	57 714,98	57 714,98
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet	320 511,17		320 511,17	
Rakennukset	59 839 361,09		60 853 819,61	
Koneet ja kalusto	2 752 657,87		2 883 687,32	
Keskeneräiset hankinnat	887 678,13	63 800 208,26	895 807,09	64 953 825,19
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä		3 500,00		3 500,00
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Lyhytaikaiset saamiset				
Myyntisaamiset	70 039,37		73 568,14	
Muut saamiset	17 029,96	87 069,33	4 006,40	77 574,54
Rahat ja pankkisaamiset		672 367,94		426 987,20
VASTAAVAA YHTEENSÄ		<u>64 613 933,75</u>		<u>65 519 601,91</u>

VASTATTAVAA	31.12.2021		31.12.2020	
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma	80 000,00		80 000,00	
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	6 638 188,33		6 638 188,33	
Ed.tilikausien voittovarot	-3 714 184,02		-2 972 370,45	
Tilikauden voitto/tappio	-9 179,98	2 994 824,33	-741 813,57	3 004 004,31
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ				
Kertynyt poistoero		1 241 836,65		2 001 836,65
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen				
Joukkovelkakirjalainat	50 000 000,00		50 000 000,00	
Laskennalliset verovelat	9 684 554,12	59 684 554,12	9 684 554,12	59 684 554,12
Lyhytaikainen				
Ostovelat	139 419,96		62 856,95	
Muut velat	132 555,87		68 711,13	
Siirtovelat	420 742,82	692 718,65	697 638,75	829 206,83
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		<u>64 613 933,75</u>		<u>65 519 601,91</u>

LIITETIEDOT (FAS)

TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

Pysyvien vastaavien arvostus

Sijoituskiinteistö arvostettiin jakautumishetkellä 1.11.2017 KPL 5 luvun 2 pykälän mukaisesti käypään arvoon, minkä jälkeen siitä on tehty poistot suunnitelman mukaan ja se on arvostettu jaksotettuun hankintamenuon. Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoina taloudellisen pitoajan peruusteella.

Poistoajat ovat seuraavat:

Muut pitkävaikutteiset menot	10 v.
Sijoituskiinteistöt	40 v.
Koneet ja kalusto	8 - 10 v.

Pienhankinnat (alle 850 euroa) on kirjattu kokonaisuudessaan tilikauden kuluksi.

Laskennallinen verovelka

Pitkäaikaisiin velkoihin kirjattu laskennallinen verovelka on muodostunut sijoituskiinteistöjen arvostuksesta käypään arvoon.

Ukrainan sodalla ei arvioida olevan välittömiä vaikutuksia yhtiön liiketoimintaan.

LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT	2021	2020
Saadut kustannustuet häiriötilanteessa	126 376,12	0,00

HENKILÖSTÖ	2021	2020
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä tilikauden aikana	4	4

TILIKAUDEN POISTOT JA POISTOERO

	Sumupoistot	Poistoero +/-	Kokonaispoistot
Aineettomat hyödykkeet	6 926,76	0	6 926,76
Aineelliset hyödykkeet	1 464 199,30	-760 000,00	704 199,30
Yhteensä	1 471 126,06	-760 000,00	711 126,06

LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT	2021	2020
Hallintokulut	98 858,67	103 602,10
Käyttö- ja ylläpito	316 439,95	330 397,99
Muut kulut	23 659,76	231 441,84
Yhteensä	438 958,38	665 441,93

RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

	2021	2020
Rahoitustuotot		
Korkotuotot muilta	32,81	116,64
Rahoituskulut		
Korkokulut muille	2 465 904,99	2 452 109,76
Muut rahoituskulut	487,47	2 218,53
Yhteensä	<u>2 466 392,46</u>	<u>2 454 328,29</u>

TILINTARKASTUSPALKKIOT

	2021	2020
Pricewaterhousecoopers Oy		
Tilintarkastus	5 526,47	20 740,20

PYSYVIEN VASTAAVIEN MUUTOKSET TASE-ERITTÄIN

	Muut pitkävai- kutteiset menot
Aineettomat hyödykkeet	
Hankintameno tilikauden alussa	64 756,18
Hankintameno 31.12.2021	64 756,18
Kertyneet poistot tilikauden alussa	-7 041,20
Tilikauden sumupoistot	-6 926,76
Kertyneet poistot tilikauden lopussa	<u>-13 967,96</u>
Tasearvo 31.12.2021	50 788,22

	Maa-alueet	Rakennukset	Koneet & kalusto	Keskeneräiset hankinnat
Aineelliset hyödykkeet				
Hankintameno tilikauden alussa	320 511,17	24 723 774,59	3 565 887,77	895 807,09
Arvostus käypään arvoon	0,00	39 340 622,60	0,00	0,00
Tilikauden lisäykset	0,00	0,00	318 711,33	264 496,28
Tilikauden vähennykset	0,00	0,00	0,00	-272 625,24
Hankintameno 31.12.2021	<u>320 511,17</u>	<u>64 064 397,19</u>	<u>3 884 599,10</u>	<u>887 678,13</u>
Kertyneet poistot tilikauden alussa	0,00	-3 210 577,58	-682 200,45	0,00
Tilikauden sumupoistot	0,00	-1 014 458,52	-449 740,78	0,00
Kertyneet poistot tilikauden lopussa	<u>0,00</u>	<u>-4 225 036,10</u>	<u>-1 131 941,23</u>	<u>0,00</u>
Tasearvo 31.12.2021	320 511,17	59 839 361,09	2 752 657,87	887 678,13

SIJOITUKSET

Tytäryhtiöosakkeet	
Hankintameno tilikauden alussa	3 500,00
Tasearvo 31.12.2021	3 500,00

<u>Nimi</u>	<u>Kpl-määrä</u>	<u>Omistusosuus</u>	<u>Kotipaikka</u>
Sunborn Finance Admin Oy	1 000	100 %	Helsinki

Konsernista on laadittu IFRS:n mukainen konsernitilinpäätös.

OMA PÄÄOMA JA VOITONJAKOKELPOISET VARAT

	2021	2020
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma tilikauden alussa	80 000,00	80 000,00
Osakepääoma 31.12.	80 000,00	80 000,00
Vapaa oma pääoma		
Svop-rahasto tilikauden alussa	6 638 188,33	6 638 188,33
Svop-rahasto 31.12.	6 638 188,33	6 638 188,33
Kertyneet voittovarot 31.12.	-3 714 184,02	-2 972 370,45
Tilikauden tulos 31.12.	-9 179,98	-741 813,57
Vapaa oma pääoma yhteensä	2 914 824,33	2 924 004,31
Oma pääoma yhteensä	2 994 824,33	3 004 004,31
Jakokelpoiset varat tilinpäätöksessä		
Svop-rahasto	6 638 188,33	6 638 188,33
Kertyneet voittovarot	-3 714 184,02	-2 972 370,45
Tilikauden tulos	-9 179,98	-741 813,57
Yhteensä	2 914 824,33	2 924 004,31
Valtiolta saatu yleinen kustannustuki	-126 376,12	0,00
Varojenjakoon käytettävissä oleva määrä	2 788 448,21	2 924 004,31

Yhtiön osakkeita on 400 kpl. Osakkeiden äänioikeus määräytyy osakelajeittain seuraavasti, muilta osin eri osakelajeja koskevat ehdot ovat samat.

	kpl
A-sarja (20 ääntä/osake)	24
B-sarja (1 ääni/osake)	376
Yhteensä	400

SIIRTOVELAT

	2021	2020
Korkovelka	343 541,67	336 805,56
Jaksotetut henkilöstökulut	77 201,15	77 365,45
Muut siirtovelat	0,00	283 467,74
Yhteensä	420 742,82	697 638,75

VAKUUKSET JA VASTUUSITOUMUKSET

	2021	2020
Joukkovelkakirjalainat	50 000 000,00	50 000 000,00
Annetut kiinteistökiinnitykset	126 651 783,67	126 651 783,67
Yrityskiinnitys	65 000 000,00	65 000 000,00

Yhtiön pankkitilit ja saamiset on pantattu bondin vakuudeksi, mutta yhtiö voi käyttää niitä bondin ehtojen mukaisesti.

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

SUNBORN FINANCE OYJ

Turussa 12. huhtikuuta 2022

Ritva Niemi

Hallituksen puheenjohtaja

Pekka Niemi

Hallituksen jäsen

Hans Niemi

Hallituksen jäsen ja toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Turussa ____ . huhtikuuta 2022

PricewaterhouseCoopersOy

Tilintarkastusyhteisö

Kalle Laaksonen

KHT

SUNBORN SAGA OY, TULOSLASKELMA (FAS)

1 000 EUR	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
LIKEVAIHTO	22 469	18 454
Liiketoiminnan muut tuotot	1 509	948
Materiaalit ja palvelut		
Ostot tilikauden aikana	-3 463	-2 718
Varastojen muutos	35	-39
Ulkopuoliset palvelut	-906	-834
	-4 334	-3 591
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-6 684	-6 063
Eläkekulut	-1 074	-876
Muut henkilösivukulut	-266	-197
	-8 024	-7 135
Liiketoiminnan muut kulut	-6 906	-5 837
Sunborn Finance Oyj:lle maksetut vuokrat	-3 479	-2 835
Sunborn Oy:lle maksetut hallintopalkkiot	-542	-605
	<u>-6 906</u>	<u>-5 837</u>
EBITDA	695	-601
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-550	-589
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	1	0
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-92	-67
	<u>-92</u>	<u>-67</u>
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA	53	-1 257
Tilinpäätössiirrot		
Konserniavustukset	-40	1 300
Tuloverot	-1	-8
	<u>-41</u>	<u>1 292</u>
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	12	35

SUNBORN SAGA OY, TASE (FAS)

1 000 EUR

VASTAAVAA	31.12.2021	31.12.2020
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	166	182
Muut pitkävaikutteiset menot	738	904
1 038		1 220
Aineelliset hyödykkeet		
Koneet ja kalusto	577	477
Ennakkomaksut	23	600
55		531
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet	0	0
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Vaihto-omaisuus		
Aineet ja tarvikkeet	169	152
Tavarat	184	353
166		317
Saamiset		
Pitkäaikaiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	6 948	6 637
Lyhytaikaiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	47	114
Myyntisaamiset	998	589
Muut saamiset	46	42
Siirtosaamiset	255	1 346
455		1 201
Rahat ja pankkisaamiset	3 085	2 823
VASTAAVAA YHTEENSÄ	13 237	12 729
VASTATTAVAA	31.12.2021	31.12.2020
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	3	3
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	100	100
Voitto/tappio (-) ed.tilikausilta	228	190
Tilikauden voitto/tappio	12	342
35		328
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Eläkelainat	1 800	2 100
Muut velat	4 713	6 513
4 681		6 781
Lyhytaikainen		
Velat saman konsernin yrityksille	127	26
Erääntyvät eläkelainat	600	600
Saadut ennakot	3 093	2 600
Ostovelat	1 269	954
Muut velat	156	151
Siirtovelat	1 137	6 381
1 290		5 621
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	13 237	12 729

SUNBORN SAGA OY, RAHOITUSLASKELMA (FAS)

1 000 EUR

1.1.-31.12.2021

1.1.-31.12.2020

Liiketoiminta

Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	53	-1 257
Poistot ja arvonalentumiset	550	589
Välittömät verot	-1	-8
Lyhytaikaiset liikesaamiset, lisäys (-), vähennys (+)	-145	345
Vaihto-omaisuus, lisäys (-), vähennys (+)	-35	39
Korottomat lyhytaik. velat, lisäys (+), vähennys (-)	761	-172
Muut oikaisut	2	0

Liiketoiminnan rahavirta (A)

1 185 -463

Investoinnit

Investoinnit (aineelliset ja aineettomat)	-303	-284
---	------	------

Investointien rahavirta (B)

-303 -284

Rahoitus

Konsernisaaminen, lisäys (-), vähennys (+)	-312	-1 576
Pitkäaikaiset lainat, lisäys (+), vähennys (-)	-268	2 147
Konserniavustus	-40	1 300

Rahoituksen rahavirta (C)

-619 1 871

Rahavarojen muutos (A+B+C), lisäys (+), vähennys (-)

262 1 125

Rahavarat kauden alussa

2 823

1 698

Rahavarat kauden lopussa

3 085

2 823

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 32 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 32 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 32 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 32 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 32 sider før denne side

HANS MIKKO MIKAEL NIEMI

b34cde42-d72a-4699-85a0-7a0a2f9c7f2d - 2022-04-28 18:36:42 UTC +03:00

BankID / MobileID - 6b826e26-8cf3-4094-b0e1-97fc01a5ccd6 - FI

Pekka Juhani Niemi

b5da29d4-fc22-4f0c-b732-7e7df400bc40 - 2022-04-29 10:25:32 UTC +03:00

BankID / MobileID - 8c168a12-9a3b-49d7-a5fc-b8b1415cc132 - FI

Ritva Liisa Marjatta Niemi

e7e08793-580c-4442-a914-902556d13b35 - 2022-04-29 10:41:55 UTC +03:00

BankID / MobileID - d9616c32-e811-4c90-bedc-b91312a35c43 - FI

Kalle Juhani Laaksonen

0a6e7aed-3650-4e70-9647-61a589758b26 - 2022-04-29 16:21:03 UTC +03:00

BankID / MobileID - c04dc76e-b860-4dfe-b8d9-c6c102f26fb0 - FI

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

Tilintarkastuskertomus

Sunborn Finance Oyj:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Lausuntonamme esitämme, että

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

Lausuntomme on ristiriidaton hallitukselle annetun lisäraportin kanssa.

Tilintarkastuksen kohde

Olemme tilintarkastaneet Sunborn Finance Oyj:n (y-tunnus 2834108-5) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2021. Tilinpäätös sisältää:

- konsernin taseen, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien yhteenvedon merkittävistä tilinpäätöksen laatimisperiaateista.
- emoyhtiön taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Riippumattomuus

Olemme riippumattomia yhtiöstä Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

Emoyhtiölle ja tytäryhtiölle suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut ovat parhaan tietomme ja käsityksemme mukaan olleet Suomessa noudatettavien, näitä palveluja koskevien säännösten mukaisia, emmekä ole suorittaneet EU-asetuksen 537/2014 5. artiklan 1-kohdassa tarkoitettuja kiellettyjä palveluja. Suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut on esitetty tilinpäätöksen liitetiedossa 6.

Tarkastuksen yleinen lähestymistapa

Yhteenveto

Olennaisuus <ul style="list-style-type: none">tilinpäätökselle määritetty olennaisuus: 0,3 miljoonaa euroa, joka on 0,5 % yhtiön konsernitaseen loppusummasta.
Konsernitarkastuksen laajuus <ul style="list-style-type: none">Konsernitilinpäätöksen tarkastuksen kohteena oli emoyhtiö
Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat <ul style="list-style-type: none">Liikevaihdon tuloutusSijoituskiinteistöjen arvostus

Osana tilintarkastuksen suunnittelua olemme määrittäneet olennaisuuden ja arvioineet riskiä siitä, että tilinpäätöksessä on olennainen virheellisyys. Erityisesti olemme arvioineet alueita, joiden osalta johto on tehnyt subjektiivisia arvioita. Tällaisia ovat esimerkiksi merkittävät kirjanpidolliset arviot, joihin liittyy oletuksia ja tulevien tapahtumien arviointia.

Olennaisuus

Tarkastuksemme suunnitteluun ja suorittamiseen on vaikuttanut soveltamamme olennaisuus. Tilintarkastuksen tavoitteena on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena olennaista virheellisyttä. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä. Niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voitaisiin kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Perustuen ammatilliseen harkintaamme määritimme olennaisuuteen liittyen tiettyjä kvantitatiivisia raja-arvoja, kuten alla olevassa taulukossa kuvatulle tilinpäätökselle määritetyn olennaisuuden. Nämä raja-arvot yhdessä kvalitatiivisten tekijöiden kanssa auttoivat meitä määrittämään tarkastuksen kokonaislaajuuden ja yksittäisten tilintarkastustoimenpiteiden luonteen, ajoituksen ja laajuuden sekä arvioimaan virheellisyyksien vaikutusta tilinpäätökseen kokonaisuutena.

Konsernitilinpäätökselle määritetty olennaisuus	0,3 miljoonaa euroa
Olennaisuuden määrittämisessä käytetty vertailukohde	0,5 % konsernitaseen loppusummasta
Perustelut vertailukohteen valinnalle	Valitsimme olennaisuuden määrittämisen vertailukohteeksi konsernitaseen loppusumman, koska käsityksemme mukaan tilinpäätöksen lukijat käyttävät yleisimmin sitä arvioidessaan yhtiön varallisuutta. Lisäksi taseen loppusumma on yleisesti hyväksytty vertailukohde. Valitsimme sovellettavaksi prosentiosuudeksi 0,5 %, joka on tilintarkastusstandardeissa yleisesti hyväksytyjen määrällisten rajojen puitteissa.

Konsernitilinpäätöksen tarkastuksen laajuuden määrittäminen

Tilintarkastuksemme laajuutta määritettäessä olemme ottaneet huomioon konsernin rakenteen, toimialan sekä taloudelliseen raportointiin liittyvät prosessit ja kontrollit. Konsernin pääasiallinen toiminta tapahtuu emoyhtiössä.

Konsernitarkastuksen laajuus kattaa emoyhtiön. Tytäryritykseen ei katsota liittyvän olennaisen virheen riskiä konsernitilinpäätöksen kannalta ja täten sen osalta tarkastustoimenpiteet ovat rajoittuneet konsernitasolla tehtäviin analyttisiin toimenpiteisiin. Näiden toimenpiteiden perusteella olemme hankkineet tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitilinpäätöksestä.

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat ovat seikkoja, jotka ammatillisen harkintamme mukaan ovat olleet merkittävimpiä tarkastuksen kohteena olevan tilikauden tilintarkastuksessa. Nämä seikat on otettu huomioon tilinpäätöksen kokonaisuutena kohdistuneessa tilintarkastuksessa sekä laatiessamme siitä annettavaa lausuntoa, emmekä anna näistä seikoista erillistä lausuntoa.

Otamme kaikissa tilintarkastuksissamme huomioon riskin siitä, että johto sivuuttaa kontrolleja. Tähän sisältyy arviointi siitä, onko viitteitä sellaisesta johdon tarkoitushakuisesta suhtautumisesta, josta aiheutuu väärinkäytöksestä johtuvan olennaisen virheellisuuden riski.

Tilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka	Miten seikkaa on käsitelty tilintarkastuksessa
<p>Liikevaihdon oikeellisuus</p> <p>Viittaus tilinpäätöksen laatimisperiaatteisiin ja liitetietoon 5</p> <p>Liikevaihto sisältää vuokrasopimuksen mukaiset vuokratuotot. Vuokratuotot kirjataan tuotoksi vuokra-aikana ajan kulumisen perusteella.</p> <p>Arviomme mukaan liikevaihdon tuloutukseen liittyvä riski liittyy etenkin siihen, vastaako kirjattu liikevaihto alla olevia vuokrasopimuksia.</p> <p>Olemme keskittyneet kauden aikana kirjattuihin tapahtumiin ja etenkin siihen, vastaavatko kirjaukset liikevaihtoon vuokrasopimuksen mukaisia ehtoja.</p>	<p>Tarkastustoimenpiteemme kattoi ymmärryksen saamisen myyntitoiminnon sisäisestä valvonnasta sekä liikevaihtokirjausten aineistotarkastuksen.</p> <p>Osana liikevaihdon aineistotarkastusta:</p> <ul style="list-style-type: none">-Arvioimme myynnin tuloutukseen sovellettavien laskentaperiaatteiden asianmukaisuutta.- Luimme vuokrasopimuksen.- Tarkastimme tilikauden aikana liikevaihtoon kirjattuja tapahtumia todentaaksemme, että kirjaukset vastaavat vuokrasopimuksen ehtoja.- Testasimme tilikauden päätöksen lähellä kirjattujen tapahtumien oikea-aikaisen tulouttamisen.
<p>Sijoituskiinteistön arvostus</p> <p>Viittaus tilinpäätöksen laatimisperiaatteisiin sekä liitetietoihin 3 ja 9.</p> <p>Yhtiön sijoituskiinteistöt sisältävät kylpylähotelleja.</p> <p>Kylpylähotellit arvostetaan käypään arvoon ja käyvän arvon muutos kirjataan tuloslaskelmaan.</p> <p>Arvostusmenetelmiin ja niissä käytettyihin oletamiin liittyy arvionvaraisuutta. Keskeisimmät oletamat liittyvät tuleviin rahavirtoihin, hyödykkeiden taloudelliseen käyttöikään sekä diskonttauskorkoon. Keskityimme erityisesti rahavirtaennusteisiin, koska niihin sisältyy merkittävää arvionvaraisuutta.</p>	<p>Tarkastustoimenpiteemme kattoi ymmärryksen saamisen sijoituskiinteistön arvostukseen liittyvästä laskentaprosessista.</p> <p>Kohdensimme tarkastusta erityisesti seuraaviin asioihin:</p> <ul style="list-style-type: none">- Saimme johdon käyttämän ulkopuolisen arvioitsijan laatimat arviokirjat. Arvioimme arvonmäärittelyssä käytettyjen keskeisten oletusten asianmukaisuutta.- Vertasimme arviokirjojen määriteltyä arvostusta tilinpäätöksessä esitettyihin tietoihin.

Emoyhtiön tilinpäätöksen osalta ei ole sellaisia tilintarkastuksen kannalta keskeisiä seikkoja, joista olisi viestittävä kertomuksessamme.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja siten, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat 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 perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin 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 tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.

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

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

Lisäksi annamme hallintoelimille vahvistuksen siitä, että olemme noudattaneet riippumattomuutta koskevia relevantteja eettisiä vaatimuksia, ja kommunikoimme niiden kanssa kaikista suhteista ja muista seikoista, joiden voi kohtuudella ajatella vaikuttavan riippumattomuuteemme, ja soveltuvissa tapauksissa niihin liittyvistä varoimista.

Päätämme, mitkä hallintoelinten kanssa kommunikoiduista seikoista olivat merkittävimpiä tarkasteltavana olevan tilikauden tilintarkastuksessa ja näin ollen ovat tilintarkastuksen kannalta keskeisiä. Kuvaamme kyseiset seikat tilintarkastuskertomuksessa, paitsi jos säädös tai määräys estää kyseisen seikan julkistamisen tai kun äärimmäisen harvinaisissa tapauksissa toteamme, ettei kyseisestä seikasta viestitä tilintarkastuskertomuksessa, koska siitä aiheutuvien epäedullisten vaikutusten voitaisiin kohtuudella odottaa olevan suuremmat kuin tällaisesta viestinnästä koituva yleinen etu.

Muut raportointivelvoitteet

Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot

Olemme toimineet tilintarkastajana 1.11.2017 alkaen yhtäjaksoisesti 4 vuotta.

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen sisältyvän informaation, mutta se ei sisällä tilinpäätöstä eikä sitä koskevaa tilintarkastuskertomustamme. Olemme saaneet toimintakertomuksen käyttöömmme ennen tämän tilintarkastuskertomuksen antamispäivää.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntonamme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea edellä yksilöity 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. Toimintakertomuksen osalta velvollisuutenamme on arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että

- toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia
- toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.



Jos teemme ennen tilintarkastuskertomuksen antamispäivää käyttööme saamaamme muuhun informaatioon kohdistamamme työn perusteella johtopäätöksen, että kyseisessä muussa informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Turussa 29.4.2022

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Kalle Laaksonen
KHT

The following documents were signed Friday, April 29, 2022



Sunborn Finance Oyj_ttk su 2021.pdf

(168187 byte)

SHA-512: d6763ee93dd9b02f0a92f5e653a0cc2d7f5c0
6c3576c906433dc3afb2e161662a68da73d21bba4b5c87
50e3e1b4b9d4e81099b053bdc4b98250c831645d946

Signatures

4/29/2022 3:08:52 PM (CET)



Kalle Juhani Laaksonen, PricewaterhouseCoopers Oy

kalle.laaksonen@pwc.com

Signed with electronic ID (Mobiilivarmenne)



Signature is certified by Assently



Sunborn Finance Oyj ttk su 2021

Verify the integrity of this receipt by scanning the QR-code to the left.
You can also do this by visiting <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

d69745cac3b124b71619514534d2e684331ebe61156db929bb7506b88f2ddcd0bc11c337a8083a64240e794b6e9c7122a6c4cc5c22b295d5e84d23d9448
73e01



About this receipt

This document has been electronically signed using Assently E-Sign in accordance with eIDAS, Regulation (EU) No 910/2014 of the European Parliament and of the Council. An electronic signature shall not be denied legal effect and admissibility as evidence in legal proceedings solely on the grounds that it is in an electronic form or that it does not meet the requirements for qualified electronic signatures. A qualified electronic signature shall have the equivalent legal effect of a handwritten signature. Assently E-Sign is provided by Assently AB, company registration number 556828-8442. Assently AB's Information Security Management System is certified according to ISO/IEC 27001:2013.