

Sunborn Finance Oyj

KONSERNITILINPÄÄTÖS

14 kuukauden jaksolta, päättyen 31.12.2018

SISÄLTÖ

SISÄLTÖ	2
TOIMINTAKERTOMUS 2018	3
KONSERNIN TULOSLASKELMA (IFRS)	6
KONSERNITASE (IFRS)	7
LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA (IFRS)	8
KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA (IFRS)	9
LIITETIEDOT (IFRS)	10
1. Yleiset tiedot	10
2. Yhteenveto merkittävistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista	11
3. Tärkeitä kirjanpidollisia arvioita ja johdon harkintaa	15
4. Taloudellisten riskien hallinta	16
5. Oikaisu laskennallisissa verovelooissa olleen virheen korjaamiseksi	18
6. Tuotot	18
7. Henkilöstökulut ja muut liiketoiminnan kulut	19
8. Tuloverot	19
9. Sijoituskiinteistöt	20
10. Laskennalliset verot	20
11. Oma pääoma	21
12. Lainat, ostovelat ja muut velat	22
13. Muut vuokrasitoumukset	23
14. Etuyhteydessä olevat osapuolet	24
15. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat	24
TULOSLASKELMA (FAS)	25
TASE (FAS)	26
LIITETIEDOT (FAS)	27

TOIMINTAKERTOMUS 2018

Keskeiset luvut (IFRS)

1 000 EUR	1.11.2017 – 31.12.2018
Vuokratuotot	4 136
Liikevoitto	386
Sijoituskiinteistö (Kylpylähotellit)	63 500
Oma pääoma	6 374
Lainat	48 883

Yleistä

Sunborn Finance Oyj omistaa Naantalın kylpylähotellin, joka sijaitsee Naantalissa Itämeren rannalla, ja Ruissalo kylpylähotellin, joka sijaitsee luonnonkauniissa Turun saaristossa. Molemmat kiinteistöt on vuokrattu hotellioperaattori Sunborn Saga Oy:lle.

Naantali Spa Resortissa on 214 huonetta ja 40 lomaosakeasuntoa sekä Ruissalo kylpylähotellissa on 171 huonetta. Molemmat hotellit tarjoavat myös erilaisia lisäpalveluja, kuten konferenssi- ja juhlatiloja, spa-tiloja, joissa on hoituhuoneita, sekä uima-allasosaston, jossa on saunat, täysin varustettu kuntokeskus, kuntoutuslaitokset, ravintolat, baarit, kahvilat ja oleskelutilat.

Vuonna 2018 tehtiin merkittävät huoneremontti-investoinnit molemmissa hotelleissa.

Taloudellinen katsaus ajalta 1.11.2017-31.12.2018

Sunborn Finance perustettiin 1.11.2017 Sunborn Oy:n osittaisjakautumisessa. Yhtiö toimii kylpylähotellien vuokranantajana sekä kiinteistö- ja IT-palvelujen tuottajana. Sunborn Financella on neljä työntekijää.

Sunborn Finance saa vuokratuloja operaattorilta. Vuokratuotot ensimmäiselle tilikaudelle 11/2017 - 12/2018 olivat 4,136 M€. Muiden palveluiden tulot vastaavat palvelujen henkilöstökustannuksia.

Kylpylähotellien arvo on Naantalın kylpylän arvo on 54 M€ ja Ruissalon Kylpylän arvo on 28,5 M€ (1/3 Sunborn Financen omistuksessa) arvioporrttien mukaan.

Merkittävät tapahtumat tilikauden aikana

Joulukuussa Sunborn Finance Oyj perusti tytäryhtiön hallinnollisiin tarkoituksiin, minkä johdosta yhtiöstä tuli konsernin emoyhtiö.

Liiketoimintaympäristö

Liiketoimintaympäristössä ei ole merkittäviä muutoksia.

Sunborn Finance Oyj oli SPV ilman muuta tarkoitusta kuin kylpylähotellien omistus sekä IT- ja kiinteistöpalvelujen tarjoaminen. Kylpylähotellit vuokrataan Sunborn Saga Oy:lle, joka maksaa Sunborn Finance Oyj:lle kiinteän vuokran kuukaudessa. Asiakasarviot ovat hyviä.

Arvio tulevasta kehityksestä

Yhtiö arvioi, että sen kannattavuus ja velanhoidokapasiteetti pysyvät vakaina.

Merkittävät tapahtumat raportointikauden päättymisen jälkeen

Yhtiön vakuudellinen joukkovelkakirjalaina listatiin NASDAQ Helsinkiin 8.2.2019.

Arvio toiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Yhtiön toimintaan liittyvät rahoitusriskit ovat markkinariski (mukaan lukien korkoriski), luottoriski, likviditeettiriski ja uudelleenrahoitusriski. Korkoriskiä ei ole suojattu.

Johto arvioi rahoitusriskejä säännöllisesti hallitakseen rahoitusriskipositiota ja päättää tarvittavista toimista.

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.

Hallinnointi

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 noteeraman 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 päättämänä ajankohtana.

Sunborn Finance Oyj:n hallitukseen kuuluu neljä varsinaista jäsentä, jotka yhtiökokous valitsee vuodeksi kerrallaan. Hallitus päättää merkittävistä asioista, jotka koskevat yhtiön strategiaa, investointeja ja rahoitusta. Vuonna 2018 hallitus piti 2 kokousta.

Hallituksen jäseninä vuonna 2018 olivat Ritva Niemi, Pekka Niemi ja Hans Niemi. Hallituksen jäsenille ei ole maksettu palkkioita vuonna 2018. Sunborn Finance Oyj:llä ei ole toimikuntia.

Sunborn Finance Oyj:n hallitus nimittää toimitusjohtajan. Toimitusjohtaja Pekka 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	1.11.2017- 31.12.2018	Carve-out 1.1.-31.10.2017
Liikevaihto	6,13	4 136	2 871
Sijoituskiinteistön käyvän arvon muutos	9	-2 909	-622
Henkilöstökulut	7	-319	-86
Muut liiketoiminnan kulut	7	-523	-333
Liikevoitto		386	1 830
Korkokulut		-4 548	-5 971
Tulos ennen veroja		-4 162	-4 140
Tuloverot		-	-
Laskennalliset verot	8	832	370
Tilikauden tulos		-3 330	-3 770

Tuloslaskelmaa tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

KONSERNITASE (IFRS)

1000 EUR	Liitetieto	31.12.2018	Carve-out oikaistu 31.12.2017	Carve-out oikaistu 1.1.2017
Varat				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	9	63 500	63 500	63 500
Pitkäaikaiset varat yhteensä		63 500	63 500	63 500
Lyhytaikaiset varat				
Myyntisaamiset saman konsernin yrityksiltä	4,14	25	601	285
Muut saamiset		497	-	-
Rahat ja pankkisaamiset		2 110	-	-
Lyhytaikaiset varat yhteensä		2 631	601	285
Varat yhteensä		66 131	64 101	63 785
<hr/>				
1 000 EUR	Liitetieto	31.12.2018	31.12.2017	1.1.2017
Oma pääoma ja velat				
Sijoitettu pääoma	11	-	8 376	10 825
Osakepääoma		3	-	-
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		6 716	-	-
Kertyneet voittovarot		-344	-	-
Oma pääoma yhteensä		6 374	8 376	10 825
Velat				
Pitkäaikaiset velat				
Lainat	12	48 883	-	41 332
Laskennalliset verovelat	10	9 579	10 412	10 782
Pitkäaikaiset velat yhteensä		58 462	10 412	52 114
Lyhytaikaiset velat				
Lainat	12	-	44 379	-
Ostovelat ja muut velat	12	118	2	13
Velat saman konsernin yrityksille	14	730	622	812
Siirtovelat		447	311	21
Lyhytaikaiset velat yhteensä		1 295	45 314	846
Velat yhteensä		59 757	55 726	52 960
Oma pääoma ja velat yhteensä		66 131	64 101	63 785

Tasetta tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA (IFRS)

1 000 EUR	Liite- tieto	Sijoitettu pääoma	Osake- pääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2017		12 642	0	0	0	12 642
Laskennallisen verovelan oikaisu	5	-1 816				-1 816
Oma pääoma 1.1.2017, oikaistu		10 826	0	0	0	10 826
Tilikauden tulos		-3 770				-3 770
Tilikauden laaja tulos yhteensä		-3 770	0	0	0	-3 770
Oman pääoman transaktiot Sunborn Oy:n kanssa		1 320	0	0	0	1 320
Suorat oman pääoman kirjaukset, Sunborn Oy		1 320	0	0	0	1 320
Oma pääoma 31.10.2017		8 376	0	0	0	8 376
Jakautumisen vaikutukset 1.11.2017						
Sijoitetun pääoman luokittelu rahoihin ja rahavaroihin osittaisjakautumisen suunnitelman mukaisesti		1 328	0	0	0	1 328
Sijoitetun pääoman luokittelu osakepääomaan, sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon ja kertyneisiin voittovaroihin osittaisjakautumisen suunnitelman mukaisesti		-9 704	3	6 716	2 986	0
Oma pääoma 1.11.2017		0	3	6 716	2 986	9 704
Tilikauden tulos		0	0	0	-3 330	-3 330
Oma pääoma 31.12.2018		0	3	6 716	-344	6 374

Yllä olevaa laskelmaa oman pääoman muutoksista tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	Liitetieto	1.11.2017- 31.12.2018	Carve-out 1.1.-31.10.2017
Liiketoiminnan kassavirta			
Tilikauden voitto ennen veroja		-4 162	-4 140
Oikaisuerät			
Sijoituskiinteistön käyvän arvon muutos	9	2 909	622
Korkokulut		4 548	5 971
Käyttöpääoman muutos			
Saamisten muutos	4,14	79	285
Velkojen muutos	12	11	-212
Liiketoiminnan nettokassavirta		3 384	2 526
Investointien kassavirta			
Investoinnit		-2 909	-
Investointien nettokassavirta		-2 909	0
Rahoituksen kassavirta			
Joukkovelkakirjalainan nosto		50 000	-
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksu		-44 028	-
Rahoitus Sunborn Oy:lle/Oy:ltä		-	272
Transaktiokulut		-2 648	-175
Maksetut korot		-3 018	-2 623
Rahoituksen nettokassavirta		306	-2 526
Rahavarat tilikauden alussa		1 328	-
Rahavarojen muutos		782	-
Rahavarat tilikauden lopussa		2 110	-

Yllä olevaa kassavirtalaskelmaa tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

LIITETIEDOT (IFRS)

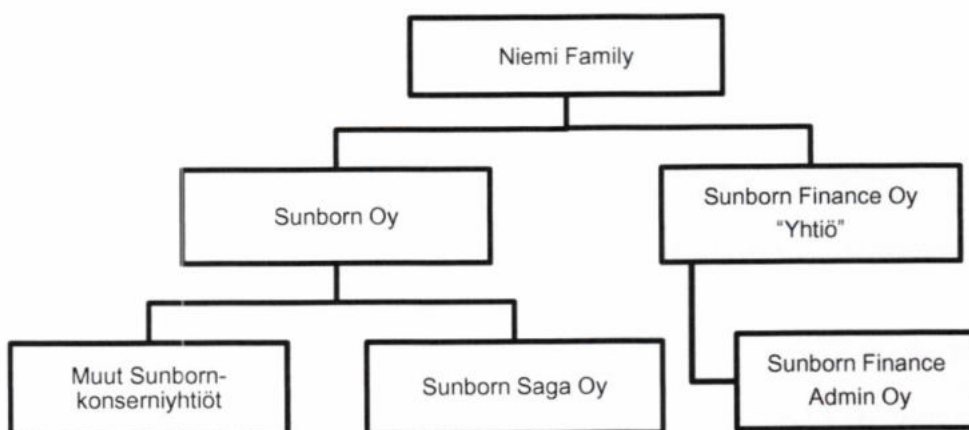
1. Yleiset tiedot

Sunborn Finance Oyj on Suomessa toimiva julkinen osakeyhtiö ("Yhtiö"). 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 "Naantalin Kylpylä" ja noin 30 %:n osuuden "Ruissalon kylpylä" kiinteistöistä, jotka sijaitsevat Lounais-Suomessa. Naantalin Kylpylässä on 218 ja Ruissalon Kylpylässä 171 hotellihuonetta, sekä useita kokoustiloja, ravintoloita, baareja, kahviloita ja oleskelutiloja, spa-osasto, uima-altaita ja kuntosali. Yhtiö perustettiin tarkoituksenaan omistaa hotellit. Hotellien operoinnista Naantalin Kylpylässä ja Ruissalon Kylpylässä (yhdessä "Kylpylähotellit") vastaa Sunborn Oy:n tytäryhtiö Sunborn Saga Oy ("Sunborn Saga") Sunborn Financen (ja Sunborn Oy:n ennen osittaisjakautumista) ja Sunborn Sagan välisen vuokrasopimuksen mukaisesti. Sunborn Finance tarjoaa myös kiinteistöhuoltoa ja IT-palveluita, ja sillä on neljä työntekijää. Kaksi näistä siirtyi Yhtiöön osittaisjakautumisen yhteydessä ja kaksi siirrettiin Sunborn Sagasta vuoden 2018 alussa.

Sunborn Financen omistaa kokonaan Pekka Niemi, Ritva Niemi, Hans Niemi ja Jari Niemi (yhdessä "Niemen perhe"). Niemen perhe hallinnoi myös Sunborn Konsernia, jonka emoyhtiö on Sunborn Oy. Sunborn Konserni keskittyy yleellisten kylpylöiden ja laivahotellien, ravintoloiden ja muiden arvokiinteistöjen kehittämiseen. Sunborn Konsernilla on toimintaa Suomessa, Tanskassa, Isossa-Britanniassa, Saksassa, Espanjassa, Malesiassa ja Gibraltarilla, ja se operoi useiden brändien alla. Sunborn Sagan toimintaan kuuluu hotelli-, kylpylä- ja ravintolatoiminta Kylpylähotelleissa ja muissa ravintoloissa.

Sunborn Finance Oyj hankki 27.12.2018 pöytälaatikkotytäryhtiön hallinnollisiin tarpeisiinsa, ja siitä tuli siten konsernin emoyhtiö.

Sunborn yhtiöt ja Niemen perheen omistama Sunborn Finance 2018:



2. Yhteenveto merkittävistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista

Laatimisperusta

Yhtiön tilinpäätös on laadittu Euroopan unionin noudattamien kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti. Sitä laadittaessa on noudatettu 31.12.2018 voimassa olleita IAS- ja IFRS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitoa 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 kirjanpitolain ja yhteisölaainsäädännön vaatimusten mukaiset. Konsernissa on sovellettu IFRS 9 *Rahoitusinstrumentit* ja IFRS 15 *Myyntituotot asiakassopimuksista* IFRS:n käyttöönotosta alkaen yhtiön ensimmäisessä tilinpäätöksessä 10 kuukauden kaudelta päättyen 31.10.2017.

Sijoituskiinteistö on arvostettu käypään arvoon. Muiden erien arvostusperusta on määritelty asianmukaisten laskentaperiaatteiden mukaisesti.

IFRS-standardien mukaisen konsernitilinpäätöksen laatiminen edellyttää tiettyjen laskennallisten arvioiden käyttöä. Se edellyttää myös johdolta harkintaa Konsernin tilinpäätöksen laadintaperiaatteita sovellettaessa. Osa-alueet, jotka ovat edellyttäneet merkittävästi harkinnan käyttöä, ja joissa harkinnalla on eniten vaikutusta tilinpäätöksessä esitettäviin lukuihin, 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 yhteensäluvusta.

Errotettuja (carve-out) taloudellisia tietoja koskevat tilinpäätösperiaatteet

Koska Yhtiö perustettiin jakautumisessa 1.11.2017, on Sunborn Financen taloudelliset tiedot 31.10.2017 päättyneeltä kymmenen kuukauden ajanjaksolta luotu Sunborn Oy:n erillistilinpäätöksestä, joka noudattaa Suomen tilinpäätösstandardeja ("FAS") sekä EU:n hyväksymiä IFRS-standardeja ja sisältää Sunborn Financen liiketoimintaan liittyvät tuotot ja kulut, varat ja velat sekä rahavirrat. Koska IFRS-standardit eivät ohjeista carve-out -tilinpäätöksen laatimista, historiallisten keskeisten taloudellisten tietojen laatimisessa on noudatettu tiettyjä, yleisesti käytettyjä tilinpäätösperiaatteita laadittaessa taloudellisia tietoja 31.10.2017 päättyneeltä kymmenen kuukauden ajanjaksolta. Näiden carve-out -periaatteiden soveltaminen on kuvattu alla.

Carve-out -taloudelliset tiedot eivät välttämättä anna kuvaa Yhtiön tuloksentuottokyvystä tulevaisuudessa tai siitä, mikä Yhtiön tulos, taloudellinen asema tai rahavirrat olisivat olleet, jos Sunborn Finance Oyj olisi toiminut erillisenä yhtiönä ja olisi laatinut omat tilinpäätökset esitetyillä ajanjaksoilla.

Seuraavassa kuvataan pääasialliset sovitukset ja kohdennukset, joita carve-out -taloudellisten tietojen laatimisessa on käytetty. Yhtiön johto näkee, että alla kuvatut kohdennukset on tehty hyväksyttävien perusteiden, mutta ne eivät välttämättä anna kuvaa kuluista, jotka olisivat syntyneet, jos Sunborn Finance olisi ollut erillinen yhtiö.

Lähipiiriliiketoimet

Liiketoimia Sunborn Group -yritysten, Niemen perheen ja Sunborn Financen välillä käsitellään lähipiiriliiketoimina. Kaikki konsernin sisäiset saamiset ja velat sekä Sunborn Groupin tuotot ja kulut, kun vastapuolena on Sunborn Finance, on kohdennettu Yhtiölle.

Pääomasijoitukset

Ennen osittaisjakautumista Sunborn Finance Oyj ei muodostanut itsenäistä oikeussubjektia, eikä siten ole tarpeen esittää osakepääomaa erikseen muista oman pääoman eristä, rahastot mukaan lukien. Yhtiön nettovarallisuus ennen osittaisjakautumista 31.10.2017 koostuu Sunborn Financen liiketoimintaan sijoitetusta pääomasta ja se näkyy carve-out -tilinpäätöksessä "sijoitettuna pääomana". Muutokset Sunborn Financen liiketoimintaan kohdistetussa nettovarallisuudessa on esitetty erikseen oman pääoman muutoksia osoittavassa laskelmassa kohdassa "oman pääomaan liiketoimet Sunborn Oy:n kanssa" sekä rahavirtalaskelmassa kohdassa "rahoitus Sunborn Oy:lle/Oy:ltä", mikä kuvaa Sunborn Financen liiketoiminnan ja Sunborn Oy:n välistä sisäistä rahoitusta esitetyllä ajanjaksolla.

Kassanhallinta ja rahoitus

Ennen osittaisjakautumista Sunborn Oy rahoitti Sunborn Financen liiketoiminnan käyttöpääoman tarpeen. Myös Sunborn Financen liiketoimintaan liittyvä rahavirta maksettiin Sunborn Oy:n pankkitileille. Sunborn Financen liiketoimintaan liittyvät tapahtumat näillä pankkitileillä on esitetty erikseen sijoitetun pääoman muutoksia osoittavassa laskelmassa kohdassa "oman pääoman liiketoimet Sunborn Oy:n kanssa".

Ulkopuolinen velkarahoitus ja siihen liittyvät osittaisjakautuneen Sunborn Oy:n korkomenot, jotka oli suoraan kohdennettavissa Sunborn Financen liiketoimintaan, on sisällytetty carve-out -lukuihin. Yhtiölle tarjotun siltarahoituksen tarkoitus oli helpottaa ja järjestää joukkovelkakirjojen liikkellelaskua, ja siten muodosti osan joukkovelkakirjojen liikkeellelaskuprosessissa. Kylpyläkiinteistöt oli pantattu siltarahoituksen vakuudeksi. Siltarahoitusta siirrettiin Yhtiölle osittaisjakautumisessa ja esitetään taseessa "lainoissa".

Keskitetysti tarjotut palvelut

Sunborn Oy on tarjonnut Sunborn konsernin yhtiöille kiinteistöhuolto- ja IT-palveluja esitettyinä ajanjaksoina. Sunborn Oy:n tuotot ja kulut on allokoitu Sunborn Financelle osittaisjakautumisessa siirtyneiden työntekijöiden perusteella.

Vuokrat

Erotetussa carve-out -tilinpäätöksessä Sunborn Financen liiketoiminnalle allokoitu ei-purettavissa oleva vuokra sisältää hotellivuokrasopimuksen Sunborn Oy:n ja Sunborn Saga Oy:n välillä sekä maanvuokrasopimuksen Sunborn Oy:n ja Naantalin kaupungin välillä. Maksettava minimivuokra näistä carve-out -tilinpäätöksessä esiteyistä Sunborn Oy:n ei-purettavissa olevista vuokrasopimuksista on yhtä suuri kuin Sunborn Oy:n tekemät vastaavat ulkoiset vuokrasopimukset.

Tuloverot

Sunborn Financen liiketoiminnan ollessa osa Sunborn Oy:tä, toimivat ne yhtenä veronmaksajana. Jakautumisessa erkaantuneen Sunborn Oy:n verot on kohdennettu Sunborn Financen liiketoiminnalle sillä olettamuksella, että Sunborn Financen liiketoiminta olisi ollut oma erillinen veronmaksajansa. Siten tulovero carve-out -ajanjaksoille on vero, joka olisi tullut maksettavaksi tai olisi saatavissa takaisin entiteetin hypoteettisen veroilmoituksen perusteella, ja se on esitetty tilikauden verokuluna tuloslaskelmassa. Taseessa nämä verot on esitetty sijoitettuun pääomaan kohdistuvina liiketoimintoina, sillä Sunborn Finance Oyj:lle ei muodostu maksettavaksi tulevia tai takaisin saatavia veroja näiden hypoteettisten verojen perusteella. Laskennalliset verosaamiset väliaikaisista eroista on kirjattu, jos väliaikaisia eroja on ollut olemassa.

Arvio uusien standardien ja tulkintojen vaikutuksesta tulevaisuudessa

On annettu tiettyjä uusia tai uudistettuja standardeja ja tulkintoja, joita ei ole vielä otettu käyttöön konsernissa. Kaikkein merkittävin konsernille on IFRS 16 Vuokrat. Konserni soveltaa standardia tilinpäätöksissään 1.1.2019 alkavasta tilikaudesta eteenpäin.

Uuden standardin mukaan vara (oikeus käyttää vuokrattua hyödykettä) ja vuokranmaksuun liittyvä rahoitusvelka tunnistetaan useimmissa vuokrasopimuksissa. Ainoina poikkeuksina ovat lyhytaikaiset ja arvoltaan pienet vuokrasopimukset. Konserni käyttää yksinkertaistettua retrospektiivistä meneteltää standardin soveltamiseen.

Naantalin kaupungin maanvuokrat Naantalin kylpylähotellista ovat ainoat vuokrasopimukset, joissa konserni toimii vuokralle ottajina. Nämä on laskettu IAS 17 alaisiin muihin vuokrasopimuksiin. 31.12.2018 konsernin ei-purettavissa olevat vuokrasopimukset olivat suuruudeltaan 1,6 miljoonaa euroa. Yhtiö arvioi näistä vuokrista kirjattavan rahoitusvelan olevan noin 0,6 miljoonaa euroa 1.1.2019. Käyttöoikeusomaisuuserä luokitellaan sijoituskiinteistöksi ja arvostetaan käypään arvoon, sillä se on alivuokrattu Sunborn Sagalle 10 vuoden pituisella vuokrasopimuksella. Maanvuokran alivuokraus on arviotu luokiteltavan vuokrasopimuksiin.

Muut vuokrasopimukset, joissa Yhtiö toimii vuokralleantajana, lasketaan myös jatkossa operatiivisiin vuokriin, eikä niihin odoteta olennaisia muutoksia.

Muilla julkaistuilla uusilla standardeilla ja lakimuutoksilla, joita ei ole vielä sovellettu konsernissa, ei odoteta olevan käyttöön otettaessa olennaista vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.

Sijoituskiinteistöt

Omistettu kiinteistö, jota pidetään vuokrantuottamistarkoituksessa, luokitellaan sijoituskiinteistöksi.

Yhtiö esittää sijoituskiinteistöissä investointinsa kylpylähotelleihin (Naantalin ja Ruissalon kylpylät).

Kylpylähotellit on vuokrattu Sunborn Sagalle (lähipiiriyhtiö), joka operoi kylpylähotelleissa.

Sijoituskiinteistö on alun perin arvostettu hankintamenoon. Hankintameno sisältää 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 arvonmääritys on tehty ulkopuolisen arvonmäärittäjän toimesta, jolla on tunnustettu asianmukainen ammatillinen pätevyys. Nämä arvonmääritykset muodostavat perustan tilinpäätöksen kirjanpitoarvolle. Sijoituskiinteistön käypä arvo kuvastaa muun muuassa vuokratuottoa nykyisestä vuokrasopimuksesta ja muita markkinoilla vallitsevia kiinteistön arvoon nykyisissä markkinaolosuhteissa vaikuttavia oletuksia. Sijoituskiinteistön nykyinen käyttö vastaa sen korkeinta ja parasta käyttöä.

Muutokset käypään arvoon kirjataan tuloslaskelmalla. Sijoituskiinteistöjä kirjataan pois taseesta, kun niitä poistetaan.

Vuokrat

Yhtiö vuokralle ottajana

Yhtiö vuokraa Naantalin kylpylän maa-alueen Naantalin kaupungilta vuonna 2055 päättyvällä vuokrasopimuksella, ja vesialueen vuonna 2035 päättyvällä sopimuksella. Sopimukset luokitellaan muihin vuokrasopimuksiin, koska merkittävä osa omistukseen liittyvistä riskeistä ja hyödyistä jää Naantalin kaupungille. Vuokrien maksut kirjataan tulosvaikutteisesti tasaerinä vuokrasopimuksen voimassaoloaikana.

Yhtiö vuokralle antajana

Yhtiö vuokraa Naantalin ja Ruissalon Kylpylähoteleja Sunborn Sagalle. Vuokrasopimus on Sunborn Oy:n ja Sunborn Sagan välinen. Jakautumisen 1.11.2017 yhteydessä allekirjoitettiin uusi 10 vuoden sopimus Yhtiön ja Sunborn Sagan välillä. Vuokrasopimuksia käsitellään muina vuokrasopimuksina, ja näihin sopimukseen liittyvä vuokratuotto kirjataan tuotoksi tasaerinä vuokrasopimuksen voimassaoloaikana. Vuokratut omaisuuserät esitetään taseen sijoituskiinteistöissä ja arvostetaan käypään arvoon.

Vuokratuottojen kirjaaminen

Yhtiö kirjaa sopimukseen perustuvat vuokratuotot tasaerinä vuokra-aikana. Tuotot kiinteistönhuolto- ja IT-palvelujen tarjoamisesta kirjataan sille laskentakaudelle, kun palvelut on tuotettu. Asiakkaat saavat ja käyttävät palvelun hyödyt samanaikaisesti.

Sosiaalikulut

Palkkoihin liittyvät velat, mukaan lukien ei-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 suuruisena ne odotetaan maksettavan kun velka päättyy.

Jaksotettuun hankintamenoön kirjatut rahoitusvarat

Konserni luokittelee kaikki rahoitusvaransa jaksotettuun hankintamenoön arvostettaviksi rahoitusvaroiksi. Konsernin rahoitusvarat muodostuvat leasing-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 hankintamenoön vähennettynä arvonalentumisilla. Saamiset kirjataan pois taseesta, kun sopimusperusteinen oikeus rahavirtoihin on päättynyt tai kun Konserni siirtää kyseessä olevat rahoitusvarat tai rahoitusvararyhmän toiselle osapuolelle.

Jaksotettuun hankintamenoön kirjattujen rahoitusvarojen arvon aleneminen

Konserni käyttää odotettavissa olevien tappioiden mallia arvioidessaan rahoitusvaroja. Konsernin saamiset muodostuu vuokrasaamisista Sunborn Sagalta. Konserni on arvioinut, että odotettavien tappioiden mallilla laskettu odotettava arvonaleneminen ei ole olennainen.

Rahoitusvelat

Yhtiön rahoitusvelat muodostuvat lainoista ja ostovelloista. Rahoitusvelka kirjataan alun perin käypään arvoon, ottaen huomioon aiheutuneet transaktiokustannukset. Rahoitusvelka kirjataan pois taseesta, kun se

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

Lainat

Lainat on sittemmin kirjattu jaksotettuun hankintamenuun. Maksetun rahamäärän (netotettuna 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 hankintamenuun.

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 vero kirjataan myös suoraan omaan pääomaan. Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero lasketaan perustuen säädettyihin tai käytännössä hyväksytyihin verolakeihin tilinpäätöspäivänä Suomessa, jossa konserniyhtiöt 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. Hallitus on määrätty Yhtiön ylimmäksi toiminnasta päättäväksi elimeksi, joka seuraa konsernitasolla konsernin tulosta 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 vaatii harkintaa. Arvioita ja taustaolettamuksia 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 käypä arvo on määritelty ammattimaisen ulkopuolisen arvonmäärittäjän toimesta. Käypä arvo on määritetty tuottojen perusteella, ja se kuvastaa muun muuassa vuokratuottoja nykyisestä vuokrasopimuksesta ja muita markkinoilla vallitsevia oletuksia kiinteistön arvosta nykyisten markkinaolosuhteiden vallitessa.

Arvonmäärityksessä sijoituskiinteistöä pidetään sen korkeimmassa ja parhaassa käytössä. 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. Syötteissä tai markkinoilla ei ole ollut muutoksia esitetyn tarkastelujakson aikana. Siten kylpylähotellien käyvissä arvoissa ei ole ollut olennaisia muutoksia.

Käyvän arvon mallin keskeiset syötteet ovat:

Syöte	Arvo 31.12.2018		Arvo 31.12.2017	
	Naantali	Ruissalo	Naantali	Ruissalo
Käypä arvo (MEUR)	54,0	9,5	54,0	9,5
Tuotto	7,4 %	8,1 %	7,5 %	8 %
Vuosittain nettotuotto	3,9 milj.eur	2,3 milj.eur	3,9 milj.eur	2,3 milj.eur

Ulkopuolisen arvonmäärittäjän laatimaan arvonmääritysraporttiin perustuen, jos Ruissalon Kylpylän vuosittainen tuotto vaihtelee 2,1 – 2,4 miljoonan euron välillä ja tuotto +/- 0,5 prosenttiyksikköä, niin Ruissalon Kylpylän uuden osan käypä arvo vaihtelee 8,1 – 10,7 miljoonan euron välillä.

Ulkopuolisen arvonmäärittäjän laatimaan arvonmääritysraporttiin perustuen, jos Naantalissa Kylpylän vuosittainen tuotto vaihtelee 3,5 – 4,3 miljoonan euron välillä ja tuotto +/-0,25 prosenttiyksikköä, niin kiinteistön käypä arvo vaihtelee 45,3 – 59,9 miljoonan euron välillä.

4. Taloudellisten riskien hallinta

Yhtiön liiketoimintaan liittyvät taloudelliset riskit ovat korkoriski, luottoriski, maksuvalmiusriski ja jälleenrahoitusriski. Johdon suorittama taloudellisten riskien hallinta tähtää Konsernin suojelemiseen

rahoitusmarkkinoilla tapahtuvia epäedullisia kehityksiä vastaan ja tuloksentekevyyden varmistamiseen. Johto arvioi taloudellisia riskejä säännöllisesti hallitakseen yhtiön taloudellista riskiasemaa ja päättääkseen tarvittavista toimenpiteistä.

Korkoriski

Tarkasteltuina ajanjaksoina Yhtiön lainojen korkotasoa on sidottu Euriboriin, alarajan ollessa 0 %. Matalan korkotason johdosta Yhtiö on käytännössä maksanut alarajan mukaista korkoa ja tosiasiallisesti korkotaso on ollut kiinteä. Jos esitettävien ajanjaksojen aikana korkotaso olisi ollut 0,5 prosenttiyksikköä korkeampi tai matalampi, ei sillä olisi ollut olennaista vaikutusta korkokuluun.

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 historian perusteella ole muodostunut luottotappioita sen vuokrasaamisista. Konserni on arvioinut, että odotettavissa olevien tappioiden mallin mukaan laskettu arvonalenemistappio ei ole olennainen.

Myyntisaamisten ikäanalyysi on esitetty ao. taulukossa:

1 000 EUR	31.12.2018	31.10.2017
Ei erääntyneet	25	308
1-30 päivää erääntyneet	-	285
31-90 päivää erääntyneet	-	7
Yhteensä	25	601

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 arvonalennustappio ei ole olennainen.

Likviditeetti- ja jälleerahoitusriski

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

Vakaa likviditeettiriskin hallinta tarkoittaa riittävien rahojen ja pankkisaamisten ylläpitoa sekä riittävän rahoituksen saatavilla oloa. Pitkällä aikavälillä likviditeetin pääasiallisen lähteen odotetaan olevan vuokrasopimuksen tuottama tuleva rahavirta. Johto tarkkailee Yhtiön likviditeetin tilaa.

Kylpylähotelleihin liittyvän liiketoiminnan on arvioitu tuottavan voittoa 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 epäodennäköistä, että vuokrasopimusta ei jatkettaisi sen päättymisen jälkeen.

Yhteenveto 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. Velkoihin 31.10.2017 sisältyi

siltarahoitus, joka nostettiin Yhtiön aloittaessa joukkovelkakirjalainaprosessia vuonna 2016. Siltarahoitus maksettiin pois joukkovelkakirjalainojen liikkeellelaskusta saaduista varoista vuonna 2018.

31.12.2018

1 000 EUR	< 1 vuosi	1 - 2 vuotta	2 - 3 vuotta	3 - 5 vuotta	Yhteensä
Joukkovelkakirjalaina	-	-	-	50 000	50 000
Joukkovelkakirjalainan korot	2 459	2 465	2 459	3 078	10 461
Ostovelat ja muut velat	848	-	-	-	848
Yhteensä	3 307	2 465	2 459	53 078	61 309

31.10.2017

1 000 EUR	< 1 vuosi	1 - 2 vuotta	2 - 3 vuotta	3 - 5 vuotta	Yhteensä
Pankkilaina - siltarahoitus	44 379	-	-	-	44 379
Ostovelat ja muut velat	624	-	-	-	624
Yhteensä	45 003	0	0	0	45 003

Jälleenrahoitusriskiä hallitaan varmistamalla jälleenrahoitus riittävän aikaisessa vaiheessa. Yhtiön johto on vakuuttunut, että pitkäaikainen vuokrasopimus Sunborn Sagan kanssa varmistaa konsernin kyvyn saada pitkäaikainen rahoitus. 9.2.2018 Yhtiö laski liikkeelle nimellisarvoltaan 50 miljoonaa euron edestä vakuudellisia joukkovelkakirjalainoja tietyille kokeineille institutionaalisille sijoittajille rahoittamaan koko olemassa olevan velan. Joukkovelkakirjalainat erääntyvät 9.2.2023 ja tilinpäätöspäivänä ne kerrytti korkoa 4,85 %. Ks. lisää liitetietojen kohdassa 12 Lainat. Sidottu vuokrasopimuskausi jatkuu joukkovelkakirjojen erääntymisen jälkeen tilinpäätöspäivästä vielä noin 5 vuotta.

Pääomarakenteen hallinta

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

Pääomarakenteen hallinta perustuu Yhtiötä koskevien keskeisten riskien arviointiin. Pääomarakennetta on hallittu Sunborn Oy:n ja Sunborn Financen liiketoiminnan välillä oman pääoman erillä. 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 trustee hyväksymä arvioitsija, jaettuna Yhtiön joukkovelkakirjalainojen määrällä. Yhtiö ei ole rikkinut kovenanttia. Muita kovenantteja on käsitelty liitetietojen kohdassa 12.

5. Oikaisu laskennallisissa verovelvoissa olleen virheen korjaamiseksi

Oma pääoma ja laskennalliset verovelat on oikaistu jälkepäin liittyen Naantalin Kylpylähotelliin vuonna 2007 tehdyn arvonorotuksen laskennalliseen verovaikutukseen, jota ei oltu aiemmin kirjattu. Arvonorotukseen liittyvä laskennallinen verovelka ennen oikaisua oli 8,732 miljoonaa euroa, ja 1,817 miljoonan euron laskennallisen verovelan kirjaamisen jälkeen verovelka on 10,548 miljoonaa euroa, kuten on kuvattu liitetietojen kohdassa 10 Laskennalliset verot.

6. Tuotot

Yhtiön tuotot koostuvat pääosin vuokratuotoista lähipiiriyritystä Sunborn Sagalta. Lisäksi konserni saa tuottoja kiinteistöhuolto- ja IT-palveluista.

1 000 EUR	1.11.2017 – 31.12.2018	Carve Out 1.1.- 31.10.2017
Vuokratuotot lähipiiriyhtiöiltä	3 894	2 782
Palvelutuotot lähipiiriyhtiöiltä	242	89
Yhteensä	4 136	2 871

7. Henkilöstökulut ja muut liiketoiminnan kulut

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

Henkilöstökulut on esitetty ao. taulukossa:

1 000 EUR	1.11.2017 – 31.12.2018	1.1.- 31.10.2017
Palkat	263	72
Sosiaalikulut	6	2
Eläkekustannukset	50	11
Yhteensä	319	86

Liiketoiminnan muut kulut on esitetty ao. taulukossa:

Muut liiketoiminnan kulut

1 000 EUR	1.11.2017 – 31.12.2018	1.1.- 31.10.2017
Kiinteistövero	242	204
Maanvuokra	53	38
Vakuutukset	71	49
Ulkopuoliset palvelut	34	41
Hallintokustannukset	123	1
Yhteensä	523	333

Tilintarkastajien palkkiot ja palvelut

1 000 EUR	1.11.2017 – 31.12.2018	1.1.- 31.10.2017
Tilintarkastuspalkkiot	8	6
Muut palvelut	0	5
Yhteensä	8	11

8. Tuloverot

Efektiivinen veroaste vuonna 2018 oli 20 % ja 8,9 % vuonna 2017. Suomen veroasteella (20 %) laskettujen verokulujen ja efektiivisen verokannan välinen ero 2017 johtuu kirjaamattomista laskennallisista verotappioista, johtuen epävarmasta veropositivisesta osittaisjakautumisen jälkeen.

1 000 EUR	1.11.2017- 31.12.2018	1.1.- 31.10.2017
Tulos ennen veroja	-4 162	-4 140
Suomen verokannan mukainen vero (20%)	832	828
Kirjaamattomat verotappiot	0	-458
Tuloslaskelmalla kirjattu vero	832	370

Sunborn Oy:n tappioiden vähentämistä selvitetään ja miten ne kohdennetaan osittaisjakautumisessa Yhtiölle ja Sunborn Oy:lle. Koska lopullista päätöstä odotetaan veroviranomaisilta, laskennallista veroa tappioista ennen jakautumista ei ole kirjattu.

9. Sijoituskiinteistöt

Konserni esittää Kylpylähotellit sijoituskiinteistöinä ja arvostaa ne käyvän arvon mallin mukaan. Arvonmäärityksen on tehnyt riippumaton ulkopuolinen ja tunnustettu ammattimainen arvonmäärittäjä. Kylpylähotellien käypä arvo on noin 63,5 miljoonaa euroa. Käyvän arvon määrittäminen perustuu ei-havaittavissa oleviin syötteisiin, ja siten se on luokiteltu tasolle 3 arvonmäärityshierarkiassa. Kaikkein merkittävimmät laskennassa käytettävät arviot eivät ole muuttuneet tilinpäätöshetken 31.12.2018 jälkeen.

Muutokset sijoituskiinteistön kirjanpitoarvossa on esitetty seuraavassa:

1 000 EUR	Kylpylähotellit
Käypä arvo 1.1.2017	63 500
Lisäykset	622
Muutokset käyvässä arvossa	-622
Käypä arvo 31.10.2017	63 500

1 000 EUR	Kylpylähotellit
Käypä arvo 1.11.2017	63 500
Lisäykset	2 909
Muutokset käyvässä arvossa	-2 909
Käypä arvo 31.12.2018	63 500

Kylpylähotelleissa on tehty jatkuvia merkittäviä korjauksia Yhtiön perustamisesta 1.11.2017 lähtien. Uudistaminen jatkuu edelleen vuonna 2019.

Vuokratuotot ja välittömät hoitokulut Kylpylähotelleihin liittyen on kirjattu tuloslaskelmaan seuraavasti:

1 000 EUR	1.11.2017- 31.12.2018	1.1.- 31.10.2017
Vuokratuotto	3 894	2 782
Välittömät liiketoiminnan kulut sijoituskiinteistöistä	333	339

Naantalin Kylpylä sijaitsee Naantalin kaupungin omistamalla maa-alueella, joka on vuokrattu Yhtiölle pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Ruissalon Kylpylä sijaitsee Niemen perheen Turun kaupungilta vuokraamalla maa-alueella.

10. Laskennalliset verot

1 000 EUR	Muutokset sijoituskiinteistöjen käyvän arvon ja verotusarvon välillä	Velat	Muut	Yhteensä

Laskennalliset verosaamiset:

1.1.2017	-	-	-	-
Kirjattu tuloslaskelmaan	-	-121	-16	-137
Kirjanpitoarvo 31.10.2017	0	-121	-16	-137

Laskennalliset verovelat:

1.1.2017	8 732	234	-	8 966
Laskennallisen verovelan oikaisu	1 817	-	-	1 817
1.1.2017	10 548	234	0	10 782
Kirjattu tuloslaskelmaan	-	-234	-	-234
Kirjanpitoarvo 31.10.2017	10 548	0	0	10 548

Laskennalliset verosaamiset ja -velat yhteensä 31.10.2017 **10 548** **-121** **-16** **10 412**

Laskennalliset verosaamiset:

1.11.2017	-	-121	-16	-137
Kirjattu tuloslaskelmaan	-581	-	-596	-1 177
Kirjanpitoarvo 31.12.2018	-581	-121	-611	-1 313

Laskennalliset verovelat:

1.11. 2017	10 548	-	-	10 548
Kirjattu tuloslaskelmaan	-	344	-	344
Kirjanpitoarvo 31.12.2018	10 548	344	0	10 892

Laskennalliset verosaamiset ja -velat yhteensä 31.12.2018 **9 967** **223** **-611** **9 579**

Laskennalliset verosaamiset ja -velat on esitetään taseessa netotettuna.

11. Oma pääoma

Sunborn Finance perustettiin Sunborn Oy:n osittaisjakautumisessa 1.11.2017. Siten ei ole mahdollista esittää osakepääomaa tai analyysiä osakepääomasta 31.10.2017 päättyneeltä 10 kuukauden tilikaudelta ennen osittaisjakautumisen täytäntöönpanoa. Ennen osittaisjakautumista Sunborn Financen liiketoiminnan nettovarat on esitetty Sunborn Financen sijoitettuna pääomana ”sijoitettu pääoma” -nimikkeen alla taseessa.

Osakepääomaa lisättiin 2 500 eurolla sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta. 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.

Sunborn Finance Oy päätti muuttaa laillisen muotonsa yksityisestä osakeyhtiöstä julkiseksi osakeyhtiöksi joulukuussa 2018. Samaan aikaan yhtiö päätti kasvattaa osakepääomaansa täyttääkseen Suomen osakeyhtiölain (624/2006) julkisille osakeyhtiöille asetetut vaatimukset. Osakepääomaa kasvatettiin 77 500 eurolla sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta tammikuussa 2019. Tämän jälkeen Yhtiön osakepääoma on 80 tuhatta euroa.

12. Lainat, ostovelat ja muut velat

1 000 EUR	31.12.2018	31.10.2017
Joukkovelkakirjalaina	48 883	-
Pankkilaina - siltarahoitus	-	44 379
Yhteensä	48 883	44 379

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 kertyneet varat käytettiin yrityksen yleisiin tarkoituksiin.

Joukkovelkakirjat ovat euromääräisiä ja ne erääntyvät 9.2.2023. Joukkovelkakirjalainat lunastetaan kokonaan eräpäivänä nimellisarvossaan. Yhtiöllä on oikeus myös aiempaan takaisinmaksuun. Sopimukseen perustuva korko on 4,85 % plus 3 kk Euribor. Efektiivinen korko on 5,45 %.

Ennen joukkovelkakirjalainojen liikkeellelaskua konsernilla oli lyhytaikainen siltarahoitus, jonka korko muodostui sopimuksen mukaan maksettavasta korosta 7,0 % plus 3 kk Euribor (alaraja 1,0 %) sekä pääomalle lasketusta korosta 3,5 %. Laina ja pääomitettu korko maksettiin pois joukkovelkakirjalainojen liikkeelle laskun yhteydessä. Siltarahoituksen vakuutena oli pääasiassa Sunborn Oy:n ja Sunborn Sagan varat ja osakkeet. Kylpylähotellit oli kiinnitetty lainan vakuudeksi.

Joukkovelkakirjalainan annetut vakuudet ja takuut

Joukkovelkakirjojen vakuutena on parhaalla etusijalla oleva Kylpylähotellien panttikirjakiinnitykset. Lisäksi Yhtiö on pantannut kaikki Kylpylähotellien vuokrasopimuksen tuottamat kassavirrat sekä vuokrasaamiset. Vakuutuskorvaukset maksetaan myös joukkovelkakirjalainojen haltijoille. Tavalliset pankkitilit on annettu joukkovelkakirjalainojen takaisinmaksun vakuudeksi, mutta Yhtiö voi kuitenkin käyttää niitä tavanomaisessa liiketoiminnassaan, kun ei ilmene viitteitä maksuhäiriöistä.

Yhtiön joukkovelkakirjalainoihin liittyvät vastuut on turvattu vaadittaessa toimeenpantavalla takauksella Sunborn Sagan ja Sunborn Oy:n tahoilta. 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 takauksesta on rajattu Suomen osakeyhtiölain määrämiin pakottaviin säädöksiin.

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

Lisäksi Niemen perhe on antanut 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 arvioitsija, jaettuna Yhtiön joukkovelkakirjalainojen määrällä.

Joukkovelkakirjalainan ehtoihin sisältyy myös kassavaroihin liittyvä kovenantti, jonka mukaan Yhtiön tulee säilyttää 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 (ja ennen vuokria ja sisäistä hallintopalkkiota) on oltava vähintään 1,0 kertaa maksettava vuokra. Kovenanttien täytyminen tarkastetaan neljännesvuosittain.

Joukkovelkakirjojen haltijat voivat sopimusehtojen mukaisesti eräännyttää joukkovelkakirjat maksettavaksi muun muassa, mikäli Yhtiö ei kykene maksamaan erä eräpäivään mennessä joukkovelkakirjalainan ehtojen tai muiden sopimusten mukaan, Yhtiö tai Sunborn Saga eivät kykene täyttämään kovenanteja, jokin Yhtiön tai Sunborn Sagan velka ei ole maksettu ajallaan, kun erääntynyt summa on alle 2 miljoonaa euroa, ja kun kyseessä ei ole osakkeenomistajien antama laina tai Sunborn Saga ei kykene vuokrasopimuksen mukaiseen vuokranmaksuun Yhtiölle.

Kylpylähotelleissa on toteutettu mittavia korjauksia ennen Yhtiön perustamista 1.11.2017. Siitä lähtien Yhtiö luovutti Operaattorille näiden kunnostusten järjestämisen ja loppuunsaattamisen. Yhtiön perustamisesta aina Q3 2018 saakka Yhtiö oli kerryttänyt vuokrasaatavia ja luopunut vuokrien perimisestä Sunborn Sagalta, joka käytti varojaan näihin merkittäviin korjauksiin. Osapuolten näitä merkittäviä kunnostuksia koskevan sopimuksen mukaan, osapuolet ovat täsmäyttäneet ja kuitanneet vastapuolelle olevat maksuvelvoitteensa 30.9.2018, kuitattu summa on sama kuin erääntyneitä vuokria on ollut samana päivänä.

FAS:n mukainen kuittausrakenne ei vastaa täysin IFRS-säädöksiä, minkä vuoksi Yhtiö olisi voitu velvoittaa lunastamaan joukkovelkakirjalainat tilikauden aikana joukkovelkakirjalainojen ehtojen mukaisesti. Raportointikaudella joulukuussa 2018, Yhtiö ja Sunborn Saga ovat suorittaneet täysimääräisinä vastaavat avoimet saatavansa, jotka on kuvattu yllä esitetystä kuittausjärjestelystä ja joukkovelkakirjalainoista ei ole voitu vaatia lunastettavaksi enää vuoden 2018 lopussa ennen sopimuksen mukaista eräpäivää.

Rahoitustapahtumien muutokset lainoihin:

1 000 EUR	Vuoden sisällä erääntyvät lainat	Myöhemmin kuin vuoden sisällä erääntyvät lainat	Yhteensä
Lainat 1.1.2017			
Nostetut lainat		41 332	41 332
Kertynyt korko	3 047		3 047
Muut muutokset	41 332	-41 332	0
Lainat 31.10.2017	44 379	0	44 379
Lainat 1.11.2017	44 379	0	44 379
Joukkovelkakirjalainat		50 000	50 000
Lainojen maksut	-44 379	0	-44 379
Koronmaksu efektiivisen koron menetelmällä		-1 218	-1 218
Lainat 31.12.2018	0	48 782	48 782

Ostovelat ja muut velat

Ostovelkoihin ja muihin velkoihin sisältyy pääasiassa ostovelkoja 31.12.2018 ja 31.10.2017. Velkoja lähipiiriyrityksille on käsitelty liitetietojen kohdassa 14 Etuyhteydessä olevat osapuolet.

13. Muut vuokrasitoumukset

Tulevat minimivuokrat maanvuokrasopimuksesta Naantalın kaupungin kanssa on esitetty seuraavassa:

1 000 EUR	31.12.2018	31.10.2017
Vuoden sisällä erääntyvät	46	46

1-5 vuoden sisällä erääntyvät	184	184
Yli 5 vuoden kuluttua erääntyvät	1 350	1 396
Yhteensä	1 580	1 626

14. Etuyhteydessä olevat osapuolet

Liiketoiminta etuyhteydessä olevien osapuolten kanssa

Niemen perhe omistaa konsernin. Konsernin etuyhteydessä olevat Niemen perheen hallinnoimat yritykset, hallitus ja Yhtiön johtohenkilöt, yhdessä läheisten perheenjäsenten sekä näiden määräysvallassa olevien yritysten kanssa. Sunborn konserni on Niemen perheen hallinnoima.

1 000 EUR	1.11.2017 - 31.12.2018		31.12.2018	31.12.2018
	Vuokratuotot	Palvelutuotot	Saamiset	Velat
Sunborn Saga Oy	3 894	78	8	367
Muut lähipiiriyritykset	-	163	17	363
Yhteensä	3 894	242	25	730

1 000 EUR	1.1. - 31.10.2017		31.10.2017	31.10.2017
	Vuokratuotot	Palvelutuotot	Saamiset	Velat
Sunborn Saga Oy	2 782	61	601	622
Muut lähipiiriyritykset	-	28	-	-
Yhteensä	2 782	89	601	622

Yhtiön vuokratulot liittyvät Kylpylähotellien vuokrasopimukseen. Sunborn Finance on vuokrannut Kylpylähotellit Sunborn Sagalle pitkäaikaisella 1.11.2027 päättyvällä operatiivisella ei-purettavissa olevalla vuokrasopimuksella. Sunborn Saga ja Yhtiö ovat allekirjoittaneet uuden Kylpylähotelleja koskevan 10 vuoden vuokrasopimuksen 1.11.2017. Ruissalon ja Naantalin Kylpylöitä koskevat vanhat vuokrasopimukset olivat purettavissa molempien osapuolten toimesta 3 tai 6 kuukauden päättämisaikalla. Sopimusten mukainen vuokra on asetettu markkinatasolle.

Yhtiö on maksanut hallintokuluja Sunborn Oy:lle, kuten on esitetty yllä olevassa taulukossa.

Seuraava maturiteettijakauma kuvaa Sunborn Sagalta saatavia uuden sopimuksen mukaisia vuokria 31.12.2018:

1 000 EUR	31 Dec 2018
Alle vuoden sisällä erääntyvät	3 338
1-5 vuoden sisällä erääntyvät	13 351
Yli 5 vuoden kuluttua erääntyvät	12 795
Yhteensä	29 484

15. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat

Yhtiön osakepääomaa kasvatettiin sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta 77 500 eurolla tammikuussa 2019. Tämän jälkeen Yhtiön osakepääoma on 80 tuhatta euroa.

Yhtiö listasi vaihtuvakorkoisen joukkovelkakirjalainan Nasdaq Helsinkiin 8.2.2019.

TULOSLASKELMA (FAS)

1.11.2017 - 31.12.2018
14 kk

LIIKEVAIHTO		3 894 128,00
Liiketoiminnan muut tuotot		241 722,14
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-263 017,06	
Eläkekulut	-49 956,55	
Muut henkilösivukulut	-5 859,56	-318 833,17
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot		-1 201 588,75
Liiketoiminnan muut kulut		-522 992,03
		=====
LIIKEVOITTO		2 092 436,19
Rahoitustuotot ja -kulut		
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-6 269 946,33	-6 269 946,33
		=====
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA		-4 177 510,14
Tilinpäätössiirrot		
Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)		1 199 764,80
Tuloverot		0,00
		=====
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO		-2 977 745,34

TASE (FAS)**VASTAAVAA****31.12.2018****PYSYVÄT VASTAAVAT**

Aineettomat hyödykkeet

Muut pitkävaikutteiset menot 6 634,52 6 634,52

Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet 320 511,17
Rakennukset 62 877 405,89
Koneet ja kalusto 1 660 796,14
Keskeneräiset hankinnat 1 173 785,64 66 032 498,84

Sijoitukset

Osuudet saman konsernin yrityksissä 3 500,00

VAIHTUVAT VASTAAVAT

Saamiset

Lyhytaikaiset

Myyntisaamiset 24 800,00
Muut saamiset 0,00
Siirtosaamiset 497 062,27 521 862,27

Rahat ja pankkisaamiset

2 106 036,15

VASTAAVAA YHTEENSÄ**68 670 531,78****VASTATTAVAA****31.12.2018****OMA PÄÄOMA**Osakepääoma 2 500,00
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 6 715 688,33
Tilikauden voitto/tappio -2 977 745,34 3 740 442,99**TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ**

Kertynyt poistoero 3 950 204,60

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen

Joukkovelkakirjalainat 50 000 000,00
Laskennalliset verovelat 9 684 554,12 59 684 554,12

Lyhytaikainen

Ostovelat 510 231,54
Muut velat 338 046,32
Siirtovelat 447 052,21 1 295 330,07**VASTATTAVAA YHTEENSÄ****68 670 531,78**

LIIKETIEDOT (FAS)

1. TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

Kyseessä on yhtiön ensimmäinen tilikausi, joka on ollut pituudeltaan 14 kuukautta (1.11.2017-31.12.2018). Yhtiön tilikausi on jatkossa 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 hankintamenoon. Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoina taloudellisen pitoajan peruusteella.

Poistoajat ovat seuraavat:

Muut pitkävaikutteiset meno	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.

2. HENKILÖSTÖ

2018

Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä tilikauden aikana 4

3. TILIKAUDEN POISTOT JA POISTOERO

	Sumupoistot	Poistoero +/-	Kokonaispoistot
Aineettomat hyödykkeet	2 127,72	-303,77	1 823,95
Aineelliset hyödykkeet	1 199 461,03	-1 199 461,03	0,00
Yhteensä	1 201 588,75	-1 199 764,80	1 823,95

4. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

2018

Hallintokulut	97 730,53
Käyttö- ja ylläpito	378 665,80
Muut kulut	46 595,70
Yhteensä	522 992,03

5. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

2018

Rahoituskulut	
Korkokulut muille	3 616 563,60
Muut rahoituskulut	2 653 382,73
Yhteensä	6 269 946,33

6. TILINTARKASTUSPALKKIOT

2018

Pricewaterhousecoopers Oy	
Tilintarkastus	8 316,63

7. PYSYVIEN VASTAAVIEN MUUTOKSET TASE-ERITTÄIN

	Muut pitkävai- kutteiset menot
Aineettomat hyödykkeet	
Hankintameno tilikauden alussa	8 762,24
Hankintameno 31.12.2018	8 762,24
Kertyneet poistot tilikauden alussa	0,00
Tilikauden sumupoistot	-2 127,72
Kertyneet poistot tilikauden lopussa	-2 127,72
Tasearvo 31.12.2018	<u>6 634,52</u>

	Maa-alueet	Rakennukset	Koneet & kalusto	Keskeneräiset hankinnat
Aineelliset hyödykkeet				
Hankintameno tilikauden alussa	320 511,17	24 659 377,40	0,00	0,00
Arvostus käypään arvoon	0,00	39 340 622,60	0,00	0,00
Tilikauden lisäykset	0,00	59 185,89	1 678 477,17	1 173 785,64
Hankintameno 31.12.2018	<u>320 511,17</u>	<u>64 059 185,89</u>	<u>1 678 477,17</u>	<u>1 173 785,64</u>
Kertyneet poistot tilikauden alussa	0,00	0,00	0,00	0,00
Tilikauden sumupoistot	0,00	-1 181 780,00	-17 681,03	0,00
Kertyneet poistot tilikauden lopussa	0,00	-1 181 780,00	-17 681,03	0,00
Tasearvo 31.12.2018	<u>320 511,17</u>	<u>62 877 405,89</u>	<u>1 660 796,14</u>	<u>1 173 785,64</u>

8. SIJOITUKSET

Tytäryhtiöosakkeet	
Hankintameno tilikauden alussa	0,00
Tilikauden lisäykset	<u>3 500,00</u>
Tasearvo 31.12.2018	<u>3 500,00</u>

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

Yhtiö on hankkinut pöytälaatikkotytäryhtiön joulukuussa 2018.
Konsemista on laadittu IFRS:n mukainen konsernitilinpäätös.

9. SIIRTOSAAMISET

Verot	496 434,76
Jaksotetut henkilösivukulut	<u>627,51</u>
Yhteensä	<u>497 062,27</u>

10. OMA PÄÄOMA JA VOITONJAKOKELPOISET VARAT

	2018
Sidottu oma pääoma	
Osakepääoma 1.11.2017	2 500,00
Osakepääoma 31.12.2018	2 500,00

Vapaa oma pääoma	
Svop-rahasto 1.11.2017	6 715 688,33
Svop-rahasto 31.12.2018	6 715 688,33
Kertyneet voittovarot 1.11.2017	0,00
Tilikauden tulos 31.12.2018	-2 977 745,34
Vapaa oma pääoma yhteensä	3 737 942,99
Oma pääoma yhteensä	3 740 442,99
Jakokelpoiset varat tilinpäätöksessä	
Svop-rahasto	6 715 688,33
Kertyneet voittovarot	0,00
Tilikauden tulos	-2 977 745,34
	<u>3 737 942,99</u>

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	<u>400</u>

11. SIIRTOVELAT 2018

Korkovelka	350 277,78
Jaksotetut henkilöstökulut	61 353,72
Muut siirtovelat	35 420,71
Yhteensä	<u>447 052,21</u>

12. VAKUUDET JA VASTUUSITOUMUKSET 2018

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

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

TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Turussa 26 päivänä HUHD kuuta 2019



Ritva Niemi
Hallituksen puheenjohtaja



Pekka Niemi
Toimitusjohtaja, hallituksen jäsen



Hans Niemi
Hallituksen jäsen

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Turussa 30 päivänä HUHD kuuta 2019

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö



Kalle Laaksonen
KHT

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.

Tilintarkastuksen kohde

Olemme tilintarkastaneet Sunborn Finance Oyj:n (2834108-5) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.11.2017–31.12.2018. Tilinpäätös sisältää:

- konsernin taseen, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien yhteenvedon merkittävistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista.
- 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 soveltuvaan tilintarkastusevidenssiä.

Riippumattomuus

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

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 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 virheellisyyttä.

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

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista 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. Virheellisyyksiä 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 aiheutta 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 soveltuvaan 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 sisältävän informaation, mutta se ei sisällä tilinpäätöstä eikä sitä koskevaa tilintarkastuskertomustamme. Olemme saaneet toimintakertomuksen käyttöömme ennen tämän tilintarkastuskertomuksen antamispäivää.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntonne 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 käyttöömme 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 30.4.2019

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö



Kalle Laaksonen
KHT