

# SUNBORN FINANCE



**KONSERNITILINPÄÄTÖS 2019  
SUNBORN FINANCE OYJ**

**sunborn**

## SISÄLTÖ

SISÄLTÖ.....	2
TOIMINTAKERTOMUS 2019 .....	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 .....	12
3. Tärkeitä kirjanpidollisia arvioita ja johdon harkintaa .....	16
4. Taloudellisten riskien hallinta .....	18
5. Tuotot .....	19
6. Henkilöstökulut ja liiketoiminnan muut kulut .....	20
7. Rahoituskulut .....	20
8. Tuloverot.....	21
9. Sijoituskiinteistöt.....	21
10. Laskennalliset verot.....	22
11. Oma pääoma .....	22
12. Lainat, ostovelat ja muut velat.....	23
13. Muut vuokrasitoumukset .....	24
14. Etuyhteydessä olevat osapuolet .....	25
15. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat .....	26
TULOSLASKELMA (FAS).....	27
TASE (FAS).....	28
LIITETIEDOT (FAS).....	29

## TOIMINTAKERTOMUS 2019

### Keskeiset luvut (IFRS) - Sunborn Finance Oyj

1 000 EUR	1.1. – 31.12.2019	1.11.2017 – 31.12.2018
Vuokratuotot	3 625	4 136
Liikevoitto	3 413	386
Sijoituskiinteistö (Kylpylähotellit)	65 914	63 500
Oma pääoma	6 909	6 374
Lainat	49 130	48 883

### Keskeiset luvut (FAS) - Operaattori Sunborn Saga Oy

1 000 EUR	1.1. – 31.12.2019	1.1. – 31.12.2018
Liikevaihto	27 944	25 672
EBITDA ennen vuokria ja konsernin hallintopalvelua	4 290	4 115

### 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 Financellalla on neljä työntekijää. Yhtiö toimii vain Suomessa.

Sunborn Finance Oyj omistaa Naantalissa kylpylähotellin, joka sijaitsee Naantalissa Itämeren rannalla, ja Ruissalon kylpylähotellin, joka sijaitsee luonnonkauniissa Turun saaristossa. Molemmat kiinteistöt on vuokrattu hotellioperaattori Sunborn Saga Oy:lle ("operaattori"). Sunborn Saga Oy vastaa hotellien operatiivisesta toiminnasta vuokrasopimuksen mukaisesti.

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

Molemmissa hotelleissa on tehty merkittäviä huoneremontteja vuosina 2018 ja 2019.

Sunborn Finance Oyj on erillisyhtiö ilman muuta tarkoitusta kuin Naantalissa ja Ruissalossa sijaitsevien kylpylähotellien omistus sekä kiinteistö- ja IT-palvelujen tarjoaminen.

### Taloudellinen katsaus ajalta 1.1. - 31.12.2019

Sunborn Financen liikevaihto koostuu vuokratuotoista operaattorilta sekä muiden palvelujen tuotoista. Vuokratulot vuonna 2019 olivat 3,379 M€ (11/2017 - 12/2018: 3,894 M€). Muista palveluista saatu tulo vastaa palvelujen henkilöstökustannuksia.

Kylpylähotellien arviokirjojen mukaan 31.12.2019 Naantalin kylpylän arvo on 55,7 M€ (+ 1,7 M€) ja Ruissalon Kylpylän arvo on 28,7 M€ (+0,2 M€) (1/3 Ruissalon kylpyläkiinteistöstä on Sunborn Financen omistuksessa ja esitetään sen taseessa).

### **Merkittävät tapahtumat tilikauden aikana**

Yhtiön vakuudellinen joukkovelkakirjalaina listatiin NASDAQ Helsinkiin 8.2.2019.

### **Liiketoimintaympäristö**

Kylpylähotellit on vuokrattu vuokrasopimuksella Sunborn Saga Oy:lle, joka maksaa Sunborn Finance Oy:lle kiinteää kuukausittaista vuokraa. Paikallisen matkailualan markkinatilanne oli positiivinen vuonna 2019 ja Sunborn Sagalla oli hyvä vuosi, erityisesti majoitusliikevaihdon kasvaessa viimeisellä kvartaalilla.

Hotellien asiakasarviot ovat edelleen hyviä.

### **Merkittävät tapahtumat raportointikauden päättymisen jälkeen ja arvio tulevasta kehityksestä**

#### *COVID-19 poikkeustilanne*

Maaliskuun 13. päivästä 2020 lähtien koronaviruksen (COVID-19) leviäminen on johtanut ennakoimattomaan ja asteittain pahenevaan tilanteeseen matkailualalla ympäri maailman, mukaan lukien Suomessa. Suomen hallitus asetti 12.–25.3.2020 kokoontumis- ja liikkumisrajoituksia sekä päätti Kelan kuntoutuspalvelujen lakkauttamista sekä ravintoloiden sulkemista. Maan rajat suljettiin poikkeustilan julistamisen jälkeen 19.3.2020.

Operaattori Sunborn Sagan kyky jatkaa toimintaa ja vuokranmaksua COVID-19 -poikkeustilanteessa vaikuttavat Sunborn Finance Oy:n liiketoimintaan, sillä operaattori Sunborn Sagan maksamat vuokrat ovat yhtiön päätulonlähde. Operaattori Sunborn Saga on joutunut väliaikaisesti sulkemaan hotelli- ja ravintolatoimintojaan hallituksen säädettyä matkailu- ja ravintola-alaa koskevia rajoituksia. Operaattori on käynnistänyt lukuisia toimenpiteitä vähentääkseen kustannuksia ja sopeuttaakseen toimintansa sulkemisiin ja vallitseviin markkinaolosuhteisiin. Ruissalon kylpylä Turussa suljettiin 19.3. ja Naantalin kylpylä 25.3. Naantali City Apartments ja Naantali Spa Residence ovat jatkaneet toimintaansa rajoitetuin palveluin ja osa ravintoloista take away -toiminnoin. Operaattori on lomauttanut henkilöstöstä yli 95 %.

Yhtiön tarjoamat IT- ja kiinteistöpalvelut lähipiiritahoille on myös vähentyneet ja kaksi yhtiön neljästä työntekijästä on lomautettu kustannusten vähentämiseksi.

#### *Taloudelliset näkökohdat*

Tilinpäätöksen julkaisuhetkeen mennessä hallitus on jatkanut rajoituksia toukokuun loppuun saakka, eikä näköpiirissä ole mahdollisia rajoitusten purkamisia. Rajoitusten odotetaan toisaalta lisäävän kysyntää kotimaan matkailuun samalla kun kansainvälisen matkustamisen elpyminen kestää. Johto odottaa Sunborn-konsernin hotellien ja ravintoloiden asteittaista avaamista kesäkuun lopulla sekä toiminnan palautumista loppuvuotta kohden. Vapaa-ajan matkailun odotetaan palautuvan kesällä, kun taas yritysmatkailun aikaisintaan syksyllä.

Koska operaattorin kyky maksaa normaalisti vuokraa sulkemisten ja toiminnan uudelleen käynnistämisen ajalta huononee, on Sunborn Finance Oyj tämän johdosta nimittänyt DNB Marketsin hoitamaan neuvotteluja joukkovelkakirjalainojen haltijoiden kanssa saadakseen koronmaksuihin, joukkovelkakirjalainan ehtoihin ja operaattorin vuokranmaksuihin COVID-19 poikkeustilanteessa tarvittavaa joustoa. Odotetut huojennukset koronmaksuihin ja vuokranmaksuun liittyviin kovenantteihin käytetään suoraan tukemaan Sunborn Sagan liiketoimintaan mahdollistamalla pidemmän maksuajan vuokranmaksuille huhtikuusta 2020 alkaen. Neuvotteluprosessi on käynnissä ja sopimukseen joukkovelkakirjalainojen haltijoiden kanssa odotetaan päästävän toukokuun alkupuolella. Koska johto odottaa, että sopimukseen joukkovelkakirjalainojen haltijoiden kanssa päästään, ja ymmärtää, että operaattori ei ole pystynyt toimimaan kiinteistöissä vuokrasopimuksen mukaisesti, ei Sunborn Sagaa ole velvoitettu maksamaan vuokraa huhtikuulta 2020. COVID-19 aiheuttamien hallituksen määrittämien rajoitusten täysi tai osittainen purkaminen ja vaikutus kuluttajien matkailu- ja ravintola-alan palveluiden käyttöön luo merkittävää epävarmuutta tulevaan kehitykseen ja yhtiön käyttöpääoman tarpeeseen.

Edellä kuvatun pitkäaikaisen rahoituksen ehtojen muutosten lisäksi myös Sunborn-konserni on hakenut valtion tukiohjelmien kautta kehitystukea sekä aloittanut neuvottelut pankin kanssa keskipitkän aikavälin käyttöpääomarahoituksesta kattaakseen sulkemisten ja liiketoiminnan vaiheittaisen elpymisen kustannukset. Sunborn Saga on saanut pankista alustavan käyttöpääomalinapäätöksen ja emoyhtiö on ohjaamassa lisärahoitusta operaattorille. Neuvotteluprosessi on käynnissä ja odotetaan saatavan päätökseen toukokuussa. Yhtiö on myös sopinut Naantalien kaupungilta vuokrattujen Naantalien kylpylän maa- ja vesialueiden vuokrien maksuajan pidentämisestä.

Vaikka COVID-19 -tilanne on ennennäkemätön, johto luottaa kiinteistöjen olevan väliaikaisesta sulkemisesta ja muutoksista toimintaympäristössä huolimatta pian valmiina jatkamaan toimintaansa normaalisti. Johto on myös luottavainen siihen, että yhtiöllä ja operaattorilla on taloudelliset resurssit selvittää tämän vaikean ajan yli ja pitkäaikaisrahoittajat tukevat yhtiötä kriisitilanteessa.

### **Arvio toiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä**

COVID-19 puhkeaminen vaikuttaa vakavasti ja negatiivisesti turismiin Suomessa. Yhtiö on luottavainen hotellioperaattorin kykyyn maksaa vuokraa, vaikka viimeaikaiset tilapäiset toimintojen sulkemiset ja niiden jälkeinen palautumisjakso todennäköisesti vaikuttavat operaattorin tulokseen lyhyellä ja keskipitkällä aikavälillä. Yhtiön kyky hoitaa joukkovelkakirjalainavastuunsa tai joukkovelkakirjalainan ehtojen noudattaminen voivat vaarantua, sillä joukkovelkakirjalainan muutosten hyväksymisestä ei ole varmuutta. Epäonnistuminen joukkovelkakirjalainan ehtojen muutoksista sopimisessa voi johtaa maksukyvyttömyyteen, ja ellei sitä kyetä paikkaamaan, joukkovelkakirjalaina voi vaadittaessa tulla takaisinmaksettavaksi luoden merkittävän epävarmuuden yhtiön toiminnan jatkuvuudelle.

Pidentyneet COVID-19 rajoitukset voivat edelleen vaikuttaa yhtiön liiketoimintaan operaattorin huonontuneen tilanteen kautta. Ennennäkemättömän kriisin vaikutuksia on vaikea ennustaa, eikä tiedetä milloin palautuminen ja vaikutuksen kohteena olleen toiminnan elpyminen tapahtuu. Pidentynyt kriisi voi myös pitkällä aikavälillä vaikuttaa yhtiön sijoituskiinteistöinä pitämien hotellien käypään arvoon.

Yhtiön toimintaan liittyvät taloudelliset riskit ovat luottoriski, likviditeettiriski, uudelleenrahoitusriski, korkoriski sekä toiminnan keskeyttämisriski ympäristöön ja / tai kansanterveyteen liittyvien haittatekijöiden vuoksi. Korkoriskiä ei ole suojattu, eikä sitä tällä hetkellä pidetä merkittävänä.

Yritysjohdon suorittama taloudellisten riskien hallinta pyrkii suojaamaan yhtiötä epäsuotuisia kehityksiä vastaan ja varmistamaan yhtiön tuloksen. Johto arvioi taloudellisia riskejä säännöllisesti hallitakseen taloudellista riskipositiota ja päättääkseen 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 säädöksiin. 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. Vuonna 2019 hallitus piti 2 kokousta.

Hallituksen jäseninä vuonna 2019 olivat Ritva Niemi, Pekka Niemi ja Hans Niemi. Hallituksen jäsenille ei ole maksettu palkkioita vuonna 2019. 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	1.1. – 31.12.2019	1.11.2017 – 31.12.2018
Liikevaihto	5, 14	3 625	4 136
Sijoituskiinteistön käyvän arvon muutos	9	608	-2 909
Henkilöstökulut	6	-255	-319
Liiketoiminnan muut kulut	6	-564	-523
<b>Liikevoitto</b>		<b>3 413</b>	<b>386</b>
Korkokulut	7	-2 746	-4 548
<b>Tulos ennen veroja</b>		<b>668</b>	<b>-4 162</b>
Laskennalliset verot	10	-134	832
<b>Tilikauden tulos</b>		<b>534</b>	<b>-3 330</b>

Tuloslaskelmaa tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

## KONSERNITASE (IFRS)

1000 EUR	Liitetieto	31.12.2019	31.12.2018
<b>Varat</b>			
<b>Pitkäaikaiset varat</b>			
Sijoituskiinteistöt	9	65 914	63 500
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>		<b>65 914</b>	<b>63 500</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>			
Myyntisaamiset lähipiiriyhtiöiltä	14	-	25
Muut saamiset		4	497
Rahat ja pankkisaamiset		1 108	2 110
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>		<b>1 112</b>	<b>2 631</b>
<b>Varat yhteensä</b>		<b>67 027</b>	<b>66 131</b>

1 000 EUR	Liitetieto	31.12.2019	31.12.2018
<b>Oma pääoma ja velat</b>			
Osakepääoma	11	80	3
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		6 638	6 716
Kertyneet voittovarot		190	-344
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>6 909</b>	<b>6 374</b>
<b>Velat</b>			
<b>Pitkäaikaiset velat</b>			
Lainat	12	49 130	48 883
Vuokrasopimusvelat	12	635	-
Laskennalliset verovelat	10	9 712	9 579
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>59 477</b>	<b>58 462</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>			
Vuokrasopimusvelat	12	7	-
Ostovelat ja muut velat	12	172	118
Velat lähipiiriyhtiöille	14	30	730
Siirtovelat		433	447
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>641</b>	<b>1 295</b>
<b>Velat yhteensä</b>		<b>60 118</b>	<b>59 757</b>
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>		<b>67 027</b>	<b>66 131</b>

Tasetta tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.



## LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA (IFRS)

1 000 EUR	Osake- pääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	<b>Oma pääoma yhteensä</b>
<b>Oma pääoma 1.11.2017</b>	3	6 716	2 986	<b>9 704</b>
Tilikauden tulos	0	0	-3 330	<b>-3 330</b>
<b>Oma pääoma 31.12.2018</b>	<b>3</b>	<b>6 716</b>	<b>-344</b>	<b>6 374</b>
<b>Oma pääoma 1.1.2019</b>	3	6 716	-344	<b>6 374</b>
Tilikauden tulos	78	-78	534	<b>534</b>
<b>Oma pääoma 31.12.2019</b>	<b>80</b>	<b>6 638</b>	<b>190</b>	<b>6 909</b>

Osakepääoma nostettiin 77 500 eurolla sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta tammikuussa 2019. Tämän tapahtuman jälkeen yhtiön osakepääoma on 80 teur.

## KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	Liitetieto	1.1. – 31.12.2019	1.11.2017– 31.12.2018
<b>Liiketoiminnan kassavirta</b>			
Tilikauden voitto ennen veroja		668	-4 162
Oikaisuerät			
Sijoituskiinteistön käyvän arvon muutos	9	-608	2 909
Korkokulut	7	2 746	4 548
Käyttöpääoman muutos			
Saamisten muutos	14	518	79
Velkojen muutos	12	-661	11
<b>Liiketoiminnan nettokassavirta</b>		<b>2 663</b>	<b>3 384</b>
<b>Investointien kassavirta</b>			
Investoinnit sijoituskiinteistöön		-1 159	-2 909
<b>Investointien nettokassavirta</b>		<b>-1 159</b>	<b>-2 909</b>
<b>Rahoituksen kassavirta</b>			
Maanvuokrasopimusvelka		-47	-
Joukkovelkakirjalainan nosto		-	50 000
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksu		-	-44 028
Transaktiokulut		-	-2 648
Maksetut korot		-2 459	-3 018
<b>Rahoituksen nettokassavirta</b>		<b>-2 505</b>	<b>306</b>
<b>Rahavarat tilikauden alussa</b>		<b>2 110</b>	<b>1 328</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>		<b>-1 002</b>	<b>782</b>
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>		<b>1 108</b>	<b>2 110</b>

Yllä olevaa kassavirtalaskelmaa tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

## LIITETIEDOT (IFRS)

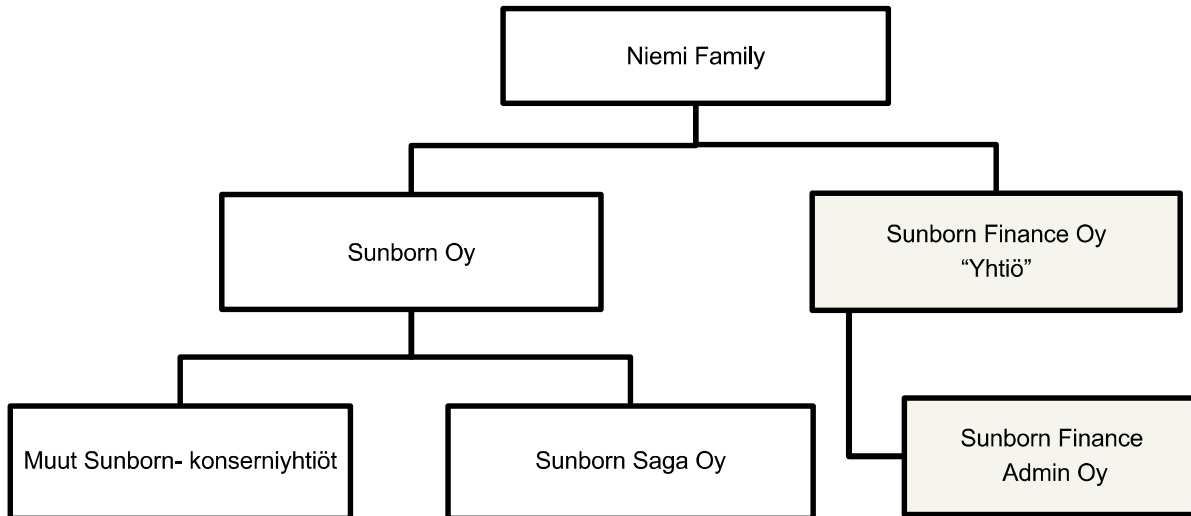
### 1. Yleiset tiedot

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" kiinteistöstä, jotka sijaitsevat Lounais-Suomessa. Naantalin 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 Naantalin 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. 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 ylellisten kylpyläiden ja laivahotellien, ravintoloiden ja muiden arvokiinteistöjen kehittämiseen. Sunborn-konsernilla on toimintaa Suomessa, Tanskassa, Isossa-Britanniassa, 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 2019:



## 2. Yhteenvedo merkittävistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista

### Laatimisperusta

Yhtiön tilinpäätös on laadittu Euroopan unionin noudattamien kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti. Sitä laadittaessa on noudatettu 31.12.2019 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 yhteisöainsäädännön vaatimusten mukaiset. Vuonna 2019 konsernissa otettiin käyttöön IFRS 16 *Vuokrasopimukset* ja IFRIC 23 *Epävarmat veropositiot*. IFRIC 23 käyttöönotolla ei ole ollut vaikutusta konserniin. Muilla 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 esitetyistä yhteensä-luvusta.

### Toiminnan jatkuvuus

Maaliskuun 13. päivästä 2020 lähtien koronaviruksen (COVID-19) leviäminen on johtanut ennakoimattomaan ja asteittain pahenevaan tilanteeseen matkailualalla koko maailmassa, mukaan lukien Suomessa. COVID-19 seurauksena operaattori Sunborn Sagan vuokranmaksukyky vaikuttaa Sunborn Finance Oyj:n liiketoimintaan, sillä operaattori Sunborn Saga on ainoa vuokralainen ja tulojen päälähde. Yhtiö tuottaa myös IT- ja kiinteistöpalveluja lähipiiritahoille. Kriisin vuoksi kaksi yhtiön neljästä työntekijästä on lomautettu kustannusten vähentämiseksi.

Operaattori Sunborn Saga Oy on joutunut väliaikaisesti sulkemaan suurimman osan hotelli- ja ravintolatoiminnoistaan hallituksen säädettyä matkailu- ja ravintola-alaa koskevia rajoituksia. Tilinpäätöksen julkaisuhetken mennessä hallitus on jatkanut rajoituksia toukokuun loppuun saakka, eikä näköpiirissä ole mahdollisia rajoitusten purkamisia. Rajoituksilla saattaa olla jatkossa positiivinen vaikutus kotimaan matkailuun, ja johto odottaa Sunborn-konsernin hotellien ja ravintoloiden asteittaista avaamista kesäkuun lopulla ja toiminnan palautumista normaaliksi loppuvuotta kohden. Yritysmatkailun odotetaan elpävän syksyllä ja jopa kasvavan vuonna 2021.

Koska operaattorin kyky maksaa normaalisti vuokraa sulkemisten ja toiminnan uudelleen käynnistämisen ajalta huononee, on Sunborn Finance Oyj tämän johdosta nimittänyt DNB Marketsin hoitamaan neuvotteluja joukkovelkakirjalainojen haltijoiden kanssa saadakseen koronmaksuihin, joukkovelkakirjalainan ehtoihin ja operaattorin vuokranmaksuihin COVID-19 poikkeustilanteessa tarvittavaa joustoa. Odotetut huojennukset koronmaksuihin ja vuokranmaksuun liittyviin kovenanteihin käytetään suoraan tukemaan Sunborn Sagan liiketoimintaa mahdollistamalla pidemmän maksuajan

vuokranmaksuille huhtikuusta 2020 alkaen. Neuvotteluprosessi on käynnissä ja sopimukseen joukkovelkakirjalainojen haltijoiden kanssa odotetaan päästävän toukokuun alkupuolella. Koska johto odottaa, että sopimukseen joukkovelkakirjalainojen haltijoiden kanssa päästään, ja ymmärtää, että operaattori ei ole pystynyt toimimaan kiinteistöissä vuokrasopimuksen mukaisesti, ei Sunborn Sagaa ole velvoitettu maksamaan vuokra huhtikuulta 2020. Yhtiön johto uskoo, että käynnissä olevat neuvottelut joukkovelkakirjalainan huojennuksista onnistuvat odotetusti, ja että yhtiö tulee selviytymään markkinoiden lyhytaikaisista vaikeuksista sekä toiminnan uudelleenkäynnistämisestä, vaikka rajoitukset kestäisivät odotettua pidempään.

Jos operaattori ei pysty maksamaan vuokria eikä yhtiö onnistu sopimaan helpotuksia joukkovelkakirjalainojensa ehtoihin ja noudattamaan joukkovelkakirjalainan ehtoja (eli maksamaan lainan korkoja), joukkovelkakirjalainat tulevat maksettavaksi vaadittaessa. Siten epäonnistuminen neuvotteluissa aiheuttaisi merkittävän riskin yhtiön toiminnan jatkuvuudelle. Edelleen, pitkittyneet COVID-19 rajoitukset voivat huonontaa operaattorin tilannetta ja sitä kautta vaikuttaa yhtiön liiketoimintaan ja sijoituskiinteistöjen käypään arvoon.

Edellä kuvatun pitkäaikaisen rahoituksen ehtojen muutosten lisäksi myös Sunborn-konserni on hakenut valtion tukiohjelmien kautta kehitystukea sekä aloittanut neuvottelut pankin kanssa keskipitkän aikavälin käyttöpääomarahoituksesta kattaakseen sulkemisten ja liiketoiminnan vaiheittaisen elpymisen kustannukset. Neuvotteluprosessi on käynnissä, ja tilinpäätöksen allekirjoittamiseen mennessä operaattori on saanut pankista alustavan käyttöpääomalinapäätöksen. Yhtiö on myös sopinut Naantalın kaupungilta vuokrattujen Naantalın kylpylän maa- ja vesialueiden vuokrien maksuajan pidentämisestä.

Joukkovelkakirjalainojen ehdoista neuvotellaan ja neuvottelujen odotetaan päättyvän toukokuussa. Ennennäkemättömän kriisin vaikutuksia on vaikea ennustaa, eikä tiedetä, milloin toiminta palautuu normaaliksi. Johto on todennut kriisin tuovan konsernin toiminnan jatkuvuudelle merkittävää epävarmuutta, sillä neuvottelut lainanantajien kanssa ovat kesken sekä hotelli- ja ravintola-alaa koskevien rajoitusten purkamisten aikataulusta ei ole varmuutta.

## **IFRS 16 Vuokrasopimukset**

1.1.2019 alkaen konsernissa on otettu käyttöön IFRS 16 ”Vuokrasopimukset” -standardi. Konserni on soveltanut muunneltua retrospektiivistä lähestymistapaa, eikä vertailuvuoden lukuja ole oikaistu vastaavasti. IFRS 16 määrittelee vuokrasopimusten kirjaamisen, arvostuksen, esittämisen ja julkaisuvaatimukset.

Standardi tuo mukanaan yhtenäisen vuokrasopimusten laskentamallin, vaatien vuokralle ottajia kirjaamaan kaikki vuokrasopimuksiin liittyvät varat ja velat, ellei vuokralle ottaja valitse hyödyntää vapautuksia vuokrasopimuksiin, joissa vuokra-aika on 12 kuukautta tai vähemmän, tai ne ovat arvoltaan vähäisiä.

Vuokralle antajan kirjanpito pysyy pitkälti muuttumattomana IAS 17:sta.

### ***Sunborn Finance vuokralle antajana***

Konserni vuokraa Naantalın kylpylää ja Ruissalon kylpylää Sunborn Sagalle, joka kuuluu konsernin lähipiiriin. Johdon arvion mukaan IFRS 16 ei ole vaikuttanut merkittävästi vuokralle antajan kirjanpitoon, ja vuokrasopimukset kirjataan jatkossakin operatiivisiin vuokriin.

### ***Sunborn Finance vuokralle ottajana***

Konsernilla on vuokrasopimukset ainoastaan Naantalın kaupungin maa- ja vesialueista, mihin IFRS 16 -standardin käyttöönotto on vaikuttanut. Maa- ja vesialueiden vuokrasopimukset päättyvät vuosina 2055 ja

2035. Ottaessaan käyttöön IFRS 16 -standardin, konserni kirjasi näihin vuokrasopimuksiin liittyen vuokravelan.

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 omissa omaisuuserä 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.

Operatiivisten vuokravastuiden 31.12.2018 ja vuokravelan avaussaldon täsmäytys on esitetty alla:

	2019
	1 000 EUR
Operatiiviset vuokravastuut 31.12.2018 (diskonttaamaton)	1 580
Diskontattu vuokravelkaa vastaavalla lainakorolla 1.1.2019	649
pitkäaikaiset vuokravelat	643
lyhytaikaiset vuokravelat	6

Ks. tarkemmin liitetieto 9 Sijoituskiinteistö.

### ***Vuokrien kirjaus vertailuvuonna***

#### *Yhtiö vuokralle ottajana*

Yhtiö vuokraa Naantalın kylpylänhotellin maa-alueen Naantalın kaupungilta vuokrasopimuksella, joka päättyy vuonna 2055, ja vesialueen vuonna 2035 päättyvällä vuokrasopimuksella. Sopimukset luokiteltiin muihin vuokrasopimuksiin, koska merkittävä osa omistukseen liittyvistä riskeistä ja hyödyistä säilyi Naantalın kaupungilla. Operatiivisten vuokrien maksut kirjataan tulosvaikutteisesti tasaerinä vuokrasopimuksen voimassaoloaikana.

#### *Yhtiö vuokralle antajana*

Yhtiö vuokraa Naantalın ja Ruissalon kylpylähotellit Sunborn Sagalle. Yhtiö ja Sunborn Saga allekirjoittivat 10-vuotisen vuokrasopimuksen jakautumisen 1.11.2017 yhteydessä. Vuokrasopimuksia käsiteltiin muina vuokrasopimuksina ja vuokratulo näistä sopimuksista kirjattiin tuotoksi tasaerinä vuokrasopimuksen voimassaoloaikana. Vuokratut omaisuuserät esitettiin taseen sijoituskiinteistöissä ja arvostettiin käypään arvoon.

### **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 hankintamenuon. Hankintamenu 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 arvonmääritys on tehty ulkopuolisen arvonmäärittäjän toimesta, 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 sairauslomat, 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 hankintamenoön kirjatut rahoitusvarat**

Konserni luokittelee kaikki rahoitusvaransa jaksotettuun hankintamenoön 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 hankintamenoön vähennettynä arvonalentumisilla. Saamiset kirjataan pois taseesta, kun sopimusperusteinen oikeus rahavirtoihin päättyy, tai kun konserni siirtää kyseiset rahoitusvarat tai rahoitusvararyhmän toiselle osapuolelle.

### ***Jaksotettuun hankintamenoön kirjattujen rahoitusvarojen arvon aleneminen***

Konserni käyttää odotettavissa olevien tappioiden mallia arvioidessaan rahoitusvarojen arvonalentumista. Konsernin saamiset muodostuu vuokrasaamisista Sunborn Sagalta. Konserni on arvioinut, että odotettavien tappioiden 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

vastikkeeseen, joka sisältää siirretyt muut kuin käteiset varat tai vastattaviksi otetut velat, välinen erotus on kirjattava tulosvaikutteisesti.

### ***Lainat***

Lainat on sittemmin kirjattu jaksotettuun hankintamenuun. 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 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 myös vero kirjataan suoraan omaan pääomaan. Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero lasketaan perustuen säädettyihin 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 hyväksyty 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 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, poislukien varat maa- ja vesialueiden käyttöoikeuksista, on määritelty ammattimaisen ulkopuolisen arvonmäärittäjän toimesta. 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. Syötteissä tai markkinoilla ei ole ollut muutoksia esitetyn tarkastelujakson aikana. Myöskään kylpylähotellien käyvissä arvoissa ei ole ollut olennaisia muutoksia.

Käyvän arvon mallin keskeiset syötteet on esitetty alla olevassa taulukossa.

<b>Syöte</b>	<b>Arvo 31.12.2019</b>		<b>Arvo 31.12.2018</b>	
	<b>Naantali</b>	<b>Ruissalo</b>	<b>Naantali</b>	<b>Ruissalo</b>
Käypä arvo (MEUR)	55,7	9,6	54,0	9,5
Tuotto	7,3 %	8,0 %	7,4 %	8,1 %
Vuosittainen nettotuotto	4,0 milj.eur	2,3 milj.eur (sis. myös vanhan osan)	3,9 milj.eur	2,3 milj.eur (sis. myös vanhan osan)

Ulkopuolisen arvonmäärittäjän laatimaan arvonmääritysraporttiin perustuen, mikäli Ruissalon kylpylän vuosittainen tuotto vaihtelee 2,2 – 2,4 miljoonan euron välillä ja tuotto +/- 0,5 prosenttiyksikköä, niin Ruissalon kylpylän uuden osan käypä arvo vaihtelee 8,4 – 10,5 miljoonan euron välillä (2018: 8,1 – 10,7 milj.euron välillä).

Ulkopuolisen arvonmäärittäjän laatimaan arvonmääritysraporttiin perustuen, jos Naantalin kylpylän vuosittainen tuotto vaihtelee 3,6 – 4,4 miljoonan euron välillä ja tuotto +/-0,25 prosenttiyksikköä, niin kiinteistön käypä arvo vaihtelee 47,6 – 62,3 miljoonan euron välillä (2018: 45,3 – 59,9 milj.euron välillä).

Johdon arvion mukaan maa- ja vesialueen käyttöoikeushyödykkeiden käypä arvo on 0,649 miljoonaa euroa.

#### 4. Taloudellisten riskien hallinta

Yhtiön 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 %. Ks. lisää liitetietojen kohdassa 12 Lainat. Sidottu vuokrasopimuskausi jatkuu liikkeelle laskettujen joukkovelkakirjojen erääntymisen jälkeen tilinpäätöspäivästä vielä noin 5 vuoden ajan. Tilikauden päättymisen jälkeen COVID-19:n leviäminen on vaikuttanut negatiivisesti operaattorin kykyyn maksaa vuokraa sopimuksen mukaisesti. Yhtiö on aloittanut neuvottelut joukkovelkakirjalainojen haltijoiden kanssa

väliaikaisista koronmaksun ja kovenanttien huojennuksista. Ks. tarkemmin liitetieto 2, osio Toiminnan jatkuvuuden periaate.

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.

### 31.12.2019

1 000 EUR	< 1 vuosi	1 - 3 vuotta	3 - 5 vuotta	> 5 vuotta	Total
Vuokrasopimusvelat	47	94	94	1 137	1 372
Joukkovelkakirjalaina	-	-	50 000	-	50 000
Joukkovelkakirjalainan korot	2 465	4 917	620	-	8 002
Ostovelat ja muut velat	202	-	-	-	202
<b>Yhteensä</b>	<b>2 714</b>	<b>5 011</b>	<b>50 714</b>	<b>1 137</b>	<b>59 576</b>

### 31.12.2018

1 000 EUR	< 1 vuosi	1 - 3 vuotta	3 - 5 vuotta	> 5 vuotta	Total
Vuokrasopimusvelka	46	92	92	1 192	1 422
Joukkovelkakirjalaina	-	-	50 000	-	50 000
Joukkovelkakirjalainan korot	2 459	4 924	3 078	-	10 461
Ostovelat ja muut velat	848	-	-	-	848
<b>Yhteensä</b>	<b>3 353</b>	<b>5 016</b>	<b>53 170</b>	<b>1 192</b>	<b>62 731</b>

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 tarkkailema 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 kovenantteja. Muita kovenantteja on käsitelty liitetietojen kohdassa 12.

## 5. Tuotot

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

1 000 EUR	1.1. – 31.12.2019	1.11.2017 – 31.12.2018
Vuokratuotot lähipiiriyhtiöltä	3 379	3 894
Palvelutuotot lähipiiriyhtiöltä	245	242
<b>Yhteensä</b>	<b>3 625</b>	<b>4 136</b>

## 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. – 31.12.2019	1.11.2017 – 31.12.2018
Palkat	211	263
Sosiaalikulut	4	6
Eläkekustannukset	40	50
<b>Yhteensä</b>	<b>255</b>	<b>319</b>

Liiketoiminnan muut kulut on esitetty alla olevassa taulukossa:

1 000 EUR	1.1. – 31.12.2019	1.11.2017 – 31.12.2018
Kiinteistövero	219	242
Maanvuokra	-	53
Vakuutukset	65	71
Ulkopuoliset palvelut	154	34
Hallintokustannukset	124	123
<b>Yhteensä</b>	<b>564</b>	<b>523</b>

Tilintarkastajien palkkiot:

1 000 EUR	1.1. – 31.12.2019	1.11.2017 – 31.12.2018
Tilintarkastuspalkkiot	48	8
Muut palvelut	52	0
<b>Yhteensä</b>	<b>101</b>	<b>8</b>

## 7. Rahoituskulut

Rahoituskulut koostuvat korkokuluista, kuten alla olevassa taulukossa on esitetty:

1 000 EUR	1.1. – 31.12.2019	1.11.2017 – 31.12.2018
Rahoituskulut:		
Korkokulut lainoista	-2 706	-4 548
Korkokulut vuokravelasta	-40	-
<b>Yhteensä</b>	<b>-2 746</b>	<b>-4 548</b>

## 8. Tuloverot

Efektiivinen veroaste vuonna 2018 ja 2019 oli 20 %.

1 000 EUR	1.1. – 31.12.2019	1.11.2017- 31.12.2018
Tulos ennen veroja	668	-4 162
Suomen verokannan mukainen vero (20%)	-134	832
Tuloslaskelmalla kirjattu vero	-134	832

## 9. Sijoituskiinteistöt

Konserni esittää kylpylähotellit sijoituskiinteistöinä ja arvostaa ne käyvän arvon mallin mukaan. Arvonmäärittäminen on tehnyt riippumaton ja tunnustettu ammattimainen arvonmäärittäjä. Kylpylähotellien käypä arvo on noin 65,9 miljoonaa euroa sisältäen käyttöoikeushyödykkeet ja vuokratilat, jotka on erikseen esitetty IFRS 16:n mukaan. Käyvän arvon määrittäminen perustuu ei-havaittavissa oleviin syötteisiin, ja siten on luokiteltu tasolle 3 arvonmäärittämissä hierarkiassa. Kaikkein merkittävimmät laskennassa käytettävät arviot eivät ole muuttuneet tilinpäätöshetken 31.12.2018 jälkeen. Merkittävistä arvioinneista ja harkinnoista on esitetty edellä tarkemmin liitetiedossa 3.

Muutokset sijoituskiinteistön kirjanpitoarvossa on esitetty seuraavassa:

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

1 000 EUR	Kylpylähotellit
Käypä arvo 31.12. 2018	63 500
IFRS 16 käyttöönoton vaikutus (käyttöoikeushyödyke)	649
Käypä arvo 1.1.2019	64 149
Lisäykset	1 159
Muutokset käyvässä arvossa	608
<b>Käypä arvo 31.12.2019</b>	<b>65 914</b>
Käypä arvo 1.1.2019	64 149
Käypä arvo 31.12.2019	65 914

Kylpylähotelleissa on tehty merkittäviä jatkuvia uudistuksia yhtiön perustamisesta 1.11.2017 lähtien. Uudistaminen jatkuu edelleen vuonna 2020.

Vuokratuotot ja välittömät kylpylähotelleihin liittyvät hoitokulut on kirjattu tuloslaskelmaan seuraavasti:

1 000 EUR	1.1. – 31.12.2019	1.11.2017 –
-----------	----------------------	-------------

31.12.2018

Vuokratuotot	3 379	3 894
Välittömät hoitokulut sijoituskiinteistöstä	335	379

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
<b>Laskennalliset verosaamiset:</b>				
1.11.2017	-	-121	-16	-137
Kirjattu tuloslaskelmaan	-581	-	-596	-1 177
Kirjanpitoarvo 31.12.2018	-581	-121	-611	-1 313
<b>Laskennalliset verovelat:</b>				
1.11.2017	10 548	-	-	10 548
Kirjattu tuloslaskelmaan	-	344	-	344
Kirjanpitoarvo 31.12.2018	10 548	344	0	10 892
<b>Laskennalliset verosaamiset ja -velat nettona 31.12.2018</b>	<b>9 967</b>	<b>223</b>	<b>-611</b>	<b>9 579</b>
<b>Laskennalliset verosaamiset:</b>				
1.1.2019	-581	-121	-611	-1 313
Kirjattu tuloslaskelmaan	-190	-49	-	-239
Kirjanpitoarvo 31.12.2019	-771	-170	-611	-1 553
<b>Laskennalliset verovelat:</b>				
1.1.2019	10 548	344	-	10 892
Kirjattu tuloslaskelmaan	371	-	2	373
Kirjanpitoarvo 31.12.2019	10 919	344	2	11 265
<b>Laskennalliset verosaamiset ja -velat yhteensä 31.12.2019</b>	<b>10 148</b>	<b>174</b>	<b>-609</b>	<b>9 712</b>

Laskennalliset verosaamiset ja -velat on esitetty taseessa netotettuna.

## 11. Oma pääoma

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 yhtiön laillisen muodon 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	31.12.2019	31.12.2018
Joukkovelkakirjalaina	49 130	48 883
Vuokravelka	642	-
<b>Yhteensä</b>	<b>49 772</b>	<b>48 883</b>

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 eräpäivänä nimellisarvossaan. Yhtiöllä on oikeus myös aiempaan takaisinmaksuun. Sopimukseen perustuva korko on 4,85 % plus 3 kk Euribor. Efektiivinen korko on 5,41 %.

Johto arvioi, että lainojen käypä arvo vastaa joukkovelkakirjalainojen kirjanpitoarvoa.

Ennen joukkovelkakirjalainojen liikkeellelaskua konsernilla oli lyhytaikainen siltarahoitus. Lainaa ja pääomitettu korko maksettiin pois joukkovelkakirjalainojen liikkeelle laskun yhteydessä. Kylpylähotellit oli kiinnitetty lainan vakuudeksi.

### *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 säädöksillä.

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 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 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 täytyminen tarkastetaan neljännesvuosittain.

Sopimusehtojen mukaisesti joukkovelkakirjalainojen haltijat voivat määrätä joukkovelkakirjat maksettavaksi muun muassa, mikäli yhtiö ei kykene maksamaan joukkovelkakirjalainan ehtojen tai muiden sopimusten mukaisia eriä eräpäivään mennessä, yhtiö tai Sunborn Saga eivät kykene täyttämään kovenanteja, 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.

Tilikauden jälkeen yhtiö on aloittanut neuvottelut huojennuksista joihinkin joukkovelkakirjalainan kovenanteihin. Ks. tarkemmin liitetieto 2, kohta Toiminnan jatkuvuus.

Rahoituksen velkojen muutokset:

1 000 EUR	Vuoden sisällä erääntyvät lainat	Myöhemmin kuin vuoden sisällä erääntyvät lainat	Yhteensä
Lainat 1.11.2017	44 379	-	44 379
Joukkovelkakirjalainat	-	50 000	50 000
Lainojen maksut	-44 379	-	-44 379
Koronmaksu efektiivisen koron menetelmällä	-	-1 117	-1 117
Lainat 31.12.2018	-	<b>48 883</b>	<b>48 883</b>
Lainat 1.1.2019	-	48 883	48 883
Koronmaksu efektiivisen koron menetelmällä	-	247	247
Lainat 31.12.2019	-	<b>49 130</b>	<b>49 130</b>

#### *Ostovelat ja muut velat*

Ostovelkoihin ja muihin velkoihin sisältyy pääasiassa ostovelkoja 31.12.2019 ja 31.12.2018. Velkoja lähipiiriyrityksille on käsitelty liitetiedossa 14 Etuyhteydessä olevat osapuolet.

### **13. Muut vuokrasitoumukset**

Yhtiön ja Naantalin kaupungin välisten maanvuokrasopimusten vuokranmaksut vanhan vuokria määrittävän standardin mukaan ovat vertailuvuoden osalta seuraavat:



1 000 EUR	31.12.2019	31.12.2018
Vuoden sisällä erääntyvät	-	46
1-5 vuoden sisällä erääntyvät	-	184
Yli 5 vuoden kuluttua erääntyvät	-	1 350
<b>Yhteensä</b>	<b>-</b>	<b>1 580</b>

#### 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.

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

1 000 EUR	1.1. - 31.12.2019			31.12.2019	31.12.2019
	Vuokra- tuotot	Palvelu- tuotot	Hallinto- palkkio	Saamiset	Velat
Sunborn Saga Oy	3 379	79	-	-	30
Muut lähipiiritahot	-	166	-73	-	0
<b>Yhteensä</b>	<b>3 379</b>	<b>245</b>	<b>-73</b>	<b>-</b>	<b>30</b>

1 000 EUR	1.11.2017 - 31.12.2018			31.12.2018	31.12.2018
	Vuokra- tuotot	Palvelu- tuotot	Hallinto- palkkio	Saamiset	Velat
Sunborn Saga Oy	3 894	78	-	8	367
Muut lähipiiritahot	-	163	-83	17	363
<b>Yhteensä</b>	<b>3 894</b>	<b>242</b>	<b>-83</b>	<b>25</b>	<b>730</b>

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.

Seuraava maturiteettijakauma kuvaa Sunborn Sagan vuokrasopimuksen mukaisia vuokranmaksuja:

1 000 EUR	31.12.2019	31.12.2018
Alle vuoden sisällä erääntyvät	3 379	3 338
1-2 vuoden sisällä erääntyvät	3 379	3 338
2-3 vuoden sisällä erääntyvät	3 379	3 338
3-4 vuoden sisällä erääntyvät	3 379	3 338
4-5 vuoden sisällä erääntyvät	3 379	3 338
Yli 5 vuoden kuluttua erääntyvät	9 574	12 795
<b>Yhteensä</b>	<b>26 470</b>	<b>29 484</b>

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.

## 15. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat

Maaliskuun 13. päivästä 2020 lähtien koronaviruksen (COVID-19) leviäminen on johtanut ennakoimattomaan ja asteittain pahenevaan tilanteeseen matkailualalla ympäri maailman, mukaan lukien Suomessa.

COVID-19 vaikuttaa Sunborn Finance Oyj:n liiketoimintaan operaattori Sunborn Saga Oy:n vuokranmaksukyvyyn kautta. Operaattori Sunborn Saga Oy on joutunut väliaikaisesti sulkemaan suurimman osan hotelli- ja ravintolatoiminnoistaan hallituksen säädettyä matkailu- ja ravintola-alaa koskevia rajoituksia. Vaikka johto odottaa hotellien ja ravintoloiden avaavan vaiheittain kesäkuun lopulla, operaattorin kyky maksaa normaalisti vuokraa sulkemisten ja toiminnan uudelleen käynnistämisen ajalta huononee. Tämän johdosta Sunborn Finance Oyj on nimittänyt DNB Marketsin hoitamaan neuvotteluja joukkovelkakirjalainojen haltijoiden kanssa saadakseen tarvittavaa joustoa koronmaksuihin vuoden 2020 aikana sekä huojennuksia joukkovelkakirjalainan ehtoihin sopeutuakseen COVID-19 tilanteeseen. Neuvotteluprosessi on käynnissä ja sopimukseen joukkovelkakirjalainojen haltijoiden kanssa odotetaan päästävän toukokuun alkupuolella.

Odotetut huojennukset koronmaksuihin ja vuokranmaksuun liittyviin kovenantteihin käytettäisiin suoraan tukemaan operaattori Sunborn Sagan liiketoimintaa ja vuokrasopimus muutettaisiin sallimaan tilapäisen pidemmän maksuajan vuokranmaksuille.

Edellä kuvatun pitkäaikaisen rahoituksen ehtojen muutosten lisäksi myös Sunborn-konserni on hakenut valtion tukiohjelmien kautta kehitystukea sekä aloittanut neuvottelut pankin kanssa keskipitkän aikavälin käyttöpääomarahoituksesta kattaakseen sulkemisten ja liiketoiminnan vaiheittaisen elpymisen kustannukset. Operaattori on saanut pankista alustavan käyttöpääomalinapäätöksen ja prosessin odotetaan saatavan päätökseen toukokuussa. Katso myös liitetieto 2 Laatimisperiaatteet, osio Toiminnan jatkuvuus.

Tilikauden päättymisen jälkeen yhtiö on myös sopinut Naantalin kaupungilta vuokrattujen Naantalin kylpylän maa- ja vesialueiden vuokrien maksuajan pidentämisestä.

## TULOSLASKELMA (FAS)

	1.1. - 31.12.2019		1.11.2017 - 31.12.2018	
	12 kk		14 kk	
LIIKEVAIHTO		3 379 199,98		3 894 128,00
Liiketoiminnan muut tuotot		245 381,99		241 722,14
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-211 285,09		-263 017,06	
Eläkekulut	-39 536,72		-49 956,55	
Muut henkilösivukulut	-4 267,19	-255 089,00	-5 859,56	-318 833,17
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot		-1 245 541,34		-1 201 588,75
Liiketoiminnan muut kulut		-609 854,07		-522 992,03
		=====		=====
LIIKEVOITTO		1 514 097,56		2 092 436,19
Rahoitustuotot ja -kulut				
Korkotuotot ja muut rahoitustuotot	67,10		0,00	
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-2 458 859,47	-2 458 792,37	-6 269 946,33	-6 269 946,33
		=====		=====
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA		-944 694,81		-4 177 510,14
Tilinpäätössiirrot				
Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)		950 069,70		1 199 764,80
		=====		=====
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO		5 374,89		-2 977 745,34

**TASE (FAS)**

VASTAAVAA	31.12.2019		31.12.2018	
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>				
Aineettomat hyödykkeet				
Muut pitkävaikutteiset menot	4 810,76	4 810,76	6 634,52	6 634,52
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet	320 511,17		320 511,17	
Rakennukset	61 868 278,13		62 877 405,89	
Koneet ja kalusto	3 251 980,08		1 660 796,14	
Keskenkäisellyt hankinnat	507 142,30	65 947 911,68	1 173 785,64	66 032 498,84
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä		3 500,00		3 500,00
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>				
Saamiset				
Lyhytaikaiset				
Myyntisaamiset	0,00		24 800,00	
Muut saamiset	4 006,40		0,00	
Siirtosaamiset	0,00	4 006,40	497 062,27	521 862,27
Rahat ja pankkisaamiset		1 104 816,17		2 106 036,15
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>67 065 045,01</b>		<b>68 670 531,78</b>

VASTATTAVAA	31.12.2019		31.12.2018	
<b>OMA PÄÄOMA</b>				
Osakepääoma	80 000,00		2 500,00	
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	6 638 188,33		6 715 688,33	
Ed.tilikausien voittovarot	-2 977 745,34		0,00	
Tilikauden voitto/tappio	5 374,89	3 745 817,88	-2 977 745,34	3 740 442,99
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ</b>				
Kertynyt poistoero		3 000 134,90		3 950 204,60
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>				
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	81 254,78		510 231,54	
Muut velat	120 594,96		338 046,32	
Siirtovelat	432 688,37	634 538,11	447 052,21	1 295 330,07
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>		<b>67 065 045,01</b>		<b>68 670 531,78</b>

## LIITETIEDOT (FAS)

### 1. TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

Vertailuvuosi oli yhtiön ensimmäinen tilikausi ja pituudeltaan 14 kuukautta (1.11.2017-31.12.2018).

#### *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 hankintamenuun. Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoina taloudellisen pitoajan perusteella.

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.

### 2. HENKILÖSTÖ

	2019	2018
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä tilikauden aikana	4	4

### 3. TILIKAUDEN POISTOT JA POISTOERO

	Sumupoistot	Poistoero +/-	Kokonaispoistot
Aineettomat hyödykkeet	1 823,76	0	1 823,76
Aineelliset hyödykkeet	1 243 717,58	-950 069,70	293 647,88
Yhteensä	1 245 541,34	-950 069,70	295 471,64

### 4. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

	2019	2018
Hallintokulut	103 747,80	97 730,53
Käyttö- ja ylläpito	333 669,46	378 665,80
Muut kulut	172 436,81	46 595,70
Yhteensä	609 854,07	522 992,03

### 5. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

	2019	2018
Rahoitustuotot		
Korkotuotot muilta	67,10	0,00
Rahoituskulut		
Korkokulut muille	2 458 774,27	3 616 563,60
Muut rahoituskulut	85,20	2 653 382,73
Yhteensä	2 458 859,47	6 269 946,33

## 6. TILINTARKASTUSPALKKIOT

	2019	2018
Pricewaterhousecoopers Oy		
Tilintarkastus	48 279,58	8 316,63

## 7. PYSYVIEN VASTAAVIEN MUUTOKSET TASE-ERITTÄIN

	Muut pitkävai- kutteiset menot			
Aineettomat hyödykkeet				
Hankintameno tilikauden alussa			8 762,24	
Hankintameno 31.12.2019			8 762,24	
Kertyneet poistot tilikauden alussa			-2 127,72	
Tilikauden sumupoistot			-1 823,76	
Kertyneet poistot tilikauden lopussa			-3 951,48	
Tasearvo 31.12.2019			4 810,76	
Aineelliset hyödykkeet	Maa-alueet	Rakennukset	Koneet & kalusto	Keskeneräiset hankinnat
Hankintameno tilikauden alussa	320 511,17	24 718 563,29	1 678 477,17	1 173 785,64
Arvostus käypään arvoon	0,00	39 340 622,60	0,00	0,00
Tilikauden lisäykset	0,00	5 211,30	1 820 562,46	1 147 055,83
Tilikauden vähennykset	0,00	0,00	0,00	-1 813 699,17
Hankintameno 31.12.2019	320 511,17	64 064 397,19	3 499 039,63	507 142,30
Kertyneet poistot tilikauden alussa	0,00	-1 181 780,00	-17 681,03	0,00
Tilikauden sumupoistot	0,00	-1 014 339,06	-229 378,52	0,00
Kertyneet poistot tilikauden lopussa	0,00	-2 196 119,06	-247 059,55	0,00
Tasearvo 31.12.2019	320 511,17	61 868 278,13	3 251 980,08	507 142,30

## 8. SIJOITUKSET

Tytäryhtiöosakkeet	
Hankintameno tilikauden alussa	3 500,00
Tasearvo 31.12.2019	3 500,00

Nimi	Kpl-määrä	Omistusosuus	Kotipaikka
Sunborn Finance Admin Oy	1 000	100 %	Helsinki

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

## 9. SIIRTOSAAMISET

	2019	2018
Verot	0,00	496 434,76
Jaksotetut henkilösivukulut	0,00	627,51
Yhteensä	0,00	497 062,27

## 10. OMA PÄÄOMA JA VOITONJAKOKELPOISET VARAT

	2019	2018
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma tilikauden alussa	2 500,00	2 500,00
Lisäykset	77 500,00	0,00
Osakepääoma 31.12.	80 000,00	2 500,00

Vapaa oma pääoma		
Svop-rahasto tilikauden alussa	6 715 688,33	6 715 688,33
Svop-rahasto 31.12.	6 638 188,33	6 715 688,33
Kertyneet voittovarot 31.12.	-2 977 745,34	0,00
Tilikauden tulos 31.12.	5 374,89	-2 977 745,34
Vapaa oma pääoma yhteensä	3 665 817,88	3 737 942,99
Oma pääoma yhteensä	3 745 817,88	3 740 442,99
Jakokelpoiset varat tilinpäätöksessä		
Svop-rahasto	6 638 188,33	6 715 688,33
Kertyneet voittovarot	-2 977 745,34	0,00
Tilikauden tulos	5 374,89	-2 977 745,34
	<u>3 665 817,88</u>	<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>

<b>11. SIIRTOVELAT</b>	2019	2018
Korkovelka	336 805,56	350 278,78
Jaksotetut henkilöstökulut	71 882,81	61 353,72
Muut siirtovelat	24 000,00	35 421,71
Yhteensä	<u>432 688,37</u>	<u>447 054,21</u>

<b>12. VAKUUDET JA VASTUUSITOUMUKSET</b>	2019	2018
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.

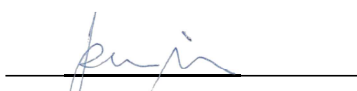
**SUNBORN FINANCE OYJ  
TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET**

Turussa 30. huhtikuuta 2020



Ritva Niemi

Hallituksen puheenjohtaja



Pekka Niemi

Hallituksen jäsen ja toimitusjohtaja



Hans Niemi

Hallituksen jäsen

**TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ**

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Turussa 30. huhtikuuta 2020

PricewaterhouseCoopersOy

Tilintarkastusyhteisö



Kalle Laaksonen

KHT



## **Tilintarkastuskertomus**

Sunborn Finance Oyj:n yhtiökokoukselle

### **Tilinpäätöksen tilintarkastus**

---

#### **Lausunto**

Lausuntonamme esitämme, että

- tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti.

Lausuntomme on ristiriidaton hallitukselle annetun lisäraportin kanssa.

#### **Tilintarkastuksen kohde**

Olemme tilintarkastaneet Sunborn Finance Oyj:n (y-tunnus 2834108-5) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2019. Tilinpäätös sisältää:

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

---

#### **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. Yhtiölle 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.

---

#### **Toiminnan jatkuvuuteen liittyvä olennainen epävarmuus**

Haluamme kiinnittää huomiota tilinpäätöksen liitetietojen kohtaan ”Toiminnan jatkuvuus”, jossa kuvataan, että maaliskuun 13. päivästä 2020 lähtien koronaviruksen (covid-19) leviäminen on johtanut ennakoimattomaan ja pahenevaan tilanteeseen matkailualalla. Jos operaattori ei pysty maksamaan vuokria ja jos yhtiö ei onnistu sopimaan helpotuksia joukkovelkakirjalainojensa ehtoihin ja pysymään joukkovelkakirjalainan ehdoissa (eli maksamaan lainan korkoja), joukkovelkakirjalainat tulevat maksettavaksi vaadittaessa. Joukkovelkakirjalainojen

ehdoista neuvotellaan ja neuvottelujen odotetaan päättyvän toukokuussa. Nämä tapahtumat tai olosuhteet yhdessä muiden liitetietojen kohdassa ”Epävarmuus toiminnan jatkuvuudesta” esitettyjen seikkojen kanssa osoittavat sellaista olennaista epävarmuutta, joka saattaa antaa merkittävää aihetta epäillä yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa. Lausuntoamme ei ole mukautettu tämän seikan osalta.

## *Tarkastuksen yleinen lähestymistapa*

### **Yhteenveto**

#### **Olennaisuus**

- tilinpäätökselle määritetty olennaisuus: 70 tuhatta euroa, joka on 2,5 % yhtiön käyttökatteesta

#### **Konsernitarkastuksen laajuus**

- Konsernitilinpäätöksen tarkastuksen kohteena oli emoyhtiö

#### **Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat**

- Liikevaihdon tuloutus
- Sijoituskiinteistöjen 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.

<b><i>Tilinpäätökselle määritetty olennaisuus</i></b>	70 tuhatta euroa
<b><i>Olennaisuuden määrittämisessä käytetty vertailukohde</i></b>	2,5 % yhtiön käyttökatteesta

<b>Perustelut vertailukohteen valinnalle</b>	Valitsimme olennaisuuden määrittämisen vertailukohteeksi tuloslaskelman käyttökateen, koska käsityksemme mukaan tilinpäätöksen lukijat käyttävät yleisimmin sitä arvioidessaan yhtiön suoriutumista. Lisäksi käyttökate on yleisesti hyväksytty vertailukohde. Valitsimme sovellettavaksi prosenttiosuudeksi 2,5 %, 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 hankineet 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 virheellisyden 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>Arvioimme 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"> <li>-Arvioimme myynnin tuloutukseen sovellettavien laskentaperiaatteiden asianmukaisuutta.</li> <li>- Luimme vuokrasopimuksen.</li> <li>- Tarkastimme tilikauden aikana liikevaihtoon kirjattuja tapahtumia todentaaksemme, että kirjaukset vastaavat vuokrasopimuksen ehtoja.</li> <li>- Testasimme tilikauden päätöksen lähellä kirjattujen tapahtumien oikea-aikaisen tulouttamisen.</li> </ul>
<p>Sijoituskiinteistön arvostus</p> <p>Viittaus tilinpäätöksen laatimisperiaatteisiin sekä liitetietoihin 3 ja 9.</p> <p>Yhtiön sijoituskiinteistöt sisältävät kylpylähotelleja. 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"> <li>- Saimme johdon käyttämän ulkopuolisen arvioijan laatiman arviokirjan. Arvioimme arvonnäärityksissä käytettyjen keskeisten oletusten asianmukaisuutta.</li> <li>- Vertasimme arviokirjan rahavirtaennusteissa käytettyjä vuokratasoja yleisesti markkinoilla käytettäviin vuokratasoihin.</li> <li>- Vertasimme arviokirjassa määriteltyä arvostusta tilinpäätöksessä esitettyihin tietoihin.</li> </ul>

### *Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet*

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti. 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 yhtiön 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 yhtiö 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 voitaisiin 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 virheellisyyden 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 yhtiön 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 yhtiön 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 yhtiö 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.

Kommunikoidemme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta 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 kommunikoidemme niiden kanssa kaikista suhteista ja muista seikoista, joiden

voi kohtuudella ajatella vaikuttavan riippumattomuuteemme, ja soveltuviissa tapauksissa niihin liittyvistä varotoimista.

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 2 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 käyttöömme 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 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 30.4.2020

**PricewaterhouseCoopers Oy**

Tilintarkastusyhteisö



Kalle Laaksonen, KHT