

# SUNBORN FINANCE



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

1 000 EUR	Q4/2022	Q4/2021	1.1. –	1.1. –
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Liikevaihto	952	985	3 802	3 856
EBITDA	770	824	3 093	3 239
Sijoituskiinteistö (Kylpylähotellit)			62 195	61 759
Oma pääoma			2 562	2 638
Joukkovelkakirjalaina			50 212	49 906

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

1 000 EUR	1.10. –	1.10. –	1.1. –	1.1. –
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Liikevaihto	5 751	5 841	25 467	22 469
EBITDA ennen vuokria ja konsernin hallintopalvelua	815	1 286	4 602	4 715

**Toimitusjohtaja Hans Niemi**

“Sunborn Finance Oyj:n liikevaihto neljännellä vuosineljänneksellä oli 0,952 M€ (Q4 2021 0,985 M€) ja kustannukset olivat budjetin mukaiset.

Operaattoreiden liikevaihto vuoden 2022 viimeisellä neljänneksellä oli 5,75 M€ (Q4 2021 5,84 M€). EBITDA vuoden 2022 viimeisellä neljänneksellä oli 0,82 M€ (Q4 2021 1,29 M€ sisältäen 0,58 M€ Covid-19:n liittyvää kustannustukea). Viimeisen vuosineljänneksen kuluttajakäyttäytymisessä näkyi merkkejä taantumasta, joka johtuu sodan jatkumisesta Ukrainassa, energiakriisistä ja yleisesti huonontuneesta negatiivisesta makrotalouden ympäristöstä, joka vaikutti mielialaan ja keskimääräiseen kulutukseen. Yritysvaraukset ja joulujuhlat jatkoivat kasvuaan edellisvuodesta, ja terveysohjelmien tuotot kasvoivat tasaisesti molemmissa hotelleissa. Johdon painopiste vuoden 2023 ensimmäisellä neljänneksellä ja siitä eteenpäin on kustannusten hallinnassa ja hintakehityksessä.”

**Yleistä**

Sunborn Finance Oyj ("yhtiö") omistaa palkintoja voittaneen Naantalın kylpylähotellin, joka sijaitsee Naantalissa Itämeren rannalla, sekä luonnonkauniissa Turun saaristossa sijaitsevan Ruissalon kylpylähotellin. Molemmat kiinteistöt on vuokrattu hotellioperaattori Sunborn Saga Oy:lle, joka operoi kylpylähotellien toimintaa vuokrasopimuksen mukaisesti. Hotelleilla on hyvä maine, ne tuottavat hyvin ja niillä on vahva johto.

Naantalın kylpylälomakeskuksessa on 218 huonetta ja 40 lomaosakeasuntoa, ja Ruissalon kylpylähotellissa on 171 huonetta. Molemmat hotellit tarjoavat myös erilaisia lisäpalveluja kuten kokous- ja juhlatiloja, spa-osastot hoituhuoneineen, uima-allasosastot saunoineen, täysin varustellut kuntokeskukset, kuntoutuspalveluja, ravintoloita, baareja, kahviloita ja oleskelutiloja. Molemmissa hotelleissa on tehty viime vuosina merkittäviä remontteja, ja remontit jatkuvat vuonna 2023.

Sunborn Finance Oyj perustettiin 1.11.2017. Yhtiö toimii vuokranantajana omistamissaan kylpylähotelleissa ja tarjoaa lisäksi kiinteistö- ja IT-palveluja.

**Sunborn Finance Oyj:n taloudellinen katsaus ajalta 1.10. – 31.12.2022**

Sunborn Financen liikevaihto 0,95 M€ koostuu operaattorin vuokratuotoista sekä muiden palvelujen tuotoista. Vuokratulot Q4 2022 olivat 0,88 M€ (Q4 2021 0,92 M€ sisältäen 0,07 M€ lisävuokraa). Muut tuotot liittyvät IT- ja kiinteistöpalvelutuottoihin. Kustannukset ovat samalla tasolla kuin edellisenä vuonna.

Joulukuun 2022 kylpylähotellien arviokirjojen mukaan Naantalin kylpylän arvo on 52,6 M€ ja Ruissalon kylpylän 26,8 M€ (1/3 Ruissalon kylpyläkiinteistöstä on Sunborn Financen omistuksessa ja esitetään sen taseessa).

**Sunborn Saga Oy:n taloudellinen katsaus ajalta 1.10. – 31.12.2022**

Liikevaihto Q4 2022 oli 5,75 M€ (Q4 2021 5,84 M€). EBITDA ennen vuokria ja konsernin hallintopalkkiota Q4 2022 oli 0,82 M€ (Q4 2021 1,29 M€). Q4 2021 sisältyi 0,58 M€ Covid-19:n liittyvää kustannustukea.

Kotimaan vapaa-ajan markkinoiden kysyntä osoitti viimeisellä vuosineljänneksellä hidastumisen merkkejä. Syystauko oli aiempia vuosia lyhyempi ja Ukrainan sota aiheutti epävarmuutta monille asiakkaille ja vaikutti keskimääräisiin palveluihin, kuten hoitoihin, ruokiin ja juomiin sekä muuhun toimintaan. Asiakkaat kyllä matkustavat, mutta kuluttavat vähemmän. Siitä huolimatta kaikki asiakastyytyvyyteen liittyvät suorituskykykymittarit paranivat vuodesta 2021.

Yritystoiminta alkoi elpyä varsinkin Naantalissa kahden vuoden Covid-tauon jälkeen. Kokouksia ja tapahtumia varattiin lyhyellä varoitusajalla isommillekin ryhmille ja yritysten joulujuhlia järjestettiin jälleen. Kansainväliset ryhmämatkailijat pysyivät vielä poissa, ja heidän odotetaan palaavan vasta kesällä ja syksyllä 2023.

Kuntoutuksen liikevaihto kasvoi läpi Q4:n molemmissa hotelleissa.

Joululoma vietettiin tänä vuonna pidennettynä viikonloppuna lauantaista maanantaihin. Tästä johtuen oleskeluaika oli lyhyempi, mikä vaikutti negatiivisesti joulukuun tulokseen erityisesti Ruissalossa. Naantalissa kaikki suorituskykykymittarit paranivat joulukuussa, kun taas Ruissalo kärsi markkinoiden kysynnän laskusta.

<b>Naantali</b>	<b>Yhteensä Q4 2022</b>	Lokakuu	Marraskuu	Joulukuu
ADR	-4 %	-10 %	-2 %	4 %
Käyttöaste-%	1 %	3 %	3 %	2 %
RevPar	-3 %	-16 %	3 %	8 %
<b>Ruissalo</b>				
ADR	-7 %	-6 %	-10 %	-4 %
Käyttöaste-%	-5 %	-3 %	-5 %	-5 %
RevPar	-17 %	-10 %	-19 %	-18 %

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

Toimintaympäristön muutosten vuoksi Operaattorin johto on arvioinut uudelleen henkilöstömääriä ja eri toimipisteiden aukioloaikoja. Kustannussäästöohjelmilla jatkettiin yleiskustannusten sopeuttamista asiakasmäärien laskuun. Kasvaneet ruoka- ja juomakustannukset sekä energiakustannukset vaikuttivat kannattavuuden laskuun jonkin verran.

Koska ensimmäinen kvartaali on perinteisesti ajanjaksoista heikoin, henkilöstöressurssien ja kustannusten sopeuttamissuunnitelmat otettiin käyttöön molemmissa hotelleissa tammikuussa 2023. Molempien hotellien ensimmäisen neljänneksen varausennusteet näyttävät positiivisilta. Kaikki kolme suurta asiakassegmenttiä – vapaa-aika, yritysasiakkaat ja kuntoutus – osoittavat kasvua. Neljänneksen vuosineljänneksen lopun takaiskusta huolimatta johto on optimistinen, että parempia aikoja on edessä. Yhtiö ennustaa Q1:n liikevaihdon ja asiakasmäärien paranevan ja kevätseasonin tulevan olemaan kiireinen molemmissa hotelleissa.

Sunborn Saga Oy pyrkii jatkuvasti parantamaan ympäristösuorituskykyä. 3-vuotinen ESG-strategia energiankulutuksen ja hiilijalanjäljen merkittävien vähennysten saavuttamiseksi on toteutumassa, ja investointien on suunniteltu alkavan vuonna 2023. Nämä investoinnit ovat välttämättömiä, jotta voimme varmistaa jatkuvan erinomaisen markkina-asemamme ja standardimme.

Peruskorjaustyöt jatkuvat vuonna 2023. Ruissalon 26 hotellihuoneen kunnostustyöt aloitettiin tammikuussa ja niiden odotetaan valmistuvan huhtikuun alkuun mennessä. Pohjoismaiseen tyyliin sisustetut huoneet mahdollistavat korkeamman huonehinnan ja lisäävät asiakastytyvyyttä. Tätä remonttia seuraavat ravintolaremontit Naantalissa ja kokonaan uuden sviitin rakentaminen Ruissaloon. Kolmivuotinen investointisuunnitelma, joka sisältää myös muita peruskorjauksia, on alkanut.

Matkailuala - mukaan lukien erilaiset toiminnot - kärsii edelleen kovasta henkilöstöpulasta erityisesti ruoka- ja juomapuolella. Johto tarkastelee yrityksen henkilöstöstrategiaa varmistaakseen pätevän henkilöstön saatavuuden ja koulutuksen tulevaisuudessa erityisesti sesongin aikana.

### **Liiketoimintaympäristö**

Yritystoiminta ja kuntoutus osoittavat elpymisen merkkejä, kun taas yksityisasiakkaat vähentävät edelleen kulutusta, mikä vaikuttaa ravintola- ja hoitomyyntiin. Matkailualan on sopeuduttava samaan aikaan kun on hintojen nousupaineita. Monet asiakkaat suosivat edelleen kotimaan matkailua ympäristö- ja turvallisuussyistä, kun taas kansainvälinen matkustaminen erityisesti Aasiasta ja muilta kuin Euroopan mantereilta jatkaa poissaoloaan. Onneksi matkustaminen Skandinaviasta ja saksankielisistä Euroopan maista lisääntyy. Covid ei ole enää tärkein matkailuun vaikuttava tekijä.

Hotellien asiakastytyvyys jatkaa hyvällä tasolla. Suoritus pisteet ovat molemmissa hotelleissa korkeat, ja niiden odotetaan edelleen paranevan remonttien myötä.

Hotellioperaattorin johto keskittyy vuoden 2023 aikana liikevaihdon ja kannattavuuden kasvattamiseen sekä asiakaspalvelun ja hotellikiinteistöjen hallintajärjestelmän kehittämiseen. Muun muassa online-sisään- ja uloskirjautumispalvelut otetaan käyttöön kesään 2023 mennessä. Samalla johto jatkaa panostusta yritysvastuuohjelmaan vahvistaaksemme asemaamme luotettavan ja vastuullisen vieraanvaraisuuden edelläkävijänä.

### **Lyhyen aikavälin riskit ja epävarmuustekijät**

Sunborn Financen liiketoimintaan liittyviä rahoitusriskejä ovat markkinariski (mukaan lukien korkoriski), luottoriski, maksuvalmiusriski, uudelleenrahoitusriski ja liiketoiminnan keskeytyminen ympäristö- ja/tai kansanterveysriskeihin liittyvistä tapahtumista. Vaihtuvan koron riskiä ei ole suojattu, ja se voi vaikuttaa negatiivisesti ja olennaisesti Sunborn Finance Oyj:n maksuvalmiuteen.

Jatkuvat inflaatiopaineet voivat edelleen vaikuttaa energiakuluihin sekä nostaa materiaali- ja henkilöstökustannuksia, mikä edellyttää odotettua nopeampaa myyntien hintakehitystä ja

lyhytaikaisia voittomarginaalien vaihteluita liiketoiminnan sopeutuessa epävakaisiin markkinaolosuhteisiin.

Ukrainan sodalla ei arvioida olevan suoraa vaikutusta yhtiön toimintaan.

Yhtiön johdon toteuttaman rahoitusriskien hallinnan tavoitteena on suojata Yhtiötä rahoitusmarkkinoiden epäsuotuisalta kehitykseltä ja varmistaa yhtiön tulos. Johto arvioi rahoitusriskejä säännöllisesti hallitakseen rahoitusriskiasemaa ja päättää tarvittavista toimenpiteistä.

2.12.2022 aloitetussa ja 9.1.2023 päättyneessä kirjallisessa menettelyssä vaadittava enemmistö joukkovelkakirjalainan haltijoista antoi suostumuksensa tiettyjen joukkovelkakirjalainan ehtojen muutoksiin ja takaisinmaksuajan pidentämiseen 9.2.2024 asti. Johto katsoo nykyisten korkean tuoton markkinaolosuhteiden olevan epäsuotuisammat, mutta uudelleenrahoitusta on saatavilla ehtojen mukaisesti.

KONSERNIN TULOSLASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	Liitetieto	Q4/2022	Q4/2021	1.1. –	1.1. –
		1.10. – 31.12.2022	1.10. – 31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Liikevaihto	4	952	985	3 802	3 856
Sijoituskiinteistön käyvän arvon muutos	5	347	-218	-218	-377
Henkilöstökulut		-83	-75	-299	-249
Liiketoiminnan muut kulut		-99	-86	-410	-368
<b>Liikevoitto</b>		<b>1 118</b>	<b>606</b>	<b>2 875</b>	<b>2 862</b>
Korkokulut		-861	-725	-2 972	-2 797
<b>Tulos ennen veroja</b>		<b>257</b>	<b>-119</b>	<b>-97</b>	<b>65</b>
Laskennalliset verot		-51	24	19	-13
<b>Tilikauden tulos</b>		<b>206</b>	<b>-95</b>	<b>-78</b>	<b>52</b>

Tuloslaskelmaa tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

**KONSERNIN TASE (IFRS)**

1 000 EUR	Liitetieto	31.12.2022	31.12.2021
<b>Varat</b>			
<b>Pitkäaikaiset varat</b>			
Sijoituskiinteistöt	5	62 195	61 759
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>		<b>62 195</b>	<b>61 759</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>			
Myyntisaamiset lähipiiriyhtiöiltä	7	70	70
Muut saamiset		66	17
Rahat ja pankkisaamiset		859	676
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>		<b>995</b>	<b>763</b>
<b>Varat yhteensä</b>		<b>63 190</b>	<b>62 522</b>

1 000 EUR	Liitetieto	31.12.2022	31.12.2021
<b>Oma pääoma ja velat</b>			
Osakepääoma		80	80
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		6 638	6 638
Kertyneet voittovarot		-4 156	-4 080
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>2 562</b>	<b>2 638</b>
<b>Velat</b>			
<b>Pitkäaikaiset velat</b>			
Lainat	6	-	49 906
Vuokrasopimusvelat	2, 5	624	632
Laskennalliset verovelat		8 626	8 645
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>9 250</b>	<b>59 183</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>			
Lainat	6	50 212	-
Vuokrasopimusvelat	2, 5	8	8
Ostovelat ja muut velat		193	262
Velat lähipiiriyhtiöille	7	4	10
Siirtovelat		962	421
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>51 379</b>	<b>700</b>
<b>Velat yhteensä</b>		<b>60 629</b>	<b>59 883</b>
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>		<b>63 190</b>	<b>62 522</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	Oma pääoma yhteensä
<b>Oma pääoma 1.1.2021</b>	80	6 638	-4 132	<b>2 587</b>
Tilikauden tulos	0	0	147	<b>147</b>
<b>Oma pääoma 30.9.2021</b>	<b>80</b>	<b>6 638</b>	<b>-3 985</b>	<b>2 734</b>
<b>Oma pääoma 1.10.2021</b>	80	6 638	-3 985	<b>2 734</b>
Tilikauden tulos	0	0	-95	<b>-95</b>
<b>Oma pääoma 31.12.2021</b>	<b>80</b>	<b>6 638</b>	<b>-4 080</b>	<b>2 638</b>
<b>Oma pääoma 1.1.2022</b>	80	6 638	-4 080	<b>2 638</b>
Tilikauden tulos	0	0	-283	<b>-283</b>
<b>Oma pääoma 30.9.2022</b>	<b>80</b>	<b>6 638</b>	<b>-4 363</b>	<b>2 355</b>
<b>Oma pääoma 1.10.2022</b>	80	6 638	-4 363	<b>2 355</b>
Tilikauden tulos	0	0	206	<b>206</b>
<b>Oma pääoma 31.12.2022</b>	<b>80</b>	<b>6 638</b>	<b>-4 157</b>	<b>2 562</b>

Laskelmaa oman pääoman muutoksista tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.



KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	Liitetieto	1.1. – 31.12.2022	1.1. – 31.12.2021
<b>Liiketoiminnan kassavirta</b>			
Tilikauden voitto ennen veroja		-97	65
Oikaisuerät			
Sijoituskiinteistön käyvän arvon muutos	5	218	370
Korkokulut		2 972	2 797
Käyttöpääoman muutos			
Saamisten muutos		-49	-9
Velkojen muutos		334	-136
<b>Liiketoiminnan nettokassavirta</b>		<b>3 378</b>	<b>3 086</b>
<b>Investointien kassavirta</b>			
Investoinnit sijoituskiinteistöön	5	-652	-311
<b>Investointien nettokassavirta</b>		<b>-652</b>	<b>-311</b>
<b>Rahoituksen kassavirta</b>			
Maanvuokrasopimusvelka		-49	-71
Maksetut korot		-2 494	-2 459
<b>Rahoituksen nettokassavirta</b>		<b>-2 543</b>	<b>-2 530</b>
Rahavarat tilikauden alussa		676	430
Rahavarojen muutos		183	245
Rahavarat tilikauden lopussa		859	676

## LIITETIEDOT (IFRS)

### 1. Yleiset tiedot

Sunborn Finance Oyj on Suomessa toimiva julkinen osakeyhtiö ("Yhtiö") ja yhdessä tytäryhtiönsä kanssa "Konserni". Sunborn Finance Oyj:n rekisteröity osoite on Juhana Herttuan puistokatu 23, Turku, Suomi. Sunborn Finance Oyj perustettiin 1.11.2017 Sunborn Oy:n osittaisjakautumisessa. Sunborn Finance omistaa kylpylähotellin "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") Sunborn Financen ja Sunborn Sagan välisen vuokrasopimuksen mukaisesti. Sunborn Finance tarjoaa myös kiinteistönhuoltoa ja IT-palveluita, ja sillä on neljä työntekijää.

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

Osavuositarkastusta ei ole tilintarkastettu.

### 2. Yhteenveto merkittävistä laatuominaisuuksista

#### Laatuominaisuudesta

Tämä tiivistetty osavuositarkastus kolmelta kuukaudelta, päättyen 31.12.2022, on laadittu Euroopan unionin noudattamien kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) ja IAS 34 *Osavuositarkastukset* mukaisesti.

Tiivistetty osavuositarkastus ei sisällä kaikkia vuositilinpäätöksessä esitettyjä tietoja ja liitetietoja, ja tulee lukea yhdessä 31.12.2021 päättyneen vuoden konsernitilinpäätöksen kanssa.

Laatuominaisuudesta ja arvostusperiaatteet pysyvät ennallaan verrattuna vuosikertomuksen 2021 liitetiedossa 2 esitettyyn.

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

### 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 sijoituskiinteistönsä käyvän arvon mallia kuten laskentaperiaatteissa on kuvattu. Kylpylähotellien käyvän arvon, lukuun ottamatta maa- ja vesialueiden käyttöoikeusomaisuuserää, on määritellyt ammattimainen

ulkopuolinen arvonmäärittäjä. Käypä arvo on määritetty tuottojen perusteella, ja se kuvastaa mm. vuokratuottoja nykyisestä vuokrasopimuksesta sekä muita markkinoilla vallitsevia oletuksia kiinteistön arvosta nykyisten markkinaolosuhteiden vallitessa.

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

Käyvän arvon määrittäminen on jaettu tasoille 1-3 käyvän arvon määrittämisen hierarkiassa riippuen siitä, kuinka moneen tarkasteltavaan syötteeseen arvo perustuu. Konsernin sijoituskiinteistöjen käyvät arvot luokitellaan tasolle 3, koska arvonmäärittäminen perustuu ei-havaittavissa olevaan tietoon.

Käyvän arvon mallin keskeiset syötteet on esitetty alla olevassa taulukossa.

Syöte	Arvo 31.12.2022		Arvo 31.12.2021	
	Naantali	Ruissalo	Naantali	Ruissalo
Käypä arvo (MEUR)	52,6	8,9	52,2	8,9
Tuotto / NOI II	7,35 % / 7,68 %	7,90 % / 8,40 %	7,35 % / 5,67 %	7,85 % / 6,18 %
Vuosittainen nettotuotto	4,1 milj.eur	2,3 milj.eur (sis. myös vanhan osan)	2,9 milj.eur	1,6 milj.eur (sis. myös vanhan osan)

Ulkopuolisen arvonmäärittäjän laatimaan herkkyysoanalyysin perusteella, mikäli Naantalissa ja Ruissalon kylpylöiden vuosittainen tuotto vaihtelee, niin myös Naantalissa ja Ruissalon kylpylän uuden osan käypä arvo vaihtelee.

Vertailukelpoiset luvut, etenkin vuosituotto ja tuotto/NOI II vuonna 2021, kuvastaa Covid-19:n vaikutusta.

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

#### 4. Tuotot

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

1 000 EUR	1.10. – 31.12.2022	1.10. – 31.12.2021	1.1. – 31.12.2022	1.1. – 31.12.2021
Vuokratuotot lähipiiriyrityltä	884	923	3 534	3 479
Palvelutuotot lähipiiriyrityltä	68	63	268	251
Muut tuotot – kustannustuki	-	-	-	126
<b>Yhteensä</b>	<b>952</b>	<b>985</b>	<b>3 802</b>	<b>3 856</b>

## 5. Sijoituskiinteistöt

Konserni esittää kylpylähotellit sijoituskiinteistöinä ja arvostaa ne käyvän arvon mallin mukaan. Arvonmäärityksen on tehnyt riippumaton ja tunnustettu ammattimainen arvonmäärittäjä. Kylpylähotellien käypä arvo on noin 62,2 miljoonaa euroa sisältäen käyttöoikeusomaisuuserän ja vuokravelat, jotka on erikseen esitetty IFRS 16:n mukaan. Käyvän arvon määrittäminen perustuu ei-havaittavissa oleviin syötteisiin, ja on siten luokiteltu tasolle 3 arvonmäärityshierarkiassa. Kaikkein merkittävimmät laskennassa käytettävät arviot eivät ole muuttuneet tilinpäätöshetken 31.12.2021 jälkeen. Merkittävistä arvioinneista ja harkinnoista on esitetty tarkemmin edellä liitetiedossa 3.

Muutokset sijoituskiinteistön kirjanpitoarvossa on esitetty seuraavassa:

1 000 EUR	Spa hotels
Käypä arvo 1.1.2021	61 820
Lisäykset	311
Muutokset käyvässä arvossa	-370
<b>Käypä arvo 31.12.2021</b>	<b>61 759</b>
1 000 EUR	Spa hotels
Käypä arvo 1.1.2022	61 759
Lisäykset	652
Muutokset käyvässä arvossa	-218
<b>Käypä arvo 31.12.2022</b>	<b>62 195</b>

Kylpylähotelleissa on tehty jatkuvia uudistuksia jo ennen yhtiön perustamista 1.11.2017. Uudistaminen on jatkunut vuonna 2022 hotellin vastaanoton, kahvilan ja aulabaarin osalta.

## 6. Lainat

1 000 EUR	31.12.2022	31.12.2021
Pitkäaikaiset:		
Joukkovelkakirjalaina	-	49 906
Lyhytaikaiset:		
Joukkovelkakirjalaina	50 212	-
<b>Yhteensä</b>	<b>50 212</b>	<b>49 906</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 nimellisarvossaan eräpäivänä. Yhtiöllä on oikeus myös aiempaan takaisinmaksuun. Sopimukseen perustuva korko on 4,85 % plus 3 kk Euribor. Efektiivinen korko on 5,41 %.

2.12.2022 aloitetussa ja 9.1.2023 päättyneessä kirjallisessa menettelyssä vaadittava enemmistö joukkovelkakirjalainan haltijoista antoi suostumuksensa tiettyjen joukkovelkakirjalainan ehtojen muutoksiin ja takaisinmaksuajan pidentämiseen 9.2.2024 asti.

Johto arvioi, että joukkovelkakirjalainojen käypä arvo vastaa niiden kirjanpitoarvoa.

### *Joukkovelkakirjalainan annetut vakuudet ja takuut*

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

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

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

Lisäksi osakkeenomistajat ovat pantanneet yhtiön osakkeet, ja Sunborn Oy on pantannut Sunborn Saga Oy:n osakkeet joukkovelkakirjalainojen takaisinmaksun vakuudeksi. Omistajat 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 kovenantteja, jokin yhtiön tai Sunborn Sagan velka ei ole maksettu ajallaan ja erääntynyt summa on alle 2 miljoonaa euroa, ja kun kyseessä ei ole osakkeenomistajien antama laina tai Sunborn Saga ei kykene maksamaan yhtiölle vuokrasopimuksen mukaista vuokraa.

## **7. Lähipiiritapahtumat**

Niemen perhe omistaa yhtiön. Yhtiön lähipiiriin kuuluvat Niemen perheen hallinnoimat yritykset, hallitus ja yhtiön johtohenkilöt yhdessä läheisten perheenjäsenten kanssa sekä näiden määräysvallassa olevat yritykset. Sunborn-konserni on Niemen perheen hallinnoima.

Seuraavassa taulukossa on kuvattu yhtiön liiketapahtumia ja avoimia saldoja lähipiiritahojen kanssa esitettyinä ajanjaksoina tai ajankohtina:

1 000 EUR	1 Oct - 31 Dec 2022			1 Oct - 31 Dec 2021		
	Vuokra- tuotot	Palvelu- tuotot	Hallinto- palkkio	Vuokra- tuotot	Palvelu- tuotot	Hallinto- palkkio
Sunborn Saga Oy	884	21	-	923	20	-
Muut lähipiiritahot	-	47	-13	-	43	-13
<b>Yhteensä</b>	<b>884</b>	<b>68</b>	<b>-13</b>	<b>923</b>	<b>63</b>	<b>-13</b>

1 000 EUR	1.1. – 31.12.2022			31.12.2022	31.12.2022
	Vuokra- tuotot	Palvelu- tuotot	Hallinto- palkkio	Saamiset	Velat
Sunborn Saga Oy	3 534	83	-	-	0
Muut lähipiiritahot	-	184	-53	70	4
<b>Yhteensä</b>	<b>3 534</b>	<b>268</b>	<b>-53</b>	<b>70</b>	<b>4</b>

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

Sunborn Saga on antanut takauksen yhtiön vakuudellisille joukkovelkakirjalainoille. Tarkemmat tiedot takauksesta on annettu liitetiedossa 6 Lainat.

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

## 8. Tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

2.12.2022 aloitetussa ja 9.1.2023 päättyneessä kirjallisessa menettelyssä vaadittava enemmistö joukkovelkakirjalainan haltijoista antoi suostumuksensa tiettyjen joukkovelkakirjalainan ehtojen muutoksiin ja takaisinmaksuajan pidentämiseen 9.2.2024 asti.

Jatkuvat inflaatiopaineet voivat edelleen vaikuttaa energiakuluihin ja nostaa materiaali- ja työkustannuksia.