

# SUNBORN FINANCE



**KONSERNITILINPÄÄTÖS 2020**  
**SUNBORN FINANCE OYJ**

**sunborn**

## SISÄLTÖ

SISÄLTÖ.....	2
TOIMINTAKERTOMUS 2020.....	3
KONSERNIN TULOSLASKELMA (IFRS) .....	8
KONSERNITASE (IFRS).....	9
LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA (IFRS) .....	10
KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA (IFRS) .....	11
LIITETIEDOT (IFRS).....	12
1. Yleiset tiedot .....	12
2. Yhteenveto merkittävistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista .....	13
3. Tärkeitä kirjanpidollisia arvioita ja johdon harkintaa .....	17
4. Taloudellisten riskien hallinta .....	18
5. Tuotot .....	20
6. Henkilöstökulut ja liiketoiminnan muut kulut .....	20
7. Rahoituskulut .....	21
8. Tuloverot.....	21
9. Sijoituskiinteistöt.....	21
10. Laskennalliset verot.....	22
11. Oma pääoma .....	23
12. Lainat, ostovelat ja muut velat.....	23
13. Etuyhteydessä olevat osapuolet .....	25
14. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat .....	26
TULOSLASKELMA (FAS).....	27
TASE (FAS).....	28
LIITETIEDOT (FAS).....	29
TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET .....	32

## TOIMINTAKERTOMUS 2020

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

1 000 EUR	1.1. – 31.12.2020	1.1. – 31.12.2019
Vuokratuotot	3 060	3 625
Liikevoitto	-2 421	3 413
Sijoituskiinteistö (Kylpylähotellit)	61 820	65 914
Oma pääoma	2 587	6 909
Lainat	49 616	49 130

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

1 000 EUR	1.1. – 31.12.2020	1.1. – 31.12.2019
Liikevaihto	18 454	27 944
EBITDA ennen vuokria ja konsernin hallintopalvelua	2 839	4 290

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

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

Molemmissa hotelleissa on tehty viime vuosina merkittäviä huoneremontteja, ja remontit jatkuivat vuonna 2020.

### Taloudellinen katsaus ajalta 1.1. - 31.12.2020

Sunborn Financen liikevaihto koostuu operaattorin vuokratuotoista sekä muiden palvelujen tuotoista. Vuokratulot vuonna 2020 olivat 2,835 M€ (2019: 3,379 M€). Muista palveluista saatu tulo vastaa palvelujen henkilöstökustannuksia.

Käyttökustannukset ovat samalla tasolla aiempien vuosien kanssa. Raportointikauden aikana yhtiöllä oli tavanomaisesta poikkeavia joukkovelkakirjan muutoksista johtuvia laki- ja rahoituskuluja.

Kylpylähotellien arviokirjojen mukaan 31.12.2020 Naantalın kylpylän arvo on 52,2 M€ (-3,5 M€) ja Ruissalon Kylpylän 26,9 M€ (-1,8 M€) (1/3 Ruissalon kylpyläkiinteistöstä on Sunborn Financen omistuksessa ja esitetään sen taseessa). Sijoitusten käyvän arvon muutos sisältyy liikevoittoon.

### **Merkittävät tapahtumat tilikauden aikana**

Molemmilla hotelleilla oli erinomainen alkuvuosi 2020 ennen Covid-19 -pandemian alkamista maaliskuussa 2020. Täydellä huonekapasiteetilla, lisääntyneellä kysynnällä ja vuonna 2019 valmistuneilla suurilla remonteilla oli positiivinen vaikutus molempien hotellien myyntiin. Remontit ovat jatkuneet vielä vuonna 2020.

Tilanne kuitenkin muuttui dramaattisesti maaliskuussa 2020, kun Covid-19 -pandemia alkoi levitä Euroopassa. Suomen hallituksen maaliskuussa asettamat yleisömääriä ja matkustamista koskevat isot ja ankarat rajoitukset ja sitä seurannut poikkeustila johtivat kaikkien kokousten, tapahtumien ja kansainvälisten ryhmävarausten sekä monien yksittäisten kotimaan varausten perumiseen tai siirtämiseen.

Covid-19:n operaattorin toimintaan aiheuttamien vaikutusten seurauksena Sunborn Financen kirjallinen menettely joukkovelkakirjan ehtojen muuttamiseksi hyväksyttiin 25.6.2020. Sillä varmistettiin tietyt poikkeukset ja muutokset joukkovelkakirjalainan ehtoihin. Ehtomuutokset antoivat väliaikaisia helpotuksia korkokatteeseen, vähimmäiskäteisvaatimukseen ja vuokranmaksuun. Vuoden viimeisellä neljänneksellä operaattorille asetetut uudet vaatimukset testattiin ja hyväksyttiin. Liikkeeseenlaskija Sunborn Finance Oyj antoi operaattorille neljän kuukauden vuokravapauden sovellettavaksi tilikauden aikana, ja sille annettiin lupa käyttää kassavaroja erääntyviin velkoihin. Naantalın kaupungin kanssa sovittiin maanvuokrien maksuajasta, ja jälkimmäisen puolivuotiskauden maksut siirrettiin seuraavaan vuoteen.

Sunborn Saga Oy sai valtion ja emoyhtiön takaaman 3,0 miljoonan euron käyttöpääomalinan, jolla varmistettiin riittävä käyttöpääoma kriisin ja sen jälkeisen elpymisen aikana. Sunborn Saga Oy hyötyi myös valtion kustannuskorvauksista ja oli oikeutettu saamaan valtion kustannustukiohjelmasta tukea sulkutilan aikana aiheutuneiden kiinteiden kulujen osittaiseen korvaamiseen.

Kesän matalat Covid-19 -sairastuvuusluvut pahenivat syksyllä. Marraskuussa tilanne oli Suomessa jo yhtä vakava kuin keväällä. Hallitus ei julistanut täydellistä sulkutilaa, mutta asetti ravintolapalvelu-, matkustamis- ja kokoontumisrajoituksia. Tämä aiheutti varausten, yöpymisten ja päivittäisten vierailijoiden määrän vähenemisen marras- ja joulukuussa.

Sunborn Saga Oy jatkoi palvelujensa kehittämistä ja sopeuttamista uuteen liiketoimintaympäristöön. Naantalissa avattiin kaksi uutta ravintolaa, italialaistyylinen Bistro Rucola sekä palkittu Thai Garden uudessa paikassa uusitulla sisustuksella ja paremmalla tehokkuudella.

Naantalın kylpylä voitti marraskuun alussa vuoden 2020 World Travel Awards –palkinnoissa toisen kerran peräkkäin arvostetun Finland’s Leading Hotel –tittelin. Lisäksi uudet kaksikerroksiset teemasviitit palkittiin Finland’s Leading Hotel Suite –arvonimellä. Naantalın kylpylä oli myös ehdolla Finland’s Leading Business Hotel –kategoriassa sekä ainoana Pohjoismaiden edustajana viiden muun Etelä- ja Itä-Euroopan lomakohteen joukossa Europe’s Leading Leisure Resort –kategoriassa.

Yhtiön johto hyödynsi hiljaisempaa jaksoa sitouttamalla tärkeimpiä osastoja tuotteiden ja palvelujen kehittämiseen.

Hotellien varausjärjestelmä vaihdettiin vuoden ensimmäisellä neljänneksellä ja vaihto sujui hyvin.

## **Liiketoimintaympäristö**

Hotellit on vuokrattu vuokrasopimuksella Sunborn Saga Oy:lle, joka maksaa Sunborn Finance Oyj:lle kiinteää kuukausittaista vuokraa.

Jatkuvat Covid-19 -rajoitukset vaikuttavat edelleen erityisesti kansainväliseen matkailuun ja yritysmatkailuun. Kansainvälisen matkailun ei odoteta elpyvän ennen kuin vuoden 2021 lopussa tai vuonna 2022. Suuret yritysryhmät ja kansainväliset konferenssit pysyvät poissa ainakin vuoden 2021 kolmannelle neljännekselle asti. Sillä välin liiketoiminta keskittyy kotimaisiin vapaa-ajan matkailu- ja kuntoutussegmentteihin, joihin molempiin uudet rajoitukset voivat vaikuttaa.

Suomi on onnistunut pandemian hallinnassa muita Euroopan maita paremmin. Suomella on tulevaisuudessa suuri potentiaali olla turvallinen ja houkutteleva kohde kansainvälisille ja kotimaisille matkailijoille, mutta ennen kuin Covid-19 -rokotteita on laajalti saatavilla, matkustamista Suomesta ja Suomeen ei tapahdu.

Sunborn Sagan johto haluaa toimia kestäväällä tavalla huomioiden asiakkaiden ja henkilöstön edut. Rakentamalla vastuullisuusohjelmaan vahvistetaan yhtiön asemaa luotettavana ja vastuullisena matkustusliiketoiminnan toimijana. Kuluttajat jatkavat vastuullisten valintojen tekemistä ja panostavat terveyteen. Matkustaminen kotimaassa lisääntyy. Hotellien asiakastyytyväisyys on edelleen hyvä eikä kriisi ole vaikuttanut siihen kielteisesti. Päinvastoin, molempien hotellien julkiset asiakasarviot ovat nousussa.

## **Arviotu tuleva kehitys**

Huolimatta pandemian aiheuttamista haasteista yhtiön johto on vakuuttunut siitä, että kiinteistöjen menestyvä toiminta jatkuu normaalin kaupankäynnin palautuessa ja että ne hyötyvät uudistuksista ja jatkuvasta kehityksestä. Johto on myös vakuuttunut siitä, että yhtiöllä ja operaattorilla on taloudelliset resurssit selviytyä tästä vaikeasta ajasta ja että pitkäaikaiset luotonantajamme tukevat yritystä kriisinhallinnassa.

Suomi on menestyksekkäästi hallinnut Covid-19 -pandemiaa ja on asteittain avaamassa yhteiskuntaa ja poistamassa hotelli- ja ravintola-alan rajoituksia. Viimeisimpien hallituksen ilmoitusten mukaan hotellien odotetaan pystyvän jatkamaan normaalia toimintaansa toukokuun jälkimmäisellä puoliskolla.

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

Yrityksen vuoden 2021 ensimmäisen vuosineljänneksen odotetaan jatkuvan vuoden 2020 viimeisen vuosineljänneksen tapaan. Operaattori Sunborn Sagaan ovat jälleen vaikuttaneet hallituksen asettamat uudet Covid-19 -rajoitukset, mukaan lukien ravintoloiden sulkeminen 8.3. jälkeen sekä allasosaston ja kuntosalin sulkeminen maaliskuun lopussa. Rajoituksia helpotettiin huhtikuun puolivälissä. Ulkomaiset vieraat pysyvät poissa mahdollisesti koko vuoden 2021 eikä yritysvieraiden odoteta palaavan ennen kesää tai syksyä. Molemmat hotellit luottavat kotimaiseen vapaa-ajanliiketoimintaan ja tulevina kuukausina lyhyillä lomilla, lähilomilla ja kotimaisilla lomilla odotetaan olevan voimakasta kysyntää. Tämä segmentti on myös erittäin altis mahdollisille jatkuville rajoituksille.

## **Lyhyen aikavälin riskit ja epävarmuustekijät**

Sunborn Financen liiketoimintaan liittyvät taloudelliset riskit ovat luottoriski, likvideettiriski, uudelleenrahoitusriski, korkoriski sekä toiminnan keskeyttämisriski ympäristöön ja / tai kansanterveyteen liittyvien haittatekijöiden vuoksi.

Covid-19 -pandemia on vaikuttanut matkailutoimialaan maailmanlaajuisesti siitä aiheutuvien matkustusrajoitusten ja kysynnän romahduksen vuoksi. Vuosi alkoi ennätyksellisenä, mutta taudin puhkeamisen jälkeen näkymät ovat huonontuneet useita kertoja ja toimialalla on epävarmuutta. Koska yhtiö on riippuvainen operaattorin vuokranmaksukyvästä, taustalla olevan liiketoiminnan mahdollinen sulkeminen ja sitä seuraava ennustettu elpymisaika vaikuttavat todennäköisesti operaattorin tulokseen lyhyellä ja keskipitkällä aikavälillä.

Pidentyneet Covid-19 rajoitukset voivat edelleen vaikuttaa yhtiön liiketoimintaan operaattorin huonontuneen tilanteen takia. Ennennäkemättömän kriisin vaikutuksia on vaikea ennustaa eikä tiedetä, milloin elpyminen ja vaikutuksen kohteena olevan toiminnan avautuminen tapahtuu. Kiinteistöjen viimeisimmät arviokirjat osoittavat yhtiön sijoituskiinteistöinä pitämien hotellien käyvän arvon alentumisen, ja pandemia saattaa edelleen vaikuttaa niiden arvoihin.

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

Yritysjohdon suorittama taloudellisten riskien hallinta pyrkii suojaamaan yhtiötä epäsuotuisalta kehitykseltä 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.

## **Hallinto**

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

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

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

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

Hallituksen jäseninä vuonna 2020 olivat Ritva Niemi, Pekka Niemi ja Hans Niemi. Hallituksen jäsenille ei ole maksettu palkkioita vuonna 2020. Sunborn Finance Oyj:llä ei ole toimikuntia.

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

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

### **Ehdotus voitonjaosta**

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikauden tulos siirretään voittovaroihin.

## KONSERNIN TULOSLASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	Liitetieto	1.1. – 31.12.2020	1.1. – 31.12.2019
Liikevaihto	5, 13	3 060	3 625
Sijoituskiinteistön käyvän arvon muutos	9	-4 612	608
Henkilöstökulut	6	-228	-255
Liiketoiminnan muut kulut	6	-642	-564
<b>Liikevoitto</b>		<b>-2 421</b>	<b>3 413</b>
Korkokulut	7	-2 981	-2 746
<b>Tulos ennen veroja</b>		<b>-5 402</b>	<b>668</b>
Laskennalliset verot	8	1 081	-134
<b>Tilikauden tulos</b>		<b>- 4 322</b>	<b>534</b>

Tuloslaskelmaa tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.



## KONSERNITASE (IFRS)

1000 EUR	Liitetieto	31.12.2020	31.12.2019
<b>Varat</b>			
<b>Pitkäaikaiset varat</b>			
Sijoituskiinteistöt	9	61 820	65 914
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>		<b>61 820</b>	<b>65 914</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>			
Myyntisaamiset lähipiiriyhtiöiltä	13	74	-
Muut saamiset		4	4
Rahat ja pankkisaamiset		430	1 108
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>		<b>508</b>	<b>1 112</b>
<b>Varat yhteensä</b>		<b>62 328</b>	<b>67 027</b>

1 000 EUR	Liitetieto	31.12.2020	31.12.2019
<b>Oma pääoma ja velat</b>			
Osakepääoma	11	80	80
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		6 638	6 638
Kertyneet voittovarot		-4 132	190
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>2 587</b>	<b>6 909</b>
<b>Velat</b>			
<b>Pitkäaikaiset velat</b>			
Lainat	12	49 616	49 130
Vuokrasopimusvelat	2	635	635
Laskennalliset verovelat	10	8 632	9 712
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>58 882</b>	<b>59 477</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>			
Vuokrasopimusvelat	2	30	7
Ostovelat ja muut velat		120	172
Velat lähipiiriyhtiöille	13	12	30
Siirtovelat		698	433
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>859</b>	<b>641</b>
<b>Velat yhteensä</b>		<b>59 742</b>	<b>60 118</b>
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>		<b>62 328</b>	<b>67 027</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 1.1.2019</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>
<b>Oma pääoma 1.1.2020</b>	80	6 638	190	<b>6 909</b>
Tilikauden tulos	0	0	-4 322	<b>-4 322</b>
<b>Oma pääoma 31.12.2020</b>	<b>80</b>	<b>6 638</b>	<b>-4 132</b>	<b>2 587</b>

Osakepääoma nostettiin 77 500 eurolla sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta tammikuussa 2019. Tämän tapahtuman jälkeen yhtiön osakepääoma on 80 000 euroa.

## KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	Liitetieto	1.1. – 31.12.2020	1.1. – 31.12.2019
<b>Liiketoiminnan kassavirta</b>			
Tilikauden voitto ennen veroja		-5 402	668
Oikaisuerät			
Sijoituskiinteistön käyvän arvon muutos	9	4 612	-608
Korkokulut	7	2 981	2 746
Käyttöpääoman muutos			
Saamisten muutos		-74	518
Velkojen muutos		195	-661
<b>Liiketoiminnan nettokassavirta</b>		<b>2 311</b>	<b>2 663</b>
<b>Investointien kassavirta</b>			
Investoinnit sijoituskiinteistöön	9	-514	-1 159
<b>Investointien nettokassavirta</b>		<b>-514</b>	<b>-1 159</b>
<b>Rahoituksen kassavirta</b>			
Maanvuokrasopimusvelka		-23	-47
Maksetut korot		-2 452	-2 459
<b>Rahoituksen nettokassavirta</b>		<b>-2 475</b>	<b>-2 505</b>
<b>Rahavarat tilikauden alussa</b>		<b>1 108</b>	<b>2 110</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>		<b>-678</b>	<b>-1 002</b>
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>		<b>430</b>	<b>1 108</b>

Yllä olevaa kassavirtalaskelmaa tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

## LIITETIEDOT (IFRS)

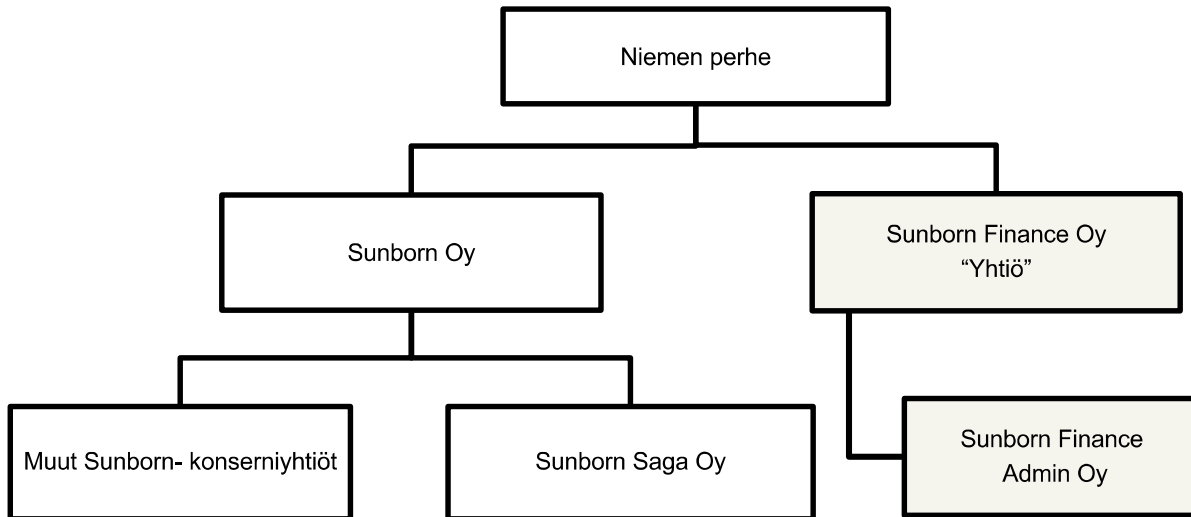
### 1. Yleiset tiedot

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.

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

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

Sunborn Financen omistus 2020:



## 2. Yhteenvedo merkittävistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista

### Laatimisperusta

Yhtiön tilinpäätös on laadittu Euroopan unionin noudattamien kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti. Sitä laadittaessa on noudatettu 31.12.2020 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 yhteisöläinsäädännön 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

Covid-19:n operaattorin toimintaan aiheuttamien vaikutusten seurauksena Sunborn Financen kirjallinen menettely joukkovelkakirjan ehtojen muuttamiseksi hyväksyttiin 25.6.2020. Sillä varmistettiin tietyt poikkeukset ja muutokset joukkovelkakirjalainan ehtoihin.

Ehtomuutokset antoivat väliaikaisia helpotuksia korkokatteeseen, vähimmäiskäteisvaatimukseen ja vuokranmaksuun ja mahdollistivat vuokramaksujen lieventämisen tilikauden 2020 aikana. Liikkeeseenlaskija Sunborn Finance Oyj antoi operaattorille neljän kuukauden vuokravapauden sovellettavaksi tilikauden aikana, ja sille annettiin lupa käyttää kassavaroja erääntyviin velkoihin.

Sunborn Saga Oy sai valtion ja emoyhtiön takaaman 3,0 miljoonan euron käyttöpääomalinan, jolla varmistettiin riittävä käyttöpääoma kriisin ja sen jälkeisen elpymisen aikana, sekä valtiolta kustannustukea liiketoimintaan.

Vaikka Covid19-tilanne on ennennäkemätön, yhtiön johto uskoo, että kiinteistöillä on hyvät mahdollisuudet jatkaa toimintaansa väliaikaisista sulkemisista ja toimintaympäristön muutoksista huolimatta. Vaikean vuoden aikana hotellit ovat onnistuneet hallitsemaan muuttuvia kustannuksiaan ja niiden käyttöaste on ollut selvästi parempi kuin muilla suomalaisilla hotelleilla.

Pidentyneet Covid-19 rajoitukset voivat edelleen vaikuttaa yhtiön liiketoimintaan operaattorin huonontuneen tilanteen takia. Ennennäkemättömän kriisin vaikutuksia on vaikea ennustaa eikä tiedetä, milloin vaikutuksen kohteena olevan toiminnan elpyminen alkaa. Kiinteistöjen viimeisimmät arviokirjat osoittavat yhtiön

sijoituskiinteistöinä pitämien hotellien käyvän arvon alentumisen, ja pandemia saattaa edelleen vaikuttaa niiden arvoihin.

## **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:stä.

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

Konserni vuokraa Naantalin 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 Naantalin 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. Sittemmin 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 kylpylänhotellit 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 (lähipiiri-yhtiö), joka toimii operaattorina kylpylähotelleissa.

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

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

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

## **Vuokratuottojen kirjaaminen**

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

## **Sosiaalikulut**

Palkkoihin liittyvät velat, mukaan lukien 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 hankintamenuon kirjatut rahoitusvarat**

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

### ***Jaksotettuun hankintamenuon 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 ostovelosta. Rahoitusvelat kirjataan alun perin käypään arvoon, vähennettynä aiheutuneilla transaktiokustannuksilla. Rahoitusvelka kirjataan pois taseesta, kun se on lakannut olemasta – toisin sanoen kun velvollisuus on päätetty, peruuntunut tai erääntynyt. Kuoletetun tai toiselle osapuolelle siirretyn rahoitusvelan (tai rahoitusvelan osan) kirjanpitoarvon ja maksetun vastikkeen, joka sisältää siirretyt muut kuin käteiset varat tai vastattaviksi otetut velat, välinen erotus on kirjattava tulosvaikutteisesti.

### ***Lainat***

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

### ***Ostovelat***

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

### **Verotettavaan tuloon perustuva vero ja laskennallinen vero**

Tuloslaskelman verot muodostuvat tilikauden verotettavaan tuloon perustuvasta verosta ja laskennallisesta verosta. Vero kirjataan tulosvaikutteisesti, lukuun ottamatta poikkeuksellisia suoraan omaan pääomaan kirjattuja eriä. Tässä tapauksessa myös vero kirjataan suoraan omaan pääomaan. Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero lasketaan perustuen 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 hyväksytty tilinpäätöspäivään mennessä, ja niiden odotetaan pätevän kun vastaava laskennallinen vero toteutuu tai laskennallinen verovelka suoritetaan. Laskennalliset verosaamiset kirjataan siihen määrään asti, kun on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää.

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

### **Segmenttiraportointi**

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

### **3. Tärkeitä kirjanpidollisia arvioita ja johdon harkintaa**

IFRS-tilinpäätöksen valmisteleminen vaatii arvioiden ja oletusten tekemistä. Kirjanpidon periaatteiden soveltaminen edellyttää harkintaa. Arvioita ja 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 käyvän arvon, poislukien varat maa- ja vesialueiden käyttöoikeuksista, on määritellyt ammattimainen ulkopuolinen arvonmäärittäjä. Käypä arvo on määritetty tuottojen perusteella, ja se kuvastaa mm. vuokratuottoja nykyisestä vuokrasopimuksesta sekä muita markkinoilla vallitsevia oletuksia kiinteistön arvosta nykyisten markkinaolosuhteiden vallitessa.

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

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

Käyvän arvon mallin keskeiset syötteet on esitetty alla olevassa taulukossa.

Syöte	Arvo 31.12.2020		Arvo 31.12.2019	
	Naantali	Ruissalo	Naantali	Ruissalo
Käypä arvo (MEUR)	52,2	8,97	55,7	9,6
Tuotto	7,35 %	7,85 %	7,3 %	8,0 %
Vuosittainen nettotuotto	2,9 milj.eur	1,6 milj.eur (sis. myös vanhan osan)	4,0 milj.eur	2,3 milj.eur (sis. myös vanhan osan)

Ulkopuolisen arvonmäärittäjän laatimaan arvonmääritysraporttiin perustuen, mikäli Naantalin ja Ruissalon kylpylöiden vuosittainen tuotto vaihtelee, niin Naantalin kylpylän ja Ruissalon kylpylän uuden osan käypä arvo myös vaihtelee.

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

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

#### 4. Taloudellisten riskien hallinta

Konsernin liiketoimintaan liittyvät taloudelliset riskit ovat korkoriski, luottoriski, maksuvalmiusriski ja uudelleenrahoitusriski. Johdon suorittama taloudellisten riskien hallinta tähtää konsernin suojaamiseen rahoitusmarkkinoilla tapahtuvia epäedullisia kehityksiä vastaan ja tuloksentelekyvyn 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 tosiasiassa 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.

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

#### **31.12.2020**

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

#### **31.12.2019**

1 000 EUR	< 1 vuosi	1 - 3 vuotta	3 - 5 vuotta	> 5 vuotta	Yhteensä
Vuokrasopimusvelka	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
Yhteensä	2 714	5 011	50 714	1 137	<b>59 576</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 trustee hyväksymä arvioitsija, jaettuna yhtiön joukkovelkakirjalainojen määrällä. Yhtiö ei ole rikkonut kovenanttia. Muita kovenanteja on käsitelty liitetietojen kohdassa 12.

## 5. Tuotot

Yhtiön tuotot koostuvat pääosin vuokratuotoista lähipiiri-yhtiö Sunborn Sagalta. Konserni on pitkälti riippuvainen Sunborn Sagan vuokranmaksukyvyistä, sillä Sunborn Saga on ainoa vuokralainen ja konsernin kassatulojen päälähde. Liikkeeseenlaskija Sunborn Finance Oyj antoi operaattorille neljän kuukauden vuokravapauden sovellettavaksi myöhemmin tilikauden aikana. Kahden kuukauden vuokravapaus on käytetty. Lisäksi konserni saa tuottoja kiinteistöhuolto- ja IT-tukipalveluista.

1 000 EUR	1.1. – 31.12.2020	1.1. – 31.12.2019
Vuokratuotot lähipiiri-yhtiöltä	2 835	3 379
Palvelutuotot lähipiiri-yhtiöiltä	225	245
<b>Yhteensä</b>	<b>3 060</b>	<b>3 625</b>

## 6. Henkilöstökulut ja liiketoiminnan muut kulut

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

Henkilöstökulut on esitetty alla olevassa taulukossa:

1 000 EUR	1.1. – 31.12.2020	1.1. – 31.12.2019
Palkat	192	211
Sosiaalikulut	4	4
Eläkekustannukset	32	40
<b>Yhteensä</b>	<b>228</b>	<b>255</b>

Liiketoiminnan muut kulut on esitetty alla olevassa taulukossa:

1 000 EUR	1.1. – 31.12.2020	1.1. – 31.12.2019
Kiinteistövero	202	203
Ulkopuoliset palvelut	17	16

Vakuutukset	67	65
Asiantuntijapalvelut	235	154
Hallintokustannukset	121	124
<b>Yhteensä</b>	<b>642</b>	<b>564</b>

Tilintarkastajien palkkiot:

1 000 EUR	1.1. – 31.12.2020	1.1. – 31.12.2019
Tilintarkastuspalkkiot	21	48
Muut palvelut	5	52
<b>Yhteensä</b>	<b>26</b>	<b>101</b>

## 7. Rahoituskulut

Rahoituskulut koostuvat korkokuluista, kuten alla olevassa taulukossa on esitetty:

1 000 EUR	1.1. – 31.12.2020	1.1. – 31.12.2019
Rahoituskulut:		
Korkokulut lainoista	-2 940	-2 706
Korkokulut vuokravelasta	-41	-40
<b>Yhteensä</b>	<b>-2 981</b>	<b>-2 746</b>

## 8. Tuloverot

Efektiivinen veroaste vuonna 2020 ja 2019 oli 20 %.

1 000 EUR	1.1. – 31.12.2020	1.1. – 31.12.2019
Tulos ennen veroja	-5 402	668
Suomen verokannan mukainen vero (20%)	1 081	-134
Tuloslaskelmalla kirjattu vero	1 081	-134

## 9. Sijoituskiinteistöt

Konserni esittää kylpylähotellit sijoituskiinteistöinä ja arvostaa ne käyvän arvon mallin mukaan. Arvonmäärityksen on tehnyt riippumaton ja tunnustettu ammattimainen arvonmäärittäjä. Kylpylähotellien käypä arvo on noin 61,8 miljoonaa euroa sisältäen käyttöoikeushyödykkeet ja vuokravelat, jotka on erikseen esitetty IFRS 16:n mukaan. Käyvän arvon määrittäminen perustuu ei-havaittavissa oleviin syötteisiin, ja siten on luokiteltu tasolle 3 arvonmäärityshierarkiassa. Kaikkein merkittävimmät laskennassa käytettävät arviot eivät ole muuttuneet tilinpäätöshetken 31.12.2019 jälkeen. Merkittävistä arvioinneista ja harkinnoista on esitetty edellä tarkemmin liitetiedossa 3.

Muutokset sijoituskiinteistön kirjanpitoarvossa on esitetty seuraavassa:

1 000 EUR	Kylpylähotellit
Käypä arvo 1.1.2019	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

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

Käypä arvo 1.1.2020	65 914
Käypä arvo 31.12.2020	61 820

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

Vuokratuotot ja välittömät kylpylähotelleihin liittyvät hoitokulut on kirjattu tuloslaskelmaan seuraavasti:

1 000 EUR	1.1. – 31.12.2020	1.1. – 31.12.2019
Vuokratuotot	2 835	3 379
Välittömät hoitokulut sijoituskiinteistöstä	330	335

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>				
1.1.2019	-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 nettona 31.12.2019</b>	<b>10 148</b>	<b>174</b>	<b>-609</b>	<b>9 712</b>
<b>Laskennalliset verosaamiset:</b>				
1.1.2020	-771	-170	-611	-1 553
Kirjattu tuloslaskelmaan	-1 122	-97	-152	-1 371
Kirjanpitoarvo 31.12.2020	-1 893	-267	-763	-2 924
<b>Laskennalliset verovelat:</b>				
1.1.2020	10 919	344	2	11 265
Kirjattu tuloslaskelmaan	291	-	-	291
Kirjanpitoarvo 31.12.2020	11 210	344	2	11 556
<b>Laskennalliset verosaamiset ja -velat yhteensä 31.12.2020</b>	<b>9 317</b>	<b>77</b>	<b>-763</b>	<b>8 632</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	31.12.2020	31.12.2019
Joukkovelkakirjalaina	49 616	49 130
Vuokravelka	665	642
<b>Yhteensä</b>	<b>50 281</b>	<b>49 772</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 %.

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

Johto arvioi, että lainojen käypä arvo vastaa joukkovelkakirjalainojen kirjanpitoarvoa.

#### *Joukkovelkakirjalainan annetut vakuudet ja takuut*

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

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

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

Lisäksi Niemen perhe on pantannut 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 trustee hyväksymä arvonnäyttäjää, jaettuna yhtiön joukkovelkakirjalainojen määrällä.

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

Sopimusehtojen mukaisesti joukkovelkakirjalainojen haltijat voivat määrätä joukkovelkakirjat maksettavaksi muun muassa, mikäli yhtiö ei kykene maksamaan joukkovelkakirjalainan ehtojen tai muiden sopimusten mukaisia erä eräpäivään mennessä, yhtiö tai Sunborn Saga eivät kykene täyttämään kovenantteja, jokin yhtiön tai Sunborn Sagan velka ei ole maksettu ajallaan ja erääntynyt summa on alle 2 miljoonaa euroa, ja kun kyseessä ei ole osakkeenomistajien antama laina tai Sunborn Saga ei kykene maksamaan yhtiölle vuokrasopimuksen mukaista vuokraa.

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



Rahoituksen velkojen muutokset:

1 000 EUR	Vuoden sisällä erääntyvät lainat	Myöhemmin kuin vuoden sisällä erääntyvät lainat	Yhteensä
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>
Lainat 1.1.2020	-	49 130	49 130
Koronmaksu efektiivisen koron menetelmällä	-	486	486
Lainat 31.12.2020	-	<b>49 616</b>	<b>49 616</b>

*Ostovelat ja muut velat*

Ostovelkoihin ja muihin velkoihin sisältyy pääasiassa ostovelkoja 31.12.2020 ja 31.12.2019. Velkoja lähipiiriyrityksille on käsitelty liitetiedossa 13 Etuyhteydessä olevat osapuolet.

### 13. Etuyhteydessä olevat osapuolet

#### Liiketoiminta etuyhteydessä olevien osapuolten kanssa

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

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

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

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

Seuraava maturiteettijakauma kuvaa Sunborn Sagan vuokrasopimuksen mukaisia vuokranmaksuja:

1 000 EUR	31.12.2020	31.12.2019
Alle vuoden sisällä erääntyvät	3 409	3 379
1-2 vuoden sisällä erääntyvät	3 409	3 379
2-3 vuoden sisällä erääntyvät	3 409	3 379
3-4 vuoden sisällä erääntyvät	3 409	3 379
4-5 vuoden sisällä erääntyvät	3 409	3 379
Yli 5 vuoden kuluttua erääntyvät	6 249	9 574
<b>Yhteensä</b>	<b>23 292</b>	<b>26 470</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.

#### 14. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat

Ei raportoitavaa.

## TUOSLASKELMA (FAS)

	1.1. - 31.12.2020		1.1. - 31.12.2019	
	12 kk		12 kk	
LIIKEVAIHTO		2 835		3 379
Liiketoiminnan muut tuotot		225		245
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-192		-211	
Eläkekulut	-32		-40	
Muut henkilösivukulut	-4	-228	-4	-255
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot		-1 453		-1 246
Liiketoiminnan muut kulut		-665		-610
LIIKEVOITTO		714		1 514
Rahoitustuotot ja -kulut				
Korkotuotot ja muut rahoitustuotot				
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-2 454	-2 454	-2 459	-2 459
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA		-1 740		-945
Tilinpäätössiirrot				
Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)		998		950
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO		-742		5

## TASE (FAS)

	31.12.2020		31.12.2019	
<b>VASTAAVAA</b>				
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>				
Aineettomat hyödykkeet				
Muut pitkävaikutteiset menot	58	58	5	5
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet	321		321	
Rakennukset	60 854		61 868	
Koneet ja kalusto	2 884		3 252	
Keskeneräiset hankinnat	896	64 954	507	65 948
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä		4		4
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>				
Saamiset				
Lyhytaikaiset				
Myyntisaamiset	74		0	
Muut saamiset	4		4	
Siirtosaamiset		78		4
Rahat ja pankkisaamiset		427		1 105
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>		65 520		67 065
<b>VASTATTAVAA</b>				
<b>OMA PÄÄOMA</b>				
Osakepääoma	80		80	
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	6 638		6 638	
Ed.tilikausien voittovarot	-2 972		-2 978	
Tilikauden voitto/tappio	-742	3 004	5	3 746
<b>TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ</b>				
Kertynyt poistoero		2 002		3 000
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>				
Pitkäaikainen				
Joukkovelkakirjalainat	50 000		50 000	
Laskennalliset verovelat	9 685	59 685	9 685	59 685
Lyhytaikainen				
Ostovelat	63		81	
Muut velat	69		121	
Siirtovelat	698	829	433	635
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>		65 520		67 065

## LIITETIEDOT (FAS)

### 1. TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

#### *Pysyvien vastaavien arvostus*

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

Poistoajat ovat seuraavat:

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

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

#### *Laskennallinen verovelka*

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

### 2. HENKILÖSTÖ

2020 2019

Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä tilikauden aikana 4 4

### 3. TILIKAUDEN POISTOT JA POISTOERO

	Sumupoistot	Poistoero +/-	Kokonaispoistot
Aineettomat hyödykkeet	3	0	3
Aineelliset hyödykkeet	1 450	-998	451
Yhteensä	1 453	-998	454

### 4. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

	2020	2019
Hallintokulut	104	104
Käyttö- ja ylläpito	330	334
Muut kulut	231	172
Yhteensä	665	610

### 5. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

	2020	2019
Rahoituskulut		
Korkokulut muille	2 452	2 459
Muut rahoituskulut	2	0
Yhteensä	2 454	2 459

## 6. TILINTARKASTUSPALKKIOT

	2020	2019
Pricewaterhousecoopers Oy Tilintarkastus	21	48

## 7. PYSYVIEN VASTAAVIEN MUUTOKSET TASE-ERITTÄIN

	Muut pitkävai- kutteiset menot			
Aineettomat hyödykkeet				
Hankintameno tilikauden alussa			9	
Tilikauden lisäykset			56	
Hankintameno 31.12.2020			65	
Kertyneet poistot tilikauden alussa			-4	
Tilikauden sumupoistot			-3	
Kertyneet poistot tilikauden lopussa			-7	
Tasearvo 31.12.2020			58	
Aineelliset hyödykkeet	Maa-alueet	Rakennukset	Koneet & kalusto	Keskeneräiset hankinnat
Hankintameno tilikauden alussa	321	24 724	3 499	507
Arvostus käypään arvoon	0	39 341	0	0
Tilikauden lisäykset	0	0	67	492
Tilikauden vähennykset	0	0	0	-103
Hankintameno 31.12.2020	321	64 064	3 566	896
Kertyneet poistot tilikauden alussa	0	-2 196	-247	0
Tilikauden sumupoistot	0	-1 014	-435	0
Kertyneet poistot tilikauden lopussa	0	-3 211	-682	0
Tasearvo 31.12.2020	321	60 854	2 884	896

## 8. SIJOITUKSET

### Tytäryhtiöosakkeet

Hankintameno tilikauden alussa	4
Tasearvo 31.12.2020	4

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

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

## 9. SIIRTOSAAMISET

	2020	2019
Verot	0	0
Jaksotetut henkilösivukulut	0	0
Yhteensä	0	0

**10. OMA PÄÄOMA JA VOITONJAKOKELPOISET VARAT**

	2020	2019
<b>Sidottu oma pääoma</b>		
Osakepääoma tilikauden alussa	80	3
Lisäykset	0	78
Osakepääoma 31.12.	80	80
<b>Vapaa oma pääoma</b>		
Svop-rahasto tilikauden alussa	6 638	6 716
Svop-rahasto 31.12.	6 638	6 638
Kertyneet voittovarot 31.12.	-2 972	-2 978
Tilikauden tulos 31.12.	-742	5
Vapaa oma pääoma yhteensä	2 924	3 666
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>3 004</b>	<b>3 746</b>
<b>Jakokelpoiset varat tilinpäätöksessä</b>		
Svop-rahasto	6 638	6 638
Kertyneet voittovarot	-2 972	-2 978
Tilikauden tulos	-742	5
Yhteensä	<u>2 924</u>	<u>3 666</u>

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

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

**11. SIIRTOVELAT**

	2020	2019
Korkovelka	337	337
Jaksotetut henkilöstökulut	77	72
Muut siirtovelat	283	24
Yhteensä	<u>698</u>	<u>433</u>

**12. VAKUUDET JA VASTUUSITOUMUKSET**

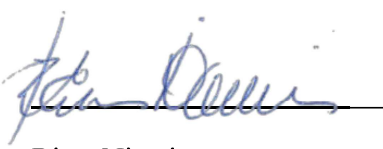
	2020	2019
Joukkovelkakirjalainat	50 000	50 000
Annetut kiinteistökiinnitykset	126 652	126 652
Yrityskiinnitys	65 000	65 000

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

## TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

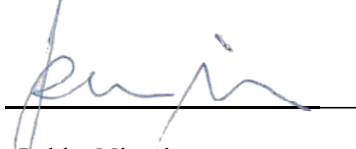
### SUNBORN FINANCE OYJ

Turussa 16. huhtikuuta 2021



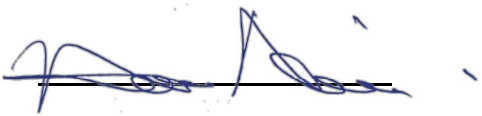
Ritva Niemi

Hallituksen puheenjohtaja



Pekka Niemi

Hallituksen jäsen



Hans Niemi

Hallituksen jäsen ja toimitusjohtaja

### TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Turussa 30. huhtikuuta 2021

PricewaterhouseCoopersOy

Tilintarkastusyhteisö



Kalle Laaksonen

KHT

**KONSERNITILINPÄÄTÖS 2020**  
**SUNBORN FINANCE OYJ**

**sunborn**



## Tilintarkastuskertomus

Sunborn Finance Oyj:n yhtiökokoukselle

### *Tilinpäätöksen tilintarkastus*

---

#### *Lausunto*

Lausuntonamme esitämme, että

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

Lausuntomme on ristiriidaton hallitukselle annetun lisäraportin kanssa.

#### **Tilintarkastuksen kohde**

Olemme tilintarkastaneet Sunborn Finance Oyj:n (y-tunnus 2834108-5) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2020. Tilinpäätös sisältää:

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

---

#### *Lausunnon perustelut*

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

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

#### **Riippumattomuus**

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

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

## Tarkastuksen yleinen lähestymistapa

### Yhteenveto

<b>Olennaisuus</b> <ul style="list-style-type: none"><li>tilinpäätökselle määritetty olennaisuus: 311 tuhatta euroa, joka on 0,5 % yhtiön konsernitaseen loppusummasta.</li></ul>
<b>Konsernitarkastuksen laajuus</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Konsernitilinpäätöksen tarkastuksen kohteena oli emoyhtiö</li></ul>
<b>Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Liikevaihdon tuloutus</li><li>Sijoituskiinteistöjen arvostus</li></ul>

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>Konsernitilinpäätökselle määritetty olennaisuus</b>	311 tuhatta euroa
<b>Olennaisuuden määrittämisessä käytetty vertailukohde</b>	0,5 % konsernitaseen loppusummasta
<b>Perustelut vertailukohteen valinnalle</b>	Valitsimme olennaisuuden määrittämisen vertailukohteeksi konsernitaseen loppusumman, koska käsityksemme mukaan tilinpäätöksen lukijat käyttävät yleisimmin sitä arvioidessaan yhtiön varallisuutta. Lisäksi taseen loppusumma on yleisesti hyväksytty vertailukohde. Valitsimme sovellettavaksi prosentiosuudeksi 0,5 %, joka on tilintarkastusstandardeissa yleisesti hyväksytyjen määrällisten rajojen puitteissa.

## Konsernitilinpäätöksen tarkastuksen laajuuden määrittäminen

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

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

### *Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat*

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

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

Tilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka	Miten seikkaa on käsitelty tilintarkastuksessa
<p><b>Liikevaihdon oikeellisuus</b></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><b>Sijoituskiinteistön arvostus</b></p> <p>Viittaus tilinpäätöksen laatimisperiaatteisiin sekä liitetietoihin 3 ja 9.</p> <p>Yhtiön sijoituskiinteistöt sisältävät kylpylähoteleja.</p> <p>Kylpylähotelit arvostetaan käypään arvoon ja käyvän arvon muutos kirjataan tuloslaskelmaan.</p> <p>Arvostusmenetelmiin ja niissä käytettyihin olettamiin liittyy arvionvaraisuutta. Keskeisimmät olettamat 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 arvioitsijan laatimat arviokirjat. Arvioimme arvonmäärittämissä käytettyjen keskeisten oletusten asianmukaisuutta.</li> <li>- Vertasimme arviokirjojen määriteltyä arvostusta tilinpäätöksessä esitettyihin tietoihin.</li> </ul>

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

---

### *Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet*

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja siten, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

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

---

### *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*

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

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

- tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.

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

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

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

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

## *Muut raportointivelvoitteet*

---

### *Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot*

Olemme toimineet tilintarkastajana 1.11.2017 alkaen yhtäjaksoisesti 3 vuotta.

---

### *Muu informaatio*

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

Tilinpäätöstä koskeva lausuntonamme ei kata muuta informaatiota.

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

Lausuntonamme esitämme, että

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



Jos teemme ennen tilintarkastuskertomuksen antamispäivää käyttöömmme 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 30.4.2021

**PricewaterhouseCoopers Oy**

Tilintarkastusyhteisö

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Kalle Laaksonen', written over a horizontal line.

Kalle Laaksonen  
KHT