

# SUNBORN FINANCE



Finland's Leading  
Hotel



Finland's Leading  
Hotel Suite



**KONSERNITILINPÄÄTÖS 2022**  
**SUNBORN FINANCE OYJ**

**sunborn**

## SISÄLTÖ

TOIMINTAKERTOMUS 2022 .....	3
KONSERNIN TULOSLASKELMA (IFRS) .....	6
KONSERNITASE (IFRS) .....	7
LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA (IFRS) .....	8
KONSERNIN RAHAVIRTUALASKELMA (IFRS) .....	9
LIITETIEDOT (IFRS) .....	10
1. Yleiset tiedot .....	10
2. Yhteenveto merkittävistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista.....	10
3. Tärkeitä kirjanpidollisia arvioita ja johdon harkintaa.....	14
4. Taloudellisten riskien hallinta .....	15
5. Tuotot.....	17
6. Henkilöstökulut ja liiketoiminnan muut kulut.....	17
7. Rahoituskulut .....	17
8. Tuloverot .....	18
9. Sijoituskiinteistöt .....	18
10. Laskennalliset verot .....	19
11. Oma pääoma.....	19
12. Lainat, ostovelat ja muut velat .....	20
13. Lähipiiritapahtumat.....	21
14. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat.....	22
TULOSLASKELMA (FAS) .....	23
TASE (FAS) .....	24
LIITETIEDOT (FAS).....	25
TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET .....	28

## TOIMINTAKERTOMUS 2022

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

1 000 EUR	1.1. – 31.12.2022	1.1. – 31.12.2021
Vuokratuotot	3 802	3 856
Liikevoitto	2 875	2 862
Sijoituskiinteistö (Kylpylähotellit)	62 195	61 759
Oma pääoma	2 562	2 638
Lainat	50 212	49 906

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

1 000 EUR	1.1. – 31.12.2022	1.1. – 31.12.2021
Liikevaihto	25 467	22 469
EBITDA ennen vuokria ja konsernin hallintopalvelua	4 602	4 715

### 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 oli tilikauden aikana keskimäärin 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 johto.

Naantalinn 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 hoitohuoneineen, uima-allasosastot saunoineen, täysin varustellut kuntokeskukset, kuntoutuspalveluja, ravintoloita, baareja, kahviloita ja oleskelutiloja. Molemmissa hotelleissa on tehty viime vuosina merkittäviä remontteja, ja remontit jatkuivat vuonna 2022.

### Taloudellinen katsaus ajalta 1.1. - 31.12.2022

Sunborn Financen liikevaihto muodostuu operaattorin vuokratuotoista sekä muiden palvelujen tuotoista. Vuokratulot vuonna 2022 olivat 3,534 M€ (2021: 3,479 M€). Muut tuotot liittyvät IT- ja kiinteistöpalvelutuottoihin sekä vuonna 2021 Covid-19:ään liittyvään kustannustukeen. Kustannukset olivat yleisesti samalla tasolla kuin edellisellä vuonna.

Kylpylähotellien joulukuun 2022 arviokirjojen mukaan Naantalinn kylpylän arvo on 52,6 M€ (+ 0,4 M€) ja Ruissalon kylpylän 26,8 M€ (+ 0,1 M€) (1/3 Ruissalon kylpyläkiinteistöistä on Sunborn Financen omistuksessa ja esitetään sen taseessa). Sijoitusten käyvän arvon muutos sisältyy liikevoittoon.

## **Liiketoimintaympäristö**

Vuosi alkoi Omicron-variantin uhkalla, joka jäi vuoden 2021 viimeiseltä neljännekseltä. Jatkuvat inflaatiopaineet vaikuttavat edelleen energiakustannuksiin ja nostavat materiaali- ja työkustannuksia.

Liikematkustaminen ja kuntoutus osoittavat operattorilla kasvun merkkejä, kun taas yksittäiset asiakkaat vähentävät edelleen kulutusta, mikä vaikuttaa ravintola- ja hoitopuolen myynteihin. Matkailualan on sopeuduttava samaan aikaan, kun on paineita nostaa hintoja.

Hotellien asiakastyytyväisyys jatkaa hyvällä tasolla. Promootiopisteet ovat molemmissa hotelleissa korkeat, ja niiden odotetaan edelleen paranevan remonttien myötä.

## **Merkittävät tapahtumat raportointikauden aikana ja sen päättymisen jälkeen**

Peruskorjaustyöt jatkuvat vuonna 2023. Ruissalon 26 hotellihuoneen kunnostus aloitettiin tammikuussa ja niiden odotetaan valmistuvan huhtikuun alkuun mennessä. Pohjoismaisella tyyllillä sisustetut huoneet mahdollistavat uusia asiakassegmenttejä, parantavat keskimääräistä huonehintaa ja lisäävät asiakastyytyväisyyttä. Tätä remonttia seuraavat ravintolaremontit Naantalissa ja uuden juniorsviitin rakentaminen Ruissaloon.

## **Arviotu tuleva kehitys**

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

Yhtiö ennakoii, että vuonna 2023 operaattorin liikevaihto ja asiakasmäärät paranevat, ja kevätsezonki tulee olemaan kiireinen molemmissa hotelleissa.

Operaattoreiden johto keskittyy liikevaihdon ja kannattavuuden kasvattamiseen, asiakaspalvelun ja hotellikiinteistön hallintajärjestelmän kehittämiseen vuonna 2023. Samanaikaisesti johto jatkaa yritysvastuuohjelman painottamista vahvistaakseen asemaamme luotettavan ja vastuullisen vieraanvaraisuuden johtajana.

## **Lyhyen aikavälin riskit ja epävarmuustekijät**

Sunborn Financen liiketoimintaan liittyvät taloudelliset riskit ovat markkinariski (sisältäen korkoriskin), luottoriski, likviditeettiriski ja uudelleenrahoitusriski.

Vaihtuvan koron riskiä ei ole suojattu, ja se voi vaikuttaa negatiivisesti ja olennaisesti Sunborn Finance Oyj:n maksuvalmiuteen.

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

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

Ympäristöön tai kansanterveyteen liittyvät tekijät voivat aiheuttaa Operaattorin mahdollisia liiketoiminnan keskeytyksiä. Ukrainassa käytävällä sodalla ei arvioida olevan välitöntä vaikutusta yhtiön liiketoimintaan.

### **Yhtiön osakkeet**

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

### **Hallinto**

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

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

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

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

Hallituksen jäseninä vuonna 2022 olivat Ritva Niemi, Pekka Niemi ja Hans Niemi. Hallituksen jäsenille ei ole maksettu palkkioita. 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. – 31.12.2022	1.1. – 31.12.2021
Liikevaihto	5, 13	3 802	3 856
Sijoituskiinteistön käyvän arvon muutos	9	-218	-377
Henkilöstökulut	6	-299	-249
Liiketoiminnan muut kulut	6	-410	-368
<b>Liikevoitto</b>		<b>2 875</b>	<b>2 862</b>
Korkokulut	7	-2 972	-2 797
<b>Tulos ennen veroja</b>		<b>-97</b>	<b>65</b>
Laskennalliset verot	8	19	-13
<b>Tilikauden tulos</b>		<b>-78</b>	<b>52</b>

Tuloslaskelmaa tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

## KONSERNITASE (IFRS)

1 000 EUR	Liitetieto	31.12.2022	31.12.2021
<b>Varat</b>			
<b>Pitkäaikaiset varat</b>			
Sijoituskiinteistöt	9	62 195	61 759
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>		<b>62 195</b>	<b>61 759</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>			
Myyntisaamiset lähipiiriyhtiöiltä	13	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	11	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	12	-	49 906
Vuokrasopimusvelat	2	624	632
Laskennalliset verovelat	10	8 626	8 645
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>9 250</b>	<b>59 183</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>			
Lainat	12	50 212	-
Vuokrasopimusvelat	2	8	8
Ostovelat ja muut velat		193	262
Velat lähipiiriyhtiöille	13	404	10
Siirtovelat		562	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	52	<b>52</b>
<b>Oma pääoma 31.12.2021</b>	80	6 638	-4 080	<b>2 638</b>
<b>Oma pääoma 1.1.2022</b>	80	6 638	-4 080	<b>2 638</b>
Tilikauden tulos	0	0	-78	<b>-78</b>
<b>Oma pääoma 31.12.2022</b>	80	6 638	-4 156	<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	9	218	370
Korkokulut	7	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	9	-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>
<b>Rahavarat tilikauden alussa</b>		<b>676</b>	<b>430</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>		<b>183</b>	<b>245</b>
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>		<b>859</b>	<b>676</b>

Yllä olevaa kassavirtalaskelmaa tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

## LIITETIEDOT (IFRS)

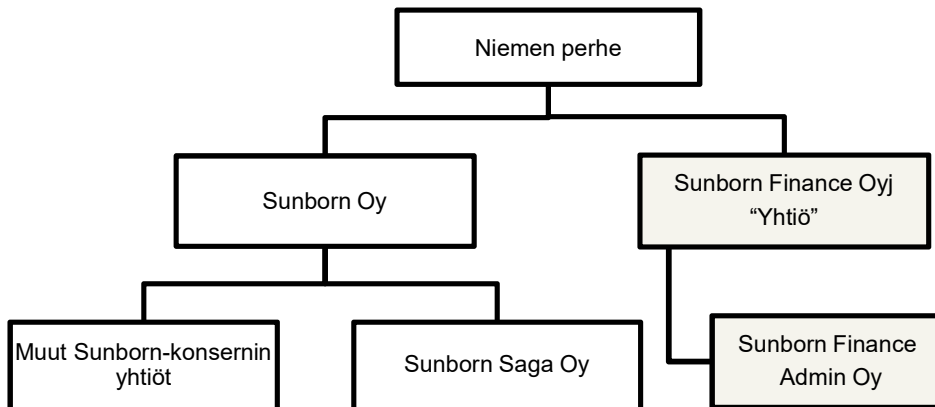
### 1. Yleiset tiedot

Sunborn Finance Oyj on Suomessa toimiva julkinen osakeyhtiö ("Yhtiö") ja yhdessä tytäryhtiönsä kanssa "Konserni". Sunborn Finance Oyj:n rekisteröity osoite on Juhana Herttuan puistokatu 23, Turku, Suomi. Sunborn Finance Oyj perustettiin 1.11.2017 Sunborn Oy:n osittaisjakautumisessa. Sunborn Finance omistaa kylpylähotellin "Naantalin Kylpylä" ja noin 30 %:n osuuden "Ruissalon kylpylä" kiinteistöistä, jotka sijaitsevat Lounais-Suomessa. Naantalin Kylpylässä on 218 ja Ruissalon Kylpylässä 171 hotellihuonetta, sekä useita kokoustiloja, ravintoloita, baareja, kahviloita ja oleskelutiloja, spa-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 kiinteistöhuoltoa 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, Isossa-Britanniassa, Gibraltarilla ja Tanskassa, ja se operoi useiden brändien alla. Sunborn Sagan toimintaan kuuluu hotelli-, kylpylä- ja ravintolatoiminta kylpylähotelleissa ja muissa ravintoloissa.

Sunborn Finance Oyj omistaa lepävään tytäryhtiön hallinnollisia tarpeita varten ja on siten konsernin emoyhtiö ("Konserni"). Konsernitilinpäätös on laadittu alla esitettyjen laadinta- ja laskentaperiaatteiden mukaisesti.

Sunborn Financen omistus:



### 2. Yhteenveto merkittävistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista

#### Laatimisperusta

Yhtiön tilinpäätös on laadittu Euroopan unionin noudattamien kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti. Sitä laadittaessa on noudatettu 31.12.2022 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 säädetyt menettelyt mukaisesti EU:ssa sovellettaviksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. IFRS-säännöksillä täydennetyt tilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisen kirjanpitolaista ja yhteisölaainsäädännön vaatimusten mukaiset. IFRS-standardeilla tai IFRIC-tulkintoilla, 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 konsernitiilinpäätöksen 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.

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

## **Vuokrasopimukset**

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

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

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

Yhtiö vuokraa Naantalista kylpylähotellin maa-alueen Naantalista kaupungilta vuokrasopimuksella, joka päättyy vuonna 2055, ja vesialueen vuonna 2035 päättyvällä vuokrasopimuksella. Sopimukset luokitellaan muihin vuokrasopimuksiin, koska merkittävä osa omistukseen liittyvistä riskeistä ja hyödyistä säilyy Naantalista kaupungilla. Muiden vuokrasopimusten maksut kirjataan tulosvaikutteisesti tasaerinä vuokra-ajalla.

Alun perin nämä velat on arvostettu jäljellä olevien leasingmaksujen nykyarvoon, diskontattuna vuokralle ottajan lainakorolla 1.1.2019. Näiden kahden vuokran samantyyppisistä piirteistä johtuen, konserni on käyttänyt yhtenevää diskonttauskorkoa 6,34 % tulevien rahavirtojen diskonttaamisessa perustuen johdon arvioon. Vastaava omaisuuserä esitetään sijoituskiinteistöissä ja on alun perin 1.1.2019 arvostettu samansuuruisena kuin vuokravetka. Myöhemmin omaisuuserä on arvostettu osana sijoituskiinteistöjä käypään arvoon konsernin sijoituskiinteistöjen laskentaperiaatteiden mukaisesti. Maankäyttöoikeus on alivuokrattu Sunborn Sagalle muina vuokrasopimuksina. Rahavirtalaskelmalla vuokranmaksut luokitellaan vuokravetkan lyhennysten osalta osana rahoituksen rahavirtaa ja koronmaksut osana liiketoimintaa.

## **Sijoituskiinteistöt**

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

Sijoituskiinteistö on alun perin arvostettu hankintameno. 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.

### **Tuottojen kirjaaminen**

Vuokrasopimuksista muodostuvat vuokratuotot kirjataan tuotoiksi tasaerissä vuokra-aikana. Tuotot kiinteistöhuolto- ja IT-palvelujen tarjoamisesta kirjataan sille laskentakaudelle, kun palvelut on tuotettu. Näiden palvelujen asiakkaat saavat ja käyttävät hyödyt samanaikaisesti.

### **Henkilöstökulut**

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

### **Jaksotettuun hankintamenoön kirjatut rahavarat**

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

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

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

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

## **Rahoitusvelat**

Konsernin rahoitusvelat muodostuvat lainoista ja 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 kirjataan sittemmin jaksotettuun hankintamenuun. Maksetun rahamäärän (vähennettynä transaktiokustannuksilla) ja lunastusarvon ero kirjataan tulosvaikutteisesti lainan korkokuluksi kyseisellä jaksolla käyttäen efektiivisen koron menetelmää.

### **Ostovelat**

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

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

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

Laskennalliset verot lasketaan tilinpäätöksessä väliaikaisista eroista varojen ja velkojen verotuksellisen arvon ja niiden kirjanpitoarvojen välillä. Laskennalliset verot on laskettu käyttämällä verokantoja (ja lakeja), joista on säädetty tai käytännössä 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 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 arvonmäärityksraporttiin perustuen, mikäli Naantalissa ja Ruissalossa kylpyläiden vuosittainen tuotto vaihtelee, niin Naantalissa kylpylän ja Ruissalossa kylpylän uuden osan käypä arvo myös vaihtelee.

Vertailukelpoiset luvut, erityisesti vuositulot ja tuotto/NOI II vuonna 2021, heijastivat Covid-19-pandemian vaikutuksia.

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

#### 4. Rahoitusriskien hallinta

Konsernin liiketoimintaan liittyvät rahoitusriskit ovat korkoriski, luottoriski, maksuvalmiusriski ja uudelleenrahoitusriski. Johdon suorittama rahoitusriskien hallinta tähtää konsernin suojaamiseen rahoitusmarkkinoilla tapahtuvia epäedullisia kehityksiä vastaan ja tuloksentekeyvyn varmistamiseen. Johto arvioi rahoitusriskejä säännöllisesti hallitakseen yhtiön rahoitusriskiasemaa ja päättääkseen tarvittavista toimenpiteistä.

##### *Korkoriski*

Yhtiön lainojen korkotaso on tarkasteltuina ajanjaksoina sidottu 3 kk euriboriin. Joukkovelkakirjalainojen nimellisarvo on yhteensä 50,0 miljoonaa euroa ja 31.12.2022 niiden korko on 6,59 %, joka koostuu 4,85 % marginaalista plus 3 kuukauden euriborista 1,74 %. Käteisvaroilla ei ole merkittävää korkoa.

Jos euribor olisi noussut 100 peruspistettä korkeammalle tai pienemmäksi esitettyjen tilikausien aikana, sillä olisi ollut 0,5 miljoonan euron vaikutus korkokuluihin tai korkotuottoihin. Yhtiön johto seuraa korkotason muutoksia ja niiden mahdollisia vaikutuksia tuleviin kassavirtoihin. Suojaustoiminnan tarvetta arvioidaan jatkuvasti.

##### *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. Uudelleenrahoitusriskissä on kyse siitä, että olemassa olevien luottojen uudelleenrahoitus ja/tai uuden rahoituksen saaminen ei ole mahdollista, tai on mahdollista vain korkein kuluihin.

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 institutionaalisille sijoittajille rahoittaakseen koko olemassa olevan velkansa.

Joukkovelkakirjalainat erääntyvät 9.2.2023 ja tilinpäätöshetkellä korko on 4,85 % +3 kk Euribor. 2.12.2022 aloitetussa ja 9.1.2023 päättyneessä kirjallisessa menettelyssä vaadittava enemmistö joukkovelkakirjalainan haltijoista antoi suostumuksensa tiettyihin joukkovelkakirjalainan ehtojen muutoksiin ja takaisinmaksuajan pidentämiseen 9.2.2024 asti. Katso tarkemmin liitetiedossa 12 Lainat. Nykyinen kiinteistön vuokrasopimus operaattorin kanssa jatkuu vielä noin 4 vuotta joukkovelkakirjalainojen erääntymisen jälkeen, mutta 10 vuoden jatko on suunniteltu toteutettavaksi ennen joukkovelkakirjalainan erääntymistä.

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

### 31.12.2022

1 000 EUR	< 1 vuosi	1 - 3 vuotta	3 - 5 vuotta	> 5 vuotta	Yhteensä
Vuokrasopimusvelat	47	94	94	936	1 171
Joukkovelkakirjalaina	50 250	-	-	-	50 250
Joukkovelkakirjalainan korot	3 369	842	-	-	4 212
Ostovelat ja muut velat	197	-	-	-	197
<b>Yhteensä</b>	<b>53 863</b>	<b>936</b>	<b>94</b>	<b>936</b>	<b>55 829</b>

### 31.12.2021

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

Uudelleenrahoitusriskiä hallitaan varmistamalla uudelleenrahoitus riittävän aikaisessa vaiheessa. Yhtiön pitkäaikainen rahoitus on turvattu joukkovelkakirjarahoituksella, joka erääntyy helmikuussa 2024, kuten on kuvattu tarkemmin liitetiedossa 12. Yhtiön johto uskoo, että Sunborn Sagan kanssa solmittu pitkäaikainen vuokrasopimus kylpylähotelleista varmistaa konsernin kyvyn saada pitkäaikainen rahoitus.

## Pääomarakenteen hallinta

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

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

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



## 5. Tuotot

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

1 000 EUR	1.1. – 31.12.2022	1.1. – 31.12.2021
Vuokratuotot lähipiiriyhtiöltä	3 534	3 479
Palvelutuotot lähipiiriyhtiöltä	268	251
Muut tuotot – kustannustuki	-	126
<b>Yhteensä</b>	<b>3 802</b>	<b>3 856</b>

## 6. Henkilöstökulut ja liiketoiminnan muut kulut

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

Henkilöstökulut on esitetty alla olevassa taulukossa:

1 000 EUR	1.1. – 31.12.2022	1.1. – 31.12.2021
Palkat	252	208
Sosiaalikulut	5	5
Eläkekustannukset	42	35
<b>Yhteensä</b>	<b>299</b>	<b>249</b>

Liiketoiminnan muut kulut on esitetty alla olevassa taulukossa:

1 000 EUR	1.1. – 31.12.2022	1.1. – 31.12.2021
Kiinteistövero	204	198
Vakuutukset	76	69
Asiantuntijapalvelut	25	10
Hallintokustannukset	105	91
<b>Yhteensä</b>	<b>410</b>	<b>368</b>

Tilintarkastajien palkkiot:

1 000 EUR	1.1. – 31.12.2022	1.1. – 31.12.2021
Tilintarkastuspalkkiot	13	6

## 7. Rahoituskulut

Rahoituskulut koostuvat korkokuluista, kuten alla olevassa taulukossa on esitetty:

1 000 EUR	1.1. – 31.12.2022	1.1. – 31.12.2021
Rahoituskulut:		
Korkokulut lainoista	-2 932	-2 756
Korkokulut vuokralasta	-39	-41
<b>Yhteensä</b>	<b>-2 972</b>	<b>-2 797</b>

## 8. Tuloverot

Efektiivinen veroaste vuonna 2022 ja 2021 oli 20 %.

1 000 EUR	1.1. – 31.12.2022	1.1. – 31.12.2021
Tulos ennen veroja	-97	65
Suomen verokannan mukainen vero (20%)	19	-13
Tuloslaskelmalla kirjattu vero	19	-13

## 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 62,2 miljoonaa euroa sisältäen käyttöoikeushyödykkeet 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	Kylpylähotellit
Käypä arvo 1.1.2021	61 820
Lisäykset	311
Muutokset käyvässä arvossa	-370
<b>Käypä arvo 31.12.2021</b>	<b>61 759</b>

Käypä arvo 1.1.2021	61 820
Käypä arvo 31.12.2021	61 759

1 000 EUR	Kylpylähotellit
Käypä arvo 1.1.2022	61 759
Lisäykset	652
Muutokset käyvässä arvossa	-218
<b>Käypä arvo 31.12.2022</b>	<b>62 195</b>

Käypä arvo 1.1.2022	61 759
Käypä arvo 31.12.2022	62 195

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

Vuokratuotot ja välittömät kylpylähotelleihin liittyvät hoitokulut on kirjattu tuloslaskelmaan seuraavasti:

1 000 EUR	1.1. – 31.12.2022	1.1. – 31.12.2021
Vuokratuotot	3 534	3 479
Välittömät hoitokulut sijoituskiinteistöstä	283	270

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>				
1.1.2021	-1 893	-267	-763	-2 924
Kirjattu tuloslaskelmaan	-227	-58	-2	-287
Kirjanpitoarvo 31.12.2021	-2 120	-325	-765	-3 211
<b>Laskennalliset verovelat:</b>				
1.1.2021	11 210	344	2	11 556
Kirjattu tuloslaskelmaan	294	-	6	300
Kirjanpitoarvo 31.12.2021	11 504	344	8	11 856
<b>Laskennalliset verosaamiset ja -velat yhteensä 31.12.2021</b>	<b>9 383</b>	<b>19</b>	<b>-757</b>	<b>8 645</b>
<b>Laskennalliset verosaamiset:</b>				
1.1.2022	-2 120	-325	-765	-3 211
Kirjattu tuloslaskelmaan	-103	-61	-160	-324
Kirjanpitoarvo 31.12.2022	-2 223	-387	-925	-3 535
<b>Laskennalliset verovelat:</b>				
1.1.2022	11 504	344	8	11 856
Kirjattu tuloslaskelmaan	303	-	2	305
Kirjanpitoarvo 31.12.2022	11 807	344	10	12 161
<b>Laskennalliset verosaamiset ja -velat yhteensä 31.12.2022</b>	<b>9 583</b>	<b>-43</b>	<b>-915</b>	<b>8 626</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.

## 12. Lainat, ostovelat ja muut velat

1 000 EUR	31.12.2022	31.12.2021
Pitkäaikainen:		
Joukkovelkakirjalaina	-	49 906
Lyhytaikainen:		
Joukkovelkakirjalaina	50 212	-
<b>Yhteensä</b>	<b>50 212</b>	<b>49 906</b>

Sunborn Finance Oyj laski liikkeelle 9.2.2018 nimellisarvoltaan 50 miljoonan euron edestä vakuudellisia joukkovelkakirjalainoja tietyille, ammattimaisille institutionaalisille sijoittajille, pääasiallisena tarkoituksenaan uudelleenrahoittaa olemassa oleva laina. Jäljelle jääneet varat käytettiin yrityksen yleisiin tarkoituksiin. Yhtiö listasi vakuudellisen vaihtuvakorkoisen joukkovelkakirjalainan Nasdaq Helsinkiin 8.2.2019.

2.12.2022 aloitetussa ja 9.1.2023 päättyneessä kirjallisessa menettelyssä vaadittava enemmistö joukkovelkakirjalainan haltijoista antoi suostumuksensa tiettyihin ehtojen muutoksiin ja takaisinmaksuajan pidentämiseen 9.2.2024 saakka. Yhtiöllä on myös oikeus ennenaikaiseen takaisinmaksuun. Kirjallisen muutosmenettelyn seurauksena aiheutuu 0,5 %:n muutosmaksu takaisinmaksuajan päättyessä.

Joukkovelkakirjat ovat euromääräisiä. Joukkovelkakirjalainat lunastetaan kokonaan nimellisarvolla +10 % eräpäivänä. Yhtiöllä on oikeus myös aiempaan takaisinmaksuun ennen 1.4.2023 nimellisarvolla +1 %, tai ennen 9.12.2023 nimellisarvolla +4 %. Sopimukseen perustuva korko on 4,85 % plus 3 kk Euribor. Efektiivinen korko on 5,41 %.

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 säädöksillä.

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

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

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

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

Sopimusehtojen mukaisesti joukkovelkakirjalainojen haltijat voivat määrätä joukkovelkakirjat maksettavaksi muun muassa, mikäli yhtiö ei kykene maksamaan joukkovelkakirjalainan ehtojen tai muiden sopimusten mukaisia eriä eräpäivään mennessä, yhtiö tai Sunborn Saga eivät kykene täyttämään kovenanteja, jokin yhtiön tai Sunborn Sagan velka ei ole maksettu ajallaan ja erääntynyt summa on alle 2 000 000 euroa, ja kun kyseessä ei ole osakkeenomistajien antama laina tai Sunborn Saga ei kykene maksamaan yhtiölle vuokrasopimuksen mukaista vuokraa.

Rahoitusvelkojen muutokset:

1 000 EUR	Vuoden sisällä erääntyvät lainat	Myöhemmin kuin vuoden sisällä erääntyvät lainat	Yhteensä
Lainat 1.1.2021	-	49 616	49 616
Koronmaksu efektiivisen koron menetelmällä	-	290	290
Lainat 31.12.2021	-	<b>49 906</b>	<b>49 906</b>
Lainat 1.1.2022	-	49 906	49 906
Koronmaksu efektiivisen koron menetelmällä	273	33	306
Muut muutokset	49 938	-49 938	0
Lainat 31.12.2022	<b>50 212</b>	<b>0</b>	<b>50 212</b>

*Ostovelat ja muut velat*

Ostovelkoihin ja muihin velkoihin sisältyy pääasiassa ostovelkoja 31.12.2022 ja 31.12.2021. Velkoja lähipiiriyrityksille on käsitelty liitetiedossa 13 Lähipiiritapahtumat.

### 13. Lähipiiritapahtumat

#### Liiketoiminta yhtiön lähipiiriin kuuluvien osapuolten kanssa

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

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

1 000 EUR	1.1. - 31.12.2022			31.12.2022	31.12.2022
	Vuokra- tuotot	Palvelu- tuotot	Hallinto- palkkio	Saamiset	Velat
Sunborn Saga Oy	3 534	83	-	-	400
Muut lähipiiritahot	-	184	-53	70	4
<b>Yhteensä</b>	<b>3 534</b>	<b>268</b>	<b>-53</b>	<b>70</b>	<b>404</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.

Seuraava maturiteettijakauma kuvaa Sunborn Sagan vuokrasopimuksen mukaisia vuokranmaksuja:

1 000 EUR	31.12.2022	31.12.2021
Alle vuoden sisällä erääntyvät	3 858	3 534
1-2 vuoden sisällä erääntyvät	3 858	3 534
2-3 vuoden sisällä erääntyvät	3 858	3 534
3-4 vuoden sisällä erääntyvät	3 858	3 534
4-5 vuoden sisällä erääntyvät	3 215	3 534
Yli 5 vuoden kuluttua erääntyvät	-	2 945
<b>Yhteensä</b>	<b>18 649</b>	<b>20 617</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

Ukrainassa käytävällä sodalla ei arvioida olevan välitöntä vaikutusta yhtiön liiketoimintaan.

## TULOSLASKELMA (FAS)

	1.1. - 31.12.2022		1.1. - 31.12.2021	
LIKEVAIHTO		3 534 360,00		3 478 504,00
Liiketoiminnan muut tuotot		267 523,39		377 263,19
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-251 591,26		-208 239,92	
Eläkekulut	-42 132,78		-35 169,31	
Muut henkilösivukulut	-4 938,17	-298 662,21	-5 093,85	-248 503,08
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot		-1 514 652,56		-1 471 126,06
Liiketoiminnan muut kulut		-459 343,45		-438 958,38
		=====		=====
LIKEVOITTO		1 529 225,17		1 697 179,67
Rahoitustuotot ja -kulut				
Korkotuotot ja muut rahoitustuotot		33,08		32,81
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-2 876 622,19	-2 876 589,11	-2 466 392,46	-2 466 359,65
		=====		=====
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA		-1 347 363,94		-769 179,98
Tilinpäätössiirrot				
Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)		296 915,41		760 000,00
		=====		=====
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO		-1 050 448,53		-9 179,98

## TASE (FAS)

VASTAAVAA	31.12.2022		31.12.2021	
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet				
Muut pitkävaikutteiset menot		43 861,46		50 788,22
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet	320 511,17		320 511,17	
Rakennukset	59 389 987,09		59 839 361,09	
Koneet ja kalusto	2 788 329,50		2 752 657,87	
Keskeneräiset hankinnat	445 259,02	62 944 086,78	887 678,13	63 800 208,26
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä		3 500,00		3 500,00
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Lyhytaikaiset saamiset				
Myyntisaamiset	70 078,08		70 039,37	
Muut saamiset	65 850,14	135 928,22	17 029,96	87 069,33
Rahat ja pankkisaamiset		855 770,79		672 367,94
		=====		=====
VASTAAVAA YHTEENSÄ		63 983 147,25		64 613 933,75

VASTATTAVAA	31.12.2022		31.12.2021	
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma	80 000,00		80 000,00	
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	6 638 188,33		6 638 188,33	
Ed.tilikausien voittovarot	-3 723 364,00		-3 714 184,02	
Tilikauden voitto/tappio	-1 050 448,53	1 944 375,80	-9 179,98	2 994 824,33
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ				
Kertynyt poistoero		944 921,24		1 241 836,65
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen				
Joukkovelkakirjalainat	0,00		50 000 000,00	
Laskennalliset verovelat	9 684 554,12	9 684 554,12	9 684 554,12	59 684 554,12
Lyhytaikainen				
Joukkovelkakirjalainat	50 000 000,00		0,00	
Ostovelat	53 942,04		139 419,96	
Muut velat	142 983,49		132 555,87	
Siirtovelat	1 212 370,56	51 409 296,09	420 742,82	692 718,65
		=====		=====
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		63 983 147,25		64 613 933,75



## LIITETIEDOT (FAS)

### TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

#### *Pysyvien vastaavien arvostus*

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

Poistoajat ovat seuraavat:

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

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

#### *Laskennallinen verovelka*

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

Ukrainan sodalla ei arvioida olevan välittömiä vaikutuksia yhtiön liiketoimintaan.

### LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

	2022	2021
Saadut kustannustuet häiriötilanteessa	0,00	126 376,12

### HENKILÖSTÖ

	2022	2021
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä tilikauden aikana	4	4

### TILIKAUDEN POISTOT JA POISTOERO

	Sumupoistot	Poistoero +/-	Kokonaispoistot
Aineettomat hyödykkeet	6 926,76	0	6 926,76
Aineelliset hyödykkeet	1 507 725,80	-296 915,41	1 210 810,39
Yhteensä	1 514 652,56	-296 915,41	1 217 737,15

### LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

	2022	2021
Hallintokulut	79 892,72	98 858,67
Käyttö- ja ylläpito	329 187,43	316 439,95
Muut kulut	50 263,30	23 659,76
Yhteensä	459 343,45	438 958,38

**RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT**

	2022	2021
Rahoitustuotot		
Korkotuotot muilta	33,08	32,81
Rahoituskulut		
Korkokulut muille	2 626 622,19	2 465 904,99
Muut rahoituskulut	250 000,00	487,47
Yhteensä	2 876 622,19	2 466 392,46

**TILINTARKASTUSPALKKIOT**

	2022	2021
Pricewaterhousecoopers Oy		
Tilintarkastus	12 963,00	5 526,47

**PYSYVIEN VASTAAVIEN MUUTOKSET TASE-ERITTÄIN**

	Muut pitkävai- kutteiset menot
Aineettomat hyödykkeet	
Hankintameno tilikauden alussa	64 756,18
Hankintameno 31.12.2022	64 756,18
Kertyneet poistot tilikauden alussa	-13 967,96
Tilikauden sumupoistot	-6 926,76
Kertyneet poistot tilikauden lopussa	-20 894,72
Tasearvo 31.12.2022	43 861,46

	Maa-alueet	Rakennukset	Koneet & kalusto	Keskeneräiset hankinnat
Aineelliset hyödykkeet				
Hankintameno tilikauden alussa	320 511,17	24 723 774,59	3 884 599,10	887 678,13
Arvostus käypään arvoon	0,00	39 340 622,60	0,00	0,00
Tilikauden lisäykset	0,00	566 264,24	527 759,19	610 366,75
Tilikauden vähennykset	0,00	0,00	0,00	-1 052 785,86
Hankintameno 31.12.2022	320 511,17	64 630 661,43	4 412 358,29	445 259,02
Kertyneet poistot tilikauden alussa	0,00	-4 225 036,10	-1 131 941,23	0,00
Tilikauden sumupoistot	0,00	-1 015 638,24	-492 087,56	0,00
Kertyneet poistot tilikauden lopussa	0,00	-5 240 674,34	-1 624 028,79	0,00
Tasearvo 31.12.2022	320 511,17	59 389 987,09	2 788 329,50	445 259,02

**SIJOITUKSET**

Tytäryhtiöosakkeet	
Hankintameno tilikauden alussa	3 500,00
Tasearvo 31.12.2022	3 500,00

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

Konsernista on laadittu IFRS:n mukainen konsernitilinpäätös.

**OMA PÄÄOMA JA VOITONJAKOKELPOISET VARAT**

	2022	2021
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma tilikauden alussa	80 000,00	80 000,00
Osakepääoma 31.12.	80 000,00	80 000,00
Vapaa oma pääoma		
Svop-rahasto tilikauden alussa	6 638 188,33	6 638 188,33
Svop-rahasto 31.12.	6 638 188,33	6 638 188,33
Kertyneet voittovarot 31.12.	-3 723 364,00	-3 714 184,02
Tilikauden tulos 31.12.	-1 050 448,53	-9 179,98
Vapaa oma pääoma yhteensä	1 864 375,80	2 914 824,33
Oma pääoma yhteensä	1 944 375,80	2 994 824,33
Jakokelpoiset varat tilinpäätöksessä		
Svop-rahasto	6 638 188,33	6 638 188,33
Kertyneet voittovarot	-3 723 364,00	-3 714 184,02
Tilikauden tulos	-1 050 448,53	-9 179,98
Yhteensä	<u>1 864 375,80</u>	<u>2 914 824,33</u>
Valtiolta saatu yleinen kustannustuki	0,00	-126 376,12
Varojenjakkoon käytettävissä oleva määrä	<u>1 864 375,80</u>	<u>2 788 448,21</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)	<u>376</u>
Yhteensä	400

**SIIRTOVELAT**

	2022	2021
Korkovelka	476 088,89	343 541,67
Jaksotetut henkilöstökulut	86 281,67	77 201,15
Muut siirtovelat	<u>650 000,00</u>	<u>0,00</u>
Yhteensä	1 212 370,56	420 742,82

**VAKUUKSET JA VASTUUSITOUMUKSET**

	2022	2021
Joukkovelkakirjalainat	50 000 000,00	50 000 000,00
Annetut kiinteistökiinnitykset	126 651 783,67	126 651 783,67
Yrityskiinnitys	65 000 000,00	65 000 000,00

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

## TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

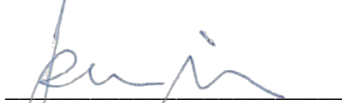
SUNBORN FINANCE OYJ

Turussa 12. huhtikuuta 2023



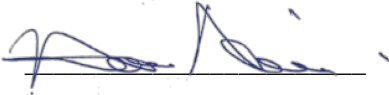
Ritva Niemi

Hallituksen puheenjohtaja



Pekka Niemi

Hallituksen jäsen



Hans Niemi

Hallituksen jäsen ja toimitusjohtaja

## TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Turussa sähköisen allekirjoituksen päivämäärällä

PricewaterhouseCoopersOy

Tilintarkastusyhteisö

---

Kalle Laaksonen

KHT

The following documents were signed Friday, April 28, 2023



Sunborn Finance Oyj IFRS 2022\_FI.pdf

(1561918 byte)

SHA-512: 6e824a41e78dc67fbbf215959454e17684208  
7a144e6e6ca383542cb79fccafcea992bb11c8fb0bab00  
42d15fa543e2578316b5ef4a484092a01fd1256bc4da4

## Signatures

4/28/2023 3:00:33 PM (CET)



Kalle Juhani Laaksonen, PricewaterhouseCoopers Oy

kalle.laaksonen@pwc.com

Signed with electronic ID (Mobiilivarmenne)



Signature is certified by Assently



Sunborn Finance Oyj IFRS 2022 FI

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

SHA-512:

9359f1716dfb884f4f90dee3c8e2d72d76c39388f8000d2f7785110d2be4120a22160782c56cf28ad98f5779e82b4937a296e7b819e9f413d07770249435a  
b



### About this receipt

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

# Tilintarkastuskertomus

Sunborn Finance Oyj:n yhtiökokoukselle

## Tilinpäätöksen tilintarkastus

### Lausunto

Lausuntonamme esitämme, että

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

Lausuntomme on ristiriidaton hallitukselle annetun lisäraportin kanssa.

### Tilintarkastuksen kohde

Olemme tilintarkastaneet Sunborn Finance Oyj:n (y-tunnus 2834108-5) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2022. Tilinpäätös sisältää:

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

### Lausunnon perustelut

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

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

### Riippumattomuus

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

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

## Tarkastuksen yleinen lähestymistapa

### Yhteenveto

<b>Olennaisuus</b> <ul style="list-style-type: none"><li>tilinpäätökselle määritetty olennaisuus: 0,3 miljoonaa 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>	0,3 miljoonaa 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 tilinpäätökseen kokonaisuutena kohdistuneessa tilintarkastuksessamme 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 virheellisyyden 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>Arviomme mukaan liikevaihdon tuloutukseen liittyvä riski liittyy etenkin siihen, vastaako kirjattu liikevaihto alla olevia vuokrasopimuksia.</p> <p>Olemme keskittyneet kauden aikana kirjattuihin tapahtumiin ja etenkin siihen, vastaavatko kirjaukset liikevaihtoon vuokrasopimuksen mukaisia ehtoja.</p>	<p>Tarkastustoimenpiteemme kattoi ymmärryksen saamisen myyntitoiminnon sisäisestä valvonnasta sekä liikevaihtokirjausten aineistotarkastuksen.</p> <p>Osana liikevaihdon aineistotarkastusta:</p> <ul style="list-style-type: none"><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 kylpylähotelleja.</p> <p>Kylpylähotellit arvostetaan käypään arvoon ja käyvän arvon muutos kirjataan tuloslaskelmaan.</p> <p>Arvostusmenetelmiin ja niissä käytettyihin oletamiin liittyy arvionvaraisuutta. Keskeisimmät oletamat liittyvät tuleviin rahavirtoihin, hyödykkeiden taloudelliseen käyttöikään sekä diskonttauskorkoon. Keskityimme erityisesti rahavirtaennusteisiin, koska niihin sisältyy merkittävää arvionvaraisuutta.</p>	<p>Tarkastustoimenpiteemme kattoi ymmärryksen saamisen sijoituskiinteistön arvostukseen liittyvästä laskentaprosessista.</p> <p>Kohdensimme tarkastusta erityisesti seuraaviin asioihin:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Saimme johdon käyttämän ulkopuolisen arvioitsijan laatimat arviokirjat. Arvioimme arvonmäärityksissä 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 suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Lisäksi annamme hallintoelimille vahvistuksen siitä, että olemme noudattaneet riippumattomuutta koskevia relevantteja eettisiä vaatimuksia, ja 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 5 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 28.4.2023

**PricewaterhouseCoopers Oy**  
Tilintarkastusyhteisö

Kalle Laaksonen  
KHT

The following documents were signed Friday, April 28, 2023



**Sunborn Finance Oyj\_ttk su 2022.pdf**

(228215 byte)  
SHA-512: 8283fe6f0810c0c49164d122c8ee48ef73536  
edd3f2ebe0703b9c248fcde4b73232b9b111bdd106b4a4  
0252e3acd64a18e7b807b1cb55536287f39778e10ba81

## Signatures

4/28/2023 3:00:38 PM (CET)



**Kalle Juhani Laaksonen, PricewaterhouseCoopers Oy**

kalle.laaksonen@pwc.com  
Signed with electronic ID (Mobiilivarmenne)



Signature is certified by Assently



### Sunborn Finance Oyj ttk su 2022

Verify the integrity of this receipt by scanning the QR-code to the left.

You can also do this by visiting <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

7f58455f82668ef465061a5494587eb481b07af483c8581fccf4d193579cc0af6b93d0d82b046f957dcd4c5e1bee178c63855e698f4e7e3f79b362fc38c28e



### About this receipt

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

SUNBORN SAGA OY, TULOSLASKELMA (FAS)

1 000 EUR	1.1. – 31.12.2022	1.1. – 31.12.2021
LIKEVAIHTO	25 467	22 469
Liiketoiminnan muut tuotot	1 367	1 509
Materiaalit ja palvelut		
Ostot tilikauden aikana	-4 256	-3 463
Varastojen muutos	4	35
Ulkopuoliset palvelut	-1 429	-5 680
	-5 680	-906
-4 334		
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-7 345	-6 684
Eläkekulut	-1 237	-1 074
Muut henkilösivukulut	-273	-8 855
	-8 855	-266
-8 024		
Liiketoiminnan muut kulut	-7 696	-6 906
Sunborn Finance Oyj:lle maksetut vuokrat	-3 534	-3 479
Sunborn Oy:lle maksetut hallintopalkkiot	-666	-542
	-666	-542
EBITDA	401	695
Poistot	-562	-550
Rahoitustuotot ja -kulut		
Korko- ja rahoitustuotot	1	1
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-83	-92
	-82	-92
TULOS ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	-243	53
Tilinpäätössiirrot		
Konserniavustukset	379	-40
Tuloverot	0	-1
TILIKAUDEN TULOS	136	12

## SUNBORN SAGA OY, TASE (FAS)

1 000 EUR

VASTAAVAA 31.12.2022 31.12.2021

### PYSYVÄT VASTAAVAT

#### Aineettomat hyödykkeet

Aineettomat oikeudet	129		166	
Muut pitkävaikutteiset menot	451	580	738	904

#### Aineelliset hyödykkeet

Koneet ja kalusto	897		577	
Ennakkomaksut	12	910	23	600

#### Sijoitukset

Muut osakkeet ja osuudet		0		0
--------------------------	--	---	--	---

#### Pitkäaikaiset saamiset

Saamiset saman konsernin yrityksiltä		7 169		6 948
--------------------------------------	--	-------	--	-------

### VAIHTUVAT VASTAAVAT

#### Vaihto-omaisuus

Aineet ja tarvikkeet	179		169	
Tavarat	178	357	184	353

#### Lyhytaikaiset

Saamiset saman konsernin yrityksiltä	47		47	
Myyntisaamiset	792		998	
Muut saamiset	308		46	
Siirtosaamiset	603	1 750	255	1 346

#### Rahat ja pankkisaamiset

		1 500		3 085
--	--	-------	--	-------

### VASTAAVAA YHTEENSÄ

		12 266		13 237
--	--	--------	--	--------

### VASTAAVAA

31.12.2022

31.12.2021

#### OMA PÄÄOMA

Osakepääoma	3		3	
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	100		100	
Voitto/tappio (-) ed. tilikaudelta	241		228	
Tilikauden voitto/tappio	136	479	12	342

#### VIERAS PÄÄOMA

##### Pitkäaikainen

Eläkelainat	1 200		1 800	
Muut velat	4 134	5 334	4 713	6 513

##### Lyhytaikainen

Eläkelainat	600		600	
Velat saman konsernin yrityksille	128		127	
Saadut ennakot	3 040		3 093	
Ostovelat	1 367		1 269	
Muut velat	174		156	
Siirtovelat	1 145	6 453	1 137	6 381

### VASTATTAVAA YHTEENSÄ

		12 266		13 237
--	--	--------	--	--------

**SUNBORN SAGA OY, RAHOITUSLASKELMA (FAS)**

1 000 EUR	1.1. – 31.12.2022	1.1. – 31.12.2021
<i>Liiketoiminta</i>		
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	-243	53
Poistot ja arvonalentumiset	562	550
Välittömät verot	0	-1
Lyhytaikaiset liikesaamiset, lisäys (-), vähennys (+)	-404	-145
Vaihto-omaisuus, lisäys (-), vähennys (+)	-4	-35
Korottomat lyhytaik. velat, lisäys (+), vähennys (-)	71	761
Muut oikaisut	1	2
<b>Liiketoiminnan rahavirta (A)</b>	<b>-16</b>	<b>1 185</b>
<i>Investoinnit</i>		
Investoinnit (aineelliset ja aineettomat)	-548	-303
<b>Investointien rahavirta (B)</b>	<b>-548</b>	<b>-303</b>
<i>Rahoitus</i>		
Konsernisaaminen, lisäys (-), vähennys (+)	-220	-312
Pitkäaikaiset lainat, lisäys (+), vähennys (-)	-1 179	-268
Konserniavustus	379	-40
<b>Rahoituksen rahavirta (C)</b>	<b>-1 021</b>	<b>-619</b>
<b>Rahavarojen muutos (A+B+C), lisäys (+), vähennys (-)</b>	<b>-1 585</b>	<b>262</b>
Rahavarat kauden alussa	3 085	2 823
Rahavarat kauden lopussa	1 500	3 085