

SUNBORN FINANCE



Finland's Leading
Hotel



Finland's Leading
Hotel Suite



KONSERNITILINPÄÄTÖS 2023
SUNBORN FINANCE OYJ
2834108-5

sunborn

SISÄLTÖ

TOIMINTAKERTOMUS 2023	3
KONSERNIN LAAJA 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. Rahoitusriskien hallinta	18
5. Tuotot.....	19
6. Henkilöstökulut ja liiketoiminnan muut kulut.....	20
7. Rahoituskulut	20
8. Tuloverot	20
9. Sijoituskiinteistöt	21
10. Laskennalliset verot	22
11. Oma pääoma.....	22
12. Lainat, ostovelat ja muut velat	23
13. Lähipiiritapahtumat.....	24
14. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat.....	25
15. Julkaistun Q4 tilinpäätöstiedotteen tilinpäätöksen oikaisu	26
EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA (FAS)	27
EMOYHTIÖN TASE (FAS).....	28
EMOYHTIÖN RAHOITUSLASKELMA (FAS).....	29
EMOYHTIÖN LIITETIEDOT (FAS).....	30
TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET	34

TOIMINTAKERTOMUS 2023

Keskeiset luvut (IFRS) - Sunborn Finance Oyj

1 000 EUR	1.1. – 31.12.2023	1.1. – 31.12.2022
Tuotot	4 781	3 802
EBITDA	3 972	3 093
Liikevoitto ¹	-208	2 875
Sijoituskiinteistö (Kylpylähotellit)	58 876	62 195
Oma pääoma ²	-5 107	2 562
Lainat	54 965	50 212

Keskeiset luvut (FAS) - Operaattori Sunborn Saga Oy

1 000 EUR	1.1. – 31.12.2023	1.1. – 31.12.2022
Liikevaihto	26 520	25 467
EBITDA ennen vuokria ja konsernin hallintopalvelua	5 602	4 602

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 Financella 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"). Operaattori Sunborn Saga Oy vastaa kylpylähotellien hotelli-toiminnasta vuokrasopimuksen mukaisesti. Hotelleilla on hyvä maine, ne tuottavat hyvin ja niillä on vahva johto.

Naantalinn kylpylälomakeskuksessa on 218 huonetta ja 40 lomaosakeasuntoa, ja Ruissalon kylpylähotellissa on 173 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 remonteja, ja remontit jatkuvat edelleen.

Taloudellinen katsaus ajalta 1.1. - 31.12.2023

Sunborn Financen liikevaihto muodostuu operaattorin vuokratuotoista sekä muiden palvelujen tuotoista. Vuokratulot vuonna 2023 olivat 4,408 M€ (2022: 3,534 M€). Muut tuotot liittyvät IT- ja kiinteistöpalvelutuottoihin. Liiketoiminnan kulut olivat yleisesti samalla tasolla kuin edellisellä vuonna, mutta korkokulut ovat kasvaneet merkittävästi.

¹ Kuvastaa kiinteistöjen IFRS:n mukaista arvonalentumista

² Oma pääoma IFRS:n, ei FAS:n mukaan

Kylpylähotellien joulukuun 2023 arviokirjojen mukaan Naantalin kylpylän arvo on 49,8 M€ ja Ruissalon kylpylän 25,0 M€ (1/3 Ruissalon kylpyläkiinteistöstä on Sunborn Financen omistuksessa ja esitetään sen taseessa). Arviokirjojen mukaiset arvojen alenemiset ovat suoraa seurausta korkojen noususta ja yleisestä pohjoismaisten liikekiinteistöjen arvojen alenemisestä. IFRS:n mukainen sijoituskiinteistöjen käyvän arvon aleneminen heijastui sekä liiketulokseen että sijoituskiinteistöihin.

Liiketoimintaympäristö

Asiakkaiden kulutuksen ja matkustuskysynnän epävarmuustekijöiden vuoksi odotamme vapaa-ajan liikevaihdon vähäistä kasvua. Sopeutamme kustannuksia ja tarkastamme toimintaamme vastaamaan markkinoiden muutoksia. Terveysmatkailun ja yrityssektorin odotetaan rohkaisevasti kasvavan. Kansainvälisten epävarmuustekijöiden vuoksi monet paikalliset asiakkaat suosivat kotimaan matkailuvaihtoehtoja, kun taas kansainvälisellä matkustamisella on hyvät kasvumahdollisuudet erityisesti naapuri- ja Keski-Euroopan maista.

Ravintolapuolen kustannukset ovat nousseet inflaation vuoksi, minkä vuoksi ruokalistoja ja kustannusten hallintastrategioita on arvioitu uudelleen. Myös palvelu- ja terveydenhuoltoalan yleiset palkankorotukset ovat nostaneet toimintakustannuksia.

Merkittävät tapahtumat raportointikauden aikana ja sen päättymisen jälkeen

9.2.2018 yhtiö laski liikkeelle nimellisarvoltaan 50 miljoonan euron edestä vakuudellisia joukkovelkakirjalainoja, joiden korko on 4,85 % +3 kk Euribor. Joukkovelkakirjalainat erääntyivät alunperin 9.2.2023 ja 9.1.2023 päättyneessä kirjallisessa menettelyssä vaadittava enemmistö joukkovelkakirjalainan haltijoista antoi suostumuksensa tiettyihin joukkovelkakirjalainan ehtojen muutoksiin ja takaisinmaksuajan pidentämiseen 9.2.2024 asti. 15.1.2024 aloitetussa ja 7.2.2024 päättyneessä kirjallisessa menettelyssä vaadittava enemmistö joukkovelkakirjalainan haltijoista antoi suostumuksensa tiettyihin joukkovelkakirjalainan ehtojen muutoksiin ja takaisinmaksuajan pidentämiseen 13.5.2024 asti.

Kiinteistörahoituksen rahoitustilanne Pohjoismaissa kohtasi merkittäviä haasteita vuonna 2023, ja niitä pahensivat odottamattomat korkojen ja sijoittajien tuotto-odotukset sekä kiinteistöjen markkina-arvojen heikkeneminen. Tämän seurauksena Yhtiö kohtasi vaikeuksia joukkovelkakirjalainansa uudelleenrahoituksen kanssa.

Vastatakseen näihin haasteisiin yhtiö haki ja on saanut kirjallisen menettelyn myötä hyväksynnän joukkovelkakirjalainan maturiteetin jatkamiseksi, jotta uudelleenrahoitus- ja sijoituspaketin neuvotteluun jää aikaa. Tavoitteena on takaisinmaksu uuteen jatkettuun eräpäivään 13.5.2024 mennessä. Yhtiö on palkannut neuvonantajia ja sopimusehdoista neuvottelu on pitkällä.

Joukkovelkakirjalainan muutettuihin ehtoihin sisältyy eräpäivän nimellisarvosta 10 % maksettava takaisinmaksupreemio, joka on kirjattu emoyhtiön tilinpäätökseen. Tämän seurauksena emoyhtiön oma pääoma on painunut negatiiviseksi. Hallitus on ryhtynyt toimenpiteisiin tilanteen korjaamiseksi ja odottaa ratkaisuksi lunastustarjouksen hyväksymistä oikaistulla takaisinmaksupreemiolla, mikä kuvastaisi parhaillaan neuvoteltavan ja sovittavan jälleenrahoituksen saatavuutta ja ehtoja. Neuvottelujen tavoitteena on varmistaa yhtiön jälleenrahoitus ja maksuvalmiuden riittävyys tulevaisuudessa. Vaikka joukkovelkakirjalaina ja takaisinmaksupreemio eivät ole vielä erääntyneet, on takaisinmaksupreemio kirjattu kirjanpidon varovaisuuden periaatteen mukaisesti ja oman pääoman negatiivisuus on merkitty kauppakisteriin 30.4.2024. Yhtiö jatkaa toimintaansa, pyrkii jälleenrahoitusratkaisuun ja todennäköisesti myös neuvottelemaan joukkovelkakirjalainanhaltijoiden kanssa lunastamisesta ja oikaistusta takaisinmaksupreemiosta, mikä kuvastaisi parhaillaan neuvoteltavana olevan ja sovittavan uudelleenrahoituksen saatavuutta ja ehtoja.

Yhtiön kiinteistöjen käyvän arvon muutos kuvastaa uusimpien arviokirjojen mukaista markkina-arvojen alenemista ja liikekiinteistöjen korkeampia tuotto-odotuksia. Vaikutus on huomattava sekä tuloslaskelmalla ja taseella.

Osana uudelleenrahoitusprosessia lainanantajien hyväksynnällä ja veroviranomaisen ennakkoratkaisun myötä Sunborn Finance Oyj:n on suunniteltu tulevan osaksi Sunborn-konsernia vuoden 2024 ensimmäisen puoliskon aikana suunnatulla osakeannilla ja -vaihdolla, parantaakseen liikkeellelaskijan taloudellista asemaa ja mahdollistaakseen tulevaisuudessa konsernin tuen ja konserniavustukset.

Arviotu tuleva kehitys

Inflaation ja poikkeuksellisen kylmän alkuvuoden 2024 vaikutuksesta kasvaneet energiakustannukset puristavat voittomarginaaleja suojaustoimenpiteistä ja energiatehokkuusaloitteista huolimatta. Kolmivuotinen ESG-strategiamme keskittyy kulutuksen vähentämiseen ja uusiutuvien lähteiden tutkimiseen, vaikka kestäväät järjestelmien päivitykset edellyttävät lisäinvestointeja.

3-vuotisessa investointisuunnitelmassa huomioidaan molempien kiinteistöjen ylläpitotarpeet ja suunnitellaan uudella ravintolakonseptilla Naantalın Tammikellarin avajaisia kesälle 2024 sekä toteutetaan Naantalın Kylpylän uima-allasalueen vaiheittaiset uudistukset.

Varautuessaan mahdollisesti budjettiennusteisiin verrattuna alempaan tuottotasoon, johtoryhmä asettaa etusijalle kustannustenhallinnan, asiakaspalvelun parantamisen ja henkilöstöresurssien optimoinnin. Lisäksi toteutetaan sosiaalisen vastuun aloitteita asiakasuskollisuuden ja toistuvien vierailujen kasvattamiseksi, millä voidaan erottua markkinoilla kilpailijoista.

Haasteista huolimatta hotellien asiakastyytyväisyys säilyy korkealla tasolla, ja nettopromootiopisteiden odotetaan paranevan tulevina kuukausina.

Lyhyen aikavälin riskit ja epävarmuustekijät

Yhtiön joukkovelkakirjalaina eräännyy maksettavaksi 13.5.2024. Yhtiö on palkannut neuvonantaja ja sopimusehdoista neuvottelu on pitkällä. Tämänhetkinen korkean tuoton liikekiinteistömarkkinoiden tilanne on selkeästi haastava. Uudelleenrahoitusstrategia käsittää neuvottelun seniorilainasyndikaatista, johon on tällä hetkellä kattavia sitoumuksia vähintään 50 % takaisin maksettavasta joukkovelkakirjalainasta. Syndikaattilainan loput osat jälleenrahoituksen osana olevasta joukkovelkakirjalainasta ja palkkioista odottavat lainanantajien hyväksyntää.

Mikäli yhtiö ei saa tarvittavia hyväksyntöjä täydelliseen jälleenrahoitukseen, se on kehittänyt varastrategioita, joihin sisältyy muiden ratkaisujen ohella osittainen jälleenrahoitus sitovalla kahdenvälisellä lainasopimuksella yhdistettynä ehdotukseen ja jäljellä olevan joukkovelkakirjamäärän mahdollinen jatkaminen varmistaakseen yhtiön toiminnan jatkumisen ja joukkovelkakirjalainan haltijoille olosuhteisiin nähden hyväksyttävän jälleenrahoitusratkaisun.

Yhtiön neuvonantajat edistävät keskusteluja saadakseen tukea tälle suunnitelmalle. Alustavien keskustelujen perusteella johto arvioi, että joukkovelkakirjalainan sijoittajat tukevat suunnitelmaa vallitsevissa markkinaolosuhteissa, varsinkin välittömän 25 miljoonan euron tai mahdollisesti suuremman takaisinmaksun perusteella.

Koska uudelleenrahoituksesta ei ole vielä sitovia päätöksiä tilinpäätöksen hyväksymispäivään mennessä, muodostaa rahoituksen riittävyys sellaisen olennaisen epävarmuustekijän, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa. Jos yhtiö ei pysty hankkimaan uudelleenrahoitusta eikä toiminnan

jatkuvuuden oletus siten olisi enää pätevä, saattaisi tilanne edellyttää varojen arvostamista kerrytettävissä olevaan rahamäärään ja mahdollisten lisävelkojen kirjaamista.

Nykyisten ehtojen mukaan joukkovelkakirjalainat lunastetaan eräpäivänä nimellisarvolla lisätynä takaisinmaksupreemiolla (tällä hetkellä 10 %). Yhtiö odottaa kuitenkin ratkaisun olevan lunastustarjous oikaistulla takaisinmaksupreemiolla, mikä kuvastaa parhaillaan neuvoteltavana olevan ja sovittavan uudelleenrahoituksen saatavuutta ja ehtoja.

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 ja suunniteltuihin investointeihin.

Yhtiön 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 Operaattorille mahdollisia liiketoiminnan keskeytyksiä.

Ukrainassa ja Israelissa-Gazassa 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 arvopaperimarkkinain 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 yhden kokouksen.

Hallituksen jäseninä vuonna 2023 olivat Ritva Niemi, Pekka Niemi ja Hans Niemi. Hallituksen jäsenille ei ole maksettu hallituspalkkioita. Sunborn Finance Oyj:llä ei ole toimikuntia.

Sunborn Finance Oyj:n hallitus nimittää toimitusjohtajan. Toimitusjohtaja Hans Niemi vastaa yhtiön johtamisesta ja 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 LAAJA TULOSLASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	Liitetieto	1.1. – 31.12.2023	1.1. – 31.12.2022
Liikevaihto	5, 13	4 781	3 802
Sijoituskiinteistön käyvän arvon muutos	9	-4180	-218
Henkilöstökulut	6	-324	-299
Liiketoiminnan muut kulut	6	-486	-410
Liiketulos		-208	2 875
Korko- ja rahoituskulut	7	-9 375	-2 972
Tulos ennen veroja		-9 583	-97
Laskennalliset verot	8	1 916	19
Tilikauden tulos		-7 667	-78
Tilikauden laaja tulos yhteensä		-7 667	-78
Tilikauden tuloksen jakautuminen Emoyhtiön omistajille		-7 667	-78

Tuloslaskelmaa tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

KONSERNITASE (IFRS)

1 000 EUR	Liitetieto	31.12.2023	31.12.2022
Varat			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	9	58 876	62 195
Pitkäaikaiset varat yhteensä		58 876	62 195
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset lähipiiriyhtiöiltä	13	187	70
Muut saamiset		74	66
Rahat ja pankkisaamiset		1 143	859
Lyhytaikaiset varat yhteensä		1 404	995
Varat yhteensä		60 280	63 190

1 000 EUR	Liitetieto	31.12.2023	31.12.2022
Oma pääoma ja velat			
Osakepääoma	11	80	80
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		6 638	6 638
Kertyneet voittovarot		-11 824	-4 156
Oma pääoma yhteensä		-5 107	2 562
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Vuokrasopimusvelat	2	697	624
Laskennalliset verovelat	10	6 709	8 626
Pitkäaikaiset velat yhteensä		7 406	9 250
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	12	54 965	50 212
Vuokrasopimusvelat	2	6	8
Ostovelat ja muut velat		264	193
Velat lähipiiriyhtiöille	13	2 012	404
Siirtovelat		733	562
Lyhytaikaiset velat yhteensä		57 980	51 379
Velat yhteensä		65 386	60 629
Oma pääoma ja velat yhteensä		60 280	63 190

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
Oma pääoma 1.1.2022	80	6 638	-4 080	2 638
Tilikauden tulos	0	0	-78	-78
Oma pääoma 31.12.2022	80	6 638	-4 156	2 562
Oma pääoma 1.1.2023	80	6 638	-4 156	2 562
Tilikauden tulos	0	0	-7 667	-7 667
Oma pääoma 31.12.2023	80	6 638	-11 824	-5 107

Laskelmaa oman pääoman muutoksista tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	Liitetieto	1.1. – 31.12.2023	1.1. – 31.12.2022
Liiketoiminnan kassavirta			
Tilikauden voitto ennen veroja		-9 583	-97
Oikaisuerät			
Sijoituskiinteistön käyvän arvon muutos	9	4 180	218
Korkokulut	7	9 375	2 972
Käyttöpääoman muutos			
Saamisten muutos		-125	-49
Velkojen muutos		1 688	334
Liiketoiminnan nettokassavirta		5 535	3 378
Investointien kassavirta			
Investoinnit sijoituskiinteistöön	9	-780	-652
Investointien nettokassavirta		-780	-652
Rahoituksen kassavirta			
Maanvuokrasopimusvelka		-53	-49
Maksetut rahoituskulut		-516	-
Maksetut korot		-3 902	-2 494
Rahoituksen nettokassavirta		-4 471	-2 543
Rahavarat tilikauden alussa		859	676
Rahavarojen muutos		284	183
Rahavarat tilikauden lopussa		1 143	859

Yllä olevaa rahavirtalaskelmaa 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" kiinteistöstä, jotka sijaitsevat Lounais-Suomessa. Naantalin Kylpylässä on 218 ja Ruissalon Kylpylässä 173 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.

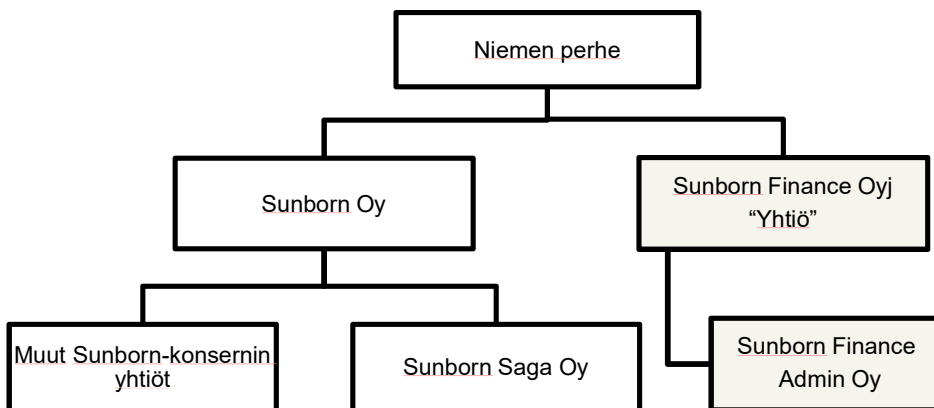
Sunborn Financen omistaa Niemen perhe, joka hallinnoi myös Sunborn-konsernia, jonka emoyhtiö on Sunborn Oy. Sunborn-konserni keskittyy ylellisten kylpylöiden ja laivahotellien, ravintoloiden ja muiden arvokiinteistöjen kehittämiseen hotelli- ja ravintolasektorilla. Sunborn-konsernilla on toimintaa Suomessa, 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.

Tämä tilinpäätös on julkaistu European Single Electronic Format (ESEF) -raportointivaatimusten mukaisesti. ESEF-tilinpäätöstä ei ole tilintarkastettu.

Tämä tilinpäätös hyväksyttiin julkistettavaksi Sunborn Finance Oyj:n hallituksen kokouksessa 23.4.2024. Suomen osakeyhtiölain mukaan yhtiökokous voi muuttaa tai hylätä tilinpäätöksen.

Sunborn Financen omistus vuonna 2023:



2. Yhteenveto merkittävistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista

Laatimisperusta

Yhtiön tilinpäätös on laadittu jatkuvuuden periaatteen mukaan Euroopan unionin noudattamien kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti. Sitä laadittaessa on noudatettu 31.12.2023 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. 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 konsernitalinpäätöksen 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.

Konsernitalinpäätös 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 ja likviditeettiriski

9.2.2018 yhtiö laski liikkeelle nimellisarvoltaan 50 miljoonan euron edestä vakuudellisia joukkovelkakirjalainoja, joiden korko on 4,85 % +3 kk Euribor. Joukkovelkakirjalainat erääntyivät alunperin 9.2.2023 ja 9.1.2023 päättyneessä kirjallisessa menettelyssä vaadittava enemmistö joukkovelkakirjalainan haltijoista antoi suostumuksensa tiettyihin joukkovelkakirjalainan ehtojen muutoksiin ja takaisinmaksuajan pidentämiseen 9.2.2024 asti. 15.1.2024 aloitetussa ja 7.2.2024 päättyneessä kirjallisessa menettelyssä vaadittava enemmistö joukkovelkakirjalainan haltijoista antoi suostumuksensa tiettyihin joukkovelkakirjalainan ehtojen muutoksiin ja takaisinmaksuajan pidentämiseen 13.5.2024 asti.

Johto on arvioinut Yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa myös lähitulevaisuudessa. Yhtiön johto on toiminnan jatkuvuutta arvioidessaan huomionut yhtiön liiketoimintaan ja kassavirtaan liittyvät ennusteet ja niihin liittyvät riskit. Yhtiön nykyiset likvidit rahavarat eivät riitä joukkovelkakirjan 50 miljoonan euron maksamiseen erääntymishetkellä. Yhtiö on palkannut taloudellisia neuvonantajia auttamaan uudelleenrahoituksen turvaamisessa nykyisissä rahoitus- ja liikekiinteistömarkkinoiden haastavissa olosuhteissa.

Uudelleenrahoitusstrategia käsittää neuvottelun seniorilainasyndikaatista, johon on tällä hetkellä kattavia sitoumuksia vähintään 50 % takaisin maksettavasta joukkovelkakirjalainasta. Syndikaattilainan loput osat uudelleenrahoituksen osana olevasta joukkovelkakirjalainasta ja palkkioista odottavat lainantajien hyväksyntää.

Mikäli yhtiö ei saa tarvittavia hyväksymisiä täydelliseen jälleenrahoitukseen, se on kehittänyt varastrategioita, joihin sisältyy muiden ratkaisujen ohella osittainen jälleenrahoitus sitovalla kahdenvälisellä lainasopimuksella yhdistettynä ehdotukseen ja jäljellä olevan joukkovelkakirjamäärän mahdollinen

jatkaminen jatkuvuuden varmistamiseksi. Yhtiön toiminta ja jälleenerahoitusratkaisu, joka on olosuhteiden mukaan hyväksyttävä joukkovelkakirjalainan haltijoille.

Yhtiön neuvonantajat edistävät keskusteluja saadakseen tukea tälle suunnitelmalle. Alustavien keskustelujen perusteella johto arvioi, että joukkovelkakirjalainan sijoittajat tukevat suunnitelmaa vallitsevissa markkinaolosuhteissa, varsinkin välittömän 25 miljoonan euron tai mahdollisesti suuremman takaisinmaksun perusteella.

Koska uudelleenrahoituksesta ei ole vielä sitovia päätöksiä tilinpäätöksen hyväksymispäivään mennessä, muodostaa rahoituksen riittävyys sellaisen olennaisen epävarmuustekijän, joka voi antaa merkittävää aiheutta epäillä yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa. Jos yhtiö ei pysty hankkimaan uudelleenrahoitusta eikä toiminnan jatkuvuuden oletus siten olisi enää pätevä, saattaisi tilanne edellyttää varojen arvostamista kerrytettävissä olevaan rahamäärään ja mahdollisten lisävelkojen kirjaamista.

Nykyisten ehtojen mukaan joukkovelkakirjalainat lunastetaan eräpäivänä nimellisarvolla, johon on lisätty takaisinmaksupreemio 10 %. Yhtiö odottaa kuitenkin ratkaisun olevan lunastustarjous oikaistulla takaisinmaksupreemiolla, mikä kuvastaa parhaillaan neuvoteltavana olevan ja sovittavan uudelleenrahoituksen saatavuutta ja ehtoja.

Vuokrasopimukset

Sunborn Finance vuokralle antajana

Konserni vuokraa Naantalın ja Ruissalon kylpylähotellit lähipiiriyhtiö 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 Naantalın kylpylähotellin maa-alueen Naantalın 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 Naantalın 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 samanlaisista piirteistä johtuen konserni on käyttänyt yhtenevää diskonttauskorkoa 6,34 % tulevien rahavirtojen diskonttaamisessa perustuen johdon arvioon. Vastaava omaisuuserä esitetään sijoituskiinteistöinä ja on alun perin 1.1.2019 arvostettu samansuuruisena kuin vuokravelka. Myöhemmin omaisuuserä on arvostettu osana sijoituskiinteistöjä käypään arvoon konsernin sijoituskiinteistöjen laskentaperiaatteiden mukaisesti. Maankäyttöoikeus on alivuokrattu Sunborn Sagalle muina vuokrasopimuksina. Vuokranmaksut luokitellaan rahavirtalaskelmalla vuokravelan lyhennyksinä ja koronmaksuina rahoituksen rahavirtoihin.

Sijoituskiinteistöt

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

Sijoituskiinteistö on alun perin arvostettu 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 arvonmäärittäminen on tehnyt ulkopuolinen arvonmäärittäjä, jolla on tunnustettu asianmukainen ammatillinen pätevyys. Nämä arvonmäärittäykset 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 velat odotetaan maksettavan.

Jaksotettuun hankintamenoön kirjatut rahoitusvarat

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

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

Jaksotettuun hankintamenoön kirjattujen rahoitusvarojen arvon aleneminen

Konserni käyttää odotettavissa olevien tappioiden mallia arvioidessaan rahoitusvarojen arvonalentumista. Konsernin saamiset muodostuu vuokrasaamisista Sunborn Sagalta. Konserni on arvioinut, että odotettavissa olevien 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 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 eräiä. Tässä tapauksessa myös vero kirjataan suoraan omaan pääomaan. Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero lasketaan perustuen säädetyihin 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 arvonmäärittämisen syötteet perustuvat ei-havaittavissa olevaan tietoon.

Käyvän arvon mallin keskeiset syötteet on esitetty alla olevassa taulukossa.

Syöte	Arvo 31.12.2023		Arvo 31.12.2022	
	Naantali	Ruissalo	Naantali	Ruissalo
Käypä arvo (MEUR)	49,8	8,3	52,6	8,9
Tuotto / NOI II	7,75 % / 8,05 %	8,70 % / 8,96 %	7,35 % / 7,68 %	7,90 % / 8,40 %
Vuosittainen nettotuotto	4,1 milj.eur	2,3 milj.eur (sis. myös vanhan osan)	4,1 milj.eur	2,3 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.

Johdon arvion mukaan maa- ja vesialueen käyttöoikeusomaisuuserän käypä arvo 2023 on 0,74 miljoonaa euroa (2022: 0,65 miljoonaa euroa).

4. Rahoitusriskien hallinta

Konsernin liiketoimintaan liittyvät rahoitusriskit ovat korkoriski, luottoriski, maksuvalmiusriski ja uudelleenrahoitusriski. Johdon toteuttama rahoitusriskien hallinta tähtää konsernin suojaamiseen rahoitusmarkkinoilla tapahtuvia epäedullisia kehityksiä vastaan ja tuloksetekokyvyn 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 31.12.2023 niiden korko on 8,82 %, joka koostuu 4,85 % marginaalista plus 3 kuukauden euriborista 3,97 %. 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 arvonalentumistappio 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 arvonalentumistappio 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. 15.1.2024 aloitetussa ja 7.2.2024 päättyneessä kirjallisessa menettelyssä vaadittava enemmistö joukkovelkakirjalainan haltijoista antoi suostumuksensa tiettyihin joukkovelkakirjalainan ehtojen muutoksiin

ja takaisinmaksuajan pidentämiseen 13.5.2024 asti. Sopimukseen perustuva korko on 4,85 % plus 3 kk Euribor. Efektiivinen korko on 5,41 %. Katso tarkemmin liitetiedossa kohta 12 Lainat.

Yhtiö on palkannut neuvonantajia ja sopimusehdoista neuvottelu on pitkällä. Tämänhetkinen korkean tuoton liikekiinteistömarkkinoiden tilanne on selkeästi haastava. Koska tilinpäätöksen vahvistamispäivään mennessä ei ole tehty sitovia päätöksiä uudelleenrahoituksesta, rahoituksen riittävyys on olennainen epävarmuustekijä.

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.

31.12.2023

1 000 EUR	< 1 vuosi	1 - 3 vuotta	3 - 5 vuotta	> 5 vuotta	Yhteensä
Vuokrasopimusvelat	53	106	106	1 311	1 577
Joukkovelkakirjalaina	55 000	-	-	-	55 000
Joukkovelkakirjalainan korot	2 232	-	-	-	2 232
Velat lähipiiriyhtiöille	2 012	-	-	-	2 012
Ostovelat ja muut velat	264	-	-	-	264
Yhteensä	59 561	106	106	1 311	61 084

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
Yhteensä	53 863	936	94	936	55 829

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 hyväksyntää.

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 kiinteistöhuolto- ja IT-tukipalveluista.

1 000 EUR	1.1. – 31.12.2023	1.1. – 31.12.2022
Vuokratuotot lähipiiriyhtiöltä	4 408	3 534
Palvelutuotot lähipiiriyhtiöiltä	372	268
Yhteensä	4 781	3 802

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. – 31.12.2023	1.1. – 31.12.2022
Palkat	271	252
Sosiaalikulut	6	5
Eläkekustannukset	46	42
Yhteensä	324	299

Liiketoiminnan muut kulut on esitetty alla olevassa taulukossa:

1 000 EUR	1.1. – 31.12.2023	1.1. – 31.12.2022
Kiinteistövero	223	204
Vakuutukset	84	76
Asiantuntijapalvelut	63	25
Hallintokustannukset	116	105
Yhteensä	486	410

Tilintarkastajien palkkiot:

1 000 EUR	1.1. – 31.12.2023	1.1. – 31.12.2022
Tilintarkastuspalkkiot	19	13

7. Rahoituskulut

Rahoituskulut koostuvat korkokuluista, kuten alla olevassa taulukossa on esitetty:

1 000 EUR	1.1. – 31.12.2023	1.1. – 31.12.2022
Rahoituskulut:		
Korkokulut lainoista	-4 332	-2 932
Takaisinmaksupreemio	-5 000	-
Korkokulut vuokravelasta	-44	-39
Yhteensä	-9 375	-2 972

8. Tuloverot

Efektiivinen veroaste vuonna 2023 ja 2022 oli 20 %.

1 000 EUR	1.1. – 31.12.2023	1.1. – 31.12.2022
Tulos ennen veroja	-9 583	-97
Suomen verokannan mukainen vero (20 %)	1 917	19
Tuloslaskelmalla kirjattu vero	1 916	19

9. Sijoituskiinteistöt

Konserni esittää kylpylähotellit sijoituskiinteistöinä ja arvostaa ne käyvän arvon mallin mukaan. Arvonmäärityksen on tehnyt riippumaton ja ammatillisen pätevyyden omaava arvonmäärittäjä. Kylpylähotellien käypä arvo on noin 58,9 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 31.12.2022 jälkeen. Merkittävistä arvioinneista ja harkinnoista on esitetty tarkemmin edellä liitetiedossa 3.

Muutokset sijoituskiinteistön kirjanpitoarvossa on esitetty seuraavassa:

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

1 000 EUR	Kylpylähotellit
Käypä arvo 1.1.2023	62 195
Lisäykset	860
Muutokset käyvässä arvossa	-4 180
Käypä arvo 31.12.2023	58 876
Käypä arvo 1.1.2023	62 195
Käypä arvo 31.12.2023	58 876

Kylpylähotelleissa on tehty merkittäviä jatkuvia uudistuksia jo ennen yhtiön perustamista 1.11.2017. Uudistaminen on jatkunut vuonna 2023 Ruissalon kylpylähotellissa 26 hotellihuoneen kunnostamisella ja Naantalissa ravintolauudistuksilla.

Vuokratuotot ja välittömät kylpylähotelleihin liittyvät hoitokulut on kirjattu tuloslaskelmaan seuraavasti:

1 000 EUR	1.1. – 31.12.2023	1.1. – 31.12.2022
Vuokratuotot	4 408	3 534
Välittömät hoitokulut sijoituskiinteistöistä	307	283

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
Laskennalliset verosaamiset:				
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
Laskennalliset verovelat:				
1.1.2022	11 504	344	8	11 856
Kirjattu tuloslaskelmaan	303	-	2	305
Kirjanpitoarvo 31.12.2022	11 807	344	10	12 161
Laskennalliset verosaamiset ja -velat yhteensä 31.12.2022	9 583	-43	-915	8 626
Laskennalliset verosaamiset:				
1.1.2023	-2 223	-387	-925	-3 535
Kirjattu tuloslaskelmaan	-943	-1	-1 292	-2 235
Kirjanpitoarvo 31.12.2023	-3 166	-387	-2 218	-5 771
Laskennalliset verovelat:				
1.1.2023	11 807	344	10	12 161
Kirjattu tuloslaskelmaan	317	-	2	319
Kirjanpitoarvo 31.12.2023	12 124	344	12	12 480
Laskennalliset verosaamiset ja -velat yhteensä 31.12.2023	8 957	-43	-2 205	6 709

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.

Joukkovelkakirjalainan ehtoihin sisältyy eräpäivän nimellisarvosta 10 % maksettava takaisinmaksupreemio, joka on kirjattu emoyhtiön tilinpäätökseen. Tämän seurauksena emoyhtiön oma pääoma on negatiivinen. Hallitus on ryhtynyt toimenpiteisiin tilanteen korjaamiseksi ja odottaa ratkaisuksi lunastustarjouksen hyväksymistä ilman takaisinmaksupreemiota, mikä kuvastaisi parhaillaan neuvoteltavan ja sovittavan jälleenerahoituksen saatavuutta ja ehtoja. Neuvottelujen tavoitteena on varmistaa yhtiön jälleenerahoitus ja maksuvalmiuden riittävyys tulevaisuudessa. Oman pääoman negatiivisuus on merkitty kaupparekisteriin 30.4.2024.

12. Lainat, ostovelat ja muut velat

1 000 EUR	31.12.2023	31.12.2022
Lyhytaikainen:		
Joukkovelkakirjalaina	54 965	50 212
Yhteensä	54 965	50 212

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. Joukkovelkakirjat ovat euromääräisiä.

15.1.2024 aloitetussa ja 7.2.2024 päättyneessä kirjallisessa menettelyssä vaadittava enemmistö joukkovelkakirjalainan haltijoista antoi suostumuksensa tiettyihin joukkovelkakirjalainan ehtojen muutoksiin ja takaisinmaksuajan pidentämiseen 13.5.2024 asti. Sopimukseen perustuva korko on 4,85 % plus 3 kk Euribor. Efektiivinen korko on 5,41 %.

Yhtiö on palkannut neuvonantajia ja sopimusehdoista neuvottelu on pitkällä. Tämänhetkinen korkean tuoton liikekiinteistömarkkinoiden tilanne ovat selkeästi haastava, mutta johto suhtautuu varovaisen positiivisesti ratkaisun löytymiseen takaisinmaksuajan pidentämisen aikana. Nykyisten ehtojen mukaan joukkovelkakirjalainat lunastetaan eräpäivänä nimellisarvolla lisättynä takaisinmaksupreemiolla (tällä hetkellä 10 %). Yhtiö kuitenkin odottaa ratkaisun olevan lunastustarjous, joka kuvastaa parhaillaan neuvoteltavana olevan ja sovittavan uudelleenrahoituksen saatavuutta ja ehtoja.

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. Yhtiö ei ole rikkonut kovenantteja.

Sopimusehtojen mukaisesti joukkovelkakirjalainojen haltijat voivat määrätä joukkovelkakirjat maksettavaksi muun muassa, mikäli yhtiö ei kykene maksamaan joukkovelkakirjalainan ehtojen tai muiden sopimusten mukaisia eriä eräpäivään mennessä, yhtiö tai Sunborn Saga eivät kykene täyttämään kovenantteja, jokin yhtiön tai Sunborn Sagan velka ei ole maksettu ajallaan ja erääntynyt summa on alle 2 000 000 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 1.1.2022	-	49 906	49 906
Koronmaksu efektiivisen koron menetelmällä	273	33	306
Muut muutokset	49 938	-49 938	0
Lainat 31.12.2022	50 212	0	50 212
Lainat 1.1.2023	50 212	0	50 212
Koronmaksu efektiivisen koron menetelmällä	-247	0	-247
Takaisinmaksupreemio	5 000	0	5 000
Lainat 31.12.2023	54 965	0	54 965

Ostovelat ja muut velat

Ostovelkoihin ja muihin velkoihin sisältyy pääasiassa ostovelkoja 31.12.2023 ja 31.12.2022. 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. - 31.12.2023			31.12.2023	31.12.2023
	Vuokra- tuotot	Palvelu- tuotot	Hallinto- palkkio	Saamiset	Velat
Sunborn Saga Oy	4 408	97	-	19	2 011
Muut lähipiiritahot	-	275	-55	168	1
Yhteensä	4 408	372	-55	187	2 012

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
Yhteensä	3 534	268	-53	70	404

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	31.12.2023	31.12.2022
Alle vuoden sisällä erääntyvät	3 983	3 858
1-2 vuoden sisällä erääntyvät	3 983	3 858
2-3 vuoden sisällä erääntyvät	3 983	3 858
3-4 vuoden sisällä erääntyvät	3 319	3 858
4-5 vuoden sisällä erääntyvät	-	3 215
Yli 5 vuoden kuluttua erääntyvät	-	-
Yhteensä	15 267	18 649

Sunborn Saga on antanut takauksen yhtiön vakuudellisille joukkovelkakirjalainoille. Tarkemmat tiedot takauksesta on annettu liitetiedossa 12 Lainat.

Yhtiö on maksanut hallintopalkkiota Sunborn Oy:lle.

14. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat

Joukkovelkakirjalainat erääntyivät alunperin 9.2.2023 ja 9.1.2023 päättyneessä kirjallisessa menettelyssä vaadittava enemmistö joukkovelkakirjalainan haltijoista antoi suostumuksensa tiettyihin joukkovelkakirjalainan ehtojen muutoksiin ja takaisinmaksuajan pidentämiseen 9.2.2024 asti. 15.1.2024 aloitetussa ja 7.2.2024 päättyneessä kirjallisessa menettelyssä vaadittava enemmistö joukkovelkakirjalainan haltijoista antoi suostumuksensa tiettyihin joukkovelkakirjalainan ehtojen muutoksiin ja takaisinmaksuajan pidentämiseen 13.5.2024 asti. Koska tilinpäätöksen vahvistamispäivään mennessä ei ole tehty sitovia päätöksiä uudelleenrahoituksesta, rahoituksen riittävyys on olennainen epävarmuustekijä, joka voi antaa merkittävän syyn epäillä yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa jatkuvuuden periaatteen mukaisesti.

Joukkovelkakirjalainan ehtoihin sisältyy eräpäivän nimellisarvosta 10 % maksettava takaisinmaksupreemio, joka on kirjattu emoyhtiön tilinpäätökseen. Tämän seurauksena emoyhtiön oma pääoma on negatiivinen.

Hallitus on ryhtynyt toimenpiteisiin tilanteen korjaamiseksi ja odottaa ratkaisuksi lunastustarjouksen hyväksymistä oikaistulla takaisinmaksupreemiolla, mikä kuvastaisi parhailaan neuvoteltavan ja sovittavan jälleerahoituksen saatavuutta ja ehtoja. Neuvottelujen tavoitteena on varmistaa yhtiön jälleerahoitus ja maksuvalmiuden riittävyys tulevaisuudessa. Oman pääoman negatiivisuus on merkitty kaupparekisteriin 30.4.2024.

15. Julkaistun Q4 tilinpäätöstiedotteen tilinpäätöksen oikaisu

Joukkovelkakirjalainan muutettuihin ehtoihin sisältyy eräpäivän nimellisarvosta 10 % maksettava takaisinmaksupreemio. Vaikka joukkovelkakirjalaina ja takaisinmaksupreemio eivät ole vielä eräänntyneet, on takaisinmaksupreemio kirjattu lopulliseen vuositilinpäätökseen poiketen aiemmin julkaistusta Q4 tiedotteen tilinpäätöksestä. Rahoitusvelka oli virheellisesti MEUR 50.0. Takaisinmaksupreemio MEUR 5.0 kirjattiin rahoituskuluihin, minkä jälkeen velka on MEUR 55.0.

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA (FAS)

	1.1. - 31.12.2023		1.1. - 31.12.2022	
LIKEVAIHTO		4 408 492,00		3 534 360,00
Liiketoiminnan muut tuotot		372 487,64		267 523,39
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-271 001,17		-251 591,26	
Eläkekulut	-46 489,71		-42 132,78	
Muut henkilösivukulut	-6 254,13	-323 745,01	-4 938,17	-298 662,21
Poistot ja arvonalentumiset				
Suunnitelman mukaiset poistot		-1 583 867,13		-1 514 652,56
Liiketoiminnan muut kulut		-538 694,94		-459 343,45
		=====		=====
LIKEVOITTO		2 334 672,56		1 529 225,17
Rahoitustuotot ja -kulut				
Korkotuotot ja muut rahoitustuotot	71,41		33,08	
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-9 328 316,68	-9 328 245,27	-2 876 622,19	-2 876 589,11
		=====		=====
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA		-6 993 572,71		-1 347 363,94
Tilinpäätössiirrot				
Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)		533 920,96		296 915,41
Verot		-950,27		0,00
		=====		=====
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO		-6 460 602,02		-1 050 448,53

EMOYHTIÖN TASE (FAS)

VASTAAVAA	31.12.2023		31.12.2022	
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet				
Muut pitkävaikutteiset menot		37 930,18		43 861,46
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet	320 511,17		320 511,17	
Rakennukset	59 036 715,60		59 389 987,09	
Koneet ja kalusto	2 297 224,13		2 788 329,50	
Keskeneräiset hankinnat	491 230,63	62 145 681,53	445 259,02	62 944 086,78
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä		3 500,00		3 500,00
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Lyhytaikaiset saamiset				
Myyntisaamiset	187 328,41		70 078,08	
Muut saamiset	65 850,14		65 850,14	
Siirtosaamiset	8 000,00	261 178,55	0,00	135 928,22
Rahat ja pankkisaamiset		1 139 961,71		855 770,79
		=====		=====
VASTAAVAA YHTEENSÄ		63 588 251,97		63 983 147,25

VASTATTAVAA	31.12.2023		31.12.2022	
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	-4 773 812,53		-3 723 364,00	
Tilikauden voitto/tappio	-6 460 602,02	-4 516 226,22	-1 050 448,53	1 944 375,80
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ				
Kertynyt poistoero		411 000,28		944 921,24
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen				
Laskennalliset verovelat		9 684 554,12		9 684 554,12
Lyhytaikainen				
Joukkovelkakirjalainat	55 000 000,00		50 000 000,00	
Ostovelat	200 901,67		53 942,04	
Muut velat	2 075 362,00		142 983,49	
Siirtovelat	732 660,12	58 008 923,79	1 212 370,56	51 409 296,09
		=====		=====
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		63 588 251,97		63 983 147,25

EMOYHTIÖN RAHOITUSLASKELMA (FAS)

	1.1.–31.12.2023	1.1.–31.12.2022
<u>Liiketoiminta</u>		
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	-6 993 572,71	-1 347 363,94
Poistot ja arvonalentumiset	1 583 867,13	1 514 652,56
Välittömät verot	-950,27	0,00
Rahoituskulut	9 328 316,68	2 876 622,19
Lyhytaikaiset liikesaamiset, lisäys (-) / vähennys (+)	-125 250,33	-48 858,89
Korottomat lyhytaikaiset velat, lisäys (+) / vähennys (-)	1 689 005,48	334 030,22
Liiketoiminnan rahavirta (A)	5 481 415,98	3 329 082,14
<u>Investoinnit</u>		
Investoinnit (aineelliset ja aineettomat)	-779 530,60	-651 604,32
Investointien rahavirta (B)	-779 530,60	-651 604,32
<u>Rahoitus</u>		
Rahoituskulut	-516 000,00	0,00
Korkokulut	-3 901 694,46	-2 494 074,97
Rahoituksen rahavirta (C)	-4 417 694,46	-2 494 074,97
Rahavarojen muutos (A+B+C)	284 190,92	183 402,85
Rahavarat tilikauden alussa	855 770,79	672 367,94
Rahavarat tilikauden lopussa	1 139 961,71	855 770,79

EMOYHTIÖN 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 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.

Toiminnan jatkuvuus ja likviditeettiriski

9.2.2018 yhtiö laski liikkeelle nimellisarvoltaan 50 miljoonan euron edestä vakuudellisia joukkovelkakirjalainoja, joiden korko on 4,85 % +3 kk Euribor. Joukkovelkakirjalainat erääntyivät alunperin 9.2.2023 ja 9.1.2023 päättyneessä kirjallisessa menettelyssä vaadittava enemmistö joukkovelkakirjalainan haltijoista antoi suostumuksensa tiettyihin joukkovelkakirjalainan ehtojen muutoksiin ja takaisinmaksuajan pidentämiseen 9.2.2024 asti. 15.1.2024 aloitetussa ja 7.2.2024 päättyneessä kirjallisessa menettelyssä vaadittava enemmistö joukkovelkakirjalainan haltijoista antoi suostumuksensa tiettyihin joukkovelkakirjalainan ehtojen muutoksiin ja takaisinmaksuajan pidentämiseen 13.5.2024 asti.

Johto on arvioinut Yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa myös lähitulevaisuudessa. Tähän arvioon vaikuttava merkittävä tekijä on Yhtiön joukkovelkakirjalainan lähestyvä eräpäivä 13.5.2024. Yhtiö on palkannut taloudellisia neuvonantajia auttamaan uudelleenrahoituksen turvaamisessa nykyisissä rahoitus- ja liikekiinteistömarkkinoiden haastavissa olosuhteissa.

Uudelleenrahoitusstrategia käsittää neuvottelun seniorilainasyndikaatista, johon on tällä hetkellä kattavia sitoumuksia vähintään 50 % takaisin maksettavasta joukkovelkakirjalainasta. Syndikaattilainan loput osat uudelleenrahoituksen osana olevasta joukkovelkakirjalainasta ja palkkioista odottavat lainanantajien hyväksyntää.

Mikäli Yhtiö ei saa tarvittavia hyväksymisiä täydelliseen jälleenrahoitukseen, se on kehittänyt varastrategioita, joihin sisältyy muiden ratkaisujen ohella osittainen jälleenrahoitus sitovalla kahdenvälisellä lainasopimuksella yhdistettynä ehdotukseen ja jäljellä olevan joukkovelkakirjamäärän mahdollinen jatkaminen jatkuvuuden varmistamiseksi. Yhtiön toiminta ja jälleenrahoitusratkaisu, joka on olosuhteiden mukaan hyväksyttävä joukkovelkakirjalainan haltijoille.

Yhtiön neuvonantajat edistävät aktiivisesti keskustelua avainsijoittajien kanssa saadakseen tukea tälle suunnitelmalle.

Alustavien keskustelujen perusteella johto arvioi, että joukkovelkakirjalainan sijoittajat tukevat suunnitelmaa vallitsevissa markkinaolosuhteissa, varsinkin välittömän 25 miljoonan euron tai mahdollisesti suuremman takaisinmaksun perusteella.

Koska uudelleenrahoituksesta ei ole vielä sitovia päätöksiä tilinpäätöksen hyväksymispäivään mennessä, muodostaa rahoituksen riittävyys sellaisen olennaisen epävarmuustekijän, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa. Jos yhtiö ei pysty hankkimaan uudelleenrahoitusta eikä toiminnan jatkuvuuden oletus siten olisi enää pätevä, saattaisi tilanne edellyttää varojen arvostamista kerrytettävissä olevaan rahamäärään ja mahdollisten lisävelkojen kirjaamista.

Nykyisten ehtojen mukaan joukkovelkakirjalainat lunastetaan eräpäivänä nimellisarvolla, johon on lisätty takaisinmaksupreemio 10 %. Yhtiö odottaa kuitenkin ratkaisun olevan lunastustarjous oikaistulla takaisinmaksupreemiolla, mikä kuvastaa parhailaan neuvoteltavana olevan ja sovitavan uudelleenrahoituksen saatavuutta ja ehtoja.

Ukrainan tai Israelin-Gazan sodalla ei arvioida olevan välittömiä vaikutuksia yhtiön liiketoimintaan.

HENKILÖSTÖ

2023

2022

Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä tilikauden aikana

4

4

TILIKAUDEN POISTOT JA POISTOERO

	Sumupoistot	Poistoero +/-	Kokonaispoistot
Aineettomat hyödykkeet	5 931,28	0	5 931,28
Aineelliset hyödykkeet	1 577 935,85	-533 920,96	1 044 014,89
Yhteensä	1 583 867,13	-533 920,96	1 049 946,17

LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

	2023	2022
Hallintokulut	76 233,82	79 892,72
Käyttö- ja ylläpito	359 924,98	329 187,43
Muut kulut	102 536,14	50 263,30
Yhteensä	538 694,94	459 343,45

RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

	2023	2022
Rahoitustuotot		
Korkotuotot muilta	71,41	33,08
Rahoituskulut		
Korkokulut muille	4 062 316,68	2 626 622,19
Muut rahoituskulut	266 000,00	250 000,00
Yhteensä	4 328 316,68	2 876 622,19

TILINTARKASTUSPALKKIOT

	2023	2022
Pricewaterhousecoopers Oy		
Tilintarkastus	18 852,69	12 963,00

PYSYVIEN VASTAAVIEN MUUTOKSET TASE-ERITTÄIN

	Muut pitkävai- kutteiset menot			
Aineettomat hyödykkeet				
Hankintameno tilikauden alussa				64 756,18
Hankintameno 31.12.2023				64 756,18
Kertyneet poistot tilikauden alussa				-20 894,72
Tilikauden sumupoistot				-5 931,28
Kertyneet poistot tilikauden lopussa				-26 826,00
Tasearvo 31.12.2023				37 930,18
Aineelliset hyödykkeet	Maa-alueet	Rakennukset	Koneet & kalusto	Keskeneräiset hankinnat
Hankintameno tilikauden alussa	320 511,17	25 290 038,83	4 412 358,29	445 259,02
Arvostus käypään arvoon	0,00	39 340 622,60	0,00	0,00
Tilikauden lisäykset	0,00	674 484,04	59 074,95	780 794,46
Tilikauden vähennykset	0,00	0,00	0,00	-734 822,85
Hankintameno 31.12.2023	320 511,17	65 305 145,47	4 471 433,24	491 230,63
Kertyneet poistot tilikauden alussa	0,00	-5 240 674,34	-1 624 028,79	0,00
Tilikauden sumupoistot	0,00	-1 027 755,53	-550 180,32	0,00
Kertyneet poistot tilikauden lopussa	0,00	-6 268 429,87	-2 174 209,11	0,00
Tasearvo 31.12.2023	320 511,17	59 036 715,60	2 297 224,13	491 230,63

SIJOITUKSET

Tytäryhtiöosakkeet

Hankintameno tilikauden alussa	3 500,00
Tasearvo 31.12.2023	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

	2023	2022
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.	-4 773 812,53	-3 723 364,00
Tilikauden tulos 31.12.	-6 460 602,02	-1 050 448,53
Vapaa oma pääoma yhteensä	-4 596 226,22	1 864 375,80
Oma pääoma yhteensä	-4 516 226,22	1 944 375,80
Jakokelpoiset varat tilinpäätöksessä		
Svop-rahasto	6 638 188,33	6 638 188,33
Kertyneet voittovarot	-4 773 812,53	-3 723 364,00
Tilikauden tulos	-6 460 602,02	-1 050 448,53
Yhteensä	-4 596 226,22	1 864 375,80

Joukkovelkakirjalainan ehtoihin sisältyy eräpäivän nimellisarvosta 10 % maksettava takaisinmaksupreemio, joka on kirjattu yhtiön tilinpäätökseen. Tämän seurauksena emoyhtiön oma pääoma on negatiivinen.

Hallitus on ryhtynyt toimenpiteisiin tilanteen korjaamiseksi ja odottaa ratkaisuksi lunastustarjouksen hyväksymistä oikaistulla takaisinmaksupreemiolla, mikä kuvastaisi parhaillaan neuvoteltavan ja sovittavan jälleärahoituksen saatavuutta ja ehtoja. Neuvottelujen tavoitteena on varmistaa yhtiön jälleärahoitus ja maksuvalmiuden riittävyys tulevaisuudessa. Oman pääoman negatiivisuus on merkitty kaupparekisteriin 30.4.2024.

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

	2023	2022
Korkovelka	636 711,11	476 088,89
Jaksotetut henkilöstökulut	95 949,01	86 281,67
Muut siirtovelat	<u>0,00</u>	<u>650 000,00</u>
Yhteensä	732 660,12	1 212 370,56

VAKUUDET JA VASTUUSITOUMUKSET

	2023	2022
Joukkovelkakirjalainat	55 000 000,00	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 bondin ehtojen mukaisesti.

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

SUNBORN FINANCE OYJ

Turussa 23. huhtikuuta 2024

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

SUNBORN SAGA OY, TULOSLASKELMA (FAS)

1 000 EUR	1.1. – 31.12.2023	1.1. – 31.12.2022
LIKEVAIHTO	26 520	25 467
Liiketoiminnan muut tuotot	1 284	1 367
Materiaalit ja palvelut		
Ostot tilikauden aikana	-3 990	-4 256
Varastojen muutos	-12	4
Ulkopuoliset palvelut	-1 567	-1 429
	-5 569	-5 680
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-7 326	-7 345
Eläkekulut	-1 213	-1 237
Muut henkilösivukulut	-279	-273
	-8 818	-8 855
Liiketoiminnan muut kulut	-7 741	-7 696
Sunborn Finance Oyj:lle maksetut vuokrat	-4 408	-3 534
Sunborn Oy:lle maksetut hallintopalkkiot	-700	-666
	=====	=====
EBITDA	569	401
Poistot	-494	-562
Rahoitustuotot ja -kulut		
Korko- ja rahoitustuotot	16	1
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-61	-83
	-44	-82
	=====	=====
TULOS ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	30	-243
Tilinpäätössiirrot		
Konserniavustukset	5	379
Tuloverot	0	0
	=====	=====
TILIKAUDEN TULOS	36	136

SUNBORN SAGA OY, TASE (FAS)

1 000 EUR

VASTAAVAA 31.12.2023 31.12.2022

PYSYVÄT VASTAAVAT

Aineettomat hyödykkeet

Aineettomat oikeudet	86		129	
Muut pitkävaikuttiset menot	350	436	451	580

Aineelliset hyödykkeet

Koneet ja kalusto	886		897	
Ennakkomaksut	10	896	12	910

Sijoitukset

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

Pitkäaikaiset saamiset

Saamiset saman konsernin yrityksiltä		5 561		7 169
--------------------------------------	--	-------	--	-------

VAIHTUVAT VASTAAVAT

Vaihto-omaisuus

Aineet ja tarvikkeet	172		179	
Tavarat	173	345	178	357

Lyhytaikaiset

Saamiset saman konsernin yrityksiltä	119		47	
Myyntisaamiset	1 546		792	
Muut saamiset	1 990		308	
Siirtosaamiset	153	3 808	603	1 750

Rahat ja pankkisaamiset

		703		1 500
--	--	-----	--	-------

VASTAAVAA YHTEENSÄ

11 750 12 266

VASTAAVAA

31.12.2023

31.12.2022

OMA PÄÄOMA

Osakepääoma	3		3	
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	100		100	
Voitto/tappio (-) ed. tilikaudelta	382		241	
Tilikauden voitto/tappio	36	521	136	479

VIERAS PÄÄOMA

Pitkäaikainen

Eläkelainat	600		1 200	
Muut velat	2 728	3 328	4 134	5 334

Lyhytaikainen

Eläkelainat	600		600	
Velat saman konsernin yrityksille	144		128	
Saadut ennakot	3 008		3 040	
Ostovelat	2 829		1 367	
Muut velat	156		174	
Siirtovelat	1 164	7 901	1 145	6 453

VASTATTAVAA YHTEENSÄ

11 750 12 266

SUNBORN SAGA OY, RAHOITUSLASKELMA (FAS)

1 000 EUR	1.1. – 31.12.2023	1.1. – 31.12.2022
<i>Liiketoiminta</i>		
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	30	-243
Poistot ja arvonalentumiset	494	562
Välittömät verot	0	0
Lyhytaikaiset liikesaamiset, lisäys (-), vähennys (+)	-2 058	-404
Vaihto-omaisuus, lisäys (-), vähennys (+)	12	-4
Korottomat lyhytaikaiset velat, lisäys (+), vähennys (-)	1 448	71
Muut oikaisut	5	1
Liiketoiminnan rahavirta (A)	-68	-16
<i>Investoinnit</i>		
Investoinnit (aineelliset ja aineettomat)	-337	-548
Investointien rahavirta (B)	-337	-548
<i>Rahoitus</i>		
Konsernisaaminen, lisäys (-), vähennys (+)	1 607	-220
Pitkäaikaiset lainat, lisäys (+), vähennys (-)	-2 005	-1 179
Konserniavustus	5	379
Rahoituksen rahavirta (C)	-392	-1 021
Rahavarojen muutos (A+B+C), lisäys (+), vähennys (-)	-797	-1 585
Rahavarat kauden alussa	1 500	3 085
Rahavarat kauden lopussa	703	1 500

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 37 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 37 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 37 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 37 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 37 sider før denne side

Pekka Juhani Niemi

ea3a6108-c162-4d50-968b-94c415ddad17 - 2024-04-30 17:23:34 UTC +03:00
BankID / MobileID - f244c251-f396-4fa6-bce8-b58cd3530f90 - FI

Ritva Liisa Marjatta Niemi

18ff2d2d-1fea-4f31-86ea-a34f7c0e81dd - 2024-04-30 17:26:17 UTC +03:00
BankID / MobileID - cab93b91-0e57-405c-ab19-92720700331e - FI

HANS MIKKO MIKAEL NIEMI

b789260e-f929-4b2f-addb-933af064a259 - 2024-04-30 17:50:26 UTC +03:00
BankID / MobileID - cba37c1f-f19d-4c60-9bab-83ce0e387b7e - FI

authority to sign

asemavaltuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmitteckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende