

Sunborn London Oyj
KONSERNITILINPÄÄTÖS
2018

SISÄLTÖ

SISÄLTÖ.....	2
TOIMINTAKERTOMUS 2018	3
KONSERNIN TULOSLASKELMA (IFRS).....	6
KONSERNITASE (IFRS)	7
LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA (IFRS)	8
KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA (IFRS).....	9
LIITETIEDOT (IFRS)	10
1. Yleiset tiedot	10
2. Yhteenveto merkittävistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista	11
3. Tärkeitä kirjanpidollisia arvioita ja johdon harkintaa	15
4. Taloudellisten riskien hallinta.....	15
5. Vuokratuotot etuyhteydessä olevilta osapuolilta ja muut tuotot	18
6. Liiketoiminnan muut kulut	19
7. Rahoitustuotot ja -kulut	19
8. Tuloverot	19
9. Sijoituskiinteistöt	20
10. Laskennalliset verot	21
11. Oma pääoma	22
12. Ostovelat ja muut velat saman konsernin yrityksille	22
13. Lainat	22
14. Etuyhteydessä olevat osapuolet	23
15. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat.....	24
TULOSLASKELMA (FAS)	25
TASE (FAS)	26
LIITETIEDOT (FAS)	27

TOIMINTAKERTOMUS 2018

Keskeiset luvut

1 000 EUR	2018	2017
Vuokratuotot	2 913	2 941
Liikevoitto	1 324	1 253
Sijoituskiinteistö (laivahotelli)	39 412	40 917
Oma pääoma	30 254	31 431
Lainat	30 297	30 722

Toimitusjohtaja Pekka Niemi

Laivahotellin suorituskyky ja vuokratuotot operaattorina toimivalta yhteistyökumppaniltamme ISS:ltä vastaavat odotuksiamme. Sunborn London laivahotellilla on edelleen hyvä markkina-asema ja hotelli on saanut erinomaisia luokituksia vakiinnuttaen paikkansa Lontoon E14- ja E16-alueilla sijaitsevien neljän tähden hotellien joukossa. Lontoon hotellimarkkinat voivat hyvin ja mielestämme matkailuelinkeino hyötyy heikentyneestä GBP:sta, mikä tekee UK:sta houkuttelevan matkakohteen sekä liike- että vapaa-ajan asiakkaille UK:sta ja UK:n ulkopuolelta. Odotamme nykyisen suotuisan kehityksen jatkuvan lähitulevaisuudessa.

Taloudellinen katsaus vuodelta 2018

Vuokratuotot raportointikaudelta olivat 2,91 miljoonaa EUR (2,94 miljoonaa EUR). Euromääräisiä vuokraustuloja heikensi hieman punnan heikkeneminen euroon nähden, mikä vastasi odotettavissa olevia kurssiheilahteluja otetaan huomioon Brexit -neuvottelut. Vertailukelpoisilla valuuttakursseilla vuokratuotot pysyivät samoina.

Kustannukset olivat linjassa vertailuvuoden kustannuksiin. Vuoden 2017 kustannukset sisältävät listautumiseen liittyvien kertaluontoisten kustannuksia.

Laivahotellin käypä arvo 31.12.2018 on noin 41 M€. Käyvän arvon volatilitteetti johtuu pääasiassa GBP/EUR-kurssin vaihtelusta.

Merkittävät tapahtumat tilikauden aikana

Joulukuussa Sunborn London Oyj perusti tytäryhtiön hallinnollisiin tarkoituksiin, minkä johdosta yhtiöstä tuli konsernin emoyhtiö.

Raportoitavan tilikauden aikana valuuttakurssit edelleen vaihtelivat. Sunbornin rahoitusriskistrategian mukaisesti yhtiön johto seuraa tarkasti GBP / EUR-valuuttakurssin kehitystä ja pyrkii suojaamaan yhtiötä epäsuotuisalta kehitykseltä konsernitasolla.

Liiketoimintaympäristö

Liiketoimintaympäristössä ei ole merkittäviä muutoksia.

Sunborn London Oyj oli edelleen SPV ilman muuta tarkoitusta kuin Sunborn London -laivahotellin omistus. Alus vuokrataan ISS Facility Services Ltd:lle sisäisen, Sunborn London Oyj:n ja Sunborn International (UK) Ltd:n välisen vuokrasopimuksen kautta.

Liikkeellelaskijan sisaryhtiö Sunborn International (UK) Ltd, on vuonna 2014 solminut 15-vuotisen vuokrasopimuksen tanskalaisen ISS A/S:n 100 %:sti omistaman tytäryhtiön, ISS Facility Services Ltd:n kanssa.

Asiakkaiden tyytyväisyys on edelleen erinomainen, arvioiden ollessa 8.7/10 kohteessa Booking.com, 8.6/10 Hotels.com, 4.5/5 Expedia ja TripAdvisor # 173 / 1.083 Lontoon hotelleista.

Arvio tulevasta kehityksestä

Yhtiö arvioi, että sen kannattavuus ja velanhoitokapasiteetti pysyvät vakaina.

Merkittävät tapahtumat raportointikauden päättymisen jälkeen

Ei raportoitavaa.

Arvio toiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Yhtiön toimintaan liittyvät rahoitusriskit ovat markkinariski (mukaan lukien korkoriski ja valuuttariski), luottoriski, likviditeettiriski ja uudelleenrahoitusriski.

Yhtiö on alttiina valuuttakurssiriskille hotellilaiivan vuokrasopimukseen liittyvien GBP-määräisten saatavien ja tulevaisuuden rahavirtojen osalta. Yhtiön johto seuraa tarkasti GBP/EUR -valuuttakurssin kehitystä ja pyrkii suojaamaan yhtiötä valuuttakurssin epäsuotuiselta kehitykseltä.

Johto arvioi rahoitusriskejä säännöllisesti hallitakseen rahoitusriskipositiota ja päättää tarvittavista toimista.

Hallinnointi

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

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

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

Sunborn London Oyj:n hallitukseen kuuluu neljä varsinaista jäsentä, jotka yhtiökokous valitsee vuodeksi kerrallaan. Hallitus päättää merkittävistä asioista, jotka koskevat yhtiön strategiaa, investointeja ja rahoitusta. Vuonna 2018 hallitus piti kolme kokousta.

Hallituksen jäseninä vuonna 2018 olivat Ritva Niemi, Pekka Niemi, Hans Niemi ja Jari Niemi. Hallituksen jäsenille ei ole maksettu palkkioita vuonna 2018. Sunborn London Oyj:llä ei ole toimikuntia.

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

Yhtiökokous valitsee tilintarkastajat. Sunborn London 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	2018	2017
Vuokratuotto konserniyhtiöltä	5	2 913	2 941
Liiketoiminnan muut tuotot	5	128	128
Poistot	9	-1 505	-1 505
Muut liiketoiminnan kulut	6	-212	-312
Liikevoitto		1 324	1 253
Korkotuotot	7	1 559	1 559
Rahoituskulut	7	-2 029	-2 113
Rahoitustuotot ja -kulut		-470	-554
Tulos ennen veroja		854	698
Tuloverot	8	-	-450
Laskennalliset verot	8	-101	310
Tilikauden voitto		753	559

Tuloslaskelmaa tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

KONSERNITASE (IFRS)

1000 EUR	Liitetieto	31.12.2018	31.12.2017
Varat			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	9	39 412	40 917
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	14	24 745	25 418
Muut saamiset	13	880	880
Pitkäaikaiset varat yhteensä		65 037	67 215
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset saman konsernin yrityksiltä	14	3 123	3 428
Muut saamiset		14	7
Rahat ja pankkisaamiset		419	229
Lyhytaikaiset varat yhteensä		3 556	3 663
Varat yhteensä		68 593	70 878

1 000 EUR	Liitetieto	31.12.2018	31.12.2017
Oma pääoma ja velat			
Osaakepääoma	11	80	80
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		600	600
Kertyneet voittovarot		29 574	30 751
Oma pääoma yhteensä		30 254	31 431
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	13	29 625	30 114
Muut velat		642	770
Laskennalliset verovelat	10	7 371	7 752
Pitkäaikaiset velat yhteensä		37 638	38 637
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	12	0	0
Velat saman konsernin yrityksille	14	5	149
Lainat	13	672	608
Siirtovelat		24	53
Lyhytaikaiset velat yhteensä		701	811
Velat yhteensä		38 339	39 448
Oma pääoma ja velat yhteensä		68 593	70 878

Tasetta tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA (IFRS)

1 000 EUR	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2017	3	600	31 992	32 594
Tilikauden voitto			559	559
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0	0	559	559
Liiketoimet Sunborn Oy:n kanssa:				
Osakepääoman maksu	78			78
Konserniavustus			-1 800	-1 800
Suoraan omaan pääomaan kirjatut omistajien tekemät sijoitukset ja varojen jakaminen yhteensä	78	0	-1 800	-1 722
Oma pääoma 31.12.2017	80	600	30 751	31 431
Oma pääoma 1.1.2018	80	600	30 751	31 431
Tilikauden voitto			753	753
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0	0	753	753
Liiketoimet Sunborn Oy:n kanssa:				
Konserniavustus			-1 930	-1 930
Suoraan omaan pääomaan kirjatut omistajien tekemät sijoitukset ja varojen jakaminen yhteensä	0	0	-1 930	-1 930
Oma pääoma 31.12.2018	80	600	29 574	30 254

Yllä olevaa laskelmaa oman pääoman muutoksista tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	Liitetieto	2018	2017
Liiketoiminnan kassavirta			
Tilikauden voitto ennen veroja		854	698
Oikaisuerät			
Jaksotusero liittyen saatuun maksuun laivan uudistuksista	10	-128	-128
Poistot	9	1 505	1 505
Rahoitustuotot ja -kulut	7	470	554
Käyttöpääoman muutos			
Saamisten muutos		298	71
Velkojen muutos		-174	-171
Liiketoiminnan nettokassavirta		2 825	2 530
Investointien kassavirta			
Investointien nettokassavirta		0	0
Rahoituksen kassavirta			
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksu		-608	-560
Emoyhtiölainojen takaisinmaksu		-	-40
Velat/saamiset Sunborn International Oy:lle/Oy:ltä	14	-180	36
Transaktiokulut		-5	-6
Maksetut korot		-1 745	-1 777
Rahoituksen nettokassavirta		-2 538	-2 346
Rahavarat tilikauden alussa		229	45
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-97	0
Rahavarojen muutos		190	184
Rahavarat tilikauden lopussa		419	229

Yllä olevaa kassavirtalaskelmaa tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

LIITETIEDOT (IFRS)

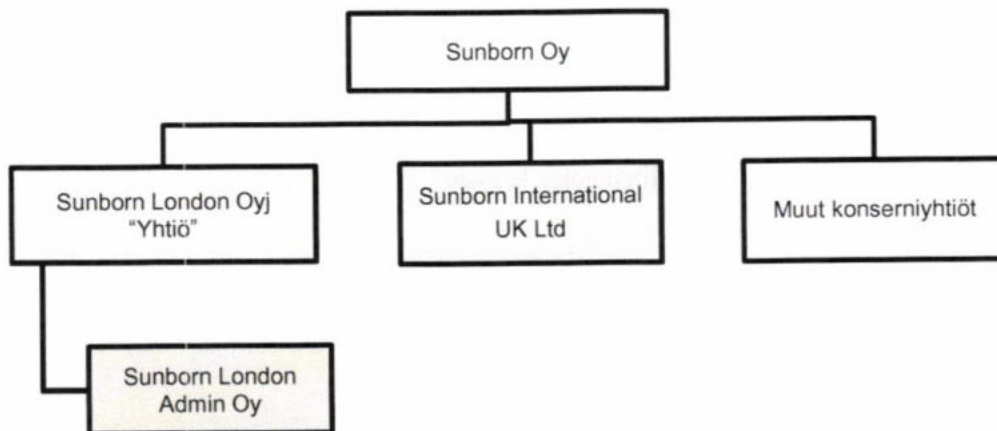
1. Yleiset tiedot

Sunborn London Oyj on Suomessa toimiva julkinen osakeyhtiö ("Yhtiö"). Sunborn London Oyj:n rekisteröity osoite on Juhana Herttuan puistokatu 23, Turku, Suomi. Sunborn London Oyj perustettiin Sunborn International Oy:n jakautuessa 30.4.2016. Sunborn London Oyj omistaa yleellisen "Sunborn London" -laivahotellin, joka sijaitsee Lontoon Royal Victoria Dock:issa Iso-Britanniassa ("laivahotelli"). Laivahotelli on vuokrattu sisaryhtiö Sunborn International (UK) Limited:ille ("Sunborn UK"). Laivahotellin operatiivisesta toiminnasta vastaa ISS Facility Services Ltd ("ISS") ISS:n ja Sunborn UK:n välisen vuokrasopimuksen mukaisesti. Laivahotellissa on 138 hyttiä, mukaan lukien neljä sviittiä tai luksushyttiä. Hotellin kokonaiskapasiteetti on 524 henkeä. Laivahotellilla on myös kokoustiloja max. 200 vieraille, ravintola, baari sekä oleskelutiloja. Yhtiöllä ei ollut työntekijöitä vuosina 2018 ja 2017. Sunborn London Oyj:n emoyhtiö Sunborn Oy tuottaa Yhtiön hallintopalvelut. Sunborn UK toimii ainoastaan laivahotellin vuokraajana ja vuokralle antajana.

Sunborn Oy on Sunborn London Oyj:n ja Sunborn UK:n emoyhtiö ja ainoa omistaja. Sunborn Oy:n omistaa Niemen perhe, ja sen kotipaikka on Suomi. Sunborn Oy keskittyy kylpylöiden ja laivahotellien, ravintoloiden ja muiden arvokiinteistöjen kehittämiseen, ja sillä on yli 40 vuoden kokemus hotelli- ja ravintola-alalla. Sunborn Oy:llä oli 31.12.2018 yhteensä 13 tytäryhtiötä ("Sunborn konserni"). Sunborn Oy noudattaa Suomen tilinpäätösstandardeja konsernitilinpäätöksessään. Kopio konsernitilinpäätöksestä on nähtävissä emoyhtiön pääkonttorissa osoitteessa Juhana Herttuan puistokatu 23, Turku, Suomi.

Sunborn London Oyj hankki 7.12.2018 pöytälaatikkotytäryhtiön hallinnollisiin tarpeisiinsa, ja siitä tuli siten konsernin emoyhtiö ("Konserni"). Konsernitilinpäätös on laadittu alla esitettyjen laadinta- ja laskentaperiaatteiden mukaisesti.

Sunborn konsernin rakenne:



2. Yhteenveto merkittävistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista

Laatimisperusta

Yhtiön tilinpäätös on laadittu Euroopan unionin noudattamien kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti. Sitä laadittaessa on noudatettu 31.12.2018 voimassa olleita IAS- ja IFRS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaisissa 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 kirjanpitolain ja yhteisölaainsäädännön vaatimusten mukaiset.

Tämä tilinpäätös on laadittu alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen ellei toisin ole mainittu.

IFRS-standardien mukaisen konsernitalinpäätöksen laatiminen edellyttää tiettyjen laskennallisten arvioiden käyttöä. Se edellyttää myös johdolta harkintaa Konsernin tilinpäätöksen laadintaperiaatteita sovellettaessa. Osa-alueet, jotka ovat edellyttäneet merkittävästi harkinnan käyttöä, ja joissa harkinnalla on eniten vaikutusta tilinpäätöksessä esitettäviin lukuihin, 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 esitetystä yhteensä-luvusta.

Sovellettavat uudet IFRS-standardit

Keskeisimmät uudet Yhtiössä vuoden aikana käyttöön otetut IFRS-standardit ovat:

IFRS 9 *Rahoitusinstrumentit* korvaa IAS 39 –säännöksen mukaiset osuudet, jotka liittyvät rahoitusvarojen ja -velkojen kirjaamiseen, luokitteluun ja arvostamiseen, sekä rahoitusinstrumenttien kirjaamiseen pois taseesta, rahoitusvarojen arvonalentumiseen ja suojauslaskentaan.

IFRS 9 Rahoitusinstrumenttien soveltaminen 1.1.2018 alkaen johti konsernin rahoitusvarojen erilaiseen luokitteluun ja uuteen arvonalentumismalliin. Käyttönotolla ei ollut olennaista vaikutusta tilinpäätökseen.

Konsernissa on sovellettu 1.1.2018 alkaen myös IFRS 15 *Myyntituotot asiakassopimuksista*. Koska Yhtiö saa ainoastaan vuokratuottoa, uudella standardilla ei ole vaikutusta Yhtiöön.

Arvio uusien standardien ja tulkintojen vaikutuksesta tulevaisuudessa

On annettu tiettyjä uusia tai uudistettuja standardeja ja tulkintoja, jotka ovat pakollisia yhtiön 1.1.2019 tai sen jälkeen alkaville tilikausille. Yhtiölle merkittävimmät ovat:

- IFRS 16 *Vuokrasopimukset* (voimaan 1.1.2019) vaikuttaa ensisijaisesti vuokralle ottajien soveltamaan kirjanpitokäsittelyyn ja tulee johtamaan melkein kaikkien vuokrasopimusten merkitsemiseen taseeseen. Vuokralle antajien kirjanpito ei muutu merkittävästi. Joitakin eroja voi syntyä vuokrasopimuksen määritelmän uuden ohjeistuksen myötä. IFRS 16 -standardin mukaan sopimus on vuokrasopimus, tai sisältää vuokrasopimuksen, jos sopimus tuottaa oikeuden määrätä yksilöidyn omaisuuserän käytöstä tietyllä ajanjaksolla vastiketta vastaan. Koska yhtiö toimii tällä hetkellä vuokralle antajana vuokrasopimuksessaan, standardilla ei odoteta olevan merkittävää vaikutusta yhtiön tilinpäätökseen. Uusia liitetietovaatimuksia kuitenkin tulee.

Muilla julkaistuilla uusilla IFRS-standardeilla tai IFRIC-tulkinnolla, joita ei ole vielä sovellettu konsernissa, ei odoteta olevan käyttöön otettaessa olennaista vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.

Ulkomaan rahan määraisten erien muuntaminen

Tilinpäätökseen sisältyvät erät arvostetaan sen taloudellisen ympäristön valuutassa, jossa kyseinen yritys pääasiallisesti toimii (toimintavaluutta). Yhtiön toimintavaluutta on euro. Konsernitilinpäätös laaditaan euroina, joka on Yhtiön esittämistävaluutta.

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat muutetaan toimintavaluutan määräisiksi liiketapahtumien toteutumispäivien kurssiin tai, jos erät on arvostettu uudelleen, arvostuspäivän kurssiin. Kurssivoitot ja -tappiot, jotka syntyvät liiketapahtumiin liittyvistä maksuista ja ulkomaanrahan määräisten varojen ja velkojen muuttamisesta tilinpäätöspäivän kurssiin, merkitään tuloslaskelmaan. Valuuttakurssivoitot ja -tappiot on esitetty tuloslaskelmassa rahoitustuotoissa tai -kuluissa.

Sijoituskiinteistöt

Yhtiö esittää sijoituskiinteistöissä investointinsa laivahotelliin, joka on vuokrattu vuokrasopimuksella ja jota ISS operoi laivahotelli "Sunborn Londonina". Laivahotelli on ominaispiirteiltään rakennus. Se on liikkumaton alus, joka on pysyvästi kiinnitettyä Royal Victoria Dock -laituriin Lontoossa Isossa-Britanniassa. Koska laivahotellista puuttuvat potkurit ja muut laivan vakiovarusteet, se ei ole liikuteltavissa, ja sen tulevat vuokrakassavirrat riippuvat suuresti sen nykyisestä sijainnista.

Sijoituskiinteistö on alun perin arvostettu hankintamenoon. Hankintameno sisältää hankinnasta välittömästi aiheutuvat kustannukset. Yhtiö on arvostanut sijoituskiinteistön käypään arvoon 1.1.2015, kun Yhtiö on hakenut IFRS 1:n sallimaa poikkeusta käyttä sijoituskiinteistön käypää arvoa oletushankintamenoa IFRS:ään siirtymispäivänä. Laivahotellin arvoa lisäävillä korjaus- ja kunnossapitomenoilla on korotettu laivahotellin arvoa, ja ne poistetaan joko parannuksen tai laivahotellin arvioitun taloudellisen vaikutusajan mukaan, lyhyemmän ollessa määräävä.

Sittemmin sijoituskiinteistö on arvostettu kertyneillä poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenoon. Poistojen laskentaan on sovellettu taloudellisen vaikutusajan tasapoistomenetelmää, jossa huomioidaan jäännösarvo. Laivahotellin arvioitu taloudellinen vaikutusaika jaettuna sen tärkeisiin osatekijöihin on esitetty alla olevassa taulukossa:

Laiva	40 vuotta
Laiva, lyhytkestoiset osat (sisustus ja kalusteet)	10 vuotta

Laivahotellin jäännösarvon on arvioitu olevan EUR 5 miljoonaa. Jäännösarvoa ja taloudellista vaikutusaikaa tarkastellaan ja tarvittaessa muutetaan jokaisen raportointijakson lopussa.

Siirtoja sijoituskiinteistöön ja sieltä pois tehdään, kun käyttötarkoituksessa on muutoksia. Sijoituskiinteistö kirjataan pois taseesta, kun se poistetaan käytöstä eikä tulevia taloudellisia hyötyjä ole enää odotettavissa.

Sijoituskiinteistöjen arvonalentumiset

Poistoilla vähennettyä sijoituskiinteistön hankintamenoa verrataan käypään arvoon ja tarkistetaan arvonalentumisen varalta aina, kun tapahtumat tai olosuhteiden muutokset niin vaativat. Arvonalentuminen kirjataan, jos omaisuuserän kirjanpitoarvo ylittää käyvän arvon. Käypä arvo määritellään omaisuuserän arvolla vähennettynä luovutuksesta aiheutuvilla menoilla ja tuottoarvolla.

Rahoitusvarat

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

Rahoitusvarat on kirjattu alun perin käypään arvoon sisältäen transaktiokustannukset. Ne on sittemmin kirjattu jaksotettuun hankintamenuon vähennettynä arvonalentumisilla. Korkotuotto on kirjattu tuloslaskelmalla käyttäen efektiivisen koron menetelmää. Rahoitusvarojen taseesta pois kirjaaminen tapahtuu silloin, kun sopimusperusteinen oikeus rahavirtoihin on päättynyt tai kun Konserni siirtää kyseessä olevat rahoitusvarat tai rahoitusvararyhmän toiselle osapuolelle.

Ennen 1.1.2018 Yhtiö luokitteli kaikki rahoitusvaransa IAS 39 mukaisesti luokkaan "Lainasaamiset ja muut saamiset". Arvostuspohja ei ole muuttunut IFRS 9:n mukaiseen luokitteluun siirryttäessä.

Konsernin rahoitusvarat sisältyvät lyhytaikaisiin varoihin, paitsi jos ne eräänntyvät yli 12 kuukauden kuluttua raportointikauden päättymispäivästä, jolloin ne luokitellaan pitkäaikaisiin varoihin. Rahoitusvarat muodostavat Sunborn London Oyj:n emoyhtiölle Sunborn Oy:lle annettu pitkäaikainen laina, lyhytaikaiset myynti- ja muut saamiset, joihin kuuluu pääasiassa leasing-vuokrastaamisia Sunborn UK:lta (sisaryhtiö) ja pantattu joukkovelkakirjan koronmaksun vakuustili (rahavakuus) sekä rahat ja pankkisaamiset.

Jaksotettuun hankintamenuon kirjattujen rahoitusvarojen arvon aleneminen

Yhtiö on arvioinut jaksotettuun hankintamenuon kirjattujen saamisten osalta tulevaisuudessa odotettavissa olevia luottotappioita. Sovellettava arvonalenemismetodologia riippuu siitä, onko luottoriski kasvanut merkittävästi.

Konserni arvioi odotettavia tappioita perustuen historian maksuprofiiliin ja vastaaviin kaudella aiheutuneisiin luottotappioihin. Historian perusteella tappioriskit on mukautettu kuvastamaan nykyisiä ja tulevia makroekonomisia asiakkaiden maksukykyyn vaikuttavia tekijöitä.

Myyntisaamiset kirjataan alas, jos on todennäköistä ettei suorituksia saada. Indikaattoreita, joiden mukaan on syytä epäillä suoritusten saamista sisältyy muun muassa sopimuksen mukaisen maksun viivästyminen yli 360 päivällä.

Rahoitusvelat

Yhtiön rahoitusvelat muodostuvat lainoista sekä osto- ja muista veloista. Rahoitusvelka kirjataan pois taseesta, kun se on lakannut olemasta – toisin sanoen kun velvollisuus on täytetty, peruuntunut tai eräänntynyt. Kuoletetun tai toiselle osapuolelle siirretyn rahoitusvelan (tai rahoitusvelan osan) kirjanpitoarvon ja maksetun vastikkeen, joka sisältää siirretyt muut kuin rahat ja pankkisaamiset tai vastattaviksi otetut velat, välinen erotus on kirjattava tulosvaikutteisesti.

Lainat

Lainat on kirjattu alun perin käypään arvoon netotettuna transaktiokustannuksilla. Lainat on myöhemmin kirjattu jaksotettuun hankintamenuon. Maksetun rahamäärän (lisättynä transaktiokustannuksilla) ja lunastusarvon ero kirjataan tulosvaikutteisesti lainan korkokuluksi kyseisellä jaksolla käyttäen efektiivisen koron menetelmää. Yhtiön lainat muodostuvat vakuudellisista joukkovelkakirjalainoista, jotka ovat laskettu liikkeelle vuonna 2016.

Ostovelat ja muut velat

Ostovelat ovat velvollisuuksia maksaa tavaroista tai palveluista, jotka on hankittu toimittajilta tavanomaisessa liiketoiminnassa. Muut velat koostuvat kertyneistä koroista ja veroista. Ostovelat luokitellaan lyhytaikaisiksi veloiksi, mikäli maksu erääntyy vuoden sisällä. Jos ei, ne esitetään pitkäaikaisissa veloissa. Ostovelat on alun perin kirjattu käypään arvoon ja sittemmin jaksotettuun hankintamenuun.

Verotettavaan tuloon perustuva vero ja laskennallinen vero

Tuloslaskelman verot muodostuvat tilikauden verotettavaan tuloon perustuvasta verosta ja laskennallisesta verosta. Vero kirjataan tulosvaikutteisesti, paitsi kun se liittyy konserniavustukseen, jolloin se kirjataan suoraan omaan pääomaan. Tässä tapauksessa vero kirjataan myös suoraan omaan pääomaan. Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero lasketaan verotettavasta tulosta voimassaolevan verokannan perusteella kussakin maassa, jossa Konserni operoi tilinpäätöspäivänä ja saa verotettavaa tuloa.

Laskennalliset verot lasketaan kaikista väliaikaisista eroista kirjanpitoarvon ja verotuksellisen arvon 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.

Vuokratuottojen kirjaaminen

Yhtiö kirjaa vuokratuotot laivahotelli "Sunborn Londonin" vuokraamisesta Sunborn UK:lle perustuen kiinteisiin kuukausittaisiin maksuihin, jotka on määritelty vuokrasopimuksessa. Laivahotellin vuokra luokitellaan vuokrasopimukseksi, koska Yhtiö kantaa merkittävän osuuden omistuksen riskistä ja hyödyistä. Vuokrasopimuksen vuokratuotot on kirjattu tasaerinä vuokra-aikana.

Korkotuotot

Korkotuotot lainasta emoyhtiö Sunborn Oy:lle on kirjattu efektiivisen koron menetelmällä ja esitetty laajan tuloslaskelman rahoitustuotoissa.

Konserniavustus

Konserniavustuksesta verotuksessa annetun lain 1986/825 mukaiset konserniavustukset Sunborn-konsernin yrityksille on kirjattu konsernitilinpäätöksessä joko saamisiin tai velkoihin sille kaudelle, jolle ne kuuluvat. Konserniavustus on laskennallisilla veroilla vähennettynä vähennetty suoraan omassa pääomassa.

Segmenttiraportointi

Konserni harjoittaa vain yhtä toimintaa (laivahotellin omistus ja vuokraus), joten se muodostaa yhden toiminnallisen segmentin. Yhtiön hallitus on määrätty toiminnasta vastaavaksi päättäjäksi, joka seuraa perustamisen jälkeen Konsernin tulosta, joka koostuu vuokrasopimukseen perustuvista vuokratuotoista vähennettynä liiketoiminnan kuluilla.

3. Tärkeitä kirjanpidollisia arvioita ja johdon harkintaa

IFRS-tilinpäätöksen valmisteleminen vaatii arvioiden ja oletusten tekemistä. Kirjanpidon periaatteiden soveltaminen vaatii 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.

Laivahotellin taloudellinen vaikutusaika ja jäännösarvo

Laivahotelli on rakennettu pysyväksi kelluvaksi kiinteistöksi, ja rungolla ja rakenteilla on suunniteltu olevan yli 70 vuoden tekninen elinkaari normaalilla kunnossa- ja ylläpidolla elinkaaren aikana. Rungon ja sen suojajärjestelmien korkean teknisen erityisyyden johdosta hotellia siirretään tyypillisesti vain kerran 10-15 vuodessa uudelleenvarustelun takia, eikä se ole tavallisesti alttiina meren haittavaikutuksille, suolavedelle ja hankaukselle. Liikkumattomana aluksena se ei törmää maahan tai muihin aluksiin. Yhtiön johto on tehnyt arvioita laivahotellin poistoajasta ja jäännösarvosta. Johto on arvioinut, että laivahotellin arvioitu taloudellinen vaikutusaika on rungolle ja rakenteille 40 vuotta, sisustukselle ja kalusteille 10 vuotta. Jäännösarvon on arvioitu olevan EUR 5 miljoonaa. Poistomenot voisivat olla olennaisesti korkeammat tai alhaisemmat tiettyjen tekijöiden tai olosuhteiden antaessa aihetta tarkistaa arviota laivahotellin taloudellisesta vaikutusajasta tai ennustetusta jäännösarvosta. Jos arvioitu laivahotellin keskimääräinen taloudellinen vaikutusaika pienenesi tai kasvaisi yhdellä vuodella, poistot vuodelle 2018 olisivat kasvaneet noin 0,1 miljoonalla eurolla / pienentyneet 0,1 miljoonalla eurolla. Jos laivahotellilla ei arvioitaisi olevan lainkaan jäännösarvoa, poistot vuodelle 2018 olisivat kasvaneet noin 0,13 miljoonalla eurolla.

Yhtiön toimintavaluutan määrittäminen

Yhtiön toimintavaluutan määrittäminen vaatii kriittistä arviointia. Yhtiön johto on valmistellut tilinpäätöksen sen arvion perusteella, että toimintavaluutta on euro. Johto katsoo, että Yhtiö toimii sen emoyhtiön Sunborn Oy:n jatkeena, ja Sunborn Oy:n toimintavaluutta on euro.

4. Taloudellisten riskien hallinta

Yhtiön liiketoimintaan liittyvät taloudelliset riskit ovat markkinariski (ml. korkoriski ja valuuttariski), luottoriski, maksuvalmiusriski ja jälleenerahoitusriski. Johdon suorittama taloudellisten riskien hallinta tähtää konsernin suojelemiseen rahoitusmarkkinoilla tapahtuvia epäedullisia kehityksiä vastaan ja tuloksentekevyyden varmistamiseen. Johto arvioi taloudellisia riskejä säännöllisesti hallitakseen yhtiön taloudellista riskiasemaa ja päättääkseen tarpeellisista toimenpiteistä.

Valuuttakurssiriski

Valuuttariskin hallinnan tavoite on pienentää valuuttakurssivaihteluiden tulokseen, rahavirtoihin ja taseeseen aiheuttamaa epävarmuutta konsernin kannalta hyväksyttävälle tasolle. Konserniin kohdistuu valuuttakurssiriski vuokrasaamisten sekä tulevien rahavirtojen muodossa laivahotellin GBP-määräisestä vuokrasopimuksesta johtuen.

Emoyhtiö Sunborn Oy on suojannut valuuttakurssiriskiä konsernitasolla korkoterminisopimuksella.

Taseen GBP-määräiset saatavat ja kassavarat mainittuina ajanjaksoina ovat:

1000 EUR	31.12.2018	31.12.2017
Vuokrasaatavat	3 158	3 404
Rahavarat	24	107
Yhteensä	3 182	3 511

Jos GBP oli vahvistunut/heikentynyt 15% euroon verrattuna 31.12.2018, tilikauden tulos ko. vuodelta olisi ollut EUR 458 tuhatta (2017: EUR 463 tuhatta) korkeampi/matalampi.

Korkoriski

Yhtiö on vuonna 2016 laskenut liikkeeseen etuoikeutettuja, vaihtuvakorkoisia joukkovelkakirjalainoja. Joukkovelkakirjojen nimellisarvo on EUR 32 miljoonaa ja niiden korko 31.12.2018 oli 5,5 %, mikä koostuu 5,5 % marginaalin lisäksi 3 kuukauden Euriborista minitason ollessa 0 %. Rahoilla ja pankkisaamisilla ei ole merkittävää korkoa. 24,6 miljoonan euron lainasaamisella emoyhtiö Sunborn Oy:ltä on 3 kuukauden Euriboriin perustuva kelluva korko, joka minimitasolla 0 % 31.12.2018 oli 6,1 %.

Matalan korkotason johdosta Yhtiö on maksanut alarajan mukaista korkoa lainastaan, ja tosiasiasa korkotaso on ollut kiinteä. Käytännössä myös lainasaamisen Sunborn Oy:ltä korko on ollut kiinteä. Mahdollinen tuleva korkotason vaihtelu voidaan pääosin kumota saamisten ja velkojen koron käänteisillä vaikutuksilla. Jos esitettävien ajanjaksojen aikana korkotaso olisi ollut 0,5 prosenttiyksikköä korkeampi tai matalampi, ei sillä olisi ollut olennaista vaikutusta korkokuluun tai korkotuottoon. Yhtiön johto tarkkailee korkotason muutoksia ja sen mahdollisia vaikutuksia tuleviin, ulosmeneviin kassavirtoihin. Suojauksen tarvetta arvioidaan jatkuvasti.

Luottoriski

Luottoriski koskee tilannetta, jossa lainojen ja saatavien toinen osapuoli aiheuttaa Yhtiölle taloudellista tappiota ollessaan kykenemätön hoitamaan velvoitteitaan. Luottoriskiä koituu vuokrasaamisista Sunborn UK:lta, lainasta emoyhtiö Sunborn Oy:lle sekä pankeissa olevista rahoista ja pankkisaamisista sekä koronmaksun vakuustilistä (rahavakuus).

1.1.2018 eteenpäin Yhtiö arvioi jaksotettuun hankintamenuun kirjattuja saatavia tulevaisuuden odotettavien luottotappioiden perusteella. Sovellettava arvonalentumismetodologia riippuu siitä, onko olemassa merkittävää kasvua luottoriskin osalta.

Yhtiöllä on lainasaamia emoyhtiö Sunborn Oy:ltä ja leasing-vuokrasaamia sisaryhtiö Sunborn UK:lta, joiden osalta on arvioitu arvonalentumista perustuen odotettaviin luottotappioihin.

Yhtiö on vuokrannut laivahotellin sisaryritykselleen Sunborn UK:lle joka on edelleen vuokrannut laivahotellin ISS Facility Services Ltd:lle pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Vuokrasaamiset Sunborn UK:lta olivat noin EUR 3,1 miljoonaa 31.12.2018 (3,4 miljoonaa euroa 31.12.2017). Yhtiö sopi Sunborn UK:n kanssa vuokrasaamisten pidemmästä maksuajasta, jotta saamiset voitaisiin kuitata Sunborn International Oy:n London UK:lle vielä maksamattomia velkoja vastaan. Kuitenkin jakautumisesta johtuen, saatavia ja velkoja ei voitu kuitata keskenään. Sunborn UK maksaa jäljellä olevia saamia kuukausittain.

Vuokrasaatavat muodostavat luottoriskin Konsernille. Luottoriskiä hallitaan seuraamalla jatkuvasti loppuvuokraaja ISS:n tuloksentekeykyä sekä Sunborn UK:n taloudellista tilaa. ISS Facility Services Ltd:n emoyhtiö ISS A/S, sai huhtikuussa 2019 BBB-luottoluokituksen (Standard & Poors).

Merkittävin saatava on emoyhtiö Sunborn Oy:lle vuonna 2017 myönnetty laina. Lainalla on normaali, konsernin sisäisiin saataviin liittyvä luottoriski. Lainan luottoluokka riippuu emoyhtiön taloudellisesta suoriutumisesta. Sunborn-konserniyhtiöiden taloudellisia toimintoja ohjaa tavanomainen johtaminen. Konserniyhtiöiden velkojen ja saatavien määrät ja ehdot on esitetty liitetietojen kohdassa 14.

Johdon näkemyksen mukaan luottoriski ei ole kasvanut merkittävästi lainan myöntämisen jälkeen esitettyinä tilinpäätöspäivinä. Arvonalentuminen kirjataan yli 12 kuukautta eräntyneiden saamisten

perusteella. Yhtiön johto on arvioinut ja tullut siihen johtopäätökseen, että ei ole tarvetta olennaiselle arvonalentumiskirjaukselle.

Rahat ja pankkisaamiset ja muut rahavarat sekä koronmaksun vakuustili (rahavakuus) sijaitsevat hyvämaineisissa pohjoismaisissa pankeissa, joiden luottoluokitukset ovat vahvat. Rahoihin ja muihin rahavaroihin liittyy samat arvonalentumisvaatimukset kuin muihinkin saataviin. Johto on arvioinut, että niihin liittyvä arvonalennustappio ei ole olennainen.

Laskelmat rahoitusvaroihin liittyvistä odotettavista luottotappiosta perustuvat oletamiin maksukyvyttömyydestä ja odotettavista tappioasteista. Johto käyttää harkintaa tehdessään arvioita ja valitessaan kriteerit arvonalentumislaskelmiin perustuen historiaan, olemassa oleviin markkinaolosuhteisiin sekä tulevaisuuteen suuntautuviin arvioihin kunkin raportointijakson lopulla.

Myyntisaamisten ikäanalyysi on esitetty ao. taulukossa:

1 000 EUR	31.12.2018	31.12.2017
Ei erääntyneet	240	266
Alle 6 kk erääntyneet	1202	1212
6–12 kk erääntyneet	1442	1454
Yli 12 kk erääntyneet	239	496
Total	3 123	3 428

Likviditeetti- ja jälleenerahoitusriski

Likviditeettiriskissä on kyse siitä, että olemassa olevat varat ja luottojärjestelyt eivät riitä Yhtiön liiketoiminnan tarpeisiin tai niiden hankkimiseen liittyä korkeita lisäkuluja. Jälleenerahoitusriskissä on kyse siitä, että olemassa olevien luottojen jälleenerahoitus ja/tai uuden rahoituksen saaminen ei ole mahdollista, tai on mahdollista vain korkein kuluihin.

Vakaa likviditeettiriskin hallinta tarkoittaa riittävien rahojen ja pankkisaamisten ylläpitoa sekä riittävän rahoituksen saatavilla oloa. Pitkällä aikavälillä likviditeetin pääasiallisen lähteen odotetaan olevan vuokrasopimuksen tuottama tuleva rahavirta. Johto tarkkailee Konsernin likviditeetin tilaa. Laivahotelliin liittyvä liiketuominta on historiallisesti ollut kannattavaa ja ei-peruttavissa oleva vuokra-aika ISS:n ja Sunborn UK:n välisen vuokrasopimuksen mukaisesti 31.12.2018 on yli 10 vuotta. Vuokrasopimus voidaan purkaa aiemmin vain odottamattomissa tilanteissa.

Yhteenveto rahoitusveloista maturiteetteineen on esitetty alla olevassa taulukossa. Taulukossa esitetyt summat ovat sopimuksiin perustuvia diskonttaamattomia rahavirtoja, ml. koronmaksut. Koronmaksut on laskettu 31.12.2018 voimassa olleen korkotason mukaisesti.

31.12.2018					
1 000 EUR	< 1 vuosi	1 - 2 vuotta	2 - 3 vuotta	3 - 5 vuotta	Yhteensä
Konsernivetat	5	-	-	-	5
Ostovelat ja muut velat	0	-	-	-	0
Joukkovelkakirjalaina	672	704	29 456	-	30 832
Joukkovelkakirjalainan korot	1 709	1 677	1 214	-	4 600
Yhteensä	2 386	2 381	30 670	0	35 437

31.12.2017					
1 000 EUR	< 1 vuosi	1 - 2 vuotta	2 - 3 vuotta	3 - 5 vuotta	Yhteensä
Konsernivelat	149	-	-	-	149
Ostovelat ja muut velat	0	-	-	-	0
Joukkovelkakirjalaina	608	672	704	29 456	31 440
Joukkovelkakirjalainan korot	1 745	1 709	1 677	1 214	6 345
Yhteensä	2 502	2 381	2 381	30 670	37 934

Jälleenrahoitusriskiä hallitaan varmistamalla jälleenrahoitus aikaisessa vaiheessa. Yhtiön johto uskoo, että se kykenee jälleenrahoittamaan joukkovelkakirjalainat niiden erääntymiseen mennessä tai sitä ennen johtuen kannattavasta, pitkäaikaisesta laivahotellin vuokrasopimuksesta, joka on tehty pitkäaikaisen, luotettavan kumppanin ISS:n kanssa. Sopimuksessa sovittu vuokra-aika jatkuu vielä noin 8 vuotta joukkovelkakirjalainojen erääntymisen jälkeen.

Pääomarakenteen hallinta

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

Pääomarakenteen hallinta perustuu Konsernia korkevien keskeisten riskien arviointiin. Yhtiön johto seuraa pääomarakenteen kehitystä omavaraisuusasteella. Yhtiön pääomarakennetta hallitaan konserniavustuksilla tai oman pääoman lisäyksellä. Yhtiön liikkeelle laskeman ja Sunborn UK:n takaaman joukkovelkakirjalainan ehtojen mukaisesti, kuten lainoja koskevassa liitetietojen kohdassa 13 on kuvattu, Yhtiö ei saa nostaa uutta ulkopuolista lainaa, mutta konsernin sisäisen rahoitus on sallittu tarpeen vaatiessa joko oman pääoman tai velkainstrumenttien muodossa.

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 120,0 %:ssa. Kovenantti lasketaan laivahotellin markkina-arvosta, jonka on arvioinut Yhtiön nimeämä ja bond trustee hyväksymä arvioitsija, jaettuna Yhtiön joukkovelkakirjalainan määrä. Yhtiö ei ole rikkonut kovenanttia.

5. Vuokratuotot etuyhteydessä olevilta osapuolilta ja muut tuotot

Yhtiön vuokratuotot koostuvat sisaryhtiö Sunborn UK:lta saatavista vuokratuotoista.

Sopimuksen mukaiset tulevaisuuden vuokratuotot muutettuna kunkin tilinpäätöspäivän kurssin mukaan ovat seuraavat:

1 000 EUR	31.12.2018	31.12.2017
vuoden aikana	2 884	2 908
1-5 vuoden aikana	11 537	11 632
yli 5 vuoden aikana	15 382	18 417
Yhteensä	29 803	32 957

Muut tuotot liittyvät ISS:ltä saataviin maksuihin, jotka koskevat laivahotellin kunnostusta ennen vuokrauksen alkua 2014. Saadut maksut on kirjattu muihin tuottoihin siltä ajalta, kun parannuksista tehdään poistoja.

6. Liiketoiminnan muut kulut

Liiketoiminnan muut kulut on esitetty ao. taulukossa:

Liiketoiminnan muut kulut

1 000 EUR	2018	2017
Hallintokustannukset	164	249
Hallintopalvelukustannukset	48	48
Käyttö- ja ylläpitokustannukset	-	15
Yhteensä	212	312

Tilintarkastajien palkkiot ja palvelut

1 000 EUR	2018	2017
Tilintarkastuspalkkiot	16	26
Muut palvelut	5	59
Yhteensä	20	85

7. Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot ja -kulut on esitetty ao. taulukossa:

1 000 EUR	2018	2017
Rahoitustuotot:		
Korkotuotot konsernin sisäisistä lainoista	1559	1559
Rahoitustuotot yhteensä	1559	1559
Rahoituskulut:		
Korkokulut lainoista	-1 927	-1 952
Muut rahoituskulut	-	-6
Valuuttakurssitappiot	-102	-155
Rahoituskulut yhteensä	-2 029	-2 113
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-470	-554

Valuuttakurssitappiot liittyvät Sunborn UK:lta tuleviin, GBP-määräisiin saamisiin. Emoyhtiölle annetun lainan ja siltä otetun lainan ehdot on kuvattu liitetietojen kohdassa 14 Etuyhteydessä olevien osapuolten väliset liiketoimet.

8. Tuloverot

Veroaste oli 12 % vuonna 2018 ja 20 % vuonna 2017. Laajaan tuloslaskelmaan kirjattujen tuloverokulujen ja Suomen veroasteella (20 %) laskettujen verokulujen välillä oli 0,3 miljoonan euron täsmätysero liittyen käyttämättömiin tappioihin.

Tuloverot

1 000 EUR	2018	2017
Tuloverot	0	-450
Laskennalliset verot	-101	310
Yhteensä	-101	-139

Verokulu

1 000 EUR	2018	2017
Tulos ennen veroja	854	698
Aiemmat kirjaamattomat verotappiot	70	0
Vero laskettuna Suomen veroasteen mukaan (20%)	-171	-139
Yhteensä	-101	-139

9. Sijoituskiinteistöt

Laivahotelli on rekisteröity Suomeen, mutta sijaitsee Lontoossa, Iso-Britanniassa, missä se on vuokrattu Sunborn UK:lle. Sunborn UK on vuokrannut laivahotellin ISS:lle, joka vastaa laivahotellin operatiivisesta toiminnasta. ISS vastaa huollosta, satamapaikkavuokrasta, tietyistä vakuutuksista, aluksen markkinoinnista ja kaikista muista vastaavista operatiivisista kuluista laivahotellin toimintaan liittyen. Yhtiöllä ei siten ole mitään laivahotellin operatiiviseen toimintaan liittyvää riskiä, sillä se vastaa vain tietyistä vakuutuksista sekä aluksen rungon huollosta.

Laivahotellin käyvän arvon määrittäminen

Laivahotellin käypä arvo on noin 41 miljoonaa euroa 31.12.2018 (2017: 41 miljoonaa euroa). Yhtiön laatima arvostus perustuu diskontattuun kassavirran analyysiin ja se on kuvattu laajemmin liitetietojen kohdassa 3. Käyvän arvon laskenta perustuu ei-havaittavissa oleviin syötteisiin, ja siten on luokiteltu tasolle 3 käyvän arvon hierarkiassa.

Laskelma huomioi erilaiset näkymät jäännösarvosta sopimuksen mukaisen vuokra-ajan päättyessä: jäännösarvo sopimuksen päättyessä sekä arvioitu jatko kiinteän sopimuskauden päätyttyä. Diskonttauskorko 7 % perustuu Lontoon hotellituottoon lisättynä 2 %:n inflaatiolla. Tarkastelujaksolla suorituksiin sisältyvä arviosta johtuva 1 % riski.

Käyvän arvon määrittäminen on laadittu käyttäen ei-havaittavissa olevia syötteitä perustuen johdon arvioon. Diskontattujen kassavirtojen laskennassa kassavirrat perustuvat ISS:n kanssa tehdyn ulkopuolisen vuokrasopimuksen mukaisiin kiinteisiin maksuihin vähennettynä arvioituilla muilla liiketoiminnan kuluilla. Jos laskennassa käytetty diskonttauskorko olisi yhden prosenttiyksikön pienempi/suurempi, olisi käypä arvo noin 4,5 miljoonaa korkeampi / 3,8 miljoonaa alhaisempi.

Muutokset sijoituskiinteistön kirjanpitoarvossa

1 000 EUR	Laivahotelli
Hankintameno 1.1.2017	45 432
Hankintameno 31.12.2017	45 432
Kertyneet poistot 1.1.2017	3 010
Poistot 2017	1 505
Kertyneet poistot 31.12.2017	4 515

Kirjanpitoarvo 1.1.2017	42 422
Kirjanpitoarvo 31.12.2017	40 917

1 000 EUR	Laivahotelli
Hankintameno 1.1. 2018	45 432
Hankintameno 31.12. 2018	45 432

Kertyneet poistot 1.1.2018	4 515
Poistot 2018	1 505
Kertyneet poistot 31.12.2018	6 019

Kirjanpitoarvo 1.1.2018	40 917
Kirjanpitoarvo 31.12.2018	39 412

Vuokratuotot ja välittömät hoitokulut laivahotelliin liittyen on kirjattu tuloslaskelmaan seuraavasti:

1 000 EUR	2018	2017
Vuokratuotto	2 913	2 941
Välittömät liiketoiminnan kulut sijoituskiinteistöstä	104	133

Taseeseen kirjatut saadut ennakot liittyvät ISS:ltä saatuihin maksuihin laivahotellin uudistustöitä varten ennen vuokrauksen aloitusta vuonna 2014. Uudistustöiden kulut sisältyvät laivahotellin käypään arvoon. Saadut ennakot on kirjattu muihin tuottoihin siltä ajalta, kun parannuksista tehdään poistoja.

10. Laskennalliset verot

1 000 EUR	2018	2017
Laskennalliset verosaamiset:		
Käyttämättömät tappiot	70	0
Jaksotusero liittyen saatuun maksuun laivan kunnostustöistä	128	154
Yhteensä	198	154
1.1.	154	180
Kirjattu omaan pääomaan	-26	-26
Kirjanpitoarvo 31.12.	128	154
Laskennalliset verovelat:		
Poistoero sijoituskiinteistöstä	7 462	7 763
Jaksotuserot liittyen velan efektiivisen koron menetelmään	107	144
Yhteensä	7 569	7 907
1.1.	7 907	8 243
Kirjattu tuloslaskelmaan	-337	-336
Kirjanpitoarvo 31.12.	7 569	7 907
Laskennalliset verosaamiset ja -velat yhteensä	7 371	7 752

11. Oma pääoma

Yhtiön perustamisesta lähtien osakkeiden määrä on ollut 200. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Yhtiö ei ole jakanut osinkoa ja joukkovelkakirjalainoja koskeva sopimus asettaa joitakin rajoituksia osingon jakamiselle. Konserniavustukset on kuitenkin sallittu. Sunborn London Oyj perustettiin Sunborn International Oy:n jakautumisen yhteydessä 30.4.2016. Suoraan pääomaan kirjattu konserniavustus oli suuruudeltaan 2,412 miljoonaa euroa (2,250 miljoonaa euroa 2017) ja se kirjattiin velkana vuonna 2018.

12. Ostovelat ja muut velat saman konsernin yrityksille

Tarkasteltujen ajanjaksojen taseiden osto- ja muut velat koostuvat ainoastaan ostoveloista ja konserniavustuksesta.

1 000 EUR	31.12.2018	31.12.2017
Ostovelat saman konsernin yrityksille	5	5
Lainat saman konsernin yrityksiltä	-	144
Yhteensä	5	149

13. Lainat

1 000 EUR	31.12.2018	31.12.2017
Pitkäaikainen:		
Joukkovelkakirjalaina	29 625	30 114
Lyhytaikainen:		
Joukkovelkakirjalaina	672	608
Yhteensä	30 297	30 722

26.9.2016 Yhtiö laski liikkeelle nimellisarvoltaan 32 miljoonan euron edestä vakuudellisia joukkovelkakirjalainoja tietyille ammattimaisille institutionaalisille sijoittajille, pääasiassa kattamaan sisaryhtiö Sunborn UK:n 23,8 miljoonan euron velan sekä 6,5 miljoonan euron lisärahoituksen hankkimiseksi emoyhtiö Sunborn Oy:lle. Kuuden kuukauden korkoja vastaava summa 0,9 miljoonaa euroa talletettiin pankkiin vakuustilille (rahavakuus). Jäljellejääneet kertyneet varat käytettiin yrityksen yleisiin tarkoituksiin.

Joukkovelkakirjat ovat euromääräisiä ja ne erääntyvät 27.9.2021. Yhtiö maksaa joukkovelkakirjalainat takaisin viidessä pienessä erässä ja loppuosa kuuletetaan eräpäivänä nimellisarvossaan. Sopimukseen perustuva korko on 5,5 % sekä 3 kk Euribor. Efektiivinen korko on 6,15 %.

Annetut vakuudet ja takuut

Joukkovelkakirjojen vakuutena on parhaalla etusijalla oleva laivahotellin kiinnitys sekä edellä mainittu rahavakuus. Lisäksi liikkeeseen laskija on antanut vakuudeksi kaikki laivahotellin vuokrasopimuksen tuottamat kassavirrat sekä emoyhtiöltä tulevan lainasaamisen sekä muut konsernin sisäiset saamiset. Tavalliset pankkitilit on annettu joukkovelkakirjalainojen takaisinmaksun vakuudeksi, mutta Yhtiö voi kuitenkin käyttää niitä tavanomaisessa liiketoiminnassaan. Joukkovelkakirjalainasopimus asettaa joitain rajoituksia Yhtiön toiminnalle kuten on kuvattu liitetietojen kohdassa 4 Taloudellisten riskien hallinta, osiossa Pääomarakenteen hallinta ja kohdassa 11 Oma pääoma.

Joukkovelkakirjalainojen vakuutena on myös vaadittaessa toimeenpantava takausmenettely (norjaksi: "påkavsgaranti") Sunborn UK:n taholta joukkovelkakirjalainasopimuksen mukaisesti sekä yhtiön laivahotellin rekisteröity yritys kiinnitys yritys kiinnityssäädöksen mukaisesti. Sunborn UK:n liiketoiminta

koostuu ainoastaan laivahotellin vuokran ottajana ja vuokran antajana toimimisesta. Sen tulot koostuvat vuokratuloista. Myös Sunborn UK:n rahavirrat, saatavat ISS:ltä sekä pankkitilit on annettu joukkovelkakirjalainojen vakuudeksi.

Lisäksi Sunborn Oy on antanut Yhtiön sekä Sunborn UK:n osakkeet joukkovelkakirjalainojen takaisinmaksun vakuudeksi. Kovenanti on esitetty liitetietojen kohdassa 4, osiossa Pääomarakenteen hallinta.

14. Etuyhteydessä olevat osapuolet

Liiketoiminta etuyhteydessä olevien osapuolten kanssa

Konsernin etuyhteydessä olevat osapuolet ovat emoyhtiö Sunborn Oy, muut Sunborn-konsernin yhtiöt, hallitus ja Konsernin avainjohtohenkilöt sekä emoyhtiön hallitus ja johto, yhdessä läheisten perheenjäsenten sekä näiden määräysvallassa olevien yritysten kanssa.

Seuraavassa taulukossa on esitetty Konsernin etuyhteydessä olevien osapuolten kanssa käymä liiketoiminta sekä avoimet saamiset ja velat esitettyjen vuosien aikana tai niiden lopussa.

1 000 EUR	1.1.-31.12.2018			1.1.-31.12.2017		
	Vuokra- -tuotot	Hallinto- palvelut	Korko- tuotot	Vuokra- tuotot	Hallinto- palvelut	Korko- tuotot
Emoyhtiö - Sunborn Oy	-	-48	1 559	-	-48	1 559
Sunborn International (UK) Ltd	2 913	-	-	2 941	-	-
Yhteensä	2 913	-48	1 559	2 941	-48	1 559

1 000 EUR	31.12.2018		31.12.2017	
	Saatavat	Velat	Saatavat	Velat
Emoyhtiö - Sunborn Oy	24 565	5	25 418	5
Sunborn International Oy	180	-	24	-
Saga Trade Finland Oy	-	-	-	144
Sunborn International (UK) Ltd	3 123	-	3 404	-
Yhteensä	27 868	5	28 846	149

Yhtiön vuokratulot liittyvät laivahotellin vuokrasopimukseen sisaryhtiö Sunborn UK:n kanssa. Vuokrasopimus ("bareboat-sopimus") on voimassa siihen asti, kun jompikumpi osapuoli päättää sopimuksen, jolloin pätee kuuden kuukauden irtisanomisaika. Sunborn UK on vuokrannut laivahotellin ISS:lle pitkäaikaisella, ei-peruttavalla vuokrasopimuksella, joka erääntyy 30.4.2029. Vuokra-aikaa pidennettiin kymmenestä viiteentoista vuoteen syyskuussa 2016. Yhtiön liikelle laskemien joukkovelkakirjalainojen ehdot vaativat, että bareboat-sopimus jatkuu vähintään Sunborn UK:n ja ISS:n välisen vuokrasuhteen minimikeston ajan.

Yhtiö on maksanut hallintokuluja ja saanut korkotuottoja emoyhtiö Sunborn Oy:ltä. Korkotuotto syntyy emoyhtiölle myönnetystä lainasta kuten alla on kuvattu.

Emoyhtiö Sunborn Oy:lle syyskuussa 2016 myönnetty laina erääntyy syyskuussa 2021. Lainasaamiset kerryttävät vuosittain korkotuottoja 6,1 %, mikä on kirjattu saamisiin emoyhtiöltä. Lainasaamisen käypä arvo vastaa suurin piirtein kirjanpitoarvoa, sillä korkotasossa ei ole tapahtunut suuria muutoksia, ja johto arvioi, että velallisen luottoluokitus ei ole muuttunut merkittävästi lainan myöntämispäivästä.

Vuokrasaamiset Sunborn UK:lta olivat 31.12.2018 3,1 miljoonaa euroa (3,4 miljoonaa euroa 31.12.2017).

Konsernin sisäisten saamisten luottoriski on käsitelty liitetietojen kohdassa 4 Taloudellisten riskien hallinta.

Sunborn UK on taannut Yhtiön vakuudelliset joukkovelkakirjalainat. Yksityiskohtaiset tiedot vakuuksista on esitetty liitetiedoissa 13 Lainat.

15. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat

Ei raportoitavaa.

TULOSLASKELMA (FAS)

	1.1. - 31.12.2018	1.1. - 31.12.2017
LIKEVAIHTO	2 912 934,85	2 941 480,73
Poistot ja arvonalentumiset Suunnitelmapoistot	909 046,32	909 046,32
Liiketoiminnan muut kulut	212 299,34	312 383,04
	=====	=====
LIKEVOITTO	1 791 589	1 720 051
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	1 558 890,00	1 558 892,53
Korkokulut ja muut rah.kulut	-1 846 334,20	-1 937 478,14
	=====	=====
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA	1 504 144,99	1 341 465,76
Tilinpäätössiirrot		
Konserniavustus	-2 412 000,00	-2 250 000,00
Poistoeron lisäys(-) / vähennys(+)	909 046,32	909 046,32
Tuloverot	0,00	302,15
	=====	=====
TILIKAUDEN VOITTO	1 191,31	814,23

TASE (FAS)

VASTAAVAA	31.12.2018		31.12.2017	
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineelliset hyödykkeet				
Koneet ja kalusto	10 810 206,18		11 719 252,50	
Keskeneräiset hankinnat	261 205,30	11 071 411,48	261 205,30	11 980 457,80
Sijoitukset				
Tytäryhtiöosakkeet		2 500,00		0,00
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Pitkäaikaiset				
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	24 744 897,54		25 441 964,79	
Muut saamiset	879 995,95	25 624 893,49	879 995,95	26 321 960,74
Lyhytaikaiset				
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	3 122 881,36		3 403 852,44	
Muut saamiset	6 399,53		6 985,21	
Siirtosaamiset	7 460,00	3 136 740,89	0,00	3 410 837,65
Rahat ja pankkisaamiset		419 130,76		228 537,81
		=====		=====
VASTAAVAA YHTEENSÄ		40 254 676,62		41 941 794,00
VASTATTAVAA	31.12.2018		31.12.2017	
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma	80 000,00		80 000,00	
Svop-rahasto	600 000,00		600 000,00	
Voittovarad ed. tilikausilta	2 022,85		1 208,62	
Tilikauden voitto / tappio	1 191,31	683 214,16	814,23	682 022,85
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ				
Kertynyt poistoero		8 707 962,49		9 617 008,81
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen				
Joukkovelkakirjalainat		30 160 000,00		30 832 000,00
Lyhytaikainen				
Joukkovelkakirjalainat	672 000,00		608 000,00	
Velat saman konsernin yrityksille	7 509,60		149 009,60	
Ostovelat	438,15		450,57	
Siirtovelat	23 552,22	703 499,97	53 302,17	810 762,34
		=====		=====
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		40 254 676,62		41 941 794,00

LIITETIEDOT (FAS)

1. TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

Pysyvien vastaavien arvostus

Pysyvät vastaavat on kirjattu taseessa hankintamenuon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoina taloudellisen pitoajan perusteella. Pienhankinnat (alle 850 euroa) on kirjattu kokonaisuudessaan tilikauden kuluksi.

Poistoajat ovat seuraavat:

Koneet ja kalusto 25 v.

Valuuttamääräiset erät

Ulkomaanrahan määräiset saavat ja velat on muutettu euroiksi tilinpäätöspäivän EKP:n keskurssiin.

Konserni

Yhtiö kuuluu Sunborn-konserniin. Konsernin emoyhtiö on Sunborn Oy, kotipaikka Turku. Konsernitilinpäätöksen jäljennökset ovat saatavissa konsernin hallintotoimistosta Juhana Herttuan puistokatu 23, 20100 TURKU.

2. TILIKAUDEN POISTOT JA POISTOERO

	Sumupoistot	Poistoero +/-	Kokonaispoistot
Aineelliset hyödykkeet:			
Koneet ja kalusto	909 046,32	-909 046,32	0,00

3. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

	2018	2017
Hallintokulut	76 007,65	87 949,84
Käyttö- ja ylläpitokulut	0,00	14 195,09
Vakuutukset	104 254,27	118 301,85
Muut kulut	32 037,42	91 936,26
Yhteensä	212 299,34	312 383,04

4. TILINTARKASTUSPALKKIOT

	2018	2017
Pricewaterhousecoopers Oy		
Tilintarkastus	15 650,00	81 330,36
Veroneuvonta	4 745,10	4 125,50

5. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

	2018	2017
Rahoitustuotot		
Korkotuotot konserniyhtiöiltä	1 558 886,03	1 558 886,03
Muut rahoitustuotot	3,97	6,50
Yhteensä	1 558 890,00	1 558 892,53
Rahoituskulut		
Korkokulut muille	1 744 325,67	1 776 345,76
Muut rahoituskulut	102 008,53	161 132,38
Yhteensä	1 846 334,20	1 937 478,14
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-287 444,20	-378 585,61

6. KONSERNIAVUSTUS	2018	2017
Annetut konsemiavustukset	2 412 000,00	2 250 000,00

7. PYSYVIEN VASTAAVIEN MUUTOKSET TASE-ERITTÄIN

Aineelliset hyödykkeet:	2018	2017
Koneet ja kalusto		
Hankintameno tilikauden alussa	24 217 754,42	24 217 754,42
Kertyneet sumupoistot tilikauden alussa	12 498 501,92	11 589 455,60
Tilikauden sumupoistot	909 046,32	909 046,32
Kertyneet sumupoistot tilikauden lopussa	13 407 548,24	12 498 501,92
Tasearvo	10 810 206,18	11 719 252,50
Keskeneräiset hankinnat		
Hankintameno tilikauden alussa	261 205,30	261 205,30
Hankintameno tilikauden lopussa	261 205,30	261 205,30
Kertynyt poistoero tilikauden lopussa:		
Koneet ja kalusto	8 707 962,49	9 617 008,81

8. SIJOITUKSET

<u>Nimi</u>	<u>Omistusosuus</u>	<u>Kotipaikka</u>
Sunborn London Admin Oy	100 %	Turku

Yhtiö on v.2018 lopulla perustanut tytäryhtiö Sunborn London Admin Oy:n, jonka osakepääoma on 2 500 euroa. Yhtiöt yhdistellään Sunborn-konsermitilinpäätöksessä.

9. KONSERNISAAMISET JA -VELAT

	2018	2017
Pitkäaikaiset lainasaamiset	24 744 897,54	25 441 964,79
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	3 122 881,36	3 403 852,44
Yhteensä	27 867 778,90	28 845 817,23
Lyhytaikaiset velat		
Ostovelat	5 009,60	5 009,60
Muut velat	2 500,00	144 000,00
Yhteensä	7 509,60	149 009,60

10. OMA PÄÄOMA JA VOITONJAKOKELPOISET VARAT

	2018	2017
Oma pääoma		
Osakepääoma 1.1.	80 000,00	2 500,00
Lisäykset tilikaudella	0,00	77 500,00
Osakepääoma 31.12.	80 000,00	80 000,00
Svop-rahasto 1.1.	600 000,00	600 000,00
Svop-rahasto 31.12.	600 000,00	600 000,00
Kertyneet voittovarot 1.1.	2 022,85	1 208,62
Tilikauden tulos 31.12.	1 191,31	814,23
Oma pääoma yhteensä	683 214,16	682 022,85

Jakokelpoiset varat tilinpäätöksessä		
Swop-rahasto	600 000,00	600 000,00
Kertyneet voittovarot	2 022,85	1 208,62
Tilikauden tulos	1 191,31	814,23
	<u>603 214,16</u>	<u>602 022,85</u>

Yhtiön osakkeita on 200 kpl. Kaikilla osakkeilla on samanlainen äänioikeus sekä oikeus osinkoon ja yhtiön varoihin. Sunborn Oy omistaa yhtiön osakekannan 100 %.

11. SIIRTOVELAT	2018	2017
Korkovelka	23 552,22	24 016,67
Muut siirtovelat	0,00	29 285,50
Yhteensä	<u>23 552,22</u>	<u>53 302,17</u>

12. VASTUUT JA VAKUUDET	2018	2017
Joukkovelkakirjalainat	30 832 000,00	31 440 000,00
Annetut kiinnitykset	40 000 000,00	40 000 000,00
Yrityskiinnitys	41 600 000,00	41 600 000,00
Pantatut pankkitilit	1 292 032,81	1 101 439,86
Pantatut sisäiset saatavat	27 867 778,90	28 845 817,23

TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Turussa 26 päivänä HUHD kuuta 2019



Ritva Niemi
Hallituksen puheenjohtaja



Pekka Niemi
Toimitusjohtaja, hallituksen jäsen



Hans Niemi
Hallituksen jäsen

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Turussa 30 päivänä HUHD kuuta 2019

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö



Kalle Laaksonen
KHT

Tilintarkastuskertomus

Sunborn London 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 London Oyj:n (2726819-7) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2018. Tilinpäätös sisältää:

- konsernin taseen, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien yhteenvedon merkittävistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista.
- 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 emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Emoyhtiölle ja konserniyrityksille 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 konsernitilinpäätöksen liitetiedossa.

Tarkastuksen yleinen lähestymistapa

Yhteenveto

Olennaisuus

- Konsernitilinpäätökselle määritetty olennaisuus: 71 tuhatta euroa, joka on 2,5 % yhtiön käyttökatteesta

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

- Liikevaihdon tuloutus
- Sijoituskiinteistöjen arvostus

Osana tilintarkastuksen suunnittelua olemme määrittäneet olennaisuuden ja arvioineet riskiä siitä, että tilinpäätöksessä on olennainen virheellisyys. Erityisesti olemme arvioineet alueita, joiden osalta johto on tehnyt subjektiivisia arvioita. Tällaisia ovat esimerkiksi merkittävät kirjanpidolliset arviot, joihin liittyy oletuksia ja tulevien tapahtumien arviointia.

Olennaisuus

Tarkastuksemme suunnitteluun ja suorittamiseen on vaikuttanut soveltamamme olennaisuus. Tilintarkastuksen tavoitteena on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena olennaista virheellisyyttä. 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 konsernitilinpäätökselle 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.

Konsernitilinpäätökselle määritetty olennaisuus	71 tuhatta euroa
Olennaisuuden määrittämisessä käytetty vertailukohde	2,5 % yhtiön käyttökatteesta
Perustelut vertailukohteen valinnalle	Valitsimme olennaisuuden määrittämisen vertailukohteeksi tuloslaskelman käyttökateen, koska käsityksemme mukaan konsernitilinpäätöksen lukijat käyttävät yleisimmin sitä arvioidessaan yhtiön suoriutumista. Lisäksi käyttökate on yleisesti hyväksytty vertailukohde. Valitsimme sovellettavaksi prosentiosuudeksi 2,5 %, joka on tilintarkastusstandardeissa yleisesti hyväksytyjen määrällisten rajojen puitteissa.

Konsernitilinpäätöksen tarkastuksen laajuuden määrittäminen

Tilintarkastuksemme laajuutta määrittäessämme olemme ottaneet huomioon Sunborn London-konsernin rakenteen, toimialan sekä taloudelliseen raportointiin liittyvät prosessit ja kontrollit.

Olemme tarkastaneet emoyhtiön erillistilinpäätöksen ja konsernitilinpäätöksen. Tytäryhtiö ei ole tilintarkastuksen kannalta merkittävä komponentti.

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat ovat seikkoja, jotka ammatillisen harkintamme mukaan ovat olleet merkittävimpiä tarkastuksen kohteena olevan tilikauden tilintarkastuksessa. Nämä seikat on otettu huomioon tilinpäätöksen kokonaisuutena kohdistuneessa 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 virheellisuuden riski.

Konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka

Liikevaihdon tuloutus

Viittaus konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteisiin ja liitetietoon 5

Liikevaihto sisältää vuokrasopimuksen mukaiset vuokratuotot. Vuokratuotot kirjataan tuotoksi vuokra-aikana ajan kulumisen perusteella.

Tämä seikka on EU-asetuksen 537/2014 10. artiklan 2 c -kohdassa tarkoitettu merkittävä olennaisen virheellisyden riski.

Sijoituskiinteistön arvostus Viittaus konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteisiin ja liitetietoon 9 (sijoituskiinteistöt)

Yhtiön sijoituskiinteistö sisältää hotellilaivan.

Miten seikkaa on käsitelty tilintarkastuksessa

Kävimme läpi liikevaihdon tuloutusperiaatteet, sisältäen vuokratuottojen tuloutusperiaatteet. Arvioimme niiden asianmukaisuutta verraten sovellettaviin tilinpäätösstandardien periaatteisiin.

Liikevaihdon tuloutuksen tarkastuksessa kiinnitimme huomiota vuokrasopimukseen. Testasimme vuokrien tuloutusten ajoitusta vertaamalla tuloutuksia vuokrasopimusehtoihin.

Kävimme läpi yhtiön prosessi- ja kontrolliympäristön sijoituskiinteistön osalta.

Lisäksi arvioimme johdon kykyä tehdä oletuksia ja ennusteita arvioidessaan sijoituskiinteistön kirjanpitoarvoa vastaavan määrän kertymisen määrittämistä. Arvioissamme keskityimme erityisesti rahavirtaennusteisiin, hyödykkeiden taloudelliseen käyttöikään sekä diskonttaus korkoon.

Arvioimme johdon käyttämien oletusten kohtuullisuutta sijoituskiinteistön osalta. Lisäksi arvioimme tilinpäätöksessä ilmoitettujen tietojen asianmukaisuutta ja riittävyttä liittyen sijoituskiinteistöihin.

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 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 soveltuvissa 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 väärin-

käytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voitaisiin kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

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

- tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisyysriskit, 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.

Kommunikoidimme 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 kommunikoidimme niiden kanssa kaikista suhteista ja muista seikoista, joiden voi kohtuudella ajatella vaikuttavan riippumattomuuteemme, ja soveltuviissa tapauksissa niihin liittyvistä varotoimista.

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

Muut raportointivelvoitteet

Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot

Olemme toimineet yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 19.11.2015 alkaen yhtäjaksoisesti 3 vuotta.

Muu informaatio

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

Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

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

Lausuntonamme esitämme, että

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

Jos teemme ennen tilintarkastuskertomuksen antamispäivää käyttöömme saamaamme muuhun informaatioon kohdistamamme työn perusteella johtopäätöksen, että kyseisessä muussa informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Turussa 30.4.2019

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö



Kalle Laaksonen
KHT