

SUNBORN LONDON



KONSERNITILINPÄÄTÖS 2020
SUNBORN LONDON OYJ

sunborn

SISÄLTÖ

SISÄLTÖ	2
TOIMINTAKERTOMUS 2020	3
KONSERNIN TULOSLASKELMA (IFRS).....	8
KONSERNITASE (IFRS)	9
LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA (IFRS).....	10
KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA (IFRS).....	11
LIITETIEDOT (IFRS)	12
1. Yleiset tiedot.....	12
2. Yhteenveto merkittävistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista.....	13
3. Tärkeitä kirjanpidollisia arvioita ja johdon harkintaa	17
4. Taloudellisten riskien hallinta	18
5. Vuokratuotot etuyhteydessä olevilta osapuolilta ja muut tuotot	22
6. Liiketoiminnan muut kulut	22
7. Rahoitustuotot ja -kulut	23
8. Tuloverot	23
9. Sijoituskiinteistöt	24
10. Laskennalliset verot	25
11. Oma pääoma	26
12. Lainat.....	26
13. Etuyhteydessä olevat osapuolet.....	27
14. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat.....	29
TULOSLASKELMA (FAS)	30
TASE (FAS)	31
LIITETIEDOT (FAS)	32
TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET.....	35

TOIMINTAKERTOMUS 2020

Keskeiset luvut

1 000 EUR	2020	2019
Vuokratuotot	2 675	2 945
Sopimuksen purkukorvaus	4 757	0
Liikevoitto	5 718	1 336
Sijoituskiinteistö (laivahotelli)	36 402	37 907
Oma pääoma	28 441	29 128
Lainat	29 307	29 814

Taloudellinen katsaus vuodelta 2020

Sunborn London Oyj (”Yhtiö”) on erillisyhtiö, tarkoituksenaan Sunborn London -laivahotellin omistus. Alus on vuokrattu sisäisellä vuokrasopimuksella sisaryhtiö Sunborn International (UK) Ltd:lle (”Sunborn UK”), ja edelleen ISS Facility Services Ltd:lle. Sunborn-konsernin rakenne on kuvattu tilinpäätöksen liitetiedossa 1.

Vuokratuotot raportointikaudelta olivat 2,68 miljoonaa EUR (2,95 miljoonaa EUR). Liiketoiminnan muut tuotot sisältävät 4,76 miljoonaa EUR satunnaisia tuottoja liittyen ISS:n toiminnanharjoittajasopimuksen päättymiseen 31.12.2020. Lainanhaltijat hyväksyivät 29.12.2020 joukkovelkakirjojen ehtojen muutoksen ja sopimuksen purkamisen ISS:n kanssa. Vastuut toiminnan harjoittamisesta siirtyvät ISS:ltä Sunborn UK:lle. Toimintojen siirtymäkausi on kolme kuukautta alkaen 31.12.2020. ISS:n maksama sopimuksen purkukorvaus koostuu sovitusta irtisanomismaksusta ja sillä on merkittävä vaikutus Sunborn London Oyj:n taloudelliseen toimintakykyyn jatkossa. Sopimuksen purkukorvauksen vuoksi yhtiö voi lyhentää velkaansa ennaikaisesti 5 miljoonalla eurolla.

Uudelleenjärjestelyt aiheuttivat lisäkustannuksia, mutta muuten kustannukset olivat linjassa vertailuvuoden kustannuksiin.

Laivahotellin käypä arvo 31.12.2020 vastaa sen kirjanpitoarvoa diskontattuihin kassavirtoihin perustuen. Johto on ottanut huomioon Covid-19:n vaikutuksen käypään arvoon ja seuraa edelleen huolellisesti Covid-19:n mahdollisia muita seurauksia.

Merkittävät tapahtumat tilikauden aikana

Lontoon toimintojen haltuunotto ja muutokset joukkovelkakirjojen ehtoihin

Yhteistyökumppanin ISS:n ilmoittaessa strategisesta päätöksestään vetäytyä Iso-Britannian hotellitoiminnasta Sunborn UK ja ISS Facility Services Ltd neuvottelivat sopimuksensa purkamisesta. Tavoitteena oli irtisanoa Sunborn London -hotellin nykyinen ISS-toiminnanharjoittajasopimus ennaikaisesti Sunborn UK:n ottaessa vastuulleen ISS:ltä siirtyvät vastuut toiminnanharjoittamisesta siirtymäkauden alusta 1.1.2021 alkaen. Sopimukseen sisältyy kiinteämääräinen summa, jonka ISS maksaa kattamaan odotetut korona-aikaan liittyvät tappiot, kustannukset ja kaupalliset riskit, jotka on siirretty Sunborn London Oyj:lle ja Sunborn International (UK) Ltd:lle.

ISS:n kanssa tehdyn sopimuksen jälkeen yhtiö pyysi joukkovelkakirjojensa haltijoita hyväksymään ehdotuksen sopimuksen purkukorvauksesta. Lainanhaltijat hyväksyivät yhteisymmärryksessä ehdotuksen ja siksi 1.1.2021 alkaen ISS:n toimintoja siirretään Sunbornin nykyiselle toimintayksikölle Iso-Britanniaan.

Joukkovelkakirjalainan ehtoihin sisältyi liikkeelle lasketun joukkovelkakirjalainan ennaikainen lyhennys 5,0 miljoonalla eurolla, joka maksettiin 17.2.2021. Loput sopimuksen purkukorvauksesta jää hotellin operatiiviseen yhtiön käyttöpääomaan ja yrityksen yleisiin tarkoituksiin. Muutokset sisälsivät myös:

- mahdollisuuden pidentää joukkovelkakirjalainan maturiteettia joko kuudella kuukaudella tai syyskuuhun 2022 asti 4 % ja 8 % jatkamismaksulla
- korkokatteen kovenantin, joka edellyttää liikkeellelaskijan EBITDA:n ja nettorahoituskulujen suhteen olevan vähintään 1,1
- Sunborn International Holding Oy takaajana (Sunbornin kahden laivahotellin, Sunborn Gibraltarin ja Sunborn Londonin omistaja)
- kyvyn käyttää kaikkia valtion rahoitusohjelmia operatiivisessa yrityksessä (vakuudettomia), jos niitä on saatavilla enintään 2 miljoonalla eurolla.

Sunborn UK:n ja yhtiön välinen Bareboat-vuokrasopimus uusittiin kiinteällä summalla 195 000 GBP/kk muutetun vuokrasopimuksen (päivätty 29.12.2020) mukaisesti, joka tuli voimaan 1.1.2021.

Sunbornin johto katsoo, että sopimus paransi merkittävästi yhtiön taloudellista asemaa kaupankäynnille haasteellisissa olosuhteissa, jotka Covid-19 on tuonut mukanaan. Yhtiö pystyi lyhentämään velkojaan ennaikaisesti 5 miljoonalla eurolla ja parantaa keskeisiä taloudellisia tunnuslukuja valmistautuen syyskuussa 2021 erääntyvän joukkovelkakirjalainan uudelleenrahoitukseen.

Osana sopimuksen purkua toiminnanharjoittaja Sunborn UK on varmistanut tarvittavan käyttöpääoman toiminnan jatkamiseksi. Yritysosto tarjoaa selkeästi yksilöidyt mahdollisuudet hallita myyntiä paremmin, vähentää kustannuksia ja lisätä kannattavuutta muiden Sunborn-toimintojen synergioiden avulla sekä mahdollistaa nopean ja tehokkaan johdon reagoinnin toimintaympäristössä. Hotellin nykyinen johto ja henkilökunta siirtyvät Sunborn UK:een.

Vuokrasopimuksen soveltaminen poikkeusoloissa

Pandemian aiheuttamien poikkeuksellisten operatiivisten olosuhteiden ja siitä johtuvien hotellitulojen menetyksen vuoksi ISS ja Sunborn UK sopivat väliaikaisen 15 %:n alennuksen vuokramaksuun 1.7.2020 alkaen. Vastaava alennus samalta ajanjaksolta koski myös Yhtiön ja Sunborn UK:n välistä konsernin sisäistä sopimusta, mikä pienensi siten Yhtiön vuokratuottoja 15 %.

Liiketoimintaympäristö

Britannia irtautui virallisesti EU:sta 31.1.2020 ja Brexitin siirtymäkausi päättyi 31.12.2020.

Brexitin takia punnan ja euron välisten valuuttakurssivaihtelujen odotetaan jatkuvan. Sunborn-konserni on toteuttanut tiettyjä valuuttasuojauksia lieventääkseen, mutta ei kokonaan poistaakseen punnan laskun riskiä suhteessa euroon. Sunborn-konsernin rahoitusriskistrategian mukaan yhtiön johto seuraa tarkasti

GBP/EUR-valuuttakurssin kehitystä ja pyrkii suojaamaan yhtiötä epäsuotuisalta kehitykseltä konsernitasonla.

Sunborn International (UK) Ltd on vuonna 2016 solminut 13-vuotisen sopimuksen Sunborn London-laivahotellin operoinnista Tanskassa listatun ISS A/S:n 100 %:sti omistaman tytäryhtiön, ISS Facility Services Ltd:n kanssa. ISS maksoi Sunborn UK:lle kiinteän vuokrasumman kuukaudessa.

1.1.2021 alkaen toiminnanharjoittaja, Sunborn UK:n ja Yhtiön välinen Bareboat-vuokrasopimus uusittiin 29.12.2020 ISS:n sopimuksen purkamisen vuoksi. Vuokra tarkistettiin kiinteälle tasolle 195 000 GBP/kk.

Asiakkaiden tyytyväisyys on edelleen erinomaista, arvioiden ollessa 8,5/10 "Erittäin hyvä" kohteessa Booking.com, 8,6/10 "Upea" Hotels.com, 4,3/5 "Erinomainen" Expedia ja TripAdvisor # 382/1135 Lontoon hotelleista.

Arvio tulevasta kehityksestä

Johto on ennen sopimuksen purkamista suunnitellut huolellisesti tulevat liiketoiminnot, mukaan lukien odotetut vaikutukset ja pandemian rajoitusten jatkumisen hotellin toiminnassa.

Pandemian ilmeisistä haasteista huolimatta johto uskoo, että kiinteistö jatkaa menestyvää toimintaa nykyisen johdon alaisuudessa ja hotelli sijaitsee erinomaisella paikalla hyötyen Royal Docks -alueen ja Excel-keskuksen jatkuvaa kasvusta ja kehityksestä.

Sunborn UK siirtää kaiken nykyisen hotellihenkilöstön ja johdon ISS:ltä ja on jo löytänyt synergiaetuja myynnissä, markkinoinnissa ja kustannuksissa muiden Sunborn-yhtiöiden kanssa. Siirron odotetaan parantavan kannattavuutta, kun normaalit kaupankäynnin edellytykset taas palautuvat. Johto katsoo, että Sunborn UK:lla on riittävästi resursseja selviytyäkseen nykyisestä tilanteesta ja odottaa markkinaolosuhteiden parantuvan kesää 2021 kohti. Covid-19-pandemiasta huolimatta yhtiön taloudellisen suorituskyvyn ja velkakapasiteetin odotetaan pysyvän vakaana.

Iso-Britannia on pystynyt onnistuneesti hallinnoimaan Covid 19 -tilannetta ja on eturintamassa kansainvälisessä rokotuskehityksessä, yhteiskunnan asteittaisessa avaamisessa ja yrityksille asetettujen rajoitusten poistamisessa.

Viimeisimpien hallituksen ilmoitusten mukaan Iso-Britannian hotellit pystyvät jatkamaan normaalia toimintaansa toukokuun puolivälissä tai lopussa. Johdolla on luottamus suunniteltuun ISS-strategiaan ja tulevaisuuteen suuntautuvan liiketoimintanäkymän onnistumiseen.

Merkittävät tapahtumat raportointikauden päättymisen jälkeen

Joukkovelkakirjalainan ehtoihin sisältyi lainan ennaikainen lyhennys 5,0 miljoonalla eurolla, joka maksettiin 17. helmikuuta 2021.

Yhtiö on toteuttanut toimintojen ja henkilöstön siirron ISS:ltä Sunborn UK:lle. Hotellissa on pandemian aikana jouduttu rajoittamaan palvelujen tarjoamista. Majoituspalveluja on kuitenkin tarjottu niille, jotka hallituksen ohjeistuksen mukaisesti toimivat yhteiskunnan toiminnan kannalta välttämättömissä työtehtävissä.

Lainan uudelleenrahoituksesta neuvotellaan useiden osapuolten kanssa ja yhtiö tutkii erilaisia uudelleenrahoitusinstrumentteja.

Emoyritys Sunborn International Holding Oy on saanut pysyvän suunnitteluluvan uuden laivahotellin kehittämiseksi nykyiselle paikalle. Tämä tarjoaa hyvät lähtökohdat Yhtiön liiketoiminnan pitkäaikaiselle kehitykselle Iso-Britanniassa.

Arvio toiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Yhtiön liiketoimintaan liittyvät taloudelliset riskit ovat markkinariski (mukaan lukien korkoriski ja valuuttariski), luottoriski, likviditeettiriski ja uudelleenrahoitusriski.

Yhtiö on alttiina valuuttakurssiriskille hotellilaivan vuokrasopimukseen liittyvien GBP-määräisten saatavien ja tulevaisuuden rahavirtojen osalta. Yhtiön johto seuraa tarkasti GBP / EUR-valuuttakurssin kehitystä ja pyrkii suojaamaan Yhtiötä konsernitason epäsuotuisalta kehitykseltä.

Toimintojen siirto ISS:stä Sunborn UK:een sekä pandemian jatkumiseen ja Ison-Britannian majoituslalle asetettuihin rajoituksiin liittyvä epävarmuus aiheuttaa kaupallisia riskejä. Sunborn London jatkaa toimintaansa haastavissa olosuhteissa, mutta johto näkee, että Sunborn UK:n kassavarat riittävät nykyisestä tilanteesta selviytymiseksi ja jatkavat kuukausivuokran maksamista.

Nykyinen Covid-19 -pandemiatilanne vaikuttaa negatiivisesti Lontoon hotellimarkkinoihin ja välillisesti Sunborn Londonin luotto- ja maksuvalmiusriskiin, mikäli toiminnanharjoittajan toiminta- ja vuokranmaksukyky heikkenevät vallitsevan tilanteen johdosta. Tämä vaarantaa myös Sunborn Londonin valmiuden maksaa korkoja ja muita joukkovelkakirjalainaan liittyviä kuluja.

Yhtiön joukkovelkakirjalaina erääntyy takaisinmaksettavaksi 29.9.2021. Johto katsoo, että vaikka nykyinen high yield -markkinatilanne on epäedullisempi korkeamman toimialariskin ja jatkuvan pandemiariskin takia, uudelleenrahoitus toteutetaan suunnitellusti. Kun joukkovelkakirjalainan ehtoja muutettiin, joukkovelkakirjalaina arvostettiin uudelleen diskonttaamalla muutetut kassavirrat alkuperäistä efektiivistä korkoa käyttäen. Johto on käyttänyt harkintaa arvioidessaan sopimukseen perustuvia kassavirtoja ja arvioinut niiden perusteella, että se ei käytä jatko-optiota ja maksaa joukkovelkakirjalainan alkuperäisenä eräpäivänä.

Yhtiön johto katsoo, että ISS:n kanssa solmitun sopimuksen purkaminen on parantanut yhtiön luottokelpoisuutta, koska lainan määrä ja korkokulut ovat pienentyneet. Toisaalta pitkäaikaisen kolmannen osapuolen vuokrasopimuksen purkautuminen saattaa vaikuttaa ehtoihin ja saatavuuteen tiettyntyyppisen rahoituksen osalta. Ennen lainan 5 miljoonan euron ennen aikaista takaisinmaksua vakuudellinen pankkirahoitus ei ollut todennäköistä, mutta nykyisen alhaisemman joukkovelkakirjalainan määrän ollessa 24,5 miljoonaa euroa on tarjolla enemmän rahoitusvaihtoehtoja kuten pankkilaina, myynti ja takaisinvuokraus, vakuudellinen joukkovelkakirjalaina, yksityinen sijoitus tai strukturoitu rahoitus. Lainanhaltijat hyväksyivät joukkovelkakirjalainan ehtojen muutoksen 29.12.2020. Yhtiöllä on mahdollisuus pidentää joukkovelkakirjan maturiteettia kuudella kuukaudella tai vaihtoehtoisesti 5.9.2022 saakka. Johto etsii parhaillaan ratkaisua joukkolainan uudelleenrahoittamiseksi ennen alkuperäistä lainan erääntymistä sekä arvioi tilannetta tulevina kuukausina.

Yritysjohdon suorittama taloudellisten riskien hallinta pyrkii suojaamaan yhtiötä epäsuotuisia kehityksiä vastaan ja varmistamaan yhtiön tuloksen. Johto arvioi rahoitusriskejä säännöllisesti hallitakseen rahoitusriskipositiota ja päättääkseen tarvittavista toiminnoista.

Covid 19 pandemia

Covid-19 -pandemia vaikuttaa vakavasti ja negatiivisesti matkailutoimialaan maailmanlaajuisesti. Koska yhtiö on riippuvainen toiminnanharjoittajan kyvystä maksaa vuokraa, taustalla olevan liiketoiminnan viimeaikainen rajoitettu toiminta ja sitä seuraava ennustettu elpymisaika vaikuttavat todennäköisesti toiminnanharjoittajan tulokseen lyhyellä ja keskipitkällä aikavälillä.

Pitkäaikaiset Covid-19-rajoitukset voivat edelleen vaikuttaa yhtiön liiketoimintaan jatkuvan negatiivisten vaikutusten kautta toiminnanharjoittajaan. Ennennäkemättömän kriisin seurauksia on vaikea ennustaa eikä ole tiedossa milloin kärsineiden yritysten elpyminen tapahtuu. Kriisi voi pitkällä aikavälillä heikentää laivahotellin käypää arvoa.

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 sääntöihin. Yhtiön osakkeita ei noteerata julkisen kaupankäynnin kohteena. Sunborn London Oyj on laskenut liikkeelle NASDAQ OMX Helsinki Oy:n noteeraaman 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 2020 hallitus piti neljä kokousta.

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

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

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

Ehdotus voitonjaosta

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikauden tulos siirretään voittovaroihin.

KONSERNIN TULOSLASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	Liitetieto	2020	2019
Vuokratuotto konserniyhtiöltä	5, 13	2 675	2 945
Liiketoiminnan muut tuotot	5	4 886	128
Poistot	9	-1 505	-1 505
Liiketoiminnan muut kulut	6	-339	-232
Liikevoitto		5 718	1 336
Rahoitustuotot	7,13	1 579	1 662
Rahoituskulut	7	-2 082	-1 905
Rahoitustuotot ja -kulut		-503	-243
Tulos ennen veroja		5 214	1 093
Tuloverot	8	(0)	-
Laskennalliset verot	8	-1 043	-219
Tilikauden voitto		4 171	874

Tuloslaskelmaa tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

KONSERNITASE (IFRS)

1000 EUR	Liitetieto	31.12.2020	31.12.2019
Varat			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	9	36 402	37 907
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	13	19 777	24 162
Muut saamiset	12	880	880
Pitkäaikaiset varat yhteensä		57 060	62 949
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset saman konsernin yrityksiltä	13	3 191	3 288
Muut saamiset		21	10
Rahat ja pankkisaamiset		5 501	348
Lyhytaikaiset varat yhteensä		8 713	3 646
Varat yhteensä		65 773	66 595

1 000 EUR	Liitetieto	31.12.2020	31.12.2019
Oma pääoma ja velat			
	11		
Osakepääoma		80	80
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		600	600
Kertyneet voittovarot		27 761	28 448
Oma pääoma yhteensä		28 441	29 128
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	12	-	29 110
Muut velat	5	257	385
Laskennalliset verovelat	10	6 918	7 090
Pitkäaikaiset velat yhteensä		7 175	36 585
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat		10	2
Velat saman konsernin yrityksille	13	50	24
Lainat	12	29 307	704
Muut velat	5	128	128
Siirtovelat		663	23
Lyhytaikaiset velat yhteensä		30 158	881
Velat yhteensä		37 333	37 466
Oma pääoma ja velat yhteensä		65 773	66 595

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 1.1.2019	80	600	29 574	30 254
Tilikauden voitto			874	874
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0	0	874	874
Liiketoimet Sunborn Oy:n kanssa:				
Konserniavustus			-2 000	-2 000
Suoraan omaan pääomaan kirjatut omistajien tekemät sijoitukset ja varojen jakaminen yhteensä	0	0	-2 000	-2 000
Oma pääoma 31.12.2019	80	600	28 448	29 128
Oma pääoma 1.1.2020	80	600	28 448	29 128
Tilikauden voitto			4 171	4 171
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0	0	4 171	4 171
Liiketoimet Sunborn Oy:n kanssa:				
Konserniavustus			-4 858	-4 858
Suoraan omaan pääomaan kirjatut omistajien tekemät sijoitukset ja varojen jakaminen yhteensä	0	0	-4 858	-4 858
Oma pääoma 31.12.2020	80	600	27 761	28 441

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

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	Liitetieto	2020	2019
Liiketoiminnan kassavirta			
Tilikauden voitto ennen veroja		5 214	1 093
Oikaisuerät			
Jaksotusero liittyen saatuun maksuun laivan uudistustöistä	4	-128	-128
Poistot	4	1 505	1 505
Rahoitustuotot ja -kulut		503	243
Käyttöpääoman muutos			
Saamisten muutos		86	-161
Velkojen muutos		674	20
Liiketoiminnan nettokassavirta		7 854	2 571
Investointien kassavirta			
Investointien nettokassavirta		0	0
Rahoituksen kassavirta			
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksu		-704	-672
Velat/saamiset konserniyhtiöille/-yhtiöiltä	7	-130	-357
Transaktiokulut		-9	-6
Maksetut korot		-1 681	-1 710
Rahoituksen nettokassavirta		-2 525	-2 746
Rahavarat tilikauden alussa		348	419
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-176	103
Rahavarojen muutos		5 153	-71
Rahavarat tilikauden lopussa		5 501	348

Yllä olevaa kassavirtalaskelmaa tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

LIITETIEDOT (IFRS)

1. Yleiset tiedot

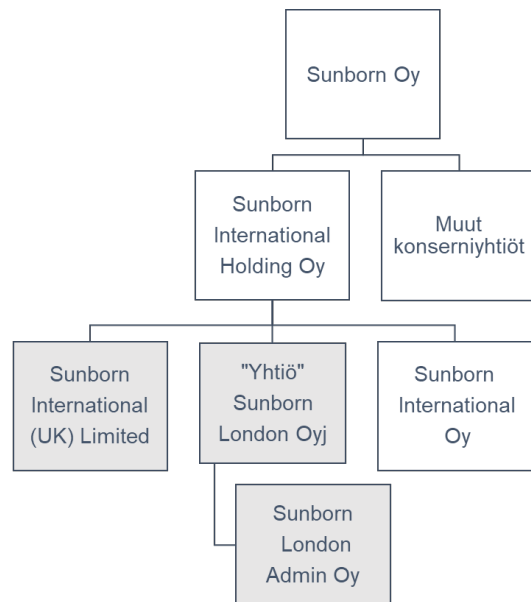
Sunborn London Oyj on Suomessa toimiva julkinen osakeyhtiö (“Yhtiö”). Sunborn London Oyj:n rekisteröity osoite on Juhana Herttuan puistokatu 23, Turku, Suomi. Sunborn London Oyj perustettiin Sunborn International Oy:n jakautuessa 30.4.2016. Sunborn London Oyj omistaa ylellisen “Sunborn London” -laivahotellin, joka sijaitsee Lontoon Royal Victoria Dock:issa Iso-Britanniassa (“laivahotelli”). Laivahotelli on vuokrattu sisaryhtiö Sunborn International (UK) Ltd:lle (“Sunborn UK”). Laivahotellin operatiivisesta toiminnasta vastaa ISS Facility Services Ltd (“ISS”) ISS:n ja Sunborn UK:n välisen vuokrasopimuksen mukaisesti. Vuoden alussa Sunborn UK otti vastuulleen toimintoja ISS:n hallinnasta sopimuksen purkamisen jälkeen.

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 2020 ja 2019. Sunborn London Oyj:n emoyhtiö Sunborn Oy tuottaa Yhtiön hallintopalvelut. Sunborn UK toimii ainoastaan laivahotellin vuokraajana ja vuokralle antajana.

30.4.2020 Sunborn Oy luovutti omistuksensa yhtiöstä vastaperustetulle Sunborn International Holding Oy:lle, josta tuli siten Sunborn London Oyj: n uusi emoyhtiö, joka omistaa 100 % yhtiön osakkeista, sekä Sunborn UK:n. Sunborn International Holding Oy on suomalainen perheyrittys. Sunborn Group keskittyy ylellisten kylpylä- ja laivahotellien, ravintoloiden ja muun korkealaatuisen omaisuuden kehittämiseen, ja sillä on yli 40 vuoden kokemus hotelli- ja ravintola-alalta. Sunborn Oy:llä oli 31.12.2020 yhteensä 16 tytäryhtiötä (“Sunborn Group”). Sunborn Oy laatii konsernitilinpäätöksen suomalaisten tilinpäätösstandardien mukaisesti. Kopiot konsernitilinpäätöksestä sekä yhtiön erillisistä tilinpäätöksistä ovat saatavissa emoyhtiön pääkonttorista, Juhana Herttuan puistokatu 23, Turku.

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 31.12.2020 voimassa olleita IAS- ja IFRS-standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa (EY) N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettaviksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. IFRS-säännöksillä täydennetyt tilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisen kirjanpitolain ja yhteisölaainsäädännön vaatimusten mukaiset.

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

IFRS-standardien mukaisen konsernitilinpäätöksen laatiminen edellyttää tiettyjen laskennallisten arvioiden käyttöä. Se edellyttää myös johdolta harkintaa konsernin tilinpäätöksen laadintaperiaatteita sovellettaessa. Osa-alueet, jotka edellyttävät merkittävästi harkinnan käyttöä, ja joissa harkinnalla on vaikutusta tilinpäätökseen, on esitetty liitetietojen kohdassa 3.

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

Toiminnan jatkuvuus ja likviditeettiriski

Toimintojen siirto ISS:stä Sunborn UK:een sekä pandemian jatkumiseen ja Ison-Britannian majoituslalle asetettuihin rajoituksiin liittyvä epävarmuus aiheuttaa kaupallisia riskejä. Sunborn London jatkaa toimintaansa haastavissa olosuhteissa ja johto odottaa Sunborn UK:n kassavarojen olevan riittävä selvittääkseen nykyisestä tilanteesta ja jatkamaan kuukausivuokran maksamista. Yhtiön liiketoimintaan liittyvät taloudelliset riskit ovat markkinariski (mukaan lukien korkoriski ja valuuttariski), luottoriski, likviditeettiriski ja uudelleenrahoitusriski. Nykyinen Covid-19-pandemiatilanne vaikuttaa negatiivisesti

Lontoon hotellimarkkinoihin ja välillisesti Sunborn Londonin luottoriskiini ja maksuvalmiusriskiini, mikäli toiminnanharjoittajan toiminta- ja vuokranmaksukyky heikkenevät vallitsevan tilanteen johdosta. Tämä vaarantaa myös Sunborn Londonin valmiuden maksaa korkoja ja muita joukkovelkakirjalainaan liittyviä kuluja.

Yhtiön joukkovelkakirjalaina erääntyy takaisinmaksettavaksi 29.9.2021. Johto katsoo, että vaikka nykyinen high yield -markkinatilanne on epäedullisempi korkeamman toimialariskin ja jatkuvan pandemiariskin takia, uudelleenrahoitus toteutetaan suunnitellusti. Kun joukkovelkakirjalainan ehtoja muutettiin, joukkovelkakirjalaina arvostettiin uudelleen diskonttaamalla muutetut kassavirrat alkuperäistä efektiivistä korkoa käyttäen. Johto on käyttänyt harkintaa arvioidessaan sopimukseen perustuvia kassavirtoja ja arvioinut niiden perusteella, että se ei käytä jatko-optiota ja maksaa joukkovelkakirjalainan alkuperäisenä eräpäivänä.

Yhtiön johto katsoo, että ISS:n kanssa solmitun sopimuksen purkaminen on parantanut yhtiön luottokelpoisuutta, koska lainan määrä ja korkokulut ovat pienentyneet. Toisaalta pitkäaikaisen kolmannen osapuolen vuokrasopimuksen purkautuminen saattaa vaikuttaa ehtoihin ja saatavuuteen tiettytyyppisen rahoituksen osalta. Ennen lainan 5 miljoonan euron ennen aikaista takaisinmaksua vakuudellinen pankkirahoitus ei ollut todennäköistä, mutta nykyisen alhaisemman joukkovelkakirjalainan määrän ollessa 24,5 miljoonaa euroa on tarjolla enemmän rahoitusvaihtoehtoja kuten pankkilaina, myynti ja takaisinvuokraus, vakuudellinen joukkovelkakirjalaina, yksityinen sijoitus tai strukturoitu rahoitus. Lainanhaltijat hyväksyivät joukkovelkakirjalainan ehtojen muutoksen 29.12.2020. Yhtiöllä on mahdollisuus pidentää joukkovelkakirjan maturiteettia kuudella kuukaudella tai vaihtoehtoisesti 5.9.2022 saakka. Johto etsii parhaillaan ratkaisua joukkolainan uudelleenrahoittamiseksi ennen alkuperäistä lainan erääntymistä sekä arvioi tilannetta tulevina kuukausina.

Ulkomaan rahan määräisten 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 esittämistä valuutta.

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 "Sunborn London" laivahotellina. Laivahotelli on ominaispiirteiltään rakennus. Se on liikkumaton alus, joka on pysyvästi kiinnitettynä 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 hankintameno. Hankintameno sisältää hankinnasta välittömästi aiheutuvat kustannukset. Yhtiö on arvostanut sijoituskiinteistön käypään arvoon 1.1.2015, kun Yhtiö on soveltanut IFRS 1:n sallimaa poikkeusta käyttää sijoituskiinteistön käypää arvoa oletushankintamenoa IFRS:ään siirtymispäivänä. Laivahotellin arvoa lisäävät korjaus- ja kunnossapitomenot kirjataan käyttöomaisuuden lisäyksiä, ja ne poistetaan joko parannuksen tai laivahotellin arvioidun 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 luovutetaan tai poistetaan käytöstä, eikä tulevia taloudellisia hyötyjä ole enää odotettavissa.

Sijoituskiinteistöjen arvonalentumiset

Poistojen kohteena olevien omaisuuserien arvon mahdollinen alentuminen selvitetään aina, kun on viitteitä siitä, että kirjanpitoarvoa vastaava rahamäärä ei ole enää kerrytettävissä tapahtumien tai olosuhteiden muuttumisen vuoksi. Arvonalentumistappio kirjataan sen suuruisena, kun omaisuuserän kirjanpitoarvo ylittää sen kerrytettävissä olevan arvon. Kerrytettävissä oleva arvo määritellään omaisuuserän käyvästä arvosta vähennettynä luovutuksesta aiheutuvilla menoilla ja käyttöarvolla.

Rahoitusvarat

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

Rahoitusvarat on kirjattu alun perin käypään arvoon sisältäen transaktiokustannukset. Sittemmin ne on kirjattu jaksotettuun hankintamenoan 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.

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 International Holding Oy:lle annettu pitkäaikainen laina, lyhytaikaiset myynti- ja muut saamiset, joihin kuuluu pääasiassa leasing-vuokrasaamiset sisaryhtiö Sunborn UK:lta ja pantattu joukkovelkakirjan koronmaksun vakuustili (rahavakuus) sekä rahat ja pankkisaamiset, joihin sisältyy kassavarat ja pankkitalletukset

Jaksotettuun hankintamenoan kirjattujen rahoitusvarojen arvon aleneminen

Konserni arvioi jaksotettuun hankintamenoan kirjattuja saamia perustuen odotettavissa oleviin luottotappioihin. Sovellettava arvonalenemismetodologia riippuu siitä, onko luottoriski kasvanut merkittävästi. Mikäli luottoriskissä ei ole merkittävää kasvua, kirjataan 12 kuukauden aikana odotettavissa olevat tappiot tulosvaikutteisesti. Muutoin kirjataan elinkaaren aikana odotettavat luottotappiot.

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 mm. 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 – tämä tapahtuu kun velvollisuus on täytetty, peruuntunut tai erääntynyt. 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 hankintamenoon. Maksetun rahamäärän (lisättynä transaktiokustannuksilla) ja lunastusarvon ero kirjataan tulosvaikutteisesti lainan korkokuluksi kyseisellä jaksolla käyttäen efektiivisen koron menetelmää. Yhtiön lainat muodostuvat vakuudellisista joukkovelkakirjalainoista, jotka yhtiö laski 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 hankintamenoon.

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, joka on kirjattu suoraan omaan pääomaan. Tässä tapauksessa vero kirjataan myös suoraan omaan pääomaan. Tilikauden tulovero lasketaan tilinpäätöspäivänä voimassaolevan verokannan perusteella kussakin maassa, jossa konserni operoi 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 verovelat netotetaan siinä tapauksessa, kun verosaamisiin ja verovelkoihin on laillisesti toimeenpantavissa oleva kuittausoikeus, ja kun laskennalliset verosaamiset ja verovelat

liittyvät saman veroviranomaisen keräämiin tuloveroihin joko samalta tai eri verovelvolliselta, kun ne on tarkoitus suorittaa nettomääräisenä.

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 osan omistuksen riskistä ja hyödyistä. Vuokrasopimuksen vuokratuotot on kirjattu tasaerissä vuokra-aikana.

Korkotuotot

Korkotuotot lainasta emoyhtiö Sunborn International Holding 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 saamiin tai velkoihin sille kaudelle, jolle ne kuuluvat. Konserniavustus vähennettynä laskennallisilla veroilla on vähennetty suoraan omasta pääomasta.

Segmenttiraportointi

Konserni harjoittaa vain yhtä toimintaa (laivahotellin omistus ja vuokraus), joten se muodostaa yhden toiminnallisen segmentin. Yhtiön hallitus on määrätty toiminnasta vastaavaksi päättäjäksi, joka perustamisen jälkeen seuraa 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, sisältäen tulevien tapahtumien ennustamisen, joiden uskotaan olevan järkeviä vallitsevista olosuhteista.

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 2020 olisivat kasvaneet noin 0,1 miljoonalla eurolla / pienentyneet 0,1 miljoonalla eurolla. Jos laivahotellilla ei

arvioitaisi olevan lainkaan jäännösarvoa, poistot vuodelle 2020 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 konsernin emoyhtiön Sunborn Oy:n jatkeena, ja Sunborn Oy:n toimintavaluutta on euro.

Emoyhtiöltä olevan pitkäaikaisen lainasaamisen arvon aleneminen

Yhtiön johto on arvioinut, että emoyhtiöltä olevan pitkäaikaisen lainasaamisen luottoriski ei ole kasvanut merkittävästi. Jos lainasaamisen luottoriski ei ole kasvanut merkittävästi, arvonalentuminen kirjataan perustuen 12 kuukauden aikana odotettavissa oleviin tappioihin. Jos luottoriski on kasvanut merkittävästi, kirjataan arvonalentuminen perustuen elinkaaren aikana odotettaviin luottotappioihin. Tällä saattaisi olla merkittävä vaikutus tilikauden tulokseen.

4. Taloudellisten riskien hallinta

Yhtiön liiketoimintaan liittyvät taloudelliset riskit ovat markkinariski (ml. korkoriski ja valuuttariski), luottoriski, maksuvalmiusriski ja uudelleenrahoitusriski. 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

Valuuttakurssiriskin hallinnan tavoite on pienentää valuuttakurssivaihteluiden tulokseen, kassavirtoihin ja taseeseen aiheuttamaa epävarmuutta konsernin kannalta hyväksyttävälle tasolle. Konserniin kohdistuu valuuttakurssiriski vuokrasaamisten sekä tulevien rahavirtojen muodossa laivahotellin GBP-määräisestä vuokrasopimuksesta johtuen. GBP / EUR-valuuttakurssin vaihtelun odotetaan jatkuvan käynnissä olevan Brexit-prosessin vuoksi.

Yhtiön johto seuraa tarkasti GBP / EUR-valuuttakurssin kehitystä ja pyrkii suojaamaan yhtiötä epäedulliselta kehitykseltä. Yhtiön emoyhtiö Sunborn Oy on suojannut valuuttakurssiriskin Sunborn-konsernin tasolla käyttämällä suojaussopimusta.

Taseen GBP-määräiset saatavat ja rahavarat mainittuina ajanjaksoina ovat:

1000 EUR	31.12.2020	31.12.2019
Vuokrasaatavat	3 191	3 288
Rahavarat	5 452	234
Yhteensä	8 643	3 522

Jos GBP olisi vahvistunut/heikentynyt 15 % euroon verrattuna 31.12.2020, olisi tilikauden tulos ko. vuodelta ollut EUR 1 127 tuhatta (2019: EUR 459 tuhatta) korkeampi/matalampi.

Korkoriski

Yhtiö on vuonna 2016 laskenut liikkeelle etuoikeutettuja joukkovelkakirjalainoja, joiden korko on sidottu 3 kuukauden Euriboriin. Joukkovelkakirjojen nimellisarvo on EUR 32 miljoonaa ja niiden korko 31.12.2020 oli 5,5 %, mikä koostuu 5,5 % marginaalin lisäksi 3 kuukauden Euriborista minimitason ollessa 0 %. Rahat ja pankkisaamiset eivät kerrytä merkittävää korkoa. 19.8 miljoonan euron lainasaamisella emoyhtiö Sunborn International Holding Oy:ltä on 3 kuukauden Euriboriin perustuva kelluva korko, joka minimitasolla 0 % plus marginaali 31.12.2020 oli 6,1 %.

Matalan korkotason johdosta yhtiö on maksanut alarajan mukaista 5,5 % korkoa lainastaan, ja tosiasiaassa korkotaso on ollut kiinteä. Käytännössä myös lainasaamisen Sunborn International Holding Oy:ltä korko on ollut kiinteä. Mahdollinen tuleva korkotason vaihtelu kumoutuisi pääosin 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 konsernille taloudellista tappiota ollessaan kykenemätön hoitamaan velvoitteitaan. Luottoriskiä on olemassa vuokrasaamisista sisaryhtiö Sunborn UK:lta, lainasta emoyhtiö Sunborn International Holding Oy:lle sekä pankeissa olevista rahoista ja pankkisaamisista sekä koronmaksun vakuustilistä (rahavakuus).

Yhtiö arvioi näitä saamia tulevaisuudessa odotettavissa olevien luottotappioiden perusteella. Sovellettava arvonalentumismetodologia riippuu siitä, onko olemassa merkittävää kasvua luottoriskin osalta. Jos luottoriskissä ei ole merkittävää kasvua, kirjataan 12 kuukauden aikana odotettavissa oleva tappio tulosvaikutteisesti. Muutoin kirjataan elinkaaren aikana odotettavissa oleva luottotappio.

Yhtiö on vuokrannut laivahotellin sisaryritykselleen Sunborn UK:lle. Vuokrasaamiset Sunborn UK:lta olivat noin EUR 3,2 miljoonaa 31.12.2020 (3,3 miljoonaa euroa 31.12.2019). Saamiset vastaavat noin yhden vuoden vuokrasaamia. Aiemmin yhtiö sopi Sunborn UK:n kanssa vuokrasaamisten pidemmästä maksuajasta, jotta saamiset voitaisiin kuitata Sunborn International Oy:n Sunborn UK:lle vielä maksamattomia velkoja vastaan. Kuitenkin jakautumisesta johtuen, saatavia ja velkoja ei voitu kuitata keskenään. Sunborn UK maksaa vuokraa sopimuksen mukaisesti ja yhtiön johto on arvioinut, että näiden saamisten luottoriski ei ole kasvanut merkittävästi. Yhtiön johto on arvioinut, että 12 kuukauden aikana odotettavissa oleva tappio ei näistä saamisista ole merkittävä.

Nykyinen Covid-19-pandemiatilanne vaikuttaa kielteisesti hotellimarkkinoihin Lontoossa ja yhtiön luottorisktiin. Toimintojen siirto ISS:stä Sunborn UK:een sisältää pandemian jatkumiseen liittyvät luottoriskit ja Ison-Britannian hotelli- ja ravintola-alalle asetetut rajoitukset. Sunborn London jatkaa toimintaansa haastavissa olosuhteissa, mutta johto odottaa, että Sunborn UK:n kassavarat riittävät nykyisen tilanteen selvittämiseen ja jatkavat kuukausivuokran maksamista.

Merkittävin saatava on emoyhtiö Sunborn Oy:lle vuonna 2017 myönnetty laina, joka on siirtynyt vuonna 2020 Sunborn International Holding Oy:lle. Lainalla on normaali, konsernin sisäisiin saataviin liittyvä luottoriski. Lainan luottoluokka riippuu emoyhtiön taloudellisesta suoriutumuksesta. Sunborn-konserniyhtiöiden taloudellisia toimintoja ohjaa tavanomainen johtaminen. Konserniyhtiöiden velkojen ja saatavien määrät ja ehdot on esitetty liitetietojen kohdassa 13.

Johdon näkemyksen mukaan luottoriski ei ole kasvanut merkittävästi lainan myöntämisen jälkeen. Tähän liittyen arvonalentuminen kirjataan perustuen 12 kuukauden aikana odotettavissa oleviin tappioihin.

Yhtiön johto on arvioinut ja tullut siihen johtopäätökseen, että tähän ei liity merkittävää arvonalentumistappiota.

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 olettamiin 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	31.12.2020	31.12.2019
Ei erääntyneet	-	253
Alle 6 kk aikana erääntyvät	3 191	1 264
6–12 kk aikana erääntyvät	-	1 516
Yli 12 kk aikana erääntyvät	-	256
Total	3 191	3 288

Likviditeetti- ja uudelleenrahoitusriski

Likviditeettiriskissä on kyse siitä, että olemassa olevat varat ja luottojärjestelyt eivät riitä yhtiön 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 kuluin.

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.

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

31.12.2020					
1 000 EUR	< 1 vuosi	1 - 2 vuotta	2 - 3 vuotta	3 - 5 vuotta	Yhteensä
Velat konserniyhtiöille	50	-	-	-	50
Ostovelat ja muut velat	9	-	-	-	9
Joukkovelkakirjalaina	29 307	-	-	-	29 307
Joukkovelkakirjalainan korot	1 030	-	-	-	1 030
Yhteensä	30 396	-	-	-	30 396

31.12.2019

1 000 EUR	< 1 vuosi	1 - 2 vuotta	2 - 3 vuotta	3 - 5 vuotta	Yhteensä
Velat konserniyhtiöille	24	-	-	-	24
Ostovelat ja muut velat	2	-	-	-	2
Joukkovelkakirjalaina	704	29 456	-	-	30 160
Joukkovelkakirjalainan korot	1 677	1 214	-	-	2 891
Yhteensä	2 407	30 670	-	-	33 077

Uudelleenrahoitusriskiä hallitaan varmistamalla uudelleenrahoitus aikaisessa vaiheessa. Yhtiön rahoitus on turvattu joukkovelkakirjalainalla, joka erääntyy syyskuussa 2021. Johto katsoo, että nykyinen high yield -markkinatilanne on epäedullisempi korkeamman teollisuusriskin ja jatkuvan pandemiariskin takia, mutta rahoituksen on oltava saatavilla ehtojen mukaisesti. Kun joukkovelkakirjalainan ehtoja muutettiin, joukkovelkakirjalaina arvostettiin uudelleen diskonttaamalla muutetut kassavirrat alkuperäistä efektiivistä korkoa käyttäen. Johto on soveltanut merkittävää harkintaa arvioidessaan sopimukseen perustuvia kassavirtoja. Johto on arvioinut, että se ei käytä jatko-optiota ja maksaa joukkovelkakirjalainan alkuperäisenä eräpäivänä.

Yhtiön johto katsoo, että ISS:n kanssa solmitun sopimuksen purkaminen on parantanut yhtiön luottokelpoisuutta, koska lainan määrä ja korkokulut ovat pienentyneet. Toisaalta pitkäaikaisen kolmannen osapuolen vuokrasopimuksen purkautuminen saattaa vaikuttaa ehtoihin ja saatavuuteen tiettytyyppisen rahoituksen osalta. Ennen lainan 5 miljoonan euron ennen aikaista takaisinmaksua vakuudellinen pankkirahoitus ei ollut todennäköistä, mutta nykyisen alhaisemman joukkovelkakirjalainan määrän ollessa 24,5 miljoonaa euroa on tarjolla enemmän rahoitusvaihtoehtoja kuten pankkilaina, myynti ja takaisinvuokraus, vakuudellinen joukkovelkakirjalaina, yksityinen sijoitus tai strukturoitu rahoitus. Lainanhaltijat hyväksyivät joukkovelkakirjalainan ehtojen muutoksen 29.12.2020. Yhtiöllä on mahdollisuus pidentää joukkovelkakirjan maturiteettia kuudella kuukaudella tai vaihtoehtoisesti 5.9.2022 saakka. Johto etsii parhaillaan ratkaisua joukkolainan uudelleenrahoittamiseksi ennen alkuperäistä lainan erääntymistä sekä arvioi tilannetta tulevina kuukausina.

Pääomarakenteen hallinta

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

Pääomarakenteen hallinta perustuu konsernia koskevien keskeisten riskien arviointiin. Yhtiön johto seuraa pääomarakenteen kehitystä omavaraisuusasteella. Yhtiön pääomarakennetta hallitaan konserniavustuksilla tai oman pääoman lisäyksellä. Kuten lainoja koskevassa liitetietojen kohdassa 12 on kuvattu, yhtiön liikkeelle laskeman ja Sunborn UK:n takaaman joukkovelkakirjalainan ehtojen mukaisesti yhtiö ei saa nostaa uutta ulkopuolista lainaa, mutta konsernin sisäinen 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 määrällä. Yhtiö ei ole rikkonut kovenanttia.

5. Vuokratuotot etuyhteydessä olevilta osapuolilta ja muut tuotot

Konsernin vuokratuotot koostuvat Sunborn UK:n vuokratuotoista. Huolimatta toiminnanharjoittajan muutoksesta vuonna 2021, Sunborn UK:n ja Yhtiön välinen Bareboat-vuokrasopimus pysyy voimassa. Vuokra tarkistettiin kiinteälle tasolle 195 000 GBP/kk. Bareboat-vuokrasopimus on voimassa kunnes jompikumpi osapuoli irtisanoo sen kuuden kuukauden irtisanomisajalla. Vuoden 2019 vuokrasopimuksen vähimmäisvuokrat perustuvat ISS:n ja Sunborn UK:n väliseen vuokrasopimukseen. Vuokratuotot liittyvät sijoituskiinteistöihin, joista on lisätietoja liitetiedossa 9.

Tulevat vuokrasopimuksen vähimmäisvuokrat, jotka on muunnettu kunkin tilinpäätöspäivän kurssilla, ovat seuraavat:

1 000 EUR	31.12.2020	31.12.2019
vuoden aikana	651	3 032
1-2 vuoden aikana	-	3 032
2-3 vuoden aikana	-	3 032
3-4 vuoden aikana	-	3 032
4-5 vuoden aikana	-	3 032
yli 5 vuoden aikana	-	13 141
Yhteensä	651	28 303

Sunborn UK on maksanut joulukuussa 2020 etukäteen kolmen kuukauden vuokrat, joten yllä oleva taulukko kuvaa vain kolmen kuukauden jakson vuokria. Muut tuotot liittyvät lähinnä Sunborn UK:n kertaluonteiseen selvityspalkkioon, joka johtuu sopimuksen purkamisesta ISS:n kanssa.

Pienempi erä muissa tuotoissa liittyy ISS:ltä saatuihin maksuihin laivahotellin kunnostamiseksi ja korjaamiseksi ennen vuokrasopimuksen alkamista vuonna 2014. Saadut maksut kirjataan muihin tuloihin parannusten poistojen ajan.

6. Liiketoiminnan muut kulut

Liiketoiminnan muut kulut on esitetty ao. taulukossa:

Liiketoiminnan muut kulut

1 000 EUR	2020	2019
Vakuutus	121	101
Hallintopalvelukustannukset	95	46
Hallinnointimaksu	114	73
Hallintokustannukset	9	12
Yhteensä	339	232

Tilintarkastajien palkkiot ja palvelut

1 000 EUR	2020	2019
Tilintarkastuspalkkiot	16	13
Muut palvelut	2	6
Yhteensä	18	19

7. Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot ja -kulut on esitetty ao. taulukossa:

1 000 EUR	2020	2019
Rahoitustuotot:		
Korkotuotot lainasta emoyhtiölle	1 559	1 559
Valuuttakurssivoitot	20	103
Rahoitustuotot yhteensä	1 579	1 662
Rahoituskulut:		
Korkokulut lainoista	-1 872	-1 899
Valuuttakurssitappiot	-210	-6
Rahoituskulut yhteensä	-2 082	-1 905
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-503	-243

Valuuttakurssivoitot liittyvät Sunborn UK:lta tuleviin, GBP-määräisiin saamisiin. Emoyhtiölle annetun lainan ja siltä otetun lainan ehdot on kuvattu liitetietojen kohdassa 13 Etuyhteydessä olevat osapuolet.

8. Tuloverot

Veroaste oli 20 % vuonna 2019 ja vuonna 2020.

Tuloverot

1 000 EUR	2020	2019
Tuloverot	0	0
Laskennalliset verot	-1 043	-219
Yhteensä	-1 043	-219

Verokulu

1 000 EUR	2020	2019
Tulos ennen veroja	5 214	1 093
Aiemmat kirjaamattomat verotappiot	0	0
Vero laskettuna Suomen veroasteen mukaan (20%)	-1 043	-219
Yhteensä	-1 043	-219

9. Sijoituskiinteistöt

Konserni esittää sijoituskiinteistöksi investointinsa Sunborn London -laivahotelliin, joka on vuokrattu operatiivisella vuokrasopimuksella ISS:lle ja 1.1.2021 alkaen Sunborn International UK Ltd:lle. Sijoituskiinteistö kirjataan hankintamenoon vähennettynä kertyneillä poistoilla ja kertyneillä tappioilla.

Laivahotelli on rekisteröity Suomeen, mutta sijaitsee Lontoossa, Iso-Britanniassa, missä se on vuokrattu Bareboat-vuokrasopimuksella Sunborn UK:lle. ISS Facility -palvelut ovat vastanneet hallinnoinnista 31.12.2020 saakka, minkä jälkeen vastuu kuuluu Sunborn International (UK) Ltd:lle. ISS ja Sunborn ovat sopineet hallinnointisopimuksen siirtymäajasta toiminnan ja henkilöstön luovuttamiseksi.

Taseeseen kirjatut laskennalliset tulot liittyvät ISS:ltä saatuihin maksuihin laivahotellin kunnostamiseksi ja korjaamiseksi ennen vuokrasopimuksen alkamista vuonna 2014. Korjausrakentamisen kustannukset sisältyvät laivahotellin käypään arvoon. Laskennalliset tuotot kirjataan muihin tuottoihin parannusten poistojen ajan.

Laivahotellin käyvän arvon määrittäminen

Laivahotellin käypä arvo on noin 36 miljoonaa euroa (31.12.2019: 43 miljoonaa euroa). Yhtiön laatima arvostus perustuu diskontatun kassavirran analyysiin. Käyvän arvon laskenta perustuu ei-havaittavissa oleviin syötteisiin, ja siten on luokiteltu tasolle 3 käyvän arvon hierarkiassa. Käyvän arvon muutos johtuu ISS:ltä siirtyneen liiketoiminnan arvioitujen kassavirtojen ja GBP/EUR-valuuttakurssin vaihtelusta. Laivahotellin käypä arvo 31.12.2020 vastaa likimääräisesti laivahotellin kirjanpitoarvoa. Johto on ottanut huomioon Covid-19:n vaikutuksen käypään arvoon ja seurannut edelleen huolellisesti Covid-kriisin mahdollisia muita vaikutuksia käypään arvoon ja siten laivahotellin mahdollista arvonalentumista.

Laskelma huomioi erilaiset näkymät jäännösarvosta sopimuksen mukaisen vuokra-ajan päättyessä: jäännösarvo sopimuksen päättyessä sekä arvioitu jatko kiinteän sopimuskauden päättyttyä. Diskonttauskorko 7 % perustuu Lontoon hotellituottoon lisätynä 2 %:n inflaatiolla. Tarkastelujaksolla suoritukseen sisältyy arviosta johtuva 1 %:n 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 3,8 miljoonaa korkeampi / 3,2 miljoonaa alhaisempi.

Muutokset sijoituskiinteistön kirjanpitoarvossa

1 000 EUR	Laivahotelli
Hankintameno 1.1. 2019	45 432
Hankintameno 31.12. 2019	45 432
Kertyneet poistot 1.1.2019	6 019
Poistot 2019	1 505
Kertyneet poistot 31.12.2019	7 525
Kirjanpitoarvo 1.1.2019	39 412
Kirjanpitoarvo 31.12.2019	37 907

1 000 EUR	Laivahotelli
Hankintameno 1.1. 2020	45 432
Hankintameno 31.12. 2020	45 432
Kertyneet poistot 1.1.2020	7 525
Poistot 2020	1 505
Kertyneet poistot 31.12.2020	9 030
Kirjanpitoarvo 1.1.2020	37 907
Kirjanpitoarvo 31.12.2020	36 402

Vuokratuotot ja välittömät hoitokulut laivahotelliin liittyen on kirjattu tuloslaskelmaan seuraavasti:

1 000 EUR	2020	2019
Vuokratuotto	2 675	2 945
		103
Välittömät liiketoiminnan kulut sijoituskiinteistöstä	121	

10. Laskennalliset verot

1 000 EUR	2020	2019
Laskennalliset verosaamiset:		
Käyttämättömät tappiot	0	38
Jaksotusero liittyen saatuun maksuun laivan kunnostustöistä	77	103
Yhteensä	77	140
1.1.	140	198
Kirjattu tuloslaskelmaan	-63	-58
Kirjanpitoarvo 31.12.	77	140
Laskennalliset verovelat:		
Poistoero sijoituskiinteistöstä	6 965	7 161
Jaksotuserot liittyen velan efektiivisen koron menetelmään	30	69
Yhteensä	6 995	7 230
1.1.	7 230	7 569
Kirjattu tuloslaskelmaan	-235	-339
Kirjanpitoarvo 31.12.	6 995	7 230
Laskennalliset verosaamiset ja -velat yhteensä	6 918	7 090

11. Oma pääoma

Yhtiön perustamisesta lähtien osakkeiden lukumäärä 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. Suoraan pääomaan kirjattu konserniavustus oli suuruudeltaan 6,073 miljoonaa euroa (2,5 miljoonaa euroa 2019).

12. Lainat

1 000 EUR	31.12.2020	31.12.2019
Pitkäaikainen:		
Joukkovelkakirjalaina		29 110
Lyhytaikainen:		
Joukkovelkakirjalaina	29 307	704
Yhteensä	29 307	29 814

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 pankin vakuustilille (rahavakuus). Jäljelle jääneet varat käytettiin yrityksen yleisiin tarkoituksiin.

Lainan ehtoja muutettiin 29.12.2020. Joukkovelkakirjaehtoihin tehdyt muutokset sisältävät liikkeelle lasketun joukkovelkakirjalainan ennaikaisen lyhennyksen 5,0 miljoonalla eurolla, joka maksettiin 17.2.2021. Loput sopimuksen purkukorvauksesta jää hotellin operatiiviseen yhtiön käyttöpääomaan ja yrityksen yleisiin tarkoituksiin. Muutokset sisälsivät myös:

- optio pidentää joukkovelkakirjan maturiteettia 6 kuukaudella 4 %:n (0,9 miljoonan euron) pidennysmaksusta tai syyskuuhun 2022 saakka 8 prosentin (1,9 miljoonan euron) jatkamismaksulla.
- korkokatteen kovenanti, joka edellyttää liikkeellelaskijan EBITDA:n ja nettorahoituskulujen suhteen olevan vähintään 1,1
- Sunborn International Holding Oy takaajana (Sunbornin kahden laivahotellin, Sunborn Gibraltarin ja Sunborn Londonin omistaja)
- kyky käyttää kaikkia valtion rahoitusohjelmia operatiivisessa yrityksessä (vakuudettomia), jos niitä on saatavilla enintään 2 miljoonalla eurolla.

Yhtiö maksaa joukkovelkakirjalainat takaisin viidessä pienessä erässä (jatkoajalla 6 pienessä erässä) ja loppuosa kuuletetaan eräpäivänä nimellisarvossaan (jatko-optiolla hintaan 108 % nimellisarvosta uutena erääntymispäivänä). Sopimukseen perustuva korko on 5,5 % sekä 3 kk Euribor. Efektiivinen korko on 6,15 %.

Johdon arvion mukaan maksettavien joukkovelkakirjojen käypä arvo on lähellä kirjanpitoarvoa, koska korot eivät ole muuttuneet paljon ja johto arvioi, että Sunborn Londonin luottokelpoisuus ei ole muuttunut merkittävästi liikkeeseenlaskupäivästä. Kun joukkolainan ehtoja muutettiin, joukkovelkakirjalaina arvostettiin uudelleen diskonttaamalla muutetut kassavirrat alkuperäistä efektiivistä korkoa käyttäen.

Johto on soveltanut merkittävää harkintaa arvioidessaan sopimukseen perustuvia kassavirtoja. Johto on arvioinut, että se ei käytä jatko-optiota ja maksaa joukkovelkakirjalainan alkuperäisenä eräpäivänä. Vastaavasti joukkovelkakirjalainan jatkamismaksut eivät sisälly muunnettuihin kassavirtoihin.

Annetut vakuudet ja takuut

Joukkovelkakirjojen vakuutena on parhaalla etusijalla oleva laivahotellin kiinnitys sekä edellä mainittu rahavakuus. Lisäksi yhtiö 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: "påkravsgaranti") Sunborn UK:n taholta joukkovelkakirjalainasopimuksen mukaisesti sekä yhtiön laivahotellin rekisteröity yritysikiinnitys yritysikiinnityssäädöksen mukaisesti. Vuoden 2020 loppuun saakka Sunborn UK:n ainoa toiminta koostui toimimisesta laivahotellin vuokralaisena ja vuokranantajana. Vuodesta 2021 lähtien toiminta koostuu toimimisesta laivahotellin vuokralaisena ja toiminnanharjoittajana. Sen tulot koostuvat vuokratuloista ja vuodesta 2021 eteenpäin operatiivisista hotellituotoista. Lisäksi Sunborn UK:n kassavirrat ja saamiset sekä niiden pankkitilit on pantattu joukkovelkakirjojen vakuudeksi.

Kuten edellä on käynyt ilmi, joukkovelkakirjaehtoihin tehdyillä muutoksilla otettiin käyttöön korkokatteen kovenanti, joka edellyttää liikkeellelaskijan EBITDA:n ja nettorahoituskulujen suhteen olevan vähintään 1,1. Samalla Sunborn International Holding Oy lisättiin joukkovelkakirjalainojen takaajaksi.

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

13. Etuyhteydessä olevat osapuolet

Liiketoiminta etuyhteydessä olevien osapuolten kanssa

Sunborn Oy on toteuttanut 30.4.2020 liiketoimintasiirron, jossa laivahotelliliiketoiminta on siirretty Sunborn International Holding Oy:lle, josta tuli samalla Konsernin suora emoyhtiö.

Konsernin etuyhteydessä olevat osapuolet ovat Sunborn –konsernin emoyhtiö Sunborn Oy, suora emoyhtiö Sunborn International Holding 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.-31.12.2020:			1.1-31.12.2019		
	Vuokra- -tuotot	Hallinto- palvelut	Korko- tuotot	Vuokra- tuotot	Hallinto- palvelut	Korko- tuotot
Konsernin emoyhtiö - Sunborn Oy	-	-50	518	-	-48	1 559
Suora emoyhtiö – Sunborn International Holding Oy	-	-40	1 041	-	-	-
Sunborn International Oy	-	-24	-	-	-24	-
Sunborn International (UK) Ltd	7 433	-	-	2 945	-	-
Yhteensä	7 433	-114	1 559	2 945	-72	1 559

1 000 EUR	31.12.2020		31.12.2019	
	Saatavat	Velat	Saatavat	Velat
Konsernin emoyhtiö - Sunborn Oy	-	-	24 162	-
Suora emoyhtiö – Sunborn International Holding Oy	19 777	50	-	-
Sunborn International Oy	-	-	-	24
Sunborn Saga Oy	-	-	-	-
Sunborn International (UK) Ltd	3 191	-	3 288	-
Yhteensä	22 968	50	27 450	24

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. Vuonna 2020 vuokratuotot sisältävät 4,76 miljoonaa EUR satunnaisia tuottoja liittyen ISS:n toiminnanharjoittajasopimuksen päättymiseen.

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

Yritysten välinen saaminen emoyhtiö Sunborn Oy:ltä syyskuussa 2016 on siirretty lain mukaisesti uudelle emoyhtiölle Sunborn International Holding Oy:lle huhtikuussa 2020. 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 3,2 miljoonaa euroa 31.12.2020 (3,3 miljoonaa euroa 31.12.2019).

Sunborn UK ja Sunborn International Holding Oy ovat taanneet yhtiön vakuudelliset joukkolainat. Yksityiskohtaiset tiedot takauksesta on kuvattu liitetiedossa 12 Lainat.

14. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat

Joukkovelkakirjalainan ehtoihin sisältyi lainan ennaaikainen takaisinmaksu 5,0 miljoonalla eurolla, joka maksettiin 17.2.2021

Yhtiö toteutti toimintojen siirron ISS:stä Sunborn UK:lle ensimmäisen vuosineljänneksen aikana ja saattoi työntekijöiden siirron päätökseen maaliskuun lopussa.

Uudelleenrahoitusneuvottelut ovat käynnissä useiden osapuolten kanssa ja yhtiö tutkii erilaisia uudelleenrahoitusinstrumentteja.

Emoyritys Sunborn International Holding Oy on saanut pysyvän suunnitteluluvan uuden laivahotellin kehittämiseksi nykyiselle paikalle. Tämä tarjoaa hyvät lähtökohdat Yhtiön liiketoiminnan pitkäaikaiselle kehitykselle Iso-Britanniassa.

TULOSLASKELMA (FAS)

	1.1. - 31.12.2020	1.1. - 31.12.2019
LIKEVAIHTO	7 432 811,58	2 944 825,64
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelmapoistot	-909 046,32	-909 046,32
Liiketoiminnan muut kulut	-338 631,34	-232 258,15
	=====	=====
LIKEVOITTO	6 185 133,92	1 803 521,17
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	1 578 903,37	1 662 010,44
Korkokulut ja muut rah.kulut	-1 885 953,10	-1 715 828,98
	-307 049,73	-53 818,54
	=====	=====
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA	5 878 084,19	1 749 702,63
Tilinpäätössiirrot		
Konserniavustus	-6 073 000,00	-2 500 000,00
Poistoeron lisäys(-) / vähennys(+)	383 485,40	909 046,32
Tuloverot	-450,00	0,00
	=====	=====
TILIKAUDEN VOITTO	188 119,59	158 748,95

TASE (FAS)

VASTAAVAA	31.12.2020		31.12.2019	
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineelliset hyödykkeet				
Koneet ja kalusto	8 992 113,54		9 901 159,86	
Keskeneräiset hankinnat	261 205,30	9 253 318,84	261 205,30	10 162 365,16
Sijoitukset				
Tytäryhtiöosakkeet		2 500,00		2 500,00
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Pitkäaikaiset				
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	19 777 408,15		24 161 522,12	
Muut saamiset	879 995,95	20 657 404,10	879 995,95	25 041 518,07
Lyhytaikaiset				
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	3 191 233,13		3 288 083,85	
Muut saamiset	12 998,24		3 121,52	
Siirtosaamiset	8 259,00	3 212 490,37	6 866,33	3 298 071,70
Rahat ja pankkisaamiset		5 498 439,29		345 171,43
		=====		=====
VASTAAVAA YHTEENSÄ		38 624 152,60		38 849 626,36

VASTATTAVAA	31.12.2020		31.12.2019	
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma	80 000,00		80 000,00	
Svop-rahasto	600 000,00		600 000,00	
Voittovarot ed. tilikausilta	161 963,11		3 214,16	
Tilikauden voitto / tappio	188 119,59	1 030 082,70	158 748,95	841 963,11
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ				
Kertynyt poistoero		7 415 430,77		7 798 916,17
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen				
Joukkovelkakirjalainat		0,00		29 456 000,00
Lyhytaikainen				
Joukkovelkakirjalainat	29 456 000,00		704 000,00	
Saadut ennakot	644 983,46			
Velat saman konsernin yrityksille			24 000,00	
Ostovelat	59 654,78		1 708,19	
Siirtovelat	18 000,89	30 178 639,13	23 038,89	752 747,08
		=====		=====
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		38 624 152,60		38 849 626,36

LIITETIEDOT (FAS)

1. TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

Pysyvien vastaavien arvostus

Pysyvät vastaavat on kirjattu taseessa hankintamenoon 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 saatavat ja velat on muutettu euroiksi tilinpäätöspäivän EKP:n keskkurssiin.

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	-383 485,40	525 560,92

3. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

	2020	2019
Hallintokulut	143 695,95	104 254,91
Vakuutukset	120 968,30	101 233,41
Muut kulut	73 967,09	26 769,83
Yhteensä	<u>338 631,34</u>	<u>232 258,15</u>

4. TILINTARKASTUSPALKKIOT

	2020	2019
Pricewaterhousecoopers Oy		
Tilintarkastus	15 815,00	12 989,87
Veroneuvonta	5 694,00	6 395,00

5. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

	2020	2019
Rahoitustuotot		
Korkotuotot konserniyhtiöiltä	1 558 886,03	1 558 886,04
Muut rahoitustuotot	20 017,34	103 124,40
Yhteensä	<u>1 578 903,37</u>	<u>1 662 010,44</u>
Rahoituskulut		
Korkokulut muille	1 676 321,30	1 709 466,23
Muut rahoituskulut	209 631,80	6 362,75
Yhteensä	<u>1 885 953,10</u>	<u>1 715 828,98</u>
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-307 049,73	-53 818,54

6. KONSERNIAVUSTUS	2020	2019
Annetut konserniavustukset	6 073 000,00	2 500 000,00

7. PYSYVIEN VASTAAVIEN MUUTOKSET TASE-ERITTÄIN

Aineelliset hyödykkeet:	2020	2019
Koneet ja kalusto		
Hankintameno tilikauden alussa	24 217 754,42	24 217 754,42
Kertyneet sumupoistot tilikauden alussa	14 316 594,56	13 407 548,24
Tilikauden sumupoistot	909 046,32	909 046,32
Kertyneet sumupoistot tilikauden lopussa	15 225 640,88	14 316 594,56
Tasearvo	8 992 113,54	9 901 159,86
 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	7 415 430,77	7 798 916,17

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-konsernitilinpäätöksessä.

9. KONSERNISAAMISET JA -VELAT

	2020	2019
Pitkäaikaiset lainasaamiset	19 777 408,15	24 161 522,12
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	3 191 233,13	3 288 083,85
Yhteensä	22 968 641,28	27 449 605,97
 Lyhytaikaiset velat		
Siirtovelat	18 000,89	24 000,00
Yhteensä	18 000,89	24 000,00

10. OMA PÄÄOMA JA VOITONJAKOKELPOISET VARAT

	2020	2019
Oma pääoma		
Osakepääoma 1.1.	80 000,00	80 000,00
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.	161 963,11	3 214,16
Tilikauden tulos 31.12.	188 119,59	158 748,95
 Oma pääoma yhteensä	1 030 082,70	841 963,11

Jakokelpoiset varat tilinpäätöksessä		
Svop-rahasto	600 000,00	600 000,00
Kertyneet voittovarot	161 963,11	3 214,16
Tilikauden tulos	188 119,59	158 748,95
	<u>950 082,70</u>	<u>761 963,11</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	2020	2019
Korkovelka	18 000,89	23 038,89
12. VASTUUT JA VAKUUDET	2020	2019
Joukkovelkakirjalainat	29 456 000,00	30 160 000,00
Annetut kiinnitykset	40 000 000,00	40 000 000,00
Yrityskiinnitys	41 600 000,00	41 600 000,00
Pantatut pankkitilit	6 371 341,34	1 218 073,48
Pantatut sisäiset saatavat	22 968 641,28	27 449 605,97

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

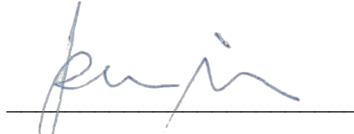
SUNBORN LONDON OYJ

Turussa 16. huhtikuuta 2021



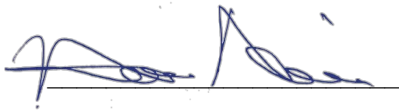
Ritva Niemi

Hallituksen puheenjohtaja



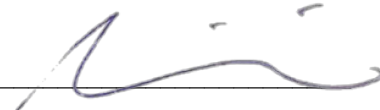
Pekka Niemi

Hallituksen jäsen



Hans Niemi

Toimitusjohtaja



Jari Niemi

Hallituksen jäsen

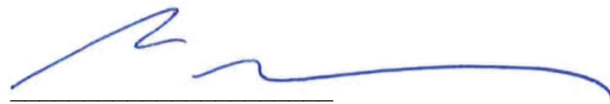
TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Turussa 30. huhtikuuta 2021

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 (y-tunnus 2726819-7) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2020. Tilinpäätös sisältää:

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

Lausunnon perustelut

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

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

Riippumattomuus

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

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

Tarkastuksen yleinen lähestymistapa

Yhteenveto

Olennaisuus

- Tilinpäätökselle määritetty olennaisuus: 328 tuhatta euroa, joka on 0,5 % konsernitaseen loppusummasta.

Konsernitarkastuksen laajuus

- Konsernitilinpäätöksen tarkastuksen kohteena oli emoyhtiö.

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 tilinpäätökselle määritetyn olennaisuuden. Nämä raja-arvot yhdessä kvalitatiivisten tekijöiden kanssa auttoivat meitä määrittämään tarkastuksen kokonaislaajuuden ja yksittäisten tilintarkastustoimenpiteiden luonteen, ajoituksen ja laajuuden sekä arvioimaan virheellisyyksien vaikutusta tilinpäätökseen kokonaisuutena.

Konsernitilinpäätökselle määritetty olennaisuus	328 tuhatta euroa
Olennaisuuden määrittämisessä käytetty vertailukohde	0,5 % konsernitaseen loppusummasta
Perustelut vertailukohteen valinnalle	Valitsimme olennaisuuden määrittämisen vertailukohteeksi konsernitaseen loppusumman, koska käsityksemme mukaan tilinpäätöksen lukijat käyttävät yleisimmin sitä arvioidessaan yhtiön varallisuutta. Lisäksi taseen loppusumma on yleisesti hyväksytty vertailukohde. Valitsimme sovellettavaksi prosenttiosuudeksi 0,5 %, joka on tilintarkastusstandardeissa yleisesti hyväksytyjen määrällisten rajojen puitteissa.

Konsernitilinpäätöksen tarkastuksen laajuuden määrittäminen

Tilintarkastuksemme laajuutta määrittäessämme olemme ottaneet huomioon konsernin rakenteen, toimialan sekä taloudelliseen raportointiin liittyvät prosessit ja kontrollit. Konsernin pääasiallinen toiminta tapahtuu emoyhtiössä. Konsernitarkastuksen laajuus kattaa emoyhtiön. Tytäryritykseen ei katsota liittyvän olennaisen virheen riskiä konsernitilinpäätöksen kannalta ja täten sen osalta tarkastustoimenpiteet ovat rajoittuneet konsernitasolla tehtäviin analyttisiin toimenpiteisiin. Näiden toimenpiteiden perusteella olemme hankkineet tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitilinpäätöksestä.

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

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

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

Tilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka	Miten seikkaa on käsitelty tilintarkastuksessa
<p>Liikevaihdon tuloutus</p> <p>Viittaus tilinpäätöksen laatimisperiaatteisiin ja liitetietoon 5</p> <p>Liikevaihto sisältää vuokrasopimuksen mukaiset vuokratuotot. Vuokratuotot kirjataan tuotoksi vuokraaikana ajan kulumisen perusteella.</p>	<p>Kävimme läpi liikevaihdon tuloutusperiaatteet, sisältäen vuokratuottojen tuloutusperiaatteet. Arvioimme niiden asianmukaisuutta verraten sovellettaviin tilinpäätösstandardien periaatteisiin.</p> <p>Liikevaihdon tuloutuksen tarkastuksessa kiinnitimme huomiota vuokrasopimukseen. Testasimme vuokrien tuloutusten ajoitusta vertaamalla tuloutuksia sopimusehtoihin.</p>
<p>Sijoituskiinteistön arvostus</p> <p>Viittaus tilinpäätöksen laatimisperiaatteisiin ja liitetietoon 9 (sijoituskiinteistöt)</p> <p>Yhtiön sijoituskiinteistö sisältää hotellilaivan.</p>	<p>Kävimme läpi yhtiön prosessi- ja kontrolliympäristön sijoituskiinteistön osalta.</p> <p>Lisäksi arvioimme johdon kykyä tehdä oletuksia ja ennusteita arvioidessaan sijoituskiinteistön kirjanpitoarvoa vastaavan määrän kertymisen määrittämistä. Arviossamme keskityimme erityisesti rahavirtaennusteisiin, hyödykkeiden taloudelliseen käyttöikään sekä diskonttauskorkoon.</p> <p>Arvioimme johdon käyttämien oletusten kohtuullisuutta sijoituskiinteistön osalta. Lisäksi arvioimme tilinpäätöksessä ilmoitettujen tietojen asianmukaisuutta ja riittävyttä liittyen sijoituskiinteistöihin.</p>

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

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

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

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

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

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

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

- tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonme 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 kirjanpöytäarvioiden 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 lausuntonme. 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 konserniti-linpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vas-taamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta laajuudesta ja ajoitukses-ta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puut-teellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Lisäksi annamme hallintoelimille vahvistuksen siitä, että olemme noudattaneet riippumattomuutta koskevia rele-vantteja eettisiä vaatimuksia, ja kommunikoimme niiden kanssa kaikista suhteista ja muista seikoista, joiden voi kohtuudella ajatella vaikuttavan riippumattomuuteemme, ja soveltuviissa tapauksissa niihin liittyvistä varotoimis-ta.

Päätämme, mitkä hallintoelinten kanssa kommunikoiduista seikoista olivat merkittävimpiä tarkasteltavana ole-van 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 tilintarkastuskertomukses-sa, koska siitä aiheutuvien epäedullisten vaikutusten voitaisiin kohtuudella odottaa olevan suuremmat kuin täl-laisesta viestinnästä koituva yleinen etu.

Muut raportointivelvoitteet

Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot

Olemme toimineet yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 19.11.2015 alkaen yhtäjaksoisesti 5 vuotta.

Muu informaatio

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

Tilinpäätöstä koskeva lausuntonamme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea edellä yksilöity muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritet-taessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Toiminta-kertomuksen osalta velvollisuutenamme on arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovelletta-vien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että

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



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

Turussa 30.4.2021

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

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

Kalle Laaksonen
KHT