

SUNBORN LONDON



**KONSERNITILINPÄÄTÖS 2021
SUNBORN LONDON OYJ**

sunborn

SISÄLTÖ

SISÄLTÖ.....	2
TOIMINTAKERTOMUS 2021	3
KONSERNIN TULOSLASKELMA (IFRS).....	6
KONSERNIN TASE (IFRS).....	7
LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA (IFRS)	8
KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA (IFRS).....	9
LIITETIEDOT (IFRS)	10
1. Yleiset tiedot	10
2. Yhteenvedo merkittävistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista	11
3. Tärkeitä kirjanpidollisia arvioita ja johdon harkintaa	14
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	21
12. Lainat	22
13. Lähipiiritapahtumat	23
14. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat.....	25
TULOSLASKELMA (FAS)	26
TASE (FAS).....	27
LIITETIEDOT (FAS)	28
TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET	31

TOIMINTAKERTOMUS 2021

Keskeiset luvut (IFRS)

1 000 EUR	2021	2020
Vuokratuotot	2 712	2 675
Sopimuksen purkukorvaus	-	4 757
Liikevoitto	1 226	5 718
Sijoituskiinteistö (laivahotelli)	34 898	36 402
Oma pääoma	28 072	28 441
Lainat	24 380	29 307

Taloudellinen katsaus vuodelta 2021

Sunborn London Oyj ("Yhtiö") on erillisyhtiö, jonka tarkoituksena on Sunborn London -laivahotellin omistus ja edelleenvuokraus. Alus on vuokrattu sisäisellä vuokrasopimuksella sisaryhtiö Sunborn International (UK) Ltd:lle ("Sunborn UK") kiinteään hintaan, joka on tällä hetkellä 195 000 GBP/kk.

Vuokratuotot raportointikaudelta olivat 2,71 miljoonaa EUR (2,68 miljoonaa EUR). Toimintakulut olivat edellisvuoden tasolla huolimatta uudelleenrahoituksen aiheuttamia lisäkustannuksia.

Laivahotellin käypä arvo 31.12.2021 vastaa sen diskontattuihin kassavirtoihin perustuvaa kirjanpitoarvoa. Johto on ottanut huomioon Covid-19:n vaikutuksen käypään arvoon ja seuraa edelleen huolellisesti Covid-19:n mahdollisia muita seurauksia.

Merkittävät tapahtumat tilikauden aikana

Johtuen edellisen kumppanin ISS Facility Servicesin ilmoittamasta strategisesta päätöksestä vetäytyä Iso-Britannian hotellitoiminnasta, Sunborn International (UK) Ltd otti ISS:ltä operointivastuun 31.12.2020 alkaneen 3 kuukauden siirtymäkauden jälkeen. Hotellioperaattori Sunborn UK:n ja yhtiön välinen vuokrasopimus uusittiin 1.1.2021 alkaen kiinteällä summalla 195 000 GBP/kk ottaen huomioon uuden operaattorijärjestelyn, ISS:n kanssa tehdyn purkusopimuksen ja pienemmän jäljellä olevan lainan määrän.

Joukkovelkakirjalainan ehtoihin vuonna 2020 tehtyihin muutoksiin sisältyi 17.2.2021 toteutunut olemassa olevan lainan ennaikainen lyhennys 5,0 miljoonalla eurolla.

22.9.2021 yhtiö laski liikkeelle vakuudellisia joukkovelkakirjalainoja nimellisarvoltaan 25,5 miljoonaa euroa suunnattuna ammattimaisille institutionaalisille sijoittajille tarkoituksenaan erääntyvien joukkovelkakirjalainojen rahoittaminen vastaavin ehdoin. Joukkovelkakirjalainat listattiin 17. joulukuuta Nasdaq Helsingissä ISIN N00011099772:lla.

Liiketoimintaympäristö

Hotellin operatiivinen toiminta siirtyi ISS:ltä Sunborn UK:lle onnistuneesti ja kaikki siirtymäjärjestelyt toteutettiin suunnitellusti 2021 ensimmäisellä puoliskolla. Sunborn UK on tunnistanut myynnin,

markkinoinnin ja kustannusten synergiaetuja muiden Sunborn-yhtiöiden kanssa, ja vuoden 2021 aikana sen yleinen taloudellinen tulos parani huolimatta Covid 19:n haasteista erityisesti ensimmäisellä puoliskolla.

Ison-Britannian hotellit avattiin yleisölle 17. toukokuuta. Tämän jälkeen käyttöaste nousi heti kannattavalle tasolle ja trendi jatkui koko loppuvuoden ylittäen keskeisillä suoritusarvoilla mitattuna paikallisen kilpailukykyisen hotellijoukon sekä Lontoon keskiarvon, mikä osoittaa Sunbornin vahvan markkina-aseman kaikilla keskeisillä mittareilla: huoneiden keskihinta, käyttöaste ja huonetuotto.

Operaattorin kokonaissuorituskyky oli tasainen kuukausittain joulukuun puoliväliin asti, kunnes omicron-varianttien aalto alkoi vaikuttaa varauksiin.

Hotellin asiakastyytyväisyys on pysynyt korkealla TripAdvisorin arvioiden ollessa tarkastelujaksolla 4,5/5, Booking.comin 8,3/10, Hotels.comin 8,4/10 ja Expedia.comin 4,4/5.

Arvio tulevasta kehityksestä

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 jatkuvasta kasvusta ja kehityksestä.

Myönteistä kehitystä tapahtuu hotellin ympäristössä, kun kesäkuussa 2022 avataan uusi Crossrailin junayhteys - Elizabeth-linja ja Lontoon pormestarin toimisto on hiljattain siirretty hotellin läheisyyteen. Erityisesti Crossrail-junayhteyden - Elizabeth-linjan odotetaan kasvattavan hotellihuoneiden kysyntää ja keskihinnan kehitystä positiivisesti.

Emoyhtiö Sunborn International Holding Oy on saanut pysyvän rakennusluvan uuden laivahotellin kehittämiseen nykyiselle paikalle. Tämä tarjoaa vankan perustan Ison-Britannian liiketoiminnan pitkän aikavälin kehitykselle.

Merkittävät tapahtumat raportointikauden päättymisen jälkeen

Tammi- ja helmikuussa hotellin toimintaan vaikutti jonkin verran jatkuvat Omicron-variantteihin liittyvät tapahtumien uudelleenjärjestelyt ja peruutukset, mutta useimmat tapahtumat on siirretty järjestettäväksi myöhemmin vuoden aikana tai seuraavana vuonna. Varausten kehitys näyttää erittäin hyvältä maaliskuusta alkaen, ja ennakkovarausten ja toimialaraporttien perusteella johto odottaa vuoden 2022 olevan ennätysvuosi sekä liikevaihdon että kannattavuuden osalta.

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 hotellilaitan vuokrasopimukseen liittyvien GBP-määräisten saatavien ja tulevaisuuden rahavirtojen osalta. Yhtiön johto seuraa tarkasti GBP / EUR-valuuttakurssin kehitystä ja pyrkii suojaamaan Yhtiötä epäsuotuisalta kehitykseltä konsernitasolla.

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

Ison-Britannian jatkuva inflaatiopaine voi aiheuttaa merkittävää kasvua materiaali- ja työkustannuksissa, edellyttäen myyntimme odotettua nopeampaa hintakehitystä ja voittomarginaalien vaihtelua lyhyellä aikavälillä, kun liiketoiminta sopeutuu epävakaisiin markkinaolosuhteisiin.

Sodalla Ukrainassa ei arvioida olevan välitöntä vaikutusta yhtiön liiketoimintaan.

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 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 määrittämänä 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 2021 hallitus piti neljä kokousta.

Hallituksen jäseninä vuonna 2021 olivat Ritva Niemi, Pekka Niemi, Hans Niemi ja Jari Niemi. Hallituksen jäsenille ei ole maksettu palkkioita vuonna 2021. 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 toistaiseksi voimassa olevalle ajanjaksolle. 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	2021	2020
Vuokratuotto konserniyhtiöltä	5,13	2 712	2 675
Liiketoiminnan muut tuotot	5	385	4 886
Poistot	9	-1 505	-1 505
Liiketoiminnan muut kulut	6	-367	-339
Liikevoitto		1 226	5 718
Rahoitustuotot	7,13	1 616	1 579
Rahoituskulut	7	-1 958	-2 082
Rahoitustuotot ja -kulut		-342	-503
Tulos ennen veroja		884	5 214
Tuloverot	8	(0)	(0)
Laskennalliset verot	8	-177	-1 043
Tilikauden voitto		707	4 171

Tuloslaskelmaa tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

KONSERNIN TASE (IFRS)

1000 EUR	Liitetieto	31.12.2021	31.12.2020
Varat			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	9	34 898	36 402
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	13	21 063	19 777
Muut saamiset	12	-	880
Pitkäaikaiset varat yhteensä		55 960	57 060
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset saman konsernin yrityksiltä	13	3 301	3 191
Muut saamiset		32	21
Rahat ja pankkisaamiset		1 405	5 501
Lyhytaikaiset varat yhteensä		4 738	8 713
Varat yhteensä		60 699	65 773

1 000 EUR	Liitetieto	31.12.2021	31.12.2020
Oma pääoma ja velat			
Osakepääoma	11	80	80
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		600	600
Kertyneet voittovarot		27 392	27 761
Oma pääoma yhteensä		28 072	28 441
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	12	23 880	-
Muut velat	5	-	257
Laskennalliset verovelat	10	6 826	6 918
Pitkäaikaiset velat yhteensä		30 705	7 175
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat		41	10
Velat saman konsernin yrityksille	13	1 346	50
Lainat	12	500	29 307
Muut velat	5	-	128
Siirtovelat		35	663
Lyhytaikaiset velat yhteensä		1 921	30 158
Velat yhteensä		32 627	37 333
Oma pääoma ja velat yhteensä		60 699	65 773

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 1.1.2020	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 verovelalla vähennettynä			-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
Oma pääoma 1.1.2021	80	600	27 761	28 441
Tilikauden voitto			707	707
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0	0	707	707
Liiketoimet Sunborn Oy:n kanssa:				
Konserniavustus verovelalla vähennettynä			-1 076	-1 076
Suoraan omaan pääomaan kirjatut omistajien tekemät sijoitukset ja varojen jakaminen yhteensä	0	0	-1 076	-1 076
Oma pääoma 31.12.2021	80	600	27 392	28 072

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

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	Liitetieto	2021	2020
Liiketoiminnan kassavirta			
Tilikauden voitto ennen veroja		884	5 214
Oikaisuerät			
Laivan uudistustöihin liittyvän tuoton jaksotus	5	-385	-128
Poistot	9	1 505	1 505
Rahoitustuotot ja -kulut		342	503
Käyttöpääoman muutos			
Saamisten muutos		-121	86
Velkojen muutos		646	674
Liiketoiminnan nettokassavirta		1 578	7 854
Investointien kassavirta			
Investointien nettokassavirta		-	-
Rahoituksen kassavirta			
Pitkäaikaisten lainojen lisäys		24 723	-
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksu		-29 456	-704
Sulkutililtä vapautetut rahavarat		880	-
Velat/saamiset konserniyhtiöille/-yhtiöiltä	7	-	-130
Transaktiokulut		-566	-9
Maksetut korot ja rahoituskulut		-1 553	-1 681
Rahoituksen nettokassavirta		-5 973	-2 525
Rahavarat tilikauden alussa		5 501	348
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		299	-176
Rahavarojen muutos		-4 096	5 153
Rahavarat tilikauden lopussa		1 405	5 501

Yllä olevaa kassavirtalaskelmaa tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

LIITETIEDOT (IFRS)

1. Yleiset tiedot

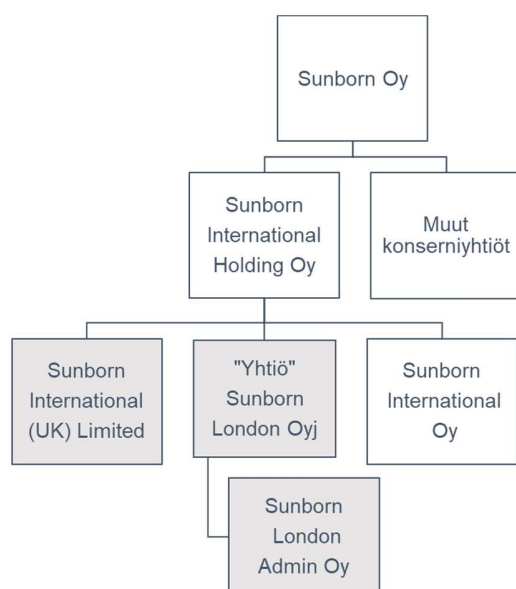
Sunborn London Oyj on Suomessa toimiva julkinen osakeyhtiö ("Yhtiö"), jonka rekisteröity osoite on Juhana Herttuan puistokatu 23, Turku, Suomi. Sunborn London Oyj perustettiin Sunborn International Oy:n jakautuessa 30.4.2016. Sunborn London Oyj omistaa ylellisen "Sunborn London" -laivahotellin, joka sijaitsee Lontoon Royal Victoria Dockissa Iso-Britanniassa ("laivahotelli"). Laivahotelli on vuokrattu sisaryhtiö Sunborn International (UK) Ltd:lle ("Sunborn UK"). Alkuvuonna 2021 siirtymäajan jälkeen Sunborn UK otti vastuulleen operatiivisen toiminnan ISS:ltä.

Laivahotellissa on 138 hyttiä, mukaan lukien viisi sviittiä, konferenssi- ja auditoriotilat jopa 200 osallistujalle, ravintola ja kaksi baaria. Yhtiöllä ei ollut henkilöstöä vuosina 2021 ja 2020. Konsernin emoyhtiö Sunborn Oy tuottaa Sunborn London Oyj:lle hallinnolliset palvelut. Sunborn UK toimii ainoastaan laivahotellin vuokraajana ja operaattorina.

Sunborn London Oyj:n emoyhtiö on Sunborn International Holding Oy, joka omistaa 100 % yhtiön osakkeista sekä Sunborn International UK:n. Sunborn International Holding Oy:n omistaa Sunborn Oy, joka on suomalainen perheyhtiö. Sunborn-konserni keskittyy ylellisten kylpylä- ja laivahotellien, ravintoloiden ja muun korkealaatuisen omaisuuden kehittämiseen, ja sillä on yli 40 vuoden kokemus hotelli- ja ravintola-alalta. 31.12.2021 Sunborn Oy:llä oli 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 joulukuussa 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. Laadinnassa on noudatettu 31.12.2021 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 yhteisöläinsäädännön vaatimusten mukaiset. Ei ole vielä voimassa olevia IFRS- tai IFRIC-tulkintoja, joilla odotettaisiin olevan olennainen vaikutus Yhtiön tilinpäätökseen.

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 esitetystä yhteensä-luvusta.

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 esittämivaluutta.

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat muutetaan toimintavaluutan määräisiksi liiketapahtumien toteutumispäivien kursseihin tai, jos erät on arvostettu uudelleen, arvostuspäivän kursseihin. 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 Sunborn UK operoi "Sunborn London" laivahotellina. 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 vuokratasavirrat 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 käyttäen sijoituskiinteistön käypää arvoa oletushankintamenoa IFRS:ään siirtymispäivänä. Laivahotellin arvoa lisäävät korjaus- ja kunnossapitomenot kirjataan käyttöomaisuuden lisäyksinä, ja ne poistetaan joko parannuksen tai laivahotellin arvioidun taloudellisen vaikutusajan mukaan, lyhyemmän ollessa määräävä.

Sittemmin sijoituskiinteistö on arvostettu kertyneillä poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenuon. 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 aiheutuville menoilla ja käyttöarvolla.

Rahoitusvarat

Konserni luokittelee kaikki rahoitusvaransa jaksotettuun hankintamenuon 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 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.

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 hankintamenuon kirjattujen rahoitusvarojen arvon aleneminen

Konserni arvioi jaksotettuun hankintamenuon kirjattuja saamisia 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 tulovaikutteisesti. 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 hankintamenuun. Maksetun rahamäärän (lisättyä transaktiokustannuksilla) ja lunastusarvon ero kirjataan tulosvaikutteisesti lainan korkokuluksi kyseisellä jaksolla käyttäen efektiivisen koron menetelmää. Yhtiön lainat muodostuvat vakuudellisista joukkovelkakirjalainoista, jotka yhtiö laski liikkeelle vuonna 2021.

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, 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 saamisiin 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 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 aiheuttaen tarkistaa arviota laivahotellin taloudellisesta vaikutusajasta tai ennustetusta jäännösarvosta. Jos arvioitu laivahotellin keskimääräinen taloudellinen vaikutusaika pienenesi tai kasvaisi yhdellä vuodella, poistot vuodelle 2021 olisivat kasvaneet noin 0,1 miljoonalla eurolla / pienentyneet 0,1 miljoonalla eurolla. Jos laivahotellilla ei

arvioitaisi olevan lainkaan jäännösarvoa, poistot vuodelle 2021 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 konsernin emoyhtiön Sunborn Oy:n jatkeena, jonka 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.

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	31.12.2021	31.12.2020
Vuokrasaatavat	3 301	3 191
Rahavarat	57	5 452
Yhteensä	3 358	8 643

Jos 31.12.2021 GBP olisi vahvistunut/heikentynyt 15 % euroon verrattuna, olisi tilikauden tulos ko. vuodelta ollut EUR 438 tuhatta (2020: EUR 1.127 tuhatta) korkeampi/matalampi.

Korkoriski

Yhtiö on vuonna 2021 laskenut liikkeelle etuoikeutettuja joukkovelkakirjalainoja, joiden korko on sidottu 3 kuukauden Euriboriin. Joukkovelkakirjojen nimellisarvo on EUR 25,5 miljoonaa ja niiden korko 31.12.2021 oli 5,5 %, mikä koostuu 5,5 % marginaalin lisäksi 3 kuukauden Euriborista minimitason ollessa 0 %. Rahat ja pankkisaamiset eivät kerrytä merkittävää korkoa. Emoyhtiö Sunborn International Holding Oy:ltä oleva 21 miljoonan euron lainasaaminen kerryttää kelluvan koron perustuen 3 kuukauden Euriboriin minimitasolla 0 % plus marginaali, joka 31.12.2021 oli 7,3 %.

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 3,3 miljoonaa 31.12.2021 (3,2 miljoonaa euroa 31.12.2020). 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.

Merkittävin saatava on emoyhtiö Sunborn International Holding Oy:lle myönnetty laina. Lainalla on normaali, konsernin sisäisiin saataviin liittyvä luottoriski. Lainan luottoluokka riippuu emoyhtiön taloudellisesta suoriutumisesta. Sunborn-konserniyhtiöiden taloudellisia toimintoja ohjaa tavanomainen johtaminen. Konserniyhtiöiden saatavien ja velkojen 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 olettimiin 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	31.12.2021	31.12.2020
Ei erääntyneet	232	-
Alle 6 kk aikana erääntyvät	1 392	3 191
6–12 kk aikana erääntyvät	1 392	-
Yli 12 kk aikana erääntyvät	283	-
Yhteensä	3 301	3 191

Likviditeetti- ja uudelleenrahoitusriski

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

Vakaa likviditeettiriskin hallinta tarkoittaa riittävien 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.

Joukkovelkakirjalainan ehtoihin sisältyy korkoihin liittyvä kovenantti, jonka mukaan yhtiön vuokrasopimuksen kerryttämä tulos ennen korkoja, veroja, poistoja ja tilinpäätössiirtoja on oltava vähintään 1.1 kertaa nettorahoituskulujen määrä kannattavuuden ylläpitämiseksi ja maksuvalmiuden ylläpitämiseen liittyvä kovenantti, jonka mukaan yhtiöllä tulee olla vähintään kuuden kuukauden koronmaksua vastaava määrä rahaa. Kovenanttien täytyminen tarkastetaan puolivuositain, eikä yhtiö ole rikkonut kovenantteja.

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

31.12.2021						
1 000 EUR	< 1 vuosi	1 - 2 vuotta	2 - 3 vuotta	3 - 5 vuotta	Yhteensä	
Velat konserniyhtiöille	1 346	-	-	-	1 346	
Ostovelat ja muut velat	41	-	-	-	41	
Joukkovelkakirjalaina	500	500	24 500	-	25 500	
Joukkovelkakirjalainan korot	1 414	1 386	996	-	3 796	
Yhteensä	3 301	1 886	25 496	-	30 683	
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	

Uudelleenrahoitusriskiä hallitaan varmistamalla uudelleenrahoitus riittävän aikaisessa vaiheessa. Yhtiön pitkäaikainen rahoitus on turvattu syyskuussa 2024 erääntyvällä joukkovelkakirjalainalla, kuten liitetietojen kohdassa 12 on tarkemmin esitetty. Yhtiön johto uskoo pystyvänsä uudelleenrahoittamaan joukkovelkakirjat niiden erääntyessä tai ennen sitä laivahotellin kannattavan pitkäaikaisen vuokrasopimuksen ansiosta.

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 trusteeen hyväksymä arvioitsija, jaettuna yhtiön joukkovelkakirjalainan määrällä. Kovenantin täytyminen tarkastetaan puolivuositain, eikä yhtiö ole rikkonut kovenanttia.

5. Vuokratuotot etuyhteydessä olevilta osapuolilta ja muut tuotot

Konsernin vuokratuotot koostuvat Sunborn UK:n kiinteästä 195 000 GBP/kk vuokrasta. Laivahotellin vuokrasopimus on voimassa kunnes jompikumpi osapuoli irtisanoo sen kuuden kuukauden irtisanomisajalla. Vuokratuotot liittyvät sijoituskiinteistöihin, katso lisätietoja liitetiedossa 9.

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

1 000 EUR	31.12.2021	31.12.2020
vuoden aikana	1 392	651
1-2 vuoden aikana	-	-
2-3 vuoden aikana	-	-
3-4 vuoden aikana	-	-
4-5 vuoden aikana	-	-
yli 5 vuoden aikana	-	-
Yhteensä	1 392	651

Sunborn UK on maksanut joulukuussa 2020 etukäteen kolmen kuukauden vuokrat, joten yllä oleva taulukko kuvaa vuokria vain kolmen kuukauden jaksolta 31.12.2020.

Vuonna 2020 muut tuotot liittyvät lähinnä kertaluonteiseen maksuun Sunborn UK:lta johtuen ISS:n kanssa tehdyn sopimuksen purkamisesta. Muut tuotot liittyvät myös ISS:ltä laivahotellin kunnostamista varten saatuun maksuun, joka on jaksotettu muihin tuottoihin parannusten vaikutusaikana.

6. Liiketoiminnan muut kulut

Liiketoiminnan muut kulut on esitetty ao. taulukossa:

Liiketoiminnan muut kulut

1 000 EUR	2021	2020
Vakuutukset	123	121
Asiantuntijapalvelut	162	95
Hallintopalkkiot	74	114
Hallinnolliset kulut	8	9
Yhteensä	367	339

Tilintarkastajien palkkiot

1 000 EUR	2021	2020
Tilintarkastuspalkkiot	16	16
Muut palvelut	1	2
Yhteensä	17	18

7. Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot ja -kulut on esitetty ao. taulukossa:

1 000 EUR	2021	2020
Rahoitustuotot:		
Korkotuotot lainasta emoyhtiölle	1 286	1 559
Valuuttakurssivoitot	330	20
Rahoitustuotot yhteensä	1 616	1 579
Rahoituskulut:		
Korkokulut lainoista	-1 657	-1 872
Muut rahoituskulut	-220	-
Valuuttakurssitappiot	-81	-210
Rahoituskulut yhteensä	-1 958	-2 082
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-342	-503

Valuuttakurssivoitot liittyvät Sunborn UK:lta tuleviin, GBP-määräisiin saamisiin. Emoyhtiölle annetun lainan ja velkojen ehdot on kuvattu liitetietojen kohdassa 13 Lähipiiritapahtumat.

8. Tuloverot

Veroaste oli 20 % vuonna 2021 ja vuonna 2020.

Tuloverot

1 000 EUR	2021	2020
Tuloverot	0	0
Laskennalliset verot	-177	-1 043
Yhteensä	-177	-1 043

Verokulu

1 000 EUR	2021	2020
Tulos ennen veroja	884	5 214
Aiemmat kirjaamattomat verotappiot	0	0
Vero laskettuna Suomen veroasteen mukaan (20 %)	-177	-1 043
Yhteensä	-177	-1 043

9. Sijoituskiinteistöt

Konserni esittää sijoituskiinteistönä investointinsa Sunborn London -laivahotelliin, joka on vuokrattu operatiivisella vuokrasopimuksella, ja jota operoidaan Sunborn International UK Ltd:n toimesta. Sijoituskiinteistö kirjataan hankintamenuon vähennettynä kertyneillä poistoilla ja kertyneillä tappioilla.

Laivahotelli on rekisteröity Suomeen, mutta sijaitsee Lontoossa, Iso-Britanniassa, missä se on vuokrattu sopimuksen mukaisesti Sunborn UK:lle. Sunborn UK vastaa myös hallinnoinnista.

Laivahotellin käyvän arvon määrittäminen

Laivahotellin käypä arvo on 31.12.2021 noin 35 miljoonaa euroa (31.12.2020: 36 miljoonaa euroa). Yhtiön laatima arvostus perustuu diskontatun kassavirran analyysiin. Käyvän arvon laskenta perustuu ei-havaittavissa oleviin syötteisiin, ja on siten luokiteltu tasolle 3 käyvän arvon hierarkiassa. Käyvän arvon volatiliiteetti johtuu arvioitujen kassavirtojen vaikutuksesta ja GBP/EUR-valuuttakurssin vaihtelusta. Laivahotellin käypä arvo 31.12.2021 vastaa likimääräisesti laivahotellin kirjanpitoarvoa. Johto on ottanut huomioon Covid-19:n vaikutuksen käypään arvoon ja seuraa 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 päätyttyä. Diskonttaus korko 7 % perustuu Lontoon hotellituottoon lisätynä 2 %:n inflaatiolla. Tarkastelujaksolla suorituksiin sisältyvä arviosta johtuva 1 %:n riski.

Käyvän arvon määrittäminen on laadittu käyttäen ei-havaittavissa olevia syötteitä perustuen johdon arvioon. Diskontatun kassavirtalaskelman kassavirrat perustuvat vuokrasopimuksen kiinteisiin maksuihin vähennettynä arvioiduilla muilla liiketoiminnan kuluilla. Jos laskennassa käytetty diskonttaus korko olisi yhden prosenttiyksikön pienempi/suurempi, olisi käypä arvo noin 3,7 miljoonaa korkeampi / 3,1 miljoonaa alhaisempi.

Muutokset sijoituskiinteistön kirjanpitoarvossa

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

1 000 EUR	Laivahotelli
Hankintameno 1.1.2021	45 432
Hankintameno 31.12.2021	45 432
Kertyneet poistot 1.1.2021	9 030
Poistot	1 505
Kertyneet poistot 31.12.2021	10 535
Kirjanpitoarvo 1.1.2021	36 402
Kirjanpitoarvo 31.12.2021	34 898

Vuokratuotot ja välittömät hoitokulut laivahotelliin liittyen on kirjattu tuloslaskelmaan seuraavasti:

1 000 EUR	2021	2020
Vuokratuotto	2 712	2 675
Välittömät liiketoiminnan kulut sijoituskiinteistöstä	123	121

10. Laskennalliset verot

1 000 EUR	2021	2020
Laskennalliset verosaamiset:		
Käyttämättömät tappiot	0	0
Jaksotusero liittyen saatuun maksuun laivan kunnostustöistä	0	77
Yhteensä	0	77
1.1.	77	140
Kirjattu tuloslaskelmaan	-77	-63
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	77
Laskennalliset verovelat:		
Poistoero sijoituskiinteistöstä	6 743	6 965
Jaksotusero liittyen velan efektiivisen koron menetelmään	83	30
Yhteensä	6 826	6 995
1.1.	6 995	7 230
Kirjattu tuloslaskelmaan	-169	-235
Kirjanpitoarvo 31.12.	6 826	6 995
Laskennalliset verosaamiset ja -velat yhteensä	6 826	6 918

Yhtiö on kirjannut konserniavustukseen liittyvän verovelan 0,269 (2020: 1,215) miljoonaa euroa suoraan omaan pääomaan.

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 omaan pääomaan kirjattu konserniavustus verovelalla vähennettynä oli suuruudeltaan 1,076 (2020: 4,858) miljoonaa euroa.

12. Lainat

1 000 EUR	31.12.2021	31.12.2020
Pitkäaikainen:		
Joukkovelkakirjalaina	23 880	-
Lyhytaikainen:		
Joukkovelkakirjalaina	500	29 307
Yhteensä	24 380	29 307

Joukkovelkakirjalainan ehtoihin vuonna 2020 tehtyihin muutoksiin sisältyi 17.2.2021 toteutunut olemassa olevan lainan ennaikainen lyhennys 5,0 miljoonalla eurolla. 22.9.2021 yhtiö maksoi erääntyvät vakuudelliset joukkovelkakirjalainat nimellisarvoltaan 24,088 miljoonaa euroa ja laski liikkeelle nimellisarvoltaan 25,5 miljoonan euron edestä vakuudellisia joukkovelkakirjalainoja tietyille institutionaalisille sijoittajille tarkoituksenaan erääntyvien joukkovelkakirjalainojen uudelleenrahoittaminen vastaavin ehdoin. Yhtiö antoi joukkovelkakirjojen haltijoille liikkeellelaskijan alennuksen ja maksoi transaktiokuluja 1,2 miljoonaa euroa.

Joukkovelkakirjalainat ovat euromääräisiä ja erääntyvät 22.9.2024 mennessä. Yhtiö maksaa lainat takaisin kahdessa pienessä erässä ja loppuosa kuoletaan eräpäivänä nimellisarvoonsaan. Sopimuksen mukainen korko on 5,5 % plus 3 kk Euribor. Efektiivinen korko on 7,27 %.

Johto arvioi, että maksettavan joukkovelkakirjalainan käypä arvo vastaa kirjanpitoarvoa sillä se nostettiin vuoden aikana markkinaehtojen mukaisesti.

Alla on esitettyä yhteenvetotaulukko kaikkien rahoitusvelkojen maturiteeteista. Alla olevissa taulukoissa esitetyt määrät ovat sopimuserusteisia diskonttaamattomia kassavirtoja korkomaksut mukaan lukien. Korkomaksut on laskettu esitettyjen tilinpäätöspäivien korkotason perusteella.

31.12.2021

1 000 EUR	< 1 vuosi	1 - 2 vuotta	2 - 3 vuotta	3 - 5 vuotta	Yhteensä
Velat konserniyhtiöille	1 346	-	-	-	1 346
Ostovelat ja muut velat	41	-	-	-	41
Joukkovelkakirjalaina	500	500	24 500	-	25 500
Joukkovelkakirjalainan korot	1 414	1 386	996	-	3 796
Yhteensä	3 301	1 886	25 496	-	30 683

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	10	-	-	-	10
Joukkovelkakirjalaina	29 307	-	-	-	29 307
Joukkovelkakirjalainan korot	1 030	-	-	-	1 030
Yhteensä	30 397	-	-	-	30 397

Annetut vakuudet ja takuut

Joukkovelkakirjojen vakuutena on parhaalla etusijalla oleva laivahotellin kiinnitys. Lisäksi vakuuspakettiin sisältyy Sunborn London Oyj:n ja Sunborn International (UK) Ltd:n osakepantit, etuoikeusasemaltaan heikommät lainasaamiset, lainasaaminen emoyhtiöltä sekä muut konsernin sisäiset saamiset, pantatut tilit ja muut liikkeellelaskijan pankkitilit, liikkeellelaskijan vaihtuvamääräiset asiaankuuluvat varat, oikeudet ja tuotot, vuokrasopimuksen mukaiset oikeudet, nimikkeet ja edut, mukaan lukien Trusteen oikeudet, takaajan myöntämä vaihtuvamääräinen vakuus kaikille asiaankuuluville takaajan varoille, oikeuksille ja tuotoille, sekä takaajan myöntämä pantti takaajan saamiselle ja ajoittain mahdollisille konsernin sisäisille lainoille, laivaan liittyvät vakuutussaamiset ja vaadittaessa toimeenpantava takausmenettely (norjaksi: "påkravsgaranti").

22.9.2021 yhtiö maksoi erääntyvät vakuudelliset joukkovelkakirjalainat nimellisarvoltaan 24,088 miljoonaa euroa sisältäen vastaavat ehdot kuin liikkeelle lasketuissa joukkovelkakirjalainoissa.

Joukkovelkakirjalainan ehtoihin sisältyy kovenanti (asset cover ratio covenant), jonka mukaan markkina-arvon ylläpitämiseksi yhtiön sijoituskiinteistön ja oikaistujen rahoitusvelkojen suhteen on oltava vähintään 120,0 %, rahoituskulujen kattamiseen liittyvä kovenanti, jonka mukaan kannattavuuden ylläpitämiseksi tulos ennen rahoituseriä, veroja, poistoja ja tilinpäätössiirtoja on oltava vähintään 1,1 kertaa nettorahoituskulut ja maksuvalmiuden säilyttämiseen liittyvä kovenanti, jonka mukaan yhtiöllä on oltava vähintään kuuden kuukauden koronmaksua vastaava määrä rahaa. Taloudelliset kovenantit tarkastetaan puolivuositain, eikä yhtiö ole rikkonut kovenantteja. Kovenantteja on tarkemmin kuvattu liitetiedossa 4 Taloudellisten riskien hallinta.

Rahoitusvelkojen tasesaldojen muutoslaskelma:

1 000 EUR	Vuoden kuluessa takaisin maksettavat	Yli vuoden kuluttua takaisin maksettavat	Yhteensä
Velat 1.1.2020	704	29 110	29 814
Rahavirta – jvk:n takaisinmaksu (-) / nosto (+)	-704	0	-704
Efektiivinen korko	0	196	196
Muut muutokset	29 307	-29 307	0
Velat 31.12.2020	29 307	0	29 307
Velat 1.1.2021	29 307	0	29 307
Rahavirta – jvk:n takaisinmaksu (-) / nosto (+)	-29 456	24 723	-4 734
Efektiivinen korko	149	-343	-194
Muut muutokset	500	-500	0
Velat 31.12.2021	500	23 880	24 380

13. Lähipiiritapahtumat

Liiketoiminta lähipiiriin kuuluvien 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 lähipiiriin kuuluvia osapuolia 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 lähipiirissä olevien osapuolten kanssa käymä liiketoiminta sekä avoimet saamiset ja velat esitettyjen vuosien aikana tai niiden lopussa:

1.1. – 31.12.2021			
1 000 EUR	Vuokra- tuotot	Hallinto- palvelut	Korko- tuotot
Konsernin emoyhtiö - Sunborn Oy	-	-70	-
Emoyhtiö - Sunborn International Holding Oy	-	-60	1 286
Sunborn International Oy	-	-24	-
Sunborn International (UK) Ltd	2 712	-	-
Yhteensä	2 712	-154	1 286

1.1. – 31.12.2020				
1 000 EUR	Vuokra- tuotot	Settlement fee	Hallinto- palvelut	Korko- tuotot
Konsernin emoyhtiö - Sunborn Oy	-	-	-50	518
Emoyhtiö - Sunborn International Holding Oy	-	-	-40	1 041
Sunborn International Oy	-	-	-24	-
Sunborn International (UK) Ltd	2 675	4 757	-	-
Yhteensä	2 675	4 757	-114	1 559

1 000 EUR	31.12.2021		31.12.2020	
	Saamiset	Velat	Saamiset	Velat
Konsernin emoyhtiö - Sunborn Oy	-	1 346	-	-
Emoyhtiö - Sunborn International Holding Oy	21 063	-	19 777	50
Sunborn International (UK) Ltd	3 301	-	3 191	-
Yhteensä	24 364	1 346	22 968	50

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 muihin tuottoihin sisältyi 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.

Velka Sunborn Oy:lle liittyy konserniavustukseen 2021 ja se maksetaan / kuitataan vuoden 2022 aikana.

Sisäinen saaminen emoyhtiö Sunborn International Holding Oy:ltä erääntyy syyskuussa 2026, kuitenkin joukkovelkakirjalainan ehtoihin liittyvissä tietyissä tapauksissa saaminen erääntyy ja tulee maksettavaksi välittömästi. Lainasaaminen kerryttää vuosittain korkotuottoa 7,3 %, mikä on kirjattu saamisiin emoyhtiöltä. Lainasaamisen käypä arvo vastaa suurin piirtein kirjanpitoarvoa, sillä se on annettu emoyhtiölle syyskuussa 2021 ja kerryttää markkinatasoon perustuvaa korkoa. Yhtiön johto arvioi, että velallisen luottoluokitus ei ole muuttunut merkittävästi lainan myöntämispäivästä.

Vuokrasaamiset Sunborn UK:lta olivat 3,3 miljoonaa euroa 31.12.2021 (3,2 miljoonaa euroa 31.12.2020).

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

14. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat

Tammi- ja helmikuussa hotellin toimintaan vaikutti jonkin verran jatkuvat Omicron-variantteihin liittyvät tapahtumien siirtämiset ja peruutukset, mutta useimmat tapahtumat on siirretty järjestettäväksi myöhemmäksi vuotta tai seuraavalle vuodelle. Varausten kehitys näyttää erittäin hyvältä maaliskuusta alkaen, ja ennakkovarausten ja toimialaraporttien perusteella johto odottaa vuoden 2022 olevan ennätysvuosi sekä liikevaihdon että kannattavuuden osalta.

Ukrainan sodalla ei arvioida olevan välittömiä vaikutuksia yhtiön liiketoimintaan.

TULOSLASKELMA (FAS)

	1.1. - 31.12.2021	1.1. - 31.12.2020
LIKEVAIHTO	2 712 230,56	7 432 811,58
Poistot ja arvonalentumiset Suunnitelmapoistot	-909 046,32	-909 046,32
Liiketoiminnan muut kulut	-366 785,18	-338 631,34
LIKEVOITTO	<u>1 436 399,06</u>	<u>6 185 133,92</u>
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	1 615 895,13	1 578 903,37
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-2 221 901,90	-1 885 953,10
	<u>-606 006,77</u>	<u>-307 049,73</u>
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA	830 392,29	5 878 084,19
Tilinpäätössiirrot		
Konserniavustus	-1 345 000,00	-6 073 000,00
Poistoeron lisäys(-) / vähennys(+)	514 875,63	383 485,40
Tuloverot	-37,00	-450,00
TILIKAUDEN VOITTO	<u>230,92</u>	<u>188 119,59</u>

TASE (FAS)

VASTAAVAA	31.12.2021		31.12.2020	
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineelliset hyödykkeet				
Koneet ja kalusto	8 083 067,22		8 992 113,54	
Keskeneräiset hankinnat	261 205,30	8 344 272,52	261 205,30	9 253 318,84
Sijoitukset				
Tytäryhtiöosakkeet		2 500,00		2 500,00
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Pitkäaikaiset				
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	21 062 914,98		19 777 408,15	
Muut saamiset	0,00	21 062 914,98	879 995,95	20 657 404,10
Lyhytaikaiset				
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	3 301 188,91		3 191 233,13	
Muut saamiset	21 383,36		12 998,24	
Siirtosaamiset	717 327,46	4 039 899,73	8 259,00	3 212 490,37
Rahat ja pankkisaamiset		1 402 492,76		5 498 439,29
VASTAAVAA YHTEENSÄ		<u>34 852 079,99</u>		<u>38 624 152,60</u>

VASTATTAVAA	31.12.2021		31.12.2020	
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma	80 000,00		80 000,00	
Svop-rahasto	600 000,00		600 000,00	
Voittovarat ed. tilikausilta	350 082,70		161 963,11	
Tilikauden voitto / tappio	230,92	1 030 313,62	188 119,59	1 030 082,70
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ				
Kertynyt poistoero		6 900 555,14		7 415 430,77
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen				
Joukkovelkakirjalainat		25 000 000,00		0,00
Lyhytaikainen				
Joukkovelkakirjalainat	500 000,00		29 456 000,00	
Saadut ennakot	0,00		644 983,46	
Velat saman konsernin yrityksille	1 345 575,00		0,00	
Ostovelat	40 536,73		59 654,78	
Siirtovelat	35 099,50	1 921 211,23	18 000,89	30 178 639,13
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		<u>34 852 079,99</u>		<u>38 624 152,60</u>

LIITETIEDOT (FAS)

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.

Ukrainan sodalla ei arvioida olevan välittömiä vaikutuksia yhtiön liiketoimintaan.

TILIKAUDEN POISTOT JA POISTOERO

	Sumupoistot	Poistoero +/-	Kokonaispoistot
Aineelliset hyödykkeet:			
Koneet ja kalusto	909 046,32	-514 875,63	394 170,69

LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

	2021	2020
Hallintokulut	99 659,66	143 695,95
Vakuutukset	122 763,06	120 968,30
Muut kulut	144 362,46	73 967,09
Yhteensä	366 785,18	338 631,34

TILINTARKASTUSPALKKIOT

	2021	2020
Pricewaterhousecoopers Oy		
Tilintarkastus	16 964,70	15 815,00
Veroneuvonta	400,00	5 694,00

RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

	2021	2020
Rahoitustuotot		
Korkotuotot konserniyhtiöiltä	1 285 506,83	1 558 886,03
Muut rahoitustuotot	330 388,30	20 017,34
Yhteensä	1 615 895,13	1 578 903,37

Rahoituskulut		
Korkokulut muille	1 420 158,65	1 676 321,30
Muut rahoituskulut	801 743,25	209 631,80
Yhteensä	<u>2 221 901,90</u>	<u>1 885 953,10</u>

Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä -606 006,77 -307 049,73

KONSERNIAVUSTUS

2021 2020

Annetut konserniavustukset 1 345 000,00 6 073 000,00

PYSYVIEN VASTAAVIEN MUUTOKSET TASE-ERITTÄIN

Aineelliset hyödykkeet:	2021	2020
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	24 217 754,42	24 217 754,42
Kertyneet sumupoistot 1.1.	15 225 640,88	14 316 594,56
Tilikauden sumupoistot	909 046,32	909 046,32
Kertyneet sumupoistot 31.12.	<u>16 134 687,20</u>	<u>15 225 640,88</u>
Tasearvo	8 083 067,22	8 992 113,54

Keskeneräiset hankinnat

Hankintameno 1.1.	261 205,30	261 205,30
Hankintameno 31.12.	261 205,30	261 205,30

Kertynyt poistoero tilikauden lopussa:

Koneet ja kalusto	6 900 555,14	7 415 430,77
-------------------	--------------	--------------

SIJOITUKSET

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

Tytäryhtiö Sunborn London Admin Oy:n osakepääoma on 2 500 euroa.
Yhtiöt yhdistellään Sunborn-konsernitilinpäätöksessä.

KONSERNISAAMISET JA -VELAT

	2021	2020
Pitkäaikaiset lainasaamiset	21 062 914,98	19 777 408,15
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	3 301 188,91	3 191 233,13
Yhteensä	<u>24 364 103,89</u>	<u>22 968 641,28</u>
Lyhytaikaiset velat		
Ostovelat	575,00	0,00
Muut velat	1 345 000,00	0,00
Yhteensä	<u>1 345 575,00</u>	<u>0,00</u>

OMA PÄÄOMA JA VOITONJAKOKELPOISET VARAT

	2021	2020
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.	350 082,70	161 963,11
Tilikauden tulos 31.12.	230,92	188 119,59
Oma pääoma yhteensä	1 030 313,62	1 030 082,70
Jakokelpoiset varat tilinpäätöksessä		
Svop-rahasto	600 000,00	600 000,00
Kertyneet voittovarot	350 082,70	161 963,11
Tilikauden tulos	230,92	188 119,59
	<hr/>	<hr/>
	950 313,62	950 082,70

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

SIIRTOVELAT

	2021	2020
Korkovelka	35 062,50	18 000,89
Verovelka	37,00	0,00
Yhteensä	<hr/>	<hr/>
	35 099,50	18 000,89

VASTUUT JA VAKUUKSET

	2021	2020
Joukkovelkakirjalainat	25 500 000,00	29 456 000,00
Annetut kiinnitykset	40 000 000,00	40 000 000,00
Yrityskiinnitys	41 600 000,00	41 600 000,00
Pantatut pankkitilit	1 395 398,86	6 371 341,34
Pantatut sisäiset saatavat	24 364 103,89	22 968 641,28

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

SUNBORN LONDON OYJ

Turussa 12. huhtikuuta 2022

Ritva Niemi

Hallituksen puheenjohtaja

Pekka Niemi

Hallituksen jäsen

Hans Niemi

Toimitusjohtaja

Jari Niemi

Hallituksen jäsen

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Turussa ____ huhtikuuta 2022

PricewaterhouseCoopers Oy

Tilintarkastusyhteisö

Kalle Laaksonen

KHT

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

This documents contains 31 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 31 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 31 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 31 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 31 sider før denne side

Pekka Juhani Niemi

c8656490-cbee-4d25-ad5d-7283f8b7198a - 2022-04-29 10:25:32 UTC +03:00
BankID / MobileID - 8c168a12-9a3b-49d7-a5fc-b8b1415cc132 - FI

JARI JUHANI NIEMI

96856182-4f72-4fc7-8313-1c85398b014f - 2022-04-29 11:05:57 UTC +03:00
BankID / MobileID - fec5f47f-9c29-49c0-9185-2c5476bc9d3d - FI

Ritva Liisa Marjatta Niemi

4ab18c7e-8f17-482a-81d1-af9d66b7c77a - 2022-04-29 11:07:26 UTC +03:00
BankID / MobileID - ba21705a-e650-44de-83db-edb99ec8be0f - FI

HANS MIKKO MIKAEL NIEMI

be063708-b227-47dc-b932-b37a37458146 - 2022-04-29 12:39:42 UTC +03:00
BankID / MobileID - eaeb6203-2313-48fe-9822-8f13ca57ea97 - FI

Kalle Juhani Laaksonen

e3eb3d94-4d4d-4c0d-9627-c7be182615d7 - 2022-04-29 16:21:03 UTC +03:00
BankID / MobileID - c04dc76e-b860-4dfe-b8d9-c6c102f26fb0 - FI

authority to sign

asemavaltuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende

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.–31.12.2021. 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 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: 0,3 miljoonaa 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	0,3 miljoonaa euroa
Olennaisuuden määrittämisessä käytetty vertailukohte	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 vertailukohte. 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
Liikevaihdon tuloutus Viittaus tilinpäätöksen laatimisperiaatteisiin ja liitetietoon 5 Liikevaihto sisältää vuokrasopimuksen mukaiset vuokratuotot. Vuokratuotot kirjataan tuotoksi vuokraaikana ajan kulumisen perusteella.	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 sopimusehtoihin.
Sijoituskiinteistön arvostus Viittaus tilinpäätöksen laatimisperiaatteisiin ja liitetietoon 9 (sijoituskiinteistöt) Yhtiön sijoituskiinteistö sisältää hotellilaivan.	Kävimme läpi yhtiön prosessi- ja kontrolliympäristön sijoituskiinteistön osalta. Lisäksi arvioimme johdon kykyä tehdä oletuksia ja ennusteita arvioidessaan sijoituskiinteistön kirjanpitoarvoa vastaavan määrän kertymisen määrittämistä. Arviossamme keskityimme erityisesti rahavirtaennusteisiin, hyödykkeiden taloudelliseen käyttöikään sekä diskonttauskorkoon. Arvioimme johdon käyttämien oletusten kohtuullisuutta sijoituskiinteistön osalta. Lisäksi arvioimme tilinpäätöksessä ilmoitettujen tietojen asianmukaisuutta ja riittävyttä liittyen sijoituskiinteistöihin.

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 kirjanpöytäarvojen 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 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 koitua yleinen etu.

Muut raportointivelvoitteet

Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot

Olemme toimineet yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 19.11.2015 alkaen yhtäjaksoisesti 6 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 käyttöömme ennen tämän tilintarkastuskertomuksen antamispäivää.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntonne 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 sovellettävien säännösten mukaisesti.



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

Turussa 29.4.2022

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Kalle Laaksonen
KHT

The following documents were signed Friday, April 29, 2022



Sunborn London Oyj_ttk su 2021.pdf
(143250 byte)
SHA-512: d0e6385bfe56bf461de4fae86e3c90dd75434
057346eb96d4e283c358fd51117682fa5219cc6691143f
78a932b37daea36ccf66664cabccbedfb3e56072f7124

Signatures

4/29/2022 3:17:21 PM (CET)



Kalle Juhani Laaksonen, PricewaterhouseCoopers Oy

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



Signature is certified by Assently



Sunborn London Oyj ttk su 2021

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

SHA-512:
f1a3d189c49e7fa233475cb49e25fbf3753d12ed3a970a5545a70c47aa7422e29ec5d723b5ce041a1e31634a5a0929c709dd4c781cba8f708cd6af1d04d783
c2



About this receipt

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

Tilintarkastuskertomus

Sunborn 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.–31.12.2021. 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 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: 0,3 miljoonaa 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	0,3 miljoonaa euroa
Olennaisuuden määrittämisessä käytetty vertailukohte	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 vertailukohte. 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 kontroleja. 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
Liikevaihdon tuloutus Viittaus tilinpäätöksen laatimisperiaatteisiin ja liitetietoon 5 Liikevaihto sisältää vuokrasopimuksen mukaiset vuokratuotot. Vuokratuotot kirjataan tuotoksi vuokraaikana ajan kulumisen perusteella.	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 sopimusehtoihin.
Sijoituskiinteistön arvostus Viittaus tilinpäätöksen laatimisperiaatteisiin ja liitetietoon 9 (sijoituskiinteistöt) Yhtiön sijoituskiinteistö sisältää hotellilaivan.	Kävimme läpi yhtiön prosessi- ja kontrolliympäristön sijoituskiinteistön osalta. Lisäksi arvioimme johdon kykyä tehdä oletuksia ja ennusteita arvioidessaan sijoituskiinteistön kirjanpitoarvoa vastaavan määrän kertymisen määrittämistä. Arviossamme keskityimme erityisesti rahavirtaennusteisiin, hyödykkeiden taloudelliseen käyttöikään sekä diskonttauskorkoon. Arvioimme johdon käyttämien oletusten kohtuullisuutta sijoituskiinteistön osalta. Lisäksi arvioimme tilinpäätöksessä ilmoitettujen tietojen asianmukaisuutta ja riittävyttä liittyen sijoituskiinteistöihin.

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 kirjanpöytäarvojen 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 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 ajoituksesta 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 koitua yleinen etu.

Muut raportointivelvoitteet

Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot

Olemme toimineet yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 19.11.2015 alkaen yhtäjaksoisesti 6 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 käyttöömme ennen tämän tilintarkastuskertomuksen antamispäivää.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntonne 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 informaatioissa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Turussa 29.4.2022

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Kalle Laaksonen
KHT

The following documents were signed Friday, April 29, 2022



Sunborn London Oyj_ttk su 2021.pdf
(143250 byte)
SHA-512: d0e6385bfe56bf461de4fae86e3c90dd75434
057346eb96d4e283c358fd51117682fa5219cc6691143f
78a932b37daea36ccf66664cabccbedfb3e56072f7124

Signatures

4/29/2022 3:17:21 PM (CET)



Kalle Juhani Laaksonen, PricewaterhouseCoopers Oy

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



Signature is certified by Assently



Sunborn London Oyj ttk su 2021

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

SHA-512:
f1a3d189c49e7fa233475cb49e25fbf3753d12ed3a970a5545a70c47aa7422e29ec5d723b5ce041a1e31634a5a0929c709dd4c781cba8f708cd6af1d04d783
c2



About this receipt

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

COMPANY NUMBER 03843168

SUNBORN INTERNATIONAL (UK) LIMITED
REPORT AND FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2021

CONTENTS OF THE FINANCIAL STATEMENTS

	Page
Company Information	1
Report of the Directors	2 – 3
Statement of Directors' Responsibilities	4
Independent Auditor's Report	5 - 8
Statement of Comprehensive Income	9
Statement of Financial Position	10
Statement of Changes in Equity	11
Statement of Cash Flows	12
Notes to the Financial Statements	13 - 27



COMPANY INFORMATION FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2021

Directors:	Pekka Niemi Hans Niemi Karen Thomson
Secretary:	Goodwille Limited
Registered office:	24 Old Queen Street London United Kingdom SW1H 9HP
Registered number:	03843168 (England and Wales)
Independent Auditor:	Harmer Slater Limited Statutory Auditor Salatin House 19 Cedar Road Sutton Surrey SM2 5DA



REPORT OF THE DIRECTORS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2021

The directors present their annual report on the affairs of Sunborn International (UK) Limited, together with the financial statements and auditor's report for the year ended 31 December 2021.

PRINCIPAL ACTIVITY

The principal activity of the company is that of the operation of a luxury floating hotel and restaurant from the yacht, Sunborn London.

DIRECTORS

The directors of the company during the year and up to the approval of the financial statements were as follows:

Pekka Niemi
Hans Niemi
Karen Thomson (appointed 26th February 2021)

DIVIDENDS

The directors do not recommend the payment of a dividend.

GOING CONCERN

The directors have considered the impact of COVID-19 on the company's financial position, liquidity and future performance together with financial projections for the company and over the foreseeable future and have also reviewed the availability of funding from its group. After making enquiries, the directors are satisfied that the company has sufficient resources to continue in operation for the foreseeable future, being at least 12 months from the date of signing the financial statements. Accordingly, they continue to adopt the going concern basis in preparing the company's financial statements.

NON ADJUSTING EVENTS AFTER THE FINANCIAL PERIOD

There have been no significant events between the year end and the date of approval of these accounts which would require a change to, or disclosure in, the financial statements.

FINANCIAL INSTRUMENTS

Details of financial instruments and their associated risks are given in note 16 to the financial statements.

STATEMENT AS TO DISCLOSURE OF INFORMATION TO AUDITOR

Each of the current directors who held office at the date of approval of this directors' report confirms that:

- so far as the director is aware, there is no relevant audit information, information needed by the company's auditor in connection with preparing their report, of which the company's auditor is unaware; and
- the director has taken all the steps that ought to have been taken as a director in order to be aware of any relevant audit information (as defined by section 418 of the Companies Act 2006) and to establish that the company's auditor is aware of that information.



REPORT OF THE DIRECTORS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2021 (CONTINUED)

AUDITOR

Harmer Slater Limited are deemed to be reappointed in accordance with an elective resolution made under section 386 of the Companies Act 1985 which continues in force under the Companies Act 2006.

SMALL COMPANIES PROVISION STATEMENT

The directors have taken advantage of the small companies exemptions provided by sections 414B and 415A of the Companies Act 2006 from the requirement to prepare a strategic report and in preparing the directors' report on the grounds that the company is entitled to prepare its financial statements for the year in accordance with small companies' regime.

The directors' report was approved by the board on 28th April 2022 and signed on its behalf by:

H Niemi
Director



STATEMENT OF DIRECTORS' RESPONSIBILITIES

The directors are responsible for preparing the report of the directors and the financial statements in accordance with applicable law and regulations.

Company law requires the directors to prepare financial statements for each financial year. Under that law the directors have elected to prepare the company financial statements in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRSs) as adopted by the European Union. Under company law the directors must not approve the financial statements unless they are satisfied that they give a true and fair view of the state of affairs and of the profit or loss of the company for that period.

In preparing these financial statements, the directors are required to:

- select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- make judgements and accounting estimates that are reasonable and prudent;
- state whether they have been prepared in accordance with IFRSs as adopted by the European Union, subject to any material departures disclosed and explained in the financial statements;
- prepare the financial statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the company will continue in business.

The directors are responsible for keeping adequate accounting records that are sufficient to show and explain the company's transactions and disclose with reasonable accuracy at any time the financial position of the company and enable them to ensure that the financial statements comply with the requirements of the Companies Act 2006. They are also responsible for safeguarding the assets of the company and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.



INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT TO THE MEMBER OF SUNBORN INTERNATIONAL (UK) LIMITED FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2021

OPINION

We have audited the financial statements of Sunborn International UK Limited (the 'company') for the year ended 31 December 2021 which comprise: the statement of comprehensive income, statement of financial position, statement of changes in equity, statements of cash flows, and the notes to the financial statements, including significant accounting policies. The financial reporting framework that has been applied in their preparation is applicable law and International Financial Reporting Standards (IFRSs) as adopted by the European Union.

In our opinion the financial statements:

- give a true and fair view of the state of the company's affairs as at 31 December 2021, and of its profit for the year then ended;
- have been properly prepared in accordance with IFRSs as adopted by the European Union; and
- have been prepared in accordance with the requirements of the Companies Act 2006.

BASIS FOR OPINION

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (UK) (ISAs (UK)) and applicable law. Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements section of our report. We are independent of the company in accordance with the ethical requirements that are relevant to our audit of the financial statements in the UK, including the FRC's Ethical Standard, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

CONCLUSIONS RELATING TO GOING CONCERN

In auditing the financial statements, we have concluded that the directors' use of the going concern basis of accounting in the preparation of the financial statements is appropriate.

Based on the work we have performed, we have not identified any material uncertainties relating to events or conditions that, individually or collectively, may cast significant doubt on the company's ability to continue as a going concern for a period of at least twelve months from when the financial statements are authorised for issue.

Our responsibilities and the responsibilities of the directors with respect to going concern are described in the relevant sections of this report.

OTHER INFORMATION

The other information comprises the information included in the annual report, other than the financial statements and our auditor's report thereon. The directors are responsible for the other information contained within the annual report. Our opinion on the financial statements does not cover the other information and, except to the extent otherwise explicitly stated in our report, we do not express any form of assurance conclusion thereon.

Our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained in the course of the audit, or otherwise appears to be materially misstated. If we identify such material inconsistencies or apparent material misstatements, we are required to determine whether this gives rise to a material misstatement in the financial statements themselves. If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement of this other information, we are required to report that fact.

We have nothing to report in this regard.



INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT TO THE MEMBER OF SUNBORN INTERNATIONAL (UK) LIMITED FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2021

OPINIONS ON OTHER MATTERS PRESCRIBED BY THE COMPANIES ACT 2006

In our opinion, based on the work undertaken in the course of the audit:

- the information given in the directors' report for the financial year for which the financial statements are prepared is consistent with the financial statements; and
- the directors' report have been prepared in accordance with applicable legal requirements.

MATTERS ON WHICH WE ARE REQUIRED TO REPORT BY EXCEPTION

In the light of our knowledge and understanding of the company and its environment obtained in the course of the audit, we have not identified material misstatements in the directors' report.

We have nothing to report in respect of the following matters in relation to which the Companies Act 2006 requires us to report to you if, in our opinion:

- adequate accounting records have not been kept, or returns adequate for our audit have not been received from branches not visited by us; or
- the financial statements are not in agreement with the accounting records and returns; or
- certain disclosures of directors' remuneration specified by law are not made; or
- we have not received all the information and explanations we require for our audit; or
- the directors were not entitled to take advantage of the small companies' exemptions in preparing the directors' report and from the requirement to prepare a strategic report.

RESPONSIBILITIES OF DIRECTORS

As explained more fully in the directors' responsibilities statement set out on page 4, the directors are responsible for the preparation of the financial statements and for being satisfied that they give a true and fair view, and for such internal control as the directors determine is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, the directors are responsible for assessing the company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless the directors either intend to liquidate the company or to cease operations, or have no realistic alternative but to do so.

AUDITOR'S RESPONSIBILITIES FOR THE AUDIT OF THE FINANCIAL STATEMENTS

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs (UK) will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.



INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT TO THE MEMBER OF SUNBORN INTERNATIONAL (UK) LIMITED FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2021

Irregularities, including fraud, are instances of non-compliance with laws and regulations. We design procedures in line with our responsibilities, outlined above, to detect material misstatements in respect of irregularities, including fraud. The extent to which our procedures are capable of detecting irregularities, including fraud is detailed below:

The extent to which the audit was considered capable of detecting irregularities including fraud

Our approach to identifying and assessing the risks of material misstatement in respect of irregularities, including fraud and non-compliance with laws and regulations, was as follows:

- the engagement partner ensured that the engagement team collectively had the appropriate competence, capabilities and skills to identify or recognise non-compliance with applicable laws and regulations. We discussed among the audit engagement team regarding the opportunities and incentives that may exist within the organisation for fraud and how and where fraud might occur in the financial statements;
- we obtained an understanding of the legal and regulatory frameworks that the company operates in, and identified the laws and regulations applicable to the company through discussions with directors and other management, and from our cumulative audit and commercial knowledge and experience of the company and the hospitality sector;
- we focused on specific laws and regulations which we considered may have a direct material effect on the financial statements or the operations of the company, including the Companies Act 2006, taxation legislation and data protection, anti-bribery, employment and health and safety legislation;
- we assessed the extent of compliance with the laws and regulations identified above through making enquiries of management and inspecting legal correspondence; and
- identified laws and regulations were communicated within the audit team regularly and the team remained alert to instances of non-compliance throughout the audit.

We assessed the susceptibility of the company's financial statements to material misstatement, including obtaining an understanding of how fraud might occur, by:

- making enquiries of management as to where they considered there was susceptibility to fraud, their knowledge of actual, suspected and alleged fraud; and
- considering the internal controls in place to mitigate risks of fraud and non-compliance with laws and regulations.

We are also required to perform specific procedures to respond to the risk of management bias and override of controls. To address this, we performed analytical procedures to identify any unusual or unexpected relationships; tested journal entries to identify unusual transactions; assessed whether judgements and assumptions made in determining the accounting estimates set out in note 18 were indicative of potential bias; and investigated the business rationale behind significant or unusual transactions.

In response to the risk of irregularities and non-compliance with laws and regulations, we designed procedures which included, but were not limited to:

- agreeing financial statement to disclosures underlying supporting documentation;
- enquiring of management as to actual and potential litigation and claims; and
- reviewing correspondence with HMRC, analysing legal costs to ascertain if there have been instances of non-compliance with laws and regulations



INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT TO THE MEMBER OF SUNBORN INTERNATIONAL (UK) LIMITED FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2021

There are inherent limitations in our audit procedures described above. The more removed that laws and regulations are from financial transactions, the less likely it is that we would become aware of non-compliance. Auditing standards also limit the audit procedures required to identify non-compliance with laws and regulations to enquiry of the directors and other management and the inspection of regulatory and legal correspondence, if any. Material misstatements that arise due to fraud can be harder to detect than those that arise from error as they may involve deliberate concealment or collusion.

A further description of our responsibilities is available on the Financial Reporting Council's website at: www.frc.org.uk/auditorsresponsibilities. This description forms part of our auditor's report.

USE OF THIS REPORT

This report is made solely to the company's member, as a body, in accordance with Chapter 3 of Part 16 of the Companies Act 2006. Our audit work has been undertaken so that we might state to the company's member those matters we are required to state to them in an auditor's report and for no other purpose. To the fullest extent permitted by law, we do not accept or assume responsibility to anyone other than the company and the company's member as a body, for our audit work, for this report, or for the opinions we have formed.

.....
Ransford Agyei-Boamah (Senior Statutory Auditor)
For and on behalf of Harmer Slater Limited, Statutory Auditor
Salatin House
19 Cedar Road
Sutton
Surrey
SM2 5DA

28 April 2022



COMPANY NUMBER 03843168

STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2021

	<i>Note</i>	2021 £	2020 £
Continuing operations			
Revenue	3	6,559,335	6,916,902
Cost of sales		(3,815,370)	(4,745,360)
Gross profit		<u>2,743,965</u>	<u>2,171,542</u>
Administrative expenses		(2,776,374)	(327,206)
Finance costs	5	(706)	(1072,778)
Profit/(Loss) before tax		<u>(33,115)</u>	<u>771,558</u>
Income tax credit	7	-	79,294
Profit /(Loss) for the year attributable to the shareholder		<u>(33,115)</u>	<u>850,852</u>
Total comprehensive profit/ (loss) for the year attributable to the shareholder		<u>(33,115)</u>	<u>850,852</u>
Profit / (Loss) per share			
		2021 £	2020 £
Basic and diluted profit/ (loss) per share	8	<u>(0.22)</u>	<u>5.67</u>



COMPANY NUMBER 03843168

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

AS AT 31 DECEMBER 2021

	<i>Note</i>	2021 £	2020 £
ASSETS:			
Non-current assets			
Property, plant and equipment	9	343,752	525,555
Right-of-use asset	15	488,161	365,568
Total non-current assets		831,913	891,123
Current assets			
Inventories	10	88,702	-
Trade and other receivables	11	1,348,770	1,744,318
Cash and cash equivalents	12	2,327,915	2,786,831
Total current assets		3,765,385	4,531,149
Total assets		4,597,300	5,422,272
EQUITY ATTRIBUTABLE TO THE SHAREHOLDERS:			
Share capital	13	150,000	150,000
Retained earnings		(104,476)	(71,361)
Total equity		45,524	78,639
LIABILITIES:			
Non-current liabilities			
Lease liabilities	15	397,776	290,986
Deferred tax liabilities	16	-	-
Total non-current liabilities		397,776	290,986
Current liabilities			
Trade and other payables	14	4,059,174	4,957,634
Lease liabilities	15	94,826	95,013
Total current liabilities		4,154,000	5,053,647
Total liabilities		4,551,776	5,343,633
Total equity and liabilities		4,597,300	5,422,272

ON BEHALF OF THE BOARD:

The financial statements of Sunborn International (UK) Limited were approved and authorised for issue by the board of directors on 28th April 2022 and signed on its behalf by:

H Niemi
Director



COMPANY NUMBER 03843168

STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY

	Share capital £	Retained Earnings £	Total £
Balance at 1 January 2020	150,000	(922,213)	(772,213)
Profit for the year and total comprehensive income	-	850,852	850,852
Total comprehensive income for the year	150,000	(71,361)	78,639
Balance at 31 December 2020	150,000	(71,361)	78,639
Balance at 1 January 2021	150,000	(71,361)	78,639
Loss for the year and total comprehensive income	-	(33,115)	(33,115)
Total comprehensive income for the year	150,000	(104,476)	45,524
Balance at 31 December 2021	150,000	(104,476)	45,524



STATEMENTS OF CASH FLOWS

For the Year Ended 31 December 2021

	2021	2020
	£	£
Cash flows from operating activities		
Profit /(Loss) before tax	(33,115)	771,558
Finance cost	706	1,072,778
Depreciation	237,308	228,887
Non cash item - other income	-	(114,586)
Non cash item – lease termination losses	-	394,402
(Increase)/decrease in inventories	(88,702)	-
(Increase)/decrease in receivables	395,550	(584,220)
(Increase)/decrease in payables	(898,460)	2,022,511
Interest paid in cash	-	(1,047,944)
Net cash generated from/(utilised in) operating activities	(386,713)	2,743,386
Cash flows from investing activities		
Acquisition	(178,098)	-
Net cash generated from investing activities	(178,098)	-
Cash flows from financing activities		
Lease receivables	-	1,567,685
Repayment of lease liabilities	106,790	(1,532,056)
Net cash generated from financing activities	106,790	35,629
Net increase/(decrease) in cash and cash equivalents	(458,916)	2,779,015
Cash and cash equivalents at beginning of the year	2,786,831	7,816
Cash and cash equivalents at end of the year	2,327,915	2,786,831



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2021

1. Nature of operation and going concern

Sunborn International (UK) Limited ('the company') is a private company limited by share capital incorporated in England and Wales under the Companies Act. Its ultimate parent and holding company is Sunborn Oy, an undertaking incorporated in Finland. The address of the company's registered office is given on page 1. The nature of the company's operations and its principal activities are set out in the directors' report on page 2.

Sunborn International (UK) Limited ("Sunborn UK") is acting as a charterer for a luxury yacht hotel "Sunborn London" docked at 'at Royal Victoria Dock in London, the UK ("Yacht hotel"), which it is own by its sister company Sunborn London Oyj. The Yacht hotel is equipped with 138 cabins, including 5 suites, conference and auditorium facilities for up to 100 delegates, restaurant and two bars. Since 2021 operations consist of acting as the charterer and operator of the Yacht hotel.

The directors have considered the impact of Covid-19 on the company's financial position, liquidity and future performance together with financial projections for the company over the foreseeable future and have also reviewed the ongoing committed financial support from the company's parent undertaking and are confident that this will be available for the foreseeable future. After making enquiries, the directors are satisfied that the company has sufficient resources to continue in operation for the foreseeable future, being at least twelve months from the date of signing the financial statements. Accordingly, they continue to adopt the going concern basis in preparing the financial statements.

2. Significant accounting policies

The principal accounting policies applied in the preparation of these financial statements are summarised below. They have all been applied consistently throughout the year and the preceding year.

Statement of compliance

The financial statements of the company have been prepared on a going concern basis and in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRS") and their interpretations issued by the International Accounting Standards Board ("IASB"), as adopted by the European Union. They have also been prepared with those parts of the Companies Act 2006 applicable to companies reporting under IFRS.

As a result of the UK leaving the EU, the International Accounting Standards and European Public Limited-Liability Company (Amendment etc.) (EU Exit) Regulations 2019 (SI 2019/685) require all companies with accounting periods beginning on or after 1 January 2021 to apply UK-adopted IAS. In the previous year the company applied International Financial Reporting Standards as adopted in the European Union (EU-adopted IFRS). Prior year comparatives have not been restated for this change.

On 1 January 2021 UK-adopted IAS and EU-adopted IFRS were identical. Since this date timing differences in endorsement have arisen, however no amendments would be required to these financial statements if they were to be prepared in accordance with EU-adopted IFRS as at 31 December 2021.

On January 1, 2019, the company adopted IFRS 16, "Leases". The company applied the modified retrospective approach and did not restate comparative figures for prior periods. IFRS 16 defines the recognition, measurement, presentation and disclosure requirements on leases.

The standard introduces a single lessee accounting model requiring lessees to recognise right of use assets and liabilities for all leases, unless the lease term is 12 months or less, or the underlying asset has a low value. The lease liabilities are measured initially at the present value of the future lease payments, discounted by the estimated incremental borrowing date at the date of transition. The company has used an average discount rate of 5.86%.



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2021 (CONTINUED)

Lessors continue to classify the leases as finance or operating leases. Under IFRS 16, also subleases classified to finance and other leases by reference to the sublet right of use asset.

The biggest impact for the company comes from the lease contracts related to the Yacht hotel. The company leased the yacht hotel from a related party, Sunborn London Oyj, and further sublet the right of use asset to a hotel operator until 31st December 2020. The sublease was classified as finance lease, as it substantially transferred the risks and rewards incidental to the right of use asset.

The right of use asset related to the leased Yacht hotel was derecognised, and a net investment in the lease was recognised as a receivable from the hotel operator based on discounted future lease receivables until 31 December 2020. The lease contract between the company and the hotel operator was terminated by mutual agreement on 31 December 2020.

A Bareboat Charter Agreement between the hotel operator, Sunborn International (UK) Ltd and the yacht hotel owner, Sunborn London Oyj with an effective date of 1 January 2021 was put in force until terminated by either party subject to six months' prior notice. The remaining right of use asset on the balance sheet relates to mooring rights. Further details are disclosed in note 14.

Basis of preparation

The financial statements have been prepared under the historical cost convention as modified by the revaluation of certain financial instruments, as described in the accounting policies set out below.

The financial statements are presented in GBP, rounded to the nearest pound.

Critical accounting judgements and key sources of estimation uncertainty

The preparation of financial statements in conformity with IFRS requires management to make judgements, estimates and assumptions that affect the application of policies and reported amounts of assets and liabilities, income and expenses. The estimates and associated assumptions are based on historical experience and various other factors that are believed to be reasonable under the circumstances, the results of which form the basis of making the judgements about carrying values of assets and liabilities that are not readily apparent from other sources. Actual results may differ from these estimates.

The estimates and underlying assumptions are reviewed on an on-going basis. Revisions to accounting estimates are recognised in the period in which the estimate is revised if the revision affects only that period or in the period of the revision and future periods if the revision affects both current and future periods.

Judgements made by management in the application of IFRS that have a significant effect on the financial statements and estimates with a significant risk of material adjustment in the next year are discussed in note 18.

Revenue recognition

Revenue represents amounts receivable for goods and services provided in the normal course of business, net of value added tax. The company's revenue comprises the provision of hotel accommodation and events, sale of food and beverage and other revenue. The company recognises revenue when the amount of revenue can be reliably measured, it is probable that future economic benefits will flow to the entity and specific criteria have been met for each of the activities. Revenue from accommodation is recognised when rooms are occupied. Revenue from events when the events takes place, revenue from food and beverages is recognised is recognised when these are sold.

The revenue for the previous year comprised substantially lease termination settlement receivable following the termination of the ISS Facility Services limited contract.



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2021 (CONTINUED)

Foreign currency

Transactions in foreign currencies are translated to the functional currency at the foreign exchange rate ruling at the date of the transaction. Monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies at the balance sheet date are translated to the functional currency at the foreign exchange rate ruling at that date. Foreign exchange differences arising on translation are recognised in the income statement. Non-monetary assets and liabilities that are measured in terms of historical cost in a foreign currency are translated using the exchange rate at the date of the transaction. Non-monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies that are stated at fair value are translated to the functional currency at foreign exchange rates ruling at the dates the fair value was determined.

Tax

The tax expense for the period comprises current and deferred tax. Tax is recognised in profit or loss, except that a change attributable to an item of income or expense recognised as other comprehensive income is also recognised directly in other comprehensive income.

The current income tax charge is calculated on the basis of tax rates and laws that have been enacted or substantively enacted by the reporting date in the countries where the company operates and generates taxable income.

Deferred income tax is recognised on temporary differences arising between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts in the financial statements and on unused tax losses or tax credits in the Company. Deferred income tax is determined using tax rates and laws that have been enacted or substantively enacted by the reporting date.

The carrying amount of deferred tax assets are reviewed at each reporting date and a valuation allowance is set up against deferred tax assets so that the net carrying amount equals the highest amount that is more likely than not to be recovered based on current or future taxable profit.

Property, plant and equipment

Property, plant and equipment are stated in the statement of financial position at cost, less any subsequent accumulated depreciation and subsequent accumulated impairment losses.

The cost of property, plant and equipment includes directly attributable incremental costs incurred in their acquisition and installation.

Depreciation is charged so as to write off the cost of assets over their estimated useful lives, as follows:

- Furniture and fittings 3 years straight line
- Improvements to property 10 years straight line

Impairment of assets

Depreciable assets are assessed to determine any decrease in value resulting from events or changes in circumstances indicating that the carrying amount might not be recoverable. An impairment loss is recognised in the amount by which the carrying amount of the asset exceeds its recoverable amount. The recoverable amount is the higher of the fair value of the asset less selling expenses and value in use. In assessing impairment loss, assets are grouped at the lowest levels at which there are separate identifiable cash flows (cash-generating units). For assets that have been previously impaired, testing is conducted on each balance-sheet date on whether reversal should be done.



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2021 (CONTINUED)

Trade and other receivables

Trade and other receivables are recognised initially at the transaction price. They are subsequently measured at amortised cost using the effective interest method, less provision for impairment. A provision for the impairment of receivables is established when there is objective evidence that the company will not be able to collect all amounts due according to the original terms of the receivables.

Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise bank current account and cash balances. Bank overdrafts that are repayable on demand and form an integral part of the cash management are included as a component of cash and cash equivalents for the purpose of the statement of cash flows where applicable.

Trade and other payable

Payables are obligations to pay for goods or services that have been acquired in the ordinary course of business from suppliers. Accounts payable are classified as current liabilities if the company does not have an unconditional right, at the end of the reporting period, to defer settlement of the creditor for at least twelve months after the reporting date. If there is an unconditional right to defer settlement for at least twelve months after the reporting date, they are presented as non-current liabilities. Payables are recognised initially at the transaction price and subsequently measured at amortised cost using the effective interest method.

Leases

Company as a lessee

At inception of the contract, the company assesses whether a contract is, or contains, a lease. It recognises a right-of-use asset and a corresponding lease liability with respect to all lease arrangements in which it is the lessee. The right-of-use assets and the lease liabilities are presented as separate line items in the statement of financial position.

The lease liability is initially measured at the present value of the lease payments that are not paid at the commencement date, discounted by using the rate implicit in the lease. If this rate cannot be readily determined, the company uses its incremental borrowing rate. It is subsequently measured by increasing the carrying amount to reflect interest on the lease liability (using the effective interest method) and by reducing the carrying amount to reflect the lease payments made.

The right-of-use assets comprise the initial measurement of the corresponding lease liability, plus lease payments made on or before the commencement day, less any lease incentives received and plus any initial direct costs. They are subsequently measured at cost less accumulated depreciation and impairment losses. Depreciation is recognised using the straight-line basis so as to write the cost of assets over the lease term.

Company as a lessor

Leases in which a significant portion of the risks and rewards of ownership are retained by the lessor are classified as finance lease. The company recognises a lease receivable at the net present value of the lease payments receivables and derecognises the right-of-use asset when the company becomes an intermediate lessor in accordance with IFRS 16.



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2021 (CONTINUED)

3. Revenue

	2021	2020
	£	£
Accommodation and events	3,713,990	-
Food and beverages	1,902,242	-
Lease termination revenue	-	5,730,000
Interest income on lease receivables	-	1,072,315
Other revenue	943,103	114,587
	6,559,335	6,916,902

4. Personnel expenses

The average number of employees during the period, including directors were as follows:

	2021	2020
Operations	100	2

The aggregate staff costs of company employees were as follows:

	2021	2020
	£	£
Wages and salaries	1,538,887	-
Social security costs	131,716	-
Pension costs – defined contribution plans	48,578	-
	1,719,181	-

No remuneration was paid to the directors during the year (2020 - £nil). They are remunerated by other group undertakings.

5. Finance Cost

	2021	2020
	£	£
Other interest payable	706	-
Interest cost on lease liabilities	-	1,072,778
	706	1,072,778

6. Operating Profit/(Loss) for the year

The profit/(loss) for the year is stated after charging:

	2021	2020
	£	£
Depreciation of owned assets	137,450	131,403
Depreciation of right to use assets	99,858	97,484
Auditor's remuneration:		
Audit of these financial statements	5,000	2,350
Other services	5,500	4,700



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2021 (CONTINUED)

7. Income tax expense

Recognised in the income statement

	2021	2020
	£	£
Current tax expense		
UK Corporation tax	-	-
Deferred taxation		
Arising from reversal of timing differences	-	(79,294)
All tax recognised in the period	-	(79,294)
Reconciliation of effective tax rate		
	2021	2020
	£	£
Profit / (Loss) before tax	(33,115)	771,558
Income tax using the UK corporation tax rate of 19% (2020: 19%)	(6,292)	146,596
Depreciation in excess of capital allowances	-	15,846
Tax losses (utilised)/carried forward	6,292	(162,442)
Income tax charge	-	-

The company has unrelieved tax losses of £739,442 (2020 - £706,327) carried forward at 31 December 2021. These unrelieved tax losses are available for tax utilisation against future trading profits. No deferred tax asset is recognised in the Statement of Financial Position in respect of these losses.

8. Earnings per share

Basic earnings per share

The calculation of basic earnings per share at 31 December 2021 was based on the profit attributable to ordinary shareholders of £(33,115) (2020: of £850,852) and a weighted average number of ordinary shares outstanding during the period ended 31 December 2021 of £150,000 (2020: £150,000) calculated as follows:

Profit (Loss) attributable to ordinary shareholders

	2021	2020
	£	£
Profit / (Loss) for the period	(33,115)	850,852
Loss attributable to ordinary shareholders	(33,115)	850,852

Weighted average number of ordinary shares

	2021	2020
	Number	Number
Number of shares in issue at beginning of year	150,000	150,000
Weighted average number of ordinary shares in issue for the year	150,000	150,000



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2021 (CONTINUED)

	2021	2020
	£	£
Earnings per share	(0.22)	5.67

Diluted earnings per share is the same as basic earnings per share as there were no dilutive instruments.

9. Property, plant and equipment

	Improvements to property £	Fixtures & fittings £	Total £
Cost			
Balance at 1 January 2020	1,313,913	-	1,313,913
Balance at 31 December 2020	1,313,913	-	1,313,913
Balance at 1 January 2021	1,313,913		1,313,913
Additions	(51,882)	7,111	(44,771)
Balance at 31 December 2021	1,252,031	7,111	1,269,142
Depreciation			
Balance at 1 January 2020	656,955	-	656,955
Depreciation charge for the period	131,403	-	131,403
Balance at 31 December 2020	788,358	-	788,358
Balance at 1 January 2021	788,358	-	788,358
Depreciation charge for the period	135,501	1,531	137,031
Balance at 31 December 2021	923,859	1,531	925,389
Net book value			
At 31 December 2020	525,555	-	525,555
At 31 December 2021	338,172	5,580	343,752

10. Inventories

	2021	2020
	£	£
Consumable supplies	88,702	-
	88,702	-

11. Trade and other receivables

	2021	2020
	£	£
Trade receivables	24,405	-
Amounts due from group undertakings	1,229,689	1,126,374
Other receivables	94,676	617,944
	1,348,770	1,744,318



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2021 (CONTINUED)

The average credit period for trade receivables is 14 days. The directors consider that the carrying value of trade receivables approximates to their fair value.

12. Cash and cash equivalents

	2021	2020
	£	£
Bank balances	2,327,915	2,786,831
	2,327,915	2,786,831

13. Share capital

	2021		2020	
	No.	£	No.	£
Authorised, allotted, called up and fully paid shares of £1 each	150,000	150,000	150,000	150,000

The holders of ordinary shares are entitled to receive dividends as declared from time to time and are entitled to one vote per share at meetings of the company.

The company has one class of share capital which carries no right to fixed income.

The retained profit reserve represents cumulative profit or losses net of dividends paid and other adjustments.

Capital management

The company is not subject to either internally or externally imposed capital requirements. The company's objective when managing capital is to provide sufficient resources and to safeguard the company's ability to continue as a going concern, so that it can continue to increase the value of the entity for the benefit of its shareholder.

The company manages capital by regularly monitoring its current and expected liquidity requirements rather than using debt/equity ratio analyses. No changes were made in the objectives, policies and processes during the current or previous year.

The directors consider the company's capital as follows:

	2021	2020
	£	£
Cash and cash equivalents	2,327,915	2,786,831
Net debt	2,327,915	2,786,831
Equity	45,522	78,639
Total capital	2,373,437	2,865,470



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2021 (CONTINUED)

14. Trade and other payables

	2021	2020
	£	£
Current Liabilities		
Trade payables	239,552	1,966
Amounts owed to group undertakings	2,769,808	2,903,628
Other payables	796,976	2,047,090
Accruals	252,838	4,950
	4,059,174	4,957,634

Trade payables and accruals comprise amounts outstanding for trade purchases and ongoing costs. The average credit period for trade purchases is 70 days. No interest is charged on overdue amounts.

The directors consider that the carrying value of trade and other payables approximates to their fair value.

15. Leases

Company is the lessee

The company has a Bareboat Charter agreement of Yacht hotel from related party of the group, Sunborn London and a Mooring Agreement with RODMA, which are impacted by the adoption of IFRS 16.

The standard requires the lesser to recognise a right-of-use asset and a corresponding lease liability with respect to all lease arrangements in which it is the lessee.

The lease liability is initially measured at the present value of the lease payments that are not paid at the commencement date, discounted by using the rate implicit in the lease. If this rate cannot be readily determined, the company uses its incremental borrowing rate. The company used an average discount rate of 5.86%. It is subsequently measured by increasing the carrying amount to reflect interest on the lease liability (using the effective interest method) and by reducing the carrying amount to reflect the lease payments made.

The right-of-use assets comprise the initial measurement of the corresponding lease liability, plus lease payments made on or before the commencement day, less any lease incentives received and plus any initial direct costs. They are subsequently measured at cost less accumulated depreciation and impairment losses.

On adoption of IFRS 16, the company recognised a right of use asset related to mooring rights.

As the company further sublet the Yacht hotel to the hotel operator it was an intermediate lessor during the previous year. IFRS16 requires the intermediate lessor to derecognise the right to use asset relating to the head lease that it transfers to the sublessee and to recognise the net investment in the sublease. Any differences arising between the right of use asset and the net investment in the sublease were recognised in statement of comprehensive income until 31 December 2020.

No right-of-use asset relating to the leased Yacht hotel was recognised by the company in the statement of financial position as at 31 Dec 2021.



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2021 (CONTINUED)

15. Leases – continued

Right- of – use assets

	Mooring rights
	£
Cost	
Balance at 1 January 2020	560,536
Additions	
Balance at 31 December 2020	<u>560,536</u>
Balance at 1 January 2021	560,536
Additions	222,452
Balance at 31 December 2021	<u>782,988</u>
Depreciation	
Balance at 1 January 2020	97,484
Depreciation charge for the period	97,484
Balance at 31 December 2020	<u>194,968</u>
Balance at 1 January 2021	194,968
Depreciation charge for the period	99,858
Balance at 31 December 2021	<u>294,827</u>
Net book value	
At 31 December 2020	<u>365,568</u>
At 31 December 2021	<u>488,161</u>

Lease liabilities

At 31 December 2021 the company is committed to £492,602 (2020: £385,998) in future lease payments, none of which relates to short-term. The carrying amount of the lease liabilities approximate the fair value.

The following table outlines the future lease payments

	2021	2020
	£	£
Not later than one year	222,452	114,586
Later than one year and not later than five years	385,999	315,112
Over five years	<u>608,451</u>	<u>429,698</u>
Less: unearned interest cost	<u>(115,848)</u>	<u>(43,699)</u>
Lease liabilities	<u>492,602</u>	<u>385,999</u>



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2021 (CONTINUED)

15. Leases – continued

The future lease payments analysed as:

	2021	2020
	£	£
Non-current	397,776	290,986
Current	94,826	95,013
	<u>492,602</u>	<u>385,999</u>

Amounts recognised in statement of comprehensive income:

	2021	2020
	£	£
Depreciation of right-of-use assets	99,858	97,484
Interest expense on lease liabilities	706	1,072,778
	<u>100,564</u>	<u>1,262,631</u>

Cash Flows

The total cash outflows for leases amounted to £116,554 (2020: £2,580,000), split as follows:

- cash payments of £93,166 (2020: £1,532,056) for the principal portion of the lease liabilities within financing activities; and
- cash payments of £23,388 (2020: 1,047,944) for the interest portion of the lease liabilities within operating activities.

Lease receivables

The company generated interest revenue from the lease contract with the hotel operator ISS Facility Services Ltd until 31 December 2020. The lease agreement was terminated on 31st December 2020 and a with effect from 1st January 2021 and the Company was entitled to a termination fee under the lease term. Before adoption of IFRS 16, the company's revenue consisted of rental income and the Company was entitled to certain fees, partially fixed and partially variable (contingent) under the agreement with the operator.

Amounts recognised in statement of comprehensive income:

	2021	2020
	£	£
Interest income on lease receivables	-	1,072,315
Lease termination fees receivable	-	5,730,000
	<u>-</u>	<u>6,802,315</u>

Cash Flows

The total cash inflows for lease amounted to £nil (2020: £2,640,000)

- cash receipts of £nil (2020: £1,567,685) for the principal portion of the lease receivables within financing activities; and
- cash receipts of £nil (2020: £1,072,315) for the interest portion of the lease receivables within operating activities



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2021 (CONTINUED)

16. Deferred Tax

	Deferred Tax £
At 1 January 2020 and at 31 December 2020	-
At 1 January 2021	-
Reversal of timing differences	-
At 31 December 2021	<u>-</u>

17. Financial instruments

The principal financial assets comprise: cash and cash equivalents; amounts due from group undertakings; and trade and other receivables. The financial liabilities comprise: trade payables; amount due the parent undertaking; other payables and accrued expenses. All of the financial liabilities are measured at amortised cost and their financial assets are classified as loans and receivables and measured at amortised cost.

The company held the following categories of financial instruments at 31 December 2021:

	2021 £	2020 £
Financial assets		
Loans and receivables at amortised cost:		
Amounts owed by group undertakings	1,229,689	1,126,374
Other receivables	94,676	617,944
Cash at bank	2,327,915	2,786,831
Total financial assets	<u>3,652,280</u>	<u>4,531,149</u>
Liabilities at amortised cost or equivalent:		
	£	£
Trade payables	(239,552)	(1,966)
Amount owed to group undertakings	(2,769,808)	(2,903,628)
Other payables	(796,976)	(2,047,090)
Accruals and deferred income	(252,838)	(4,950)
Total financial liabilities	<u>(4,059,174)</u>	<u>(4,957,634)</u>

There were no financial assets and financial liabilities that are measured at fair value on a recurring basis at the current or previous year ends. In consequence, no further information has been presented about how the company establishes the fair values of financial instruments.

The directors determine, as required, the degree to which it is appropriate to use financial instruments and hedging techniques to mitigate risks. The main risks for which such instruments may be appropriate are liquidity risk, credit risk, market risk and interest rate risk each of which is discussed below.



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2021 (CONTINUED)

Liquidity risk

Liquidity risk arises from the management of working capital and the finance and principal repayments on its debt instruments. It is the risk that the company will encounter difficulty in meeting its financial obligations as they fall due.

The trade payables, other payables and accrued expenses are generally due between one and three months.

Credit risk

The principal financial assets are bank balances and cash, trade and other receivables. The credit risk is primarily attributable to its trade receivables. The amounts presented in the statement of financial position are net of allowances for doubtful debts. It is company policy to assess the credit risk of new customers and to factor the information from these credit ratings into future dealings with the customers. At the statement of financial position date there were no significant concentrations of credit risk. The maximum exposure to credit risk is represented by the carrying amount of each financial asset in the statement of financial position.

Market risk

Market risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market prices. The company's market risks arise from open positions in interest-bearing assets and liabilities, to the extent that these are exposed to general and specific market movements (interest rate risk). The company is not exposed to foreign exchange rate risk as all its financial assets and liabilities are denominated in British pound. The company has no significant exposure to price risk as it does not hold any equity securities or commodities.

Interest rate risk

Company's interest rate risk principally arises from long-term loan receivable and borrowing. As they bear variable interest rates, they expose the company to cash flow interest rate risk. On the other hand, not having loan receivables and borrowings at fixed rates, does not expose the company to fair value interest rate risk. Trade and other receivables and trade and other payables are interest free and with a term of less than one year, so it is assumed that there is no interest rate risk associated with these financial assets and liabilities.

Company's interest rate risk is monitored on a regular basis. Various scenarios are simulated, taking into consideration refinancing, renewal of existing positions and alternative financing sources.

Fair values

In the directors' opinion there is no material difference between the book value and fair value of any of the financial instruments.

Classes of financial instruments

The classes of financial instruments are the same as the line items included on the face of the statement of financial position and have been analysed in more detail in the notes to the accounts. All the company's financial assets are categorised as receivables and all financial liabilities are measured at amortised cost.



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2021 (CONTINUED)

18. Related parties

The company's related parties are Sunborn group entities controlled by Sunborn Oy and the board of directors of the company, the board of directors of the parent company Sunborn Oy together with their close family members, and companies controlled by these individuals.

The cost of sales for the company arises from a single lease contract with its sister company Sunborn London Oyj (since August 2016) and before August 2016 with Sunborn International Oy, under which the Sunborn London Oyj has leased the yacht hotel to the company to enable rental income to be earned. The lease expense from the contract during 2021 amounted to £2,580,000 (2020: £2,580,000).

At the year end the company was owed by Sunborn International OY £1,226,374 (2020: £1,126,374) and Sunborn Gibraltar £3,315 (2020: £nil) and owed to Sunborn London Oy £2,769,000 (2020: £2,786,831), Sunborn Saga Oy £809 (2020: £nil) and Sunborn International Holding Oy £nil (2020: £34,628). These amounts are interest free and repayable on demand.

19. Critical accounting estimates and judgements

The details of the accounting policies are presented in accordance with International Financial Reporting Standards as set out in Note 2 to the financial statements. The preparation of financial statements in conformity with IFRS requires management to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of assets and liabilities and the disclosure of contingent assets and liabilities at the date of the financial statements and the reported amounts of revenues and expenses during the year.

The risk associated with going concern as explained in note 1 is considered by management to be the only critical judgement and estimate for investors to understand when considering some of the processes and reasoning that go into the preparation of the company's financial statements, providing some insight also to uncertainties that could impact the company's financial results.

20. Smallest and largest group accounts

The company is a wholly owned subsidiary of Sunborn International Holding Oy. The smallest and largest group in which the results of the company are consolidated is that of Sunborn Oy, the financial statements of which can be obtained from Juhana Hertuan Puistokatu 23, 20100 Turku, Finland.

21. Non adjusting events after the financial period

There have been no significant events between the year end and the date of approval of these accounts which would require a change to, or disclosure in, the financial statements.



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2021 (CONTINUED)

22. Application of new and revised International Financial Reporting Standards (IFRSs)

New and amended Standards and Interpretations applied

There are no other relevant Standards or amendments issued by the IASB that are effective for an annual period that begins on or after 1 January 2021.

New and revised Standards and Interpretations in issue but not yet effective

At the date of authorisation of these financial statements, the company has not early adopted the following amendments to Standards and Interpretations that have been issued but are not yet effective:

Standard or Interpretation	Effective for annual periods commencing on or after
Narrow scope amendments to IFRS 3, IAS 16 and IAS 37	1 January 2022
Annual improvements to IFRS Standards 2018-2020	1 January 2022
Amendments to IAS 1: Classification of Liabilities as Current or Non-Current	1 January 2023
Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2: Disclosure of Accounting Policies	1 January 2023
Amendments to IAS 8: Definition of Accounting Estimates	1 January 2023
Amendments to IAS 12: Deferred Tax Related to Assets and Liabilities arising from a single transaction.	1 January 2023

As yet, none of these have been endorsed for use in the UK and will not be adopted until such time as endorsement is confirmed. The directors do not expect any material impact as a result of adopting the standards and amendments listed above in the financial year they become effective.