



SUNBORN LONDON OYJ

2726819-7

KONSERNITILINPÄÄTÖS 2024

30.4.2025



SISÄLTÖ

TOIMINTAKERTOMUS 2024	3
KONSERNIN LAAJA 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. Yhteenveto merkittävistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista	11
3. Tärkeitä kirjanpidollisia arvioita ja johdon harkintaa	14
4. Rahoitusriskien hallinta	15
5. Vuokratuotot etuyhteydessä olevilta osapuolilta ja muut tuotot	18
6. Liiketoiminnan muut kulut.....	19
7. Rahoitustuotot ja -kulut	19
8. Tuloverot	19
9. Sijoituskiinteistöt	20
10. Laskennalliset verot	21
11. Oma pääoma.....	22
12. Lainat.....	22
13. Lähipiiritapahtumat.....	23
14. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat	24
EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA (FAS)	25
EMOYHTIÖN TASE (FAS).....	26
EMOYHTIÖN RAHOITUSLASKELMA (FAS).....	27
EMOYHTIÖN LIITETIEDOT (FAS)	28
TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET	31

TOIMINTAKERTOMUS 2024

Keskeiset luvut – Sunborn London Oyj

1 000 EUR	2024	2023
Vuokratuotot	3 471	3 223
EBITDA	3 183	2 930
Liikevoitto	1 675	1 421
Sijoituskiinteistö (laivahotelli)	30 517	32 026
Oma pääoma	24 570	25 873
Lainat	23 820	24 185

Keskeiset luvut – Operaattori Sunborn International (UK) Ltd

1 000 GBP	2024	2023
Liikevaihto	10 598	10 548
EBITDAR	3 589	3 652

Taloudellinen katsaus vuodelta 2024

Sunborn London Oyj ("Yhtiö") on erillisyhtiö, jonka tarkoituksena on Sunborn London -laivahotellin omistus ja edelleenvuokraus sisäisellä vuokrasopimuksella sisaryhtiö Sunborn International (UK) Ltd:lle.

Vuokratuotot raportointikaudelta olivat 3,471 miljoonaa EUR (3,223 miljoonaa EUR). Valuuttakurssin vaihtelu vaikutti hieman euromääräisiin vuokratuottoihin. Liiketoiminnan kulut olivat edellisvuoden tasolla.

Sisaryhtiö Sunborn International (UK) Ltd:n toiminta oli erittäin menestyksestä ja se saavutti jälleen vahvan suorituksen mitattuna kaikilla keskeisillä mittareilla - ADR, käyttöaste ja RevPar. Kuukausivuokra on nostettu inflaation myötä 234 000 puntaan 1.1.2023 alkaen ja edelleen 246 000 puntaan 1.1.2024 alkaen kattamaan kasvaneet pääomakustannukset, suunnitellut joukkovelkakirjalainan takaisinmaksut, alusvakuutukset ja luokituskulut.

Vuoden aikana yhtiö maksoi joukkovelkakirjalainan lyhennyksiä 0,675 MEUR ja liikkeellä oleva joukkovelkakirjalaina 31.12.2024 oli 23,825 MEUR.

Laivahotellin käypä arvo 31.12.2024 vastaa sen diskontattuihin kassavirtoihin perustuvaa kirjanpitoarvoa.

Liiketoimintaympäristö

Hotellitoiminta Sunborn International (UK) Ltd:n alaisuudessa osoitti vaikuttavaa liikevaihdon kasvua kaikilla osastoilla. Sekä liikevaihto että kannattavuus ylittivät johdon odotukset. Vahva kehitys toisella vuosipuoliskolla kompensoi vuoden hitaampaa alkua, johon vaikuttivat ExCeL-messukeskuksen tapahtumakalenterin muutokset. Sunborn on saavuttanut vahvan suorituksen markkinoilla mitattuna kaikilla keskeisillä mittareilla – asiakastytyvyisyys, ADR, käyttöaste ja RevPar.

Merkittävät tapahtumat raportointikaudella ja raportointikauden päättymisen jälkeen

Sunborn International Holding Oy, Sunborn London Oyj:n emoyhtiö, ilmoitti 5. joulukuuta 2024 suunnittelevansa fuusiota Rush Factory Oyj:n kanssa tavoitteenaan listata yhtiön osakkeet Helsingin Nasdaq First North -markkinapaikalle keväällä 2025 sekä varmistaa noin 11,8 miljoonan euron merkintäsitoumukset pääomankorotusta varten. Onnistuneen listautumisen myötä yhtiön pääomarakenne vahvistuisi ja se mahdollistaisi uusien hankkeiden rahoituksen ja kehittämisen, mukaan lukien suunnitellun Sunborn London -laivahotellin korvaamisen.

Sunborn London Oyj sai 5. syyskuuta 2024 onnistuneesti joukkovelkakirjojen haltijoiden hyväksynnän senioriehtoisten vakuudellisten joukkovelkakirjojensa (ISIN NO0011099772) ehtojen muutoksiin. Hyväksytyt muutokset sisältävät joukkovelkakirjalainan eräpäivän jatkamisen 5. helmikuuta 2026 saakka. Päätös hyväksyttiin vaaditun äänimäärän mukaisesti ja Nordic Trustee AS toteutti muutokset. Osana sopimusta joukkovelkakirjojen haltijat saivat joukkovelkakirjojen nimellisarovasta 1 %:n muutospalkkion, joka maksettiin 19. syyskuuta 2024.

Arvio tulevasta kehityksestä

Johto uskoo, että laivahotelli jatkaa menestyksestä toimintaa nykyisen johdon alaisuudessa ja Sunborn London Oyj:n taloudellisen tuloksen ja velanhoitokyvyn säilyvän vakaana.

Johto odottaa Royal Docks -alueen jatkavan positiivista kehitystään ja vastaavan vahvaan hotellihuoneiden ja -palveluiden kysyntään. London Excel laajentaa myös toimintaansa hotellin lähistöllä uudella Immerse LDN -hankkeella, josta on tulossa Yhdistyneen kuningaskunnan suurin immerssiivinen viihdekeskus. Osa tästä kehityshankkeesta avattiin jo vuoden 2024 kolmannella neljänneksellä Excelin rantapromenadilla, suoraan hotellialuksen edustalla. Lisääntynyt kävijämäärä ja vilkastunut toiminta hotellin välittömässä läheisyydessä arvioidaan jo vaikuttavan myönteisesti liikevaihtoon ja vierailijamääriin.

Arvio toiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä

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

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

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

Yhtiön rahoitusriskien hallinnan tavoitteena on suojata yhtiötä rahoitusmarkkinoiden epäsuotuisalta kehitykseltä ja varmistaa sen tulos. Johto arvioi rahoitusriskejä säännöllisesti hallitakseen rahoitusriskipositiota ja päättääkseen tarvittavista toimista.

Ympäristöön tai kansanterveyteen liittyvät tapahtumat voivat aiheuttaa operaattorin liiketoimintaan mahdollisia keskeytyksiä.

Yhtiön osakkeet

Osakkeiden lukumäärä on ollut 200 osaketta yhtiön perustamisesta asti. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Hallinnointi

Sunborn London Oyj:n omistus- ja yritysraakenne 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 2024 hallitus piti kaksi kokousta.

Hallituksen jäseninä vuonna 2024 olivat Ritva Niemi, Pekka Niemi, Hans Niemi ja Jari Niemi. Hallituksen jäsenille ei ole maksettu palkkioita vuonna 2024. 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 toiminut tilintarkastusyhteisö Grant Thornton Oy, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Timo Helle.

Ehdotus voitonjaosta

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikauden tulos siirretään voittovaroihin.

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	Liitetieto	2024	2023
Vuokratuotto konserniyhtiöltä	5,13	3 471	3 223
Poistot	9	-1 508	-1 508
Liiketoiminnan muut kulut	6	-288	-293
Liikevoitto		1 675	1 421
Rahoitustuotot	7,13	2 319	2 169
Rahoituskulut	4,7	-2 973	-2 613
Rahoitustuotot ja -kulut		-654	-445
Tulos ennen veroja		1 021	977
Tuloverot	8	0	0
Laskennalliset verot	8	-204	-195
Tilikauden voitto		817	781
Tilikauden laaja tulos yhteensä		817	781
Tilikauden tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		817	781

Tuloslaskelmaa tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

KONSERNIN TASE (IFRS)

1000 EUR	Liitetieto	31.12.2024	31.12.2023
Varat			
Pitkääikaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	9	30 517	32 026
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	13	25 150	24 138
Pitkääikaikaiset varat yhteensä		55 667	56 164
Lyhytaikaikaiset varat			
Myyntisaamiset saman konsernin yrityksiltä	4,13	-	1
Muut saamiset		15	21
Rahat ja pankkisaamiset		9	234
Lyhytaikaikaiset varat yhteensä		24	255
Varat yhteensä		55 691	56 419
Oma pääoma ja velat			
Oma pääoma			
Osakepääoma	11	80	80
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		600	600
Kertyneet voittovarot		23 890	25 193
Oma pääoma yhteensä		24 570	25 873
Velat			
Pitkääikaikaiset velat			
Lainat	4,12	23 120	-
Laskennalliset verovelat	10	5 950	6 276
Pitkääikaikaiset velat yhteensä		29 070	6 276
Lyhytaikaikaiset velat			
Lainat	4,12	700	24 185
Velat saman konsernin yrityksille	13	1 272	-
Ostovelat ja muut velat		29	26
Siirtovelat		50	58
Lyhytaikaikaiset velat yhteensä		2 051	24 270
Velat yhteensä		31 121	30 546
Oma pääoma ja velat yhteensä		55 691	56 419

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 1.1.2023	80	600	26 318	26 998
Tilikauden voitto			781	781
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0	0	781	781
Liiketoimet emoyhtiön kanssa:				
Konserniavustus verovelalla vähennettynä			-1 905	-1 905
Suoraan omaan pääomaan kirjatut omistajien tekemät sijoitukset ja varojen jakaminen yhteensä	0	0	-1 905	-1 905
Oma pääoma 31.12.2023	80	600	25 193	25 873
 Oma pääoma 1.1.2024	 80	 600	 25 193	 25 873
Tilikauden voitto			817	817
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0	0	817	817
Liiketoimet emoyhtiön kanssa:				
Konserniavustus verovelalla vähennettynä			-2 120	-2 120
Suoraan omaan pääomaan kirjatut omistajien tekemät sijoitukset ja varojen jakaminen yhteensä	0	0	-2 120	-2 120
Oma pääoma 31.12.2024	80	600	23 890	24 570

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

KONSERNIN RAHAVIRTUALASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	Liitetieto	2024	2023
Liiketoiminnan kassavirta			
Tilikauden voitto ennen veroja		1 021	977
Oikaisuerät			
Poistot	9	1 508	1 508
Rahoitustuotot ja -kulut	7	654	445
Käyttöpääoman muutos			
Saamisten muutos		7	116
Velkojen muutos		1 275	-1 171
Liiketoiminnan nettokassavirta		4 465	1 874
Investointien kassavirta			
Investoinnit sijoituskiinteistöön		-	-46
Investointien nettokassavirta		-	-46
Rahoituksen kassavirta			
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksu	12	-675	-500
Saamiset konserniyhtiöiltä	13	-1 361	-119
Transaktiokulut		-325	0
Maksetut korot ja rahoituskulut		-2 318	-2 175
Rahoituksen nettokassavirta		-4 679	-2 794
Rahavarat tilikauden alussa		234	1 162
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-11	37
Rahavarojen muutos		-224	-929
Rahavarat tilikauden lopussa		9	234

Yllä olevaa rahavirtualaskelmaa 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").

Laivahotellissa on 138 huonetta, mukaan lukien viisi sviittiä, konferenssi- ja auditoriotilat jopa 200 osallistujalle, ravintola ja kaksi baaria. Yhtiöllä ei ollut henkilöstöä vuosina 2024 ja 2023. Konsernin emoyhtiö Sunborn Oy tuottaa Sunborn London Oyj:lle hallinnolliset palvelut. Sunborn UK toimii ainoastaan laivahotellin vuokraajana ja operaattorina.

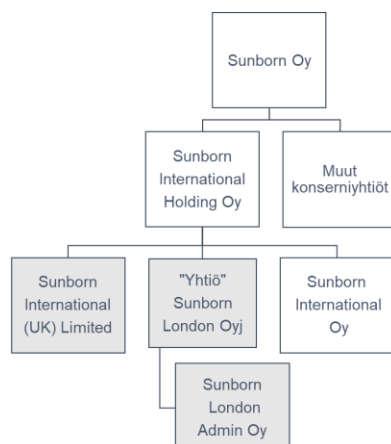
Sunborn London Oyj:n emoyhtiö on Sunborn International Holding Oy, joka omistaa 100 % yhtiön osakkeista sekä Sunborn International UK:n. Sunborn International Holding Oy:n omistaa Sunborn Oy, joka on suomalainen perheyhtiö. Sunborn-konserni keskittyy ylellisten kylpylä- ja laivahotellien, ravintoloiden ja muun korkealaatuisen omaisuuden kehittämiseen, ja sillä on yli 50 vuoden kokemus hotelli- ja ravintola-alalta. 31.12.2024 Sunborn Oy:llä oli yhteensä 15 tytäryhtiötä ("Sunborn Group"). Sunborn Oy laatii konsernitilinpäätöksen suomalaisten tilinpäätösstandardien mukaisesti. Kopiot konsernitilinpäätöksestä sekä erillisyhtiön tilinpäätöksestä ovat saatavissa emoyhtiön pääkonttorista, Juhana Herttuan puistokatu 23, Turku.

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

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

Tämä tilinpäätös hyväksyttiin julkistettavaksi Sunborn London Oyj:n hallituksen kokouksessa 14.4.2025. Suomen osakeyhtiölain mukaan yhtiökokous voi muuttaa tai hylätä tilinpäätöksen.

Sunborn-konsernin rakenne:



2. Yhteenveto merkittävistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista

Laatimisperusta

Yhtiön tilinpäätös on laadittu Euroopan unionin noudattamien kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti. Laadinnassa on noudatettu 31.12.2024 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 IFRS- tai IFRIC-tulkintoja, jotka eivät olisi vielä voimassa, ja joilla odotettaisiin olevan olennainen vaikutus Yhtiön tilinpäätökseen.

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

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

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

Ulkomaan rahan määräisten erien muuntaminen

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

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 suorituksista ja ulkomaanrahan määräisten varojen ja velkojen muuttamisesta tilinpäätöspäivän kurssiin, merkitään tuloslaskelmaan. Kaikki valuuttakurssivoitot ja -tappiot on esitetty tuloslaskelman 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 kiinnitettynä Royal Victoria Dock -laituriin Lontoossa Isossa-Britanniassa. Koska laivahotellista puuttuvat potkurit ja muut laivan vakiovarusteet, se ei ole liikuteltavissa ja sen tulevat vuokratassavirrat riippuvat suuresti sen nykyisestä sijainnista.

Sijoituskiinteistö on alun perin arvostettu hankintamenoon. Hankintameno sisältää hankinnasta välittömästi aiheutuvat kustannukset. Yhtiö on arvostanut sijoituskiinteistön käypään arvoon 1.1.2015, kun Yhtiö on soveltanut IFRS 1:n sallimaa poikkeusta käyttää sijoituskiinteistön käypää arvoa oletushankintamenona IFRS:ään siirtymispäivänä. Laivahotellin arvoa lisäävät korjaus- ja

kunnossapitomenot kirjataan käyttöomaisuuden lisäyksinä, ja ne poistetaan joko parannuksen tai laivahotellin lyhyemmän arvioidun taloudellisen vaikutusajan mukaan.

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 suuruusena, kun omaisuuserän kirjanpitoarvo ylittää sen kerrytettävissä olevan arvon. Kerrytettävissä oleva arvo määritellään omaisuuserän käyvästä arvosta vähennettynä luovutuksesta aiheutuvilla menoilla ja käyttöarvolla.

Rahoitusvarat

Konserni luokittelee kaikki rahoitusvaransa jaksetettuun 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. Myöhemmin ne arvostetaan jaksetettuun hankintamenuon vähennettynä arvonalentumisvarauksilla. Korkotuotto on kirjattu tuloslaskelmalla käyttäen efektiivisen koron menetelmää. Rahoitusvarojen kirjaaminen taseesta pois tapahtuu silloin, kun sopimusperusteinen oikeus rahavirtoihin lakkaa, tai kun konserni luovuttaa kyseessä olevat rahoitusvarat tai rahoitusvararyhmän.

Konsernin rahoitusvarat sisältyvät lyhytaikaisiin varoihin, paitsi jos ne erääntyvät yli 12 kuukauden kuluttua raportointikauden päättymispäivästä, jolloin ne luokitellaan pitkäaikaisiin varoihin. Rahoitusvarat muodostuvat Sunborn London Oy:n emoyhtiölle Sunborn International Holding Oy:lle annetusta pitkäaikaisesta lainasta, lyhytaikaisista myynti- ja muista saamisista, joihin kuuluu pääasiassa leasing-vuokrasaamiset sisaryhtiö Sunborn UK:ltä, sekä rahat ja pankkisaamiset, joihin sisältyy pankkitalletukset.

Jaksotettuun hankintamenoön kirjattujen rahoitusvarojen arvon aleneminen

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

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

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

Rahoitusvelat

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

Lainat

Lainat on kirjattu alun perin käypään arvoon vähennettynä transaktiokustannuksilla. Sitten lainat arvostetaan jaksotettuun hankintamenoön. 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 kirjataan alun perin käypään arvoon ja arvostetaan sitten jaksotettuun hankintamenoön.

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 myös vero kirjataan suoraan omaan pääomaan. Tilikauden tulovero lasketaan tilinpäätöspäivänä voimassa olevan verokannan perusteella kussakin maassa, jossa konserni operoi ja muodostuu 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 mukaiset vuokratuotot kirjataan tasaerissä vuokra-ajalla.

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-standardien mukaisen tilinpäätöksen laatiminen vaatii arvioiden ja oletusten tekemistä. Laadintaperiaatteiden soveltaminen edellyttää harkintaa. Arvioita ja niiden taustalla olevia oletuksia tarkastellaan jatkuvasti. Arviot ja oletukset sekä harkinnat perustuvat historialliseen kokemukseen ja useisiin muihin tekijöihin, mukaan lukien ennusteet tulevista tapahtumista, joiden uskotaan olevan järkeviä vallitsevissa olosuhteissa.

Laivahotellin taloudellinen vaikutusaika ja jäännösarvo

Laivahotelli on rakennettu pysyväksi kelluvaksi kiinteistöksi, jossa rungolla ja rakenteilla on suunniteltu olevan yli 70 vuoden tekninen elinkaari normaalilla kunnossa- ja ylläpidolla koko elinkaaren ajan. Rungon ja sen suojajärjestelmien korkean teknisen erityisyyden johdosta hotellia muutetaan tyypillisesti vain kerran 10–15 vuodessa kunnostusta varten, eikä se ole tavallisesti alttiina meren hättäväreisille, 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 rungolle ja rakenteille on 40 vuotta, sisustukselle ja varusteille 10 vuotta. Jäännösarvon on arvioitu olevan 5 miljoonaa euroa. Poistomenot voisivat olla olennaisesti korkeammat tai alhaisemmat tiettyjen tekijöiden tai olosuhteiden antaessa aihetta tarkistaa arviota laivahotellin taloudellisesta vaikutusajasta tai ennustetusta jäännösarvosta. Jos arvioitu laivahotellin keskimääräinen taloudellinen vaikutusaika pienenesi tai kasvaisi yhdellä vuodella, poistot vuodelle 2024 olisivat kasvaneet noin 0,1 miljoonalla eurolla / pienentyneet 0,1 miljoonalla eurolla. Jos laivahotellilla ei arvioitaisi olevan lainkaan jäännösarvoa, poistot vuodelle 2024 olisivat kasvaneet noin 0,13 miljoonalla eurolla.

Yhtiön toimintavaluutan määrittäminen

Yhtiön toimintavaluutan määrittäminen vaatii kriittistä arviointia. Yhtiön johto on valmistellut tilinpäätöksen sen päätöksen 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. Rahoitusriskien hallinta

Yhtiön liiketoimintaan liittyvät rahoitusriskit ovat markkinariski (ml. korkoriski ja valuuttariski), luottoriski, maksuvalmiusriski ja uudelleenrahoitusriski. Yhtiön johdon toteuttaman rahoitusriskien hallinnan tavoitteena on suojata yhtiötä rahamarkkinoiden epäsuotuisalta kehitykseltä ja tuloksenteekokyvyn varmistaminen. Johto arvioi rahoitusriskejä säännöllisesti hallitakseen rahoitusriskipositiota ja päättääkseen tarvittavista toiminista.

Valuuttakurssiriski

Valuuttakurssiriskin hallinnan tavoite on pienentää kurssivaihteluiden tulokseen, kassavirtoihin ja taseeseen aiheuttamaa epävarmuutta konsernin kannalta hyväksyttävälle tasolle. Konserni on alttiina valuuttakurssiriskille vuokrasaamisten ja tulevien rahavirtojen myötä laivahotellin GBP-määräisen vuokrasopimuksen takia.

Yhtiön johto seuraa tarkasti GBP/EUR-valuuttakurssin kehitystä ja pyrkii suojaamaan yhtiötä epäedulliselta kehitykseltä konsernitasolla.

Taseen GBP-määräiset saatavat ja rahavarat mainittuina ajanjaksoina ovat:

1000 EUR	31.12.2024	31.12.2023
Vuokrasaatavat	-	1
Rahavarat	1	198
Yhteensä	1	199

Jos GBP olisi 31.12.2024 vahvistunut/heikentynyt 15 % euroon verrattuna, olisi tilikauden tulos ko. vuodelta ollut EUR 0 tuhatta (2023: EUR 26 tuhatta) korkeampi/matalampi.

Korkoriski

Yhtiö on vuonna 2021 laskenut liikkeelle vakuudellisen joukkovelkakirjalainan, jonka korko on sidottu 3 kuukauden Euriboriin. Joukkovelkakirjalainan nimellisarvo on EUR 23,825 miljoonaa ja korko 31.12.2024 oli 8,34 %, mikä koostuu 5,5 % marginaalin lisäksi 3 kuukauden Euriborista 2,84 %. Rahat ja pankkisaamiset eivät kerrytä merkittävää korkoa. Emoyhtiö Sunborn International Holding Oy:ltä oleva 25 miljoonan euron lainasaaminen kerryttää 3 kuukauden Euriboriin perustuvaa vaihtuvaa korkoa, joka 31.12.2024 oli 8,34 %.

Jos Euribor olisi noussut 1 prosenttiyksikön korkeammaksi tai pienemmäksi esitettyjen kausien aikana, sillä olisi ollut 0,25 miljoonan euron vaikutus korkokuluihin tai korkotuottoihin. Korkotason mahdollisia tulevaisuuden heilahteluja kompensoisivat pääasiassa korkotason muutosten vastakkaiset vaikutukset saamiin ja velkoihin. Yhtiön johto seuraa korkotason muutoksia ja niiden mahdollisia vaikutuksia tuleviin kassavirtoihin. Suojaustoimien tarvetta arvioidaan jatkuvasti.

Luottoriski

Luottoriski koskee tilannetta, jossa lainojen ja saatavien toinen osapuoli aiheuttaa konsernille taloudellista tappiota ollessaan kykenemätön hoitamaan velvoitteitaan. Luottoriski on olemassa vuokrasaamisista sisaryhtiö Sunborn UK:lta, lainasta emoyhtiö Sunborn International Holding Oy:lle sekä pankeissa olevista rahoista ja pankkisaamisista.

Yhtiö arvioi näitä saamia tulevaisuudessa odotettavissa olevien luottotappioiden perusteella. Sovellettava arvonalentumismenetelmä riippuu siitä, onko luottoriski kasvanut merkittävästi. Jos luottoriski ei merkittävästi kasva, kirjataan 12 kuukauden aikana odotettavissa olevat tappiot tulosvaikutteisesti. Muutoin kirjataan elinkaaren aikana odotettavissa oleva luottotappio.

Yhtiö on vuokrannut laivahotellin sisaryritykselleen Sunborn UK:lle. Yhtiöllä ei ollut vuokrasaamia Sunborn UK:lta 31.12.2024 (EUR 1 miljoonaa 31.12.2023). Sunborn UK maksaa vuokraa sopimuksen mukaisesti ja yhtiön johto on arvioinut, että näiden saamisten luottoriski ei ole kasvanut merkittävästi. Yhtiön johto on arvioinut, että näistä saamisista 12 kuukauden aikana odotettavissa oleva tappio ei ole merkittävä.

Merkittävin saatava on emoyhtiö Sunborn International Holding Oy:lle myönnetty laina. Lainalla on normaali, konsernin sisäisiin saataviin liittyvä luottoriski. Lainan luottokelpoisuus riippuu emoyhtiön taloudellisesta tuloksesta. Sunborn-konserniyhtiöiden taloudellista toimintaa ohjaa yhteinen johto. Konserniyhtiöiden saatavien ja velkojen määrät ja ehdot on esitetty liitetietojen kohdassa 13.

Johdon näkemyksen mukaan luottoriski ei ole kasvanut merkittävästi lainan myöntämisen jälkeen. Näin ollen arvonalentuminen kirjataan perustuen 12 kuukauden aikana odotettavissa oleviin tappioihin. Yhtiön johto on arvioinut ja tullut siihen johtopäätökseen, että arvonalentumistappio ei ole merkittävä.

Rahat ja pankkisaamiset sekä muut rahavarat 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 oletkamiin maksukyvyttömyydestä ja odotettavista tappioista. Johto käyttää harkintaa tehdessään arvioita ja valitessaan kriteerit arvonalentumislaskelmiin perustuen historiaan, olemassa oleviin markkinaolosuhteisiin sekä tulevaisuuteen suuntautuviin arvioihin kunkin raportointijakson lopulla.

Likviditeetti- ja uudelleenrahoitusriski

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

Varovainen likviditeettiriskin hallinta edellyttää riittävien kassavarojen ylläpitoa sekä riittävän rahoituksen saatavuutta. Pitkällä aikavälillä likviditeetin pääasiallisen lähteen odotetaan olevan vuokrasopimuksen tuottama tuleva rahavirta. Johto valvoo konsernin likviditeetin tilaa.

Joukkovelkakirjalainan ehtoihin sisältyy korkoihin liittyvä kovenantti, jonka mukaan yhtiön vuokrasopimuksen kerryttämä tulos ennen korkoja, veroja, poistoja ja tilinpäätössiirtoja on oltava kannattavuuden säilymiseksi vähintään 1.1 kertaa nettorahoituskulut, ja maksuvalmiuden ylläpitämiseen liittyvä kovenantti, jonka mukaan yhtiöllä tulee olla vähintään kuuden kuukauden koronmaksua vastaava määrä rahaa. Kovenanttien täytyminen tarkastetaan puolivuositain. Koska Liikkeellelaskija suoritti merkittävän lainanlyhennyksen ja bondin ehtojen muutosmaksun juuri ennen vuodenvaihdetta, Liikkeeseenlaskija ei täyttänyt kovenanttia vähimmäiskassavaroista 31.12.2024. Koska maksuvalmiuteen liittyvä kovenantti ei täytynyt, emoyhtiö on tarjonnut alijäämän 28 teur pääoman varmistaakseen toisen vuosipuoliskon vähimmäiskassakovenantin noudattamisen.

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

31.12.2024

1 000 EUR	< 1 vuosi	1–2 vuotta	2–3 vuotta	3–5 vuotta	Yhteensä
Velat konserniyhtiöille	1 272	-	-	-	1 272
Ostovelat ja muut velat	29	-	-	-	29
Joukkovelkakirjalaina	700	23 120	-	-	23 820
Joukkovelkakirjalainan korot	2 295	1 920	231	-	4 446
Yhteensä	4 296	25 040	231	-	29 567

31.12.2023

1 000 EUR	< 1 vuosi	1–2 vuotta	2–3 vuotta	3–5 vuotta	Yhteensä
Velat konserniyhtiöille	-	-	-	-	-
Ostovelat ja muut velat	26	-	-	-	26
Joukkovelkakirjalaina	24 500	-	-	-	24 500
Joukkovelkakirjalainan korot	1 762	-	-	-	1 762
Yhteensä	26 288	-	-	-	26 288

Pääomarakenteen hallinta

Yhtiön johdon valvoma pääoma muodostuu veloista ja omasta pääomasta, kuten taseessa on esitetty.

Pääomarakenteen hallinta perustuu konsernia koskevien keskeisten riskien arviointiin. Yhtiön johto seuraa omavaraisuusastetta. Yhtiön pääomarakennetta hallitaan konserniavustuksilla tai oman pääoman ehtoisilla erillä. 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 velkaa, mutta konsernin sisäinen rahoitus on sallittu tarpeen vaatiessa joko oman pääoman tai velkainstrumenttien muodossa.

Joukkovelkakirjoja koskeviin ehtoihin sisältyy yhtiön sijoituskiinteistön ja velkojen suhteeseen liittyvä kovenantti (asset cover ratio covenant), jonka mukaan yhtiön on yhdessä takaajan kanssa pidettävä ko. suhde vähintään 120,0 %:ssa. Kovenantti lasketaan laivahotellin markkina-arvosta, jonka on arvioinut yhtiön nimeämä ja bond trustee hyväksymä arvioitsija, jaettuna yhtiön joukkovelkakirjalainan määrällä. Kovenantin täyttyminen tarkastetaan puolivuositain, eikä yhtiö ole rikkonut kovenanttia.

5. Vuokratuotot etuyhteydessä olevilta osapuolilta ja muut tuotot

Konsernin vuokratuotot koostuvat vuokratuotoista Sunborn UK:lta. Laivahotellin vuokrasopimus on voimassa, kunnes jompikumpi osapuoli irtisanoo sen kuuden kuukauden irtisanomisajalla. Vuokratuotot liittyvät sijoituskiinteistöihin, katso lisätietoja liitetiedossa 9.

Kuukausivuokra on nostettu inflaation myötä 246 000 puntaan (2023: 234 000 GBP) 1.1.2024 alkaen kattamaan kasvaneet pääomakustannukset, suunnitellut joukkovelkakirjalainan takaisinmaksut, alusvakuutukset ja luokituskulut.

Tulevat vuokrasopimuksen vähimmäisvuokrat muunnettuina kunkin tilinpäätöspäivän valuuttakurssiin ovat seuraavat:

1 000 EUR	31.12.2024	31.12.2023
vuoden aikana	1 780	1 698
1–2 vuoden aikana	-	-
2–3 vuoden aikana	-	-
3–4 vuoden aikana	-	-
4–5 vuoden aikana	-	-
yli 5 vuoden aikana	-	-
Yhteensä	1 780	1 698

6. Liiketoiminnan muut kulut

Liiketoiminnan muut kulut on esitetty ao. taulukossa:

Liiketoiminnan muut kulut

1 000 EUR	2024	2023
Vakuutukset	112	111
Korjaus ja huolto	0	6
Asiantuntijapalvelut	43	46
Hallintopalkkiot	78	90
Hallinnolliset kulut	55	40
Yhteensä	288	293

Tilintarkastajien palkkiot

1 000 EUR	2024	2023
Tilintarkastuspalkkiot	10	17

7. Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot ja -kulut on esitetty ao. taulukossa:

1 000 EUR	2024	2023
Rahoitustuotot:		
Korkotuotot lainasta emoyhtiölle	2 301	2 116
Valuuttakurssivoitot	18	52
Rahoitustuotot yhteensä	2 319	2 169
Rahoituskulut:		
Korkokulut lainoista	-2 704	-2 598
Muutosmaksu	-245	0
Valuuttakurssitappiot	-24	-15
Rahoituskulut yhteensä	-2 973	-2 613
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-654	-445

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

8. Tuloverot

Veroaste oli 20 % vuonna 2024 ja vuonna 2023.

Tuloverot

1 000 EUR	2024	2023
Tuloverot	0	0
Laskennalliset verot	-204	-195
Yhteensä	-204	-195

Verokulu

1 000 EUR	2024	2023
Tulos ennen veroja	1 021	977
Vero laskettuna Suomen veroasteen mukaan (20 %)	-204	-195
Tuloslaskelmalla kirjattu vero	-204	-195

9. Sijoituskiinteistöt

Konserni esittää sijoituskiinteistönä sijoituksensa Sunborn London -laivahotelliin, joka on vuokrattu operatiivisella vuokrasopimuksella, ja jota operoidaan Sunborn International UK Ltd:n toimesta. Sijoituskiinteistö kirjataan hankintamenoon vähennettynä kertyneillä poistoilla ja 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 31.12.2024 noin 37 miljoonaa euroa (31.12.2023: 37 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 volatiliteetti johtuu arvioitujen kassavirtojen vaikutuksesta ja GBP/EUR-valuuttakurssin vaihtelusta. Laivahotellin käypä arvo 31.12.2024 on korkeampi kuin laivahotellin kirjanpitoarvo. Laivahotellin arvo viimeisimmän maaliskuulta 2025 olevan ulkopuolisen arvioijan laatiman arviokirjan mukaan on 49,9 miljoonaa euroa.

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

Käyvän arvon määrittäminen on laadittu käyttäen ei-havaittavissa olevia syötteitä perustuen johdon arvioon. Diskontatun kassavirtalaskelman rahavirratt perustuvat vuokrasopimuksen kiinteisiin suorituksiin vähennettynä arvioiduilla muilla liiketoiminnan kuluilla. Jos laskennassa käytetty diskonttauskorko olisi yhden prosenttiyksikön pienempi/suurempi, olisi käypä arvo noin 4,3 miljoonaa korkeampi / 3,6 miljoonaa alhaisempi.

Muutokset sijoituskiinteistön kirjanpitoarvossa

1 000 EUR	Laivahotelli
Hankintameno 1.1.2024	45 574
Hankintameno 31.12.2024	45 574
Kertyneet poistot 1.1.2024	13 548
Poistot	1 508
Kertyneet poistot 31.12.2024	15 056
Kirjanpitoarvo 1.1.2024	32 026
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	30 517

1 000 EUR	Laivahotelli
Hankintameno 1.1.2023	45 432
Lisäykset	141
Hankintameno 31.12.2023	45 574
Kertyneet poistot 1.1.2023	12 040
Poistot	1 508
Kertyneet poistot 31.12.2023	13 548
Kirjanpitoarvo 1.1.2023	33 393
Kirjanpitoarvo 31.12.2023	32 026

Vuokratuotot ja välittömät hoitokulut laivahotelliin liittyen on kirjattu tuloslaskelmaan seuraavasti:

1 000 EUR	2024	2023
Vuokratuotto	3 471	3 223
Välittömät liiketoiminnan kulut sijoituskiinteistöstä	112	117

10. Laskennalliset verot

1 000 EUR	2024	2023
Laskennalliset verovelat:		
Poistoero sijoituskiinteistöstä	5 949	6 251
Jaksotusero liittyen velan efektiivisen koron menetelmään	1	25
Yhteensä	5 950	6 276
Kirjanpitoarvo 1.1.	6 276	6 557
Kirjattu tuloslaskelmaan	-326	-281
Kirjanpitoaro 31.12.	5 950	6 276
Laskennalliset verosaamiset ja -velat yhteensä	5 950	6 276

Yhtiö on kirjannut konserniavustukseen liittyvän verovelan 0,530 (2023: 0,476) 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 joitain rajoituksia osingon jakamiselle. Konserniavustukset on kuitenkin sallittu. Suoraan omaan pääomaan kirjattu konserniavustus verovelalla vähennettynä oli suuruudeltaan 2,120 (2023: 1,905) miljoonaa euroa.

12. Lainat

1 000 EUR	31.12.2024	31.12.2023
Pitkäaikainen:		
Joukkovelkakirjalaina	23 120	-
Lyhytaikainen:		
Joukkovelkakirjalaina	700	24 185
Yhteensä	23 820	24 185

Joukkovelkakirjalainat ovat euromääräisiä ja erääntyvät 5.2.2026 mennessä. Yhtiö on maksanut lainaa takaisin pienissä lyhennyserissä ja loppuosa lunastetaan kokonaisuudessaan eräpäivänä nimellisarvossaan lisättynä 1 %:n preemiolla. Sopimuksen mukainen korko on 5,5 % plus 3 kk Euribor. Efektiivinen korko on 8,26 %.

Johto arvioi, että maksettavan joukkovelkakirjalainan käypä arvo vastaa kirjanpitoarvoa, sillä yhtiön luottokelpoisuus ei ole merkittävästi muuttunut liikkeellelaskupäivästä.

Yhteen veto rahoitusveloista maturiteetteineen on esitetty liitetiedossa 4 Rahoitusriskien hallinta.

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 heikommat 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: "påkavsgaranti").

Joukkovelkakirjalainan ehtoihin sisältyy kovenantti (asset cover ratio covenant), jonka mukaan markkina-arvon ylläpitämiseksi yhtiön sijoituskiinteistön ja oikaistujen rahoitusvelkojen suhteen on oltava vähintään 120,0 %, rahoituskulujen kattamiseen liittyvä kovenantti, jonka mukaan kannattavuuden ylläpitämiseksi tulos ennen rahoituseriä, veroja, poistoja ja tilinpäätössiirtoja on oltava vähintään 1,1 kertaa nettorahoituskulut ja maksuvalmiuden säilyttämiseen liittyvä kovenantti, jonka mukaan yhtiöllä on oltava vähintään kuuden kuukauden koronmaksua vastaava määrä rahaa. Taloudellisten kovenanttien

toteutuminen tarkastetaan puolivuositain. Koska Liikkeellelaskija suoritti merkittävän lainanlyhennyksen ja bondin ehtojen muutosmaksun juuri ennen vuodenvaihdetta, Liikkeeseenlaskija ei täyttänyt kovenanttia vähimmäiskassavaroista 31.12.2024. Koska maksuvalmiuteen liittyvä kovenantti ei täyttynyt, emoyhtiö on tarjonnut alijäämän 28 teur pääoman varmistaakseen toisen vuosipuoliskon vähimmäiskassakovenantin noudattamisen. Kovenantteja on tarkemmin kuvattu liitetiedossa 4 Rahoitusriskien hallinta.

Rahoitusvelkojen tasesaldojen muutoslaskelma:

1 000 EUR	Vuoden kuluessa takaisin maksettavat	Yli vuoden kuluttua takaisin maksettavat	Yhteensä
Velat 1.1.2023	500	23 773	24 273
Rahavirta – jvk:n takaisinmaksu (-) / nosto (+)	-500	0	-500
Efektiivinen korko	0	412	412
Muut muutokset	24 185	-24 185	0
Velat 31.12.2023	24 185	0	24 185
Velat 1.1.2024	24 185	0	24 185
Rahavirta – jvk:n takaisinmaksu (-) / nosto (+)	-675	0	-675
Efektiivinen korko	315	-5	310
Muut muutokset	-23 125	23 125	0
Velat 31.12.2024	700	23 120	23 820

13. Lähipiiritapahtumat

Liiketoiminta lähipiiriin kuuluvien osapuolten kanssa

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. – 31.12.2024			1.1. – 31.12.2023		
1 000 EUR	Vuokra- tuotot	Hallinto- palvelut	Korko- tuotot	Vuokra- tuotot	Hallinto- palvelut	Korko- tuotot
Konsernin emoyhtiö - Sunborn Oy	-	-58	-	-	-55	-
Emoyhtiö - Sunborn International Holding Oy	-	-100	2 301	-	-25	2 116
Sunborn International Oy	-	-	-	-	-10	-
Sunborn UK	3 471	-	-	3 223	-	-
Yhteensä	3 471	-158	2 301	3 223	-90	2 116

1 000 EUR	31.12.2024		31.12.2023	
	Saamiset	Velat	Saamiset	Velat
Emoyhtiö - Sunborn International Holding Oy	25 150	-	24 138	-
Sunborn International (UK) Ltd	-	1 272	1	-
Yhteensä	25 150	1 272	24 139	-

Yhtiön vuokratulot liittyvät laivahotellin vuokrasopimukseen sisaryhtiö Sunborn UK:n kanssa. Vuokrasopimus ("bareboat-sopimus") on voimassa siihen asti, kun jompikumpi osapuoli päättää sopimuksen kuuden kuukauden irtisanomisajan puitteissa.

Yhtiö on maksanut hallinnointimaksuja Sunborn Oy:lle ja Sunborn International Holding Oy:lle, sekä aiemmin myös Sunborn International Oy:lle, ja saanut korkotuottoja Sunborn International Holding Oy:ltä. Korkotuotto syntyy emoyhtiölle myönnetystä lainasta, kuten alla on kuvattu.

Sisäinen saaminen emoyhtiö Sunborn International Holding Oy:ltä erääntyy syyskuussa 2026, mutta joukkovelkakirjalainan ehtoihin liittyvissä tietyissä tapauksissa saaminen erääntyy ja tulee maksettavaksi välittömästi. Lainasaaminen kerryttää markkinatasoon perustuvaa korkotuottoa, mikä on kirjattu saamisiin emoyhtiöltä. Korko mukailee ulkoisen rahoituksen korkotasoa ollen 8,34 % 31.12.2024. Lainasaamisen käypä arvo vastaa suurin piirtein kirjanpitoarvoa, sillä johdon arvion mukaan velallisen luottoluokitus ei ole muuttunut merkittävästi ja se kerryttää markkinatasoon perustuvaa korkoa.

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

14. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat

Sunborn International Holding Oy, Sunborn London Oyj:n emoyhtiö, ilmoitti 5. joulukuuta 2024 suunnittelevansa fuusiota Rush Factory Oyj:n kanssa tavoitteenaan listata yhtiön osakkeet Helsingin Nasdaq First North -markkinapaikalle keväällä 2025 sekä varmistaa noin 11,8 miljoonan euron merkintäsitoumukset pääomankorotusta varten. Onnistuneen listautumisen myötä yhtiön pääomarakenne vahvistuisi ja se mahdollistaisi uusien hankkeiden rahoituksen ja kehittämisen, mukaan lukien suunnitellun Sunborn London -laivahotellin korvaamisen.

Yhtiön joukkovelkakirjalaina erääntyy 5.2.2026. Jatkossa rahoituksen ennakoidaan järjestettävän emoyhtiön kautta. Samalla yhtiön lainasaaminen emoyhtiöltä poistuu.

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA (FAS)

	1.1. - 31.12.2024	1.1. - 31.12.2023
LIKEVAIHTO	3 471 255,32	3 223 148,12
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelmapoistot	-292 616,88	-291 396,96
Liiketoiminnan muut kulut	-288 045,76	-293 463,05
	=====	=====
LIKEVOITTO	2 890 592,68	2 638 288,11
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	2 319 068,91	2 168 791,21
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-2 852 344,04	-2 459 585,24
	-533 275,13	-290 794,03
	=====	=====
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA	2 357 317,55	2 347 494,08
Tilinpäätössiirrot		
Konserniavustus	-2 649 870,00	-2 381 800,00
Poistoeron lisäys(-) / vähennys(+)	292 616,88	34 324,54
	=====	=====
TILIKAUDEN VOITTO	64,43	18,62

EMOYHTIÖN TASE (FAS)

VASTAAVAA	31.12.2024		31.12.2023	
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineelliset hyödykkeet				
Koneet ja kalusto	6 731 412,68		7 024 029,56	
Keskeneräiset hankinnat	261 205,30	6 992 617,98	261 205,30	7 285 234,86
Sijoitukset				
Tytäryhtiöosakkeet		2 500,00		2 500,00
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Pitkäaikaiset				
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		25 149 767,00		24 137 944,84
Lyhytaikaiset				
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	0,00		1 155,57	
Muut saamiset	4 782,40		7 384,44	
Siirtosaamiset	9 762,78	14 545,18	201 969,36	210 509,37
Rahat ja pankkisaamiset		6 977,54		231 213,50
		=====		=====
VASTAAVAA YHTEENSÄ		32 166 407,70		31 867 402,57

VASTATTAVAA	31.12.2024		31.12.2023	
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma	80 000,00		80 000,00	
Svop-rahasto	600 000,00		600 000,00	
Voittovarad ed. tilikausilta	350 374,55		350 355,93	
Tilikauden voitto / tappio	64,43	1 030 438,98	18,62	1 030 374,55
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ				
Kertynyt poistoero		5 960 195,43		6 252 812,31
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen				
Joukkovelkakirjalainat		23 125 000,00		0,00
Lyhytaikainen				
Joukkovelkakirjalainat	700 000,00		24 500 000,00	
Velat saman konsernin yrityksille	1 271 928,38		0,00	
Ostovelat	29 175,74		26 432,46	
Siirtovelat	49 669,17	2 050 773,29	57 783,25	24 584 215,71
		=====		=====
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		32 166 407,70		31 867 402,57

EMOYHTIÖN RAHOITUSLASKELMA (FAS)

	1.1.–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
<u>Liiketoiminta</u>		
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	2 357 317,55	2 347 494,08
Poistot ja arvonalentumiset	292 616,88	291 396,96
Rahoituskulut	533 275,13	290 794,03
Lyhytaikaiset liikesaamiset, lisäys (-), vähennys (+)	7 203,70	115 645,25
Korottomat lyhytaik. velat, lisäys (+), vähennys (-)	1 274 671,66	-1 171 055,83
Liiketoiminnan rahavirta (A)	4 465 084,92	1 874 274,49
<u>Investoinnit</u>		
Investoinnit (aineelliset ja aineettomat)	0,00	-45 933,52
Investointien rahavirta (B)	0,00	-45 933,52
<u>Rahoitus</u>		
Pitkäaikaisten lainat, lisäys (+), vähennys (-)	-675 000,00	-500 000,00
Lyhytaikaiset lainat, lisäys (+), vähennys (-)	-1 360 878,16	-119 224,04
Transaktiokulut	-338 549,25	393,02
Maksetut korot	-2 304 574,55	-2 174 779,24
Rahoituksen rahavirta (C)	-4 679 001,96	-2 793 610,26
Rahavarojen muutos (A+B+C), lisäys (+), vähennys (-)	-213 917,04	-965 269,29
Rahavarat kauden alussa	231 213,50	1 159 877,70
Valuuttakurssin muutoksen vaikutus	-10 318,92	36 605,09
Rahavarat kauden lopussa	6 977,54	231 213,50

EMOYHTIÖN 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.

Poistosuunnitelmaa on muutettu vertailuvuonna vastaamaan paremmin hyödykkeen taloudellista pitoaikaa. Koneiden ja kaluston jäljellä olevaksi taloudelliseksi pitoajaksi on 1.1.2023 arvioitu 25 vuotta.

Valuuttamääräiset erät

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

Konserni

Yhtiö kuuluu Sunborn-konserniin. Konsernin emoyhtiö on Sunborn Oy, kotipaikka Turku.

Konsernitilinpäätöksen jäljennökset ovat saatavissa konsernin pääkonttorista

Juhana Herttuan puistokatu 23, 20100 TURKU.

TILIKAUDEN POISTOT JA POISTOERO

Aineelliset hyödykkeet:	2024	2023
Koneet ja kalusto		
Suunnitelman mukaiset poistot	292 616,88	291 396,96
Poistoeron muutos	-292 616,88	-34 324,54
Kokonaispoistot	0,00	257 072,42

LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT	2024	2023
Hallintokulut	143 073,62	147 769,50
Käyttö- ja ylläpitokulut	0,00	5 843,16
Vakuutukset	112 220,09	111 330,61
Muut kulut	32 752,05	28 519,78
Yhteensä	288 045,76	293 463,05

TILINTARKASTUSPALKKIOT

	2024	2023
Pricewaterhousecoopers Oy		
Tilintarkastus	9 797,29	17 077,82

RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

	2024	2023
Rahoitustuotot		
Korkotuotot konserniyhtiöiltä	2 300 814,55	2 116 392,26
Muut rahoitustuotot	18 238,95	52 398,95
Yhteensä	2 319 053,50	2 168 791,21
Rahoituskulut		
Korkokulut muille	2 296 460,47	2 185 214,28
Muut rahoituskulut	555 883,57	274 370,96
Yhteensä	2 852 344,04	2 459 585,24
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-533 290,54	-290 794,03

KONSERNIAVUSTUS

	2024	2023
Annetut konserniavustukset	2 649 870,00	2 381 800,00

PYSYVIEN VASTAAVIEN MUUTOKSET TASE-ERITTÄIN

Aineelliset hyödykkeet:	2024	2023
Koneet ja kalusto		
Hankintameno tilikauden alussa	24 359 160,04	24 217 754,42
Tilikauden lisäykset	0,00	141 405,62
Kertyneet sumupoistot tilikauden alussa	17 335 130,48	17 043 733,52
Tilikauden sumupoistot	292 616,88	291 396,96
Kertyneet sumupoistot tilikauden lopussa	17 627 747,36	17 335 130,48
Tasearvo	6 731 412,68	7 024 029,56
Keskeneräiset hankinnat		
Hankintameno tilikauden alussa	261 205,30	356 677,40
Lisäykset tilikaudella	0,00	0,00
Vähennykset tilikaudella	0,00	-95 472,10
Hankintameno tilikauden lopussa	261 205,30	261 205,30
Kertynyt poistoero tilikauden lopussa:		
Koneet ja kalusto	5 960 195,43	6 252 812,31

SIJOITUKSET

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

Yhtiöt yhdistellään Sunborn-konsernitilinpäätöksessä.

KONSERNISAAMISET JA -VELAT

	2024	2023
Pitkäaikaiset lainasaamiset	25 149 767,00	24 137 944,84
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	0,00	1 155,57
Yhteensä	25 149 767,00	24 139 100,41
Lyhytaikaiset velat		
Ostovelat	0,00	0,00
Muut velat	0,00	0,00
Yhteensä	0,00	0,00

SIIRTOSAAMISET

	2024	2023
Muut siirtosaamiset	9 762,78	201 969,36

OMA PÄÄOMA JA VOITONJAKOKELPOISET VARAT

	2024	2023
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.	350 374,55	350 355,93
Tilikauden tulos 31.12.	64,43	18,62
Oma pääoma yhteensä	1 030 438,98	1 030 374,55
Jakokelpoiset varat tilinpäätöksessä		
Svop-rahasto	600 000,00	600 000,00
Kertyneet voittovarot	350 374,55	350 355,93
Tilikauden tulos	64,43	18,62
	950 438,98	950 374,55

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

	2024	2023
Korkovelka	49 669,17	57 783,25
Verovelka	0,00	0,00
Yhteensä	49 669,17	57 783,25

VASTUUT JA VAKUUDET

	2024	2023
Joukkovelkakirjalainat	23 825 000,00	24 500 000,00
Annetut kiinnitykset	40 000 000,00	40 000 000,00
Yrityskiinnitys	41 600 000,00	41 600 000,00
Pantatut pankkitilit	6 883,64	229 119,60
Pantatut sisäiset saatavat	25 149 767,00	24 139 100,41

HALLITUKSEN ESITYS VOITONJAOSTA

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa ei jaeta ja tulos siirretään voittovaroihin.

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

SUNBORN LONDON OYJ

Turussa 14. huhtikuuta 2025

_____ Ritva Niemi Hallituksen puheenjohtaja	_____ Pekka Niemi Hallituksen jäsen
_____ Jari Niemi Hallituksen jäsen	_____ Hans Niemi Hallituksen jäsen ja Toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Turussa sähköisen allekirjoituksen päivämäärällä

Grant Thornton Oy

Tilintarkastusyhteisö

Timo Helle

KHT

This documents contains 31 pages before this page

Dokumentet inneholder 31 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 31 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 31 sider før denne side

Detta dokument innehåller 31 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Sunborn London Oyj:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Sunborn London Oyj:n (y-tunnus 2726819-7) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2024. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien olennainen tilinpäätöksen laatimisperiaatteita koskeva informaatio sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että

- konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten IFRS-tilinpäätösstandardien 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.

Lausunnon perustelut

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

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

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

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

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.

EU-asetuksen 537/2014 10 artiklan 2 c alakohdan mukaiset merkittävät olennaisen virheellisuuden riskit sisältyvät alla kuvattuihin tilintarkastuksen kannalta keskeisiin seikkoihin.

Olemme ottaneet tilintarkastuksessaamme huomioon riskin siitä, että johto sivuuttaa kontrolleja. Tähän on sisällytetty arviointi siitä, onko viitteitä sellaisesta johdon tarkoitushakuisesta suhtautumisesta, josta aiheutuu väärinkäytöksestä johtuvan olennaisen virheellisuuden riski.

Tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka

Liikevaihdon tuloutus

Viittaus tilinpäätöksen laadintaperiaatteisiin sekä liitetietoon 5).

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

Myyntituottojen tuloutus oli tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka sekä merkittävä olennaisen virheellisuuden riski.

Miten seikkaa käsiteltiin tilintarkastuksessa

Tilintarkastustoimenpiteemme, joissa on huomioitu riski olennaisesta virheellisyydestä myyntituottojen tuloutuksessa, sisälsivät muun muassa:

- Arvioimme liikevaihdon tuloutusperiaatteet, sisältäen vuokratuottojen tuloutusperiaatteet ja niiden asianmukaisuutta verrattuna IFRS-standardeihin.
- Perehdyimme liikevaihdon tuloutuksen tarkastuksessa vuokrasopimukseen
- Olemme suorittaneet aineistotarkastustoimenpiteitä myynnin täydellisyyden ja oikeellisuuden näkökulmasta
- Arvioimme yhtiön tilinpäätöksessä esittämiä liikevaihdon tulouttamista koskevia liitetietoja.

Sijoituskiinteistön arvostus

Viittaus tilinpäätöksen laadintaperiaatteisiin ja liitetietoon 9 (sijoituskiinteistöt)

Yhtiön sijoituskiinteistö sisältää hotellilaivan. Hotellilaiva on taseen merkittävin varallisuuserä sekä joukkovelkakirjalainan tärkein vakuus.

Sijoituskiinteistön arvostus on tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka, sillä sijoituskiinteistö muodostaa taseen kannalta olennaisen erän ja erään sisältyy johdon arvioita

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 riittävyyttä liittyen sijoituskiinteistöihin.

Tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka	Miten seikkaa käsiteltiin tilintarkastuksessa
Konsernisaamisten arvostus Viittaus tilinpäätöksen laadintaperiaatteisiin ja liitetietoon 13 (lähipiiritapahtumat) Yhtiöllä on tilinpäätöshetkellä pitkäaikainen lainasaaminen emoyhtiö Sunborn International Holding Oy:ltä kokonaismäärältään 25,1 miljoonaa euroa. Konsernisaamisten arvostus on tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka, koska saamisten määrä on olennainen tilinpäätöksen kannalta ja siihen liittyy johdon arviota	Kävimme läpi saamisten arvostusperiaatteita ja tasearvoista annettujen liitetietojen asianmukaisuutta. Arvioimme johdon laatimia selvityksiä, jotka liittyvät saamisten arvostukseen ja arvioimme niiden asianmukaisuutta verraten sovellettaviin tilinpäätösstandardien periaatteisiin.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että konsernitiilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksyttyjen kansainvälisten IFRS-tilinpäätösstandardien 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 soveltuviin tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

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

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

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisuuden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet

mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.

- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- Suunnittelemme ja suoritamme konsernin tilintarkastuksen hankkiaksemme konsernitilinpäätöstä koskevan tilintarkastuslausunnon laatimisen perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintayksiköjä koskevasta taloudellisesta informaatiosta. Vastaamme konsernin tilintarkastusta varten suoritettavan tilintarkastustyön ohjauksesta, valvonnasta ja läpikäynnistä. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Lisäksi annamme hallintoelimille vahvistuksen siitä, että olemme noudattaneet riippumattomuutta koskevia relevantteja eettisiä vaatimuksia, ja kommunikoimme niiden kanssa kaikista suhteista ja muista seikoista, joiden voi kohtuudella ajatella vaikuttavan riippumattomuuteemme, ja soveltuvissa tapauksissa niihin liittyvistä varotoimista.

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

Muut raportointivelvoitteet

Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot

Olemme toimineet yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 16.12.2024 alkaen yhtäjaksoisesti yhden vuoden

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen ja vuosikertomukseen sisältyvän informaation, mutta se ei sisällä tilinpäätöstä eikä sitä koskevaa tilintarkastuskertomustamme. Olemme saaneet toimintakertomuksen käyttöömmme ennen tämän tilintarkastuskertomuksen antamispäivää ja odotamme saavamme vuosikertomuksen käyttöömmme kyseisen päivän jälkeen.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

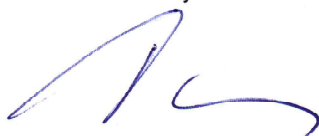
Velvollisuutenamme on lukea edellä yksilöity muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suoritettaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Toimintakertomuksen osalta velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

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

Turussa 30. huhtikuuta 2025

Grant Thornton Oy
Tilintarkastusyhteisö



Timo Helle
KHT