

Sunborn London Oyj

TILINPÄÄTÖS

2017

SISÄLTÖ

SISÄLTÖ	2
TOIMINTAKERTOMUS 2017	3
TULOSLASKELMA	6
TASE	7
LASKELMA OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA.....	8
RAHAVIRTALASKELMA	9
TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT	10
1. Yleiset tiedot	10
2. Yhteenveto tilinpäätöksen laadintaperiaatteista.....	11
3. Tärkeitä kirjanpidollisia arvioita ja johdon harkintaa.....	15
4. Taloudellisten riskien hallinta	16
5. Vuokratuotot etuyhteydessä olevilta osapuolilta ja muut tuotot.....	19
6. Muut liiketoiminnan kulut	19
7. Rahoitustuotot ja -kulut	20
8. Tuloverot	20
9. Sijoituskiinteistöt	20
10. Myyntisaamiset ja muut saamiset	21
11. Laskennalliset verot.....	21
12. Oma pääoma.....	22
13. Ostovelat ja muut velat Saman konsernin yrityksille.....	22
14. Lainat	22
15. Etuyhteydessä olevat osapuolet	23
16. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat	24

TOIMINTAKERTOMUS 2017

1 000 EUR	2017	2016
Vuokratuotot	2 941	3 132
Liikevoitto	1 253	1 499
Sijoituskiinteistö (laivahotelli)	40 917	42 422
Oma pääoma	31 431	32 594
Lainat	30 722	31 106

Toimitusjohtaja Pekka Niemi

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

Taloudellinen katsaus vuodelta 2017

Vuokratuotot raportointikaudelta olivat 2,94 miljoonaa EUR (3,13 miljoonaa EUR). Euromääräisiä vuokraustuloja heikensi hieman punnan heikkeneminen euroon nähden, mikä vastasi odotettavissa olevia kurssiheilahteluja otetaan huomioon Brexit -neuvottelut. Puntamääräisinä vuokratuotot pysyivät samoina.

Liiketoiminnan kulut kasvoivat listautumiseen liittyvien kertaluontoisten kustannusten vuoksi.

Laivahotellin käypä arvo 31.12.2017 on suunnilleen sama kuin laivahotellin kirjanpitoarvo. Käyvän arvon volatilitteetti johtuu pääasiassa GBP/EUR-kurssin vaihtelusta.

Merkittävät tapahtumat tilikauden aikana

Yhtiökokous, joka pidettiin 8.2.2017, päätti muuttaa yhtiön oikeudellista muotoa yksityisestä osakeyhtiöstä julkiseksi osakeyhtiöksi, ja yrityksen nimi muutettiin Sunborn London Oyj:ksi ja englanninkieliseksi toiminimeksi otettiin Sunborn London Plc. Samassa yhteydessä yhtiön osakepääomaa korotettiin 77 500 eurolla 80 000 euroon.

Yhtiön joukkovelkakirjalaina listattiin Nasdaq Helsinkiin 21.3.2017.

Royal Docks Management Authorityn (RODMA) lisenssi uusittiin syyskuussa 2017 viideksi vuodeksi. Sunborn pyrkii uudistamaan kiinnityslupaa vuosittain eteenpäin, tai pidemmäksi aikaa, jos Greater London Authority (GLA) luopuu pidempien sopimusehtojen rajoittamisesta.

Raportointikaudella valuuttakurssi pysyi epävakana. Sunbornin rahoitusstrategian mukaan yhtiön johto seuraa tiiviisti GBP/EUR -valuuttakurssin kehitystä ja pyrkii suojaamaan yhtiötä epäedulliselta kehitykseltä konsernitason tasolla.

Liiketoimintaympäristö

Liiketoimintaympäristössä ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia.

Liikkeeseenlaskija oli edelleen erillisyhtiö ilman muuta tarkoitusta kuin Sunborn London laivahotellin omistus. Alus vuokrataan ISS Facility Services Oy:lle sisäisen, liikkeellelaskijan ja Sunborn International (UK) Ltd:n välisen, sopimuksen kautta.

Sunborn International (UK) Ltd, liikkeeseenlaskijan sisaryhtiö, on solminut 13-vuotisen, pitkäaikaisen vuokrasopimuksen ISS Facility Services Ltd:n, joka on ISS A/ S:n 100 prosenttisesti omistama tytäryhtiö Tanskassa, kanssa. ISS maksaa Sunbornille kiinteää vuokraa, joka on 220 000 GBP kuukaudessa.

Asiakkaiden tyytyväisyys on säilynyt erinomaisena arvioiden ollessa 8.7 / 10 verkkopalvelussa Booking.com, 4.4 / 5 Hotels.com ja 4.5 / 5 Expedia sekä numero 173./1.083 Lontoon kohteen joukossa verkkosivustolla TripAdvisor.

Arvio tulevasta kehityksestä

Yhtiö arvioi, että sen kannattavuus ja velanhoitokapasiteetti pysyvät vakaina.

Merkittävät tapahtumat raportointikauden päättymisen jälkeen

Ei raportoitavaa.

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 yhtiöjärjestykseen. Yhtiön osakkeita ei noteerata julkisen kaupankäynnin kohteena. Sunborn London Oyj on myöntänyt NASDAQ OMX Helsinki Oy:n noteeratun vakuudellisen joukkovelkakirjalainan ja yhtiö noudattaa noteerattujen joukkovelkakirjalainojen sääntöjä ja määräyksiä sekä arvopaperimarkkinalain ja Finanssivalvonnan määräyksiä.

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

Sunborn London Oyj:n hallitukseen kuuluu neljä varsinaista jäsentä, jotka yhtiökokous valitsee vuodeksi kerrallaan. Hallitus päättää merkittävistä asioista, jotka koskevat yhtiön strategiaa, investointeja ja rahoitusta. Vuonna 2017 hallituksella oli viisi kokousta.

Hallituksen jäseninä vuonna 2017 olivat Ritva Niemi, Pekka Niemi, Hans Niemi ja Jari Niemi. Hallituksen jäsenille ei ole maksettu palkkioita vuonna 2017. Sunborn London Oyj:llä ei ole toimikuntia.

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

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

Ehdotus voitonjaosta

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikauden tulos siirretään voittovaroihin.

TULOSLASKELMA

1 000 EUR	Liitetieto	2017	2016
Vuokratuotto konserniyhtiöltä	5	2 941	3 132
Liiketoiminnan muut tuotot	5	128	132
Poistot	9	-1 505	-1 505
Muut liiketoiminnan kulut	6	-312	-261
Liikevoitto		1 253	1 499
Rahoitustuotot	7	1 559	414
Rahoituskulut	7	-2 113	-944
Rahoitustuotot ja -kulut		-554	-530
Tulos ennen veroja		698	969
Tuloverot	8	-450	-150
Laskennalliset verot	8	310	-44
Tilikauden voitto		559	775

Tuloslaskelmaa tulisi lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

TASE

1000 EUR	Liitetieto	31.12.2017	31.12.2016
Varat			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	9	40 917	42 422
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	10,15	25 418	26 014
Muut saamiset	14	880	880
Pitkäaikaiset varat yhteensä		67 215	69 316
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset saman konsernin yrityksiltä	10,15	3 428	3 551
Myyntisaamiset ja muut saamiset	10	7	55
Rahat ja pankkisaamiset		229	45
Lyhytaikaiset varat yhteensä		3 663	3 651
Varat yhteensä		70 878	72 967
<hr/>			
1 000 EUR	Liitetieto	31.12.2017	31.12.2016
Oma pääoma ja velat			
	12		
Osakepääoma		80	3
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		600	600
Kertyneet voittovarat		30 751	31 992
Oma pääoma yhteensä		31 431	32 594
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	14	30 114	30 546
Muut velat		770	899
Laskennalliset verovelat	11	7 752	8 063
Pitkäaikaiset velat yhteensä		38 637	39 508
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat		0	117
Velat saman konsernin yrityksille	13	149	161
Lainat	14	608	560
Siirtovelat		53	27
Lyhytaikaiset velat yhteensä		811	865
Velat yhteensä		39 448	40 373
Oma pääoma ja velat yhteensä		70 878	72 967

Tasetta tulisi lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

LASKELMA OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

1 000 EUR	Sijoitettu oma pääoma	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2016	36 006	0	0	0	36 006
Tilikauden voitto (tappio)	468				468
Tilikauden laaja tulos yhteensä	468	0	0	0	468
Liiketoimet omistajan kanssa:					
Oman pääoman liiketoimet Sunborn International Oy:n kanssa	229				229
Suoraan omaan pääomaan kirjatut omistajien tekemät sijoitukset ja varojen jakaminen näille yhteensä	229	0	0	0	229
Jakautuminen 30.4.2016:					
Sijoitetun oman pääoman uudelleenluokittelu velkoihin jakautumissuunnitelman mukaisesti	-4 467				-4 467
Sijoitetun oman pääoman uudelleenluokittelu osakepääomaan ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon	-32 236	0	600	31 636	0
Jakautumisen vaikutus 30.4.2016	-36 703	0	600	31 636	-4 467
Oma pääoma 30.4.2016	0	0	600	31 636	32 236
Oma pääoma 1.5.2016	0	0	600	31 636	32 236
Tilikauden voitto (tappio)				308	308
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0	0	0	308	308
Liiketoimet Sunborn Oy:n kanssa:					
Osakepääoman maksu		3			3
Konserniavustus		0		48	48
Suoraan omaan pääomaan kirjatut omistajan tekemät sijoitukset ja varojen jakaminen näille yhteensä	0	3	0	48	51
Oma pääoma 31.12.2016	0	3	600	31 992	32 594
Oma pääoma 31.12.2016	0	3	600	31 992	32 594
Tilikauden voitto (tappio)				559	559
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0	0	0	559	559
Liiketoimet Sunborn Oy:n kanssa:					
Osakepääoman maksu		78			78
Konserniavustus		0		-1 800	-1 800
Suoraan omaan pääomaan kirjatut omistajien tekemät sijoitukset ja varojen jakaminen näille yhteensä	0	78	0	-1 800	-1 722
Oma pääoma 31.12.2017	0	80	600	30 751	31 431

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

RAHAVIRTALASKELMA

1 000 EUR	Liitetieto	2017	2016
Liiketoiminnan kassavirta			
Tilikauden voitto ennen veroja		698	969
Oikaisuerät			
Jaksotusero liittyen saatuun maksuun laivan uudistuksista	9	-128	-132
Poistot	9	1 505	1 505
Rahoitustuotot ja -kulut	7	554	530
Käyttöpääoman muutos			
Saamisten muutos		71	-2 685
Velkojen muutos		-171	147
Liiketoiminnan nettokassavirta		2 529	334
Investointien kassavirta			
Investoinnit	9	-	-
Annetut lainat konserniyhtiölle	15	-	-25 671
Korkotuotot		-	2
Investointien nettokassavirta		0	-25 669
Rahoituksen kassavirta			
Pitkäaikaisten lainojen nosto		-	32 000
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksu		-560	-
Emoyhtiölainojen takaisinmaksu	15	-40	-4 390
Talletukset		-	-880
Velat Sunborn International Oy:lle/Oy:ltä		36	67
Osakepääoman maksu		-	3
Transaktiokulut		-6	-933
Maksetut korot		-1 777	-488
Rahoituksen nettokassavirta		-2 346	25 380
Rahavarat tilikauden alussa		45	3
Valuuttakurssien muutosten vaikutus			-2
Rahavarojen muutos		183	42
Rahavarat tilikauden lopussa		228	45

Yllä olevaa kassavirtalaskelmaa tulisi lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

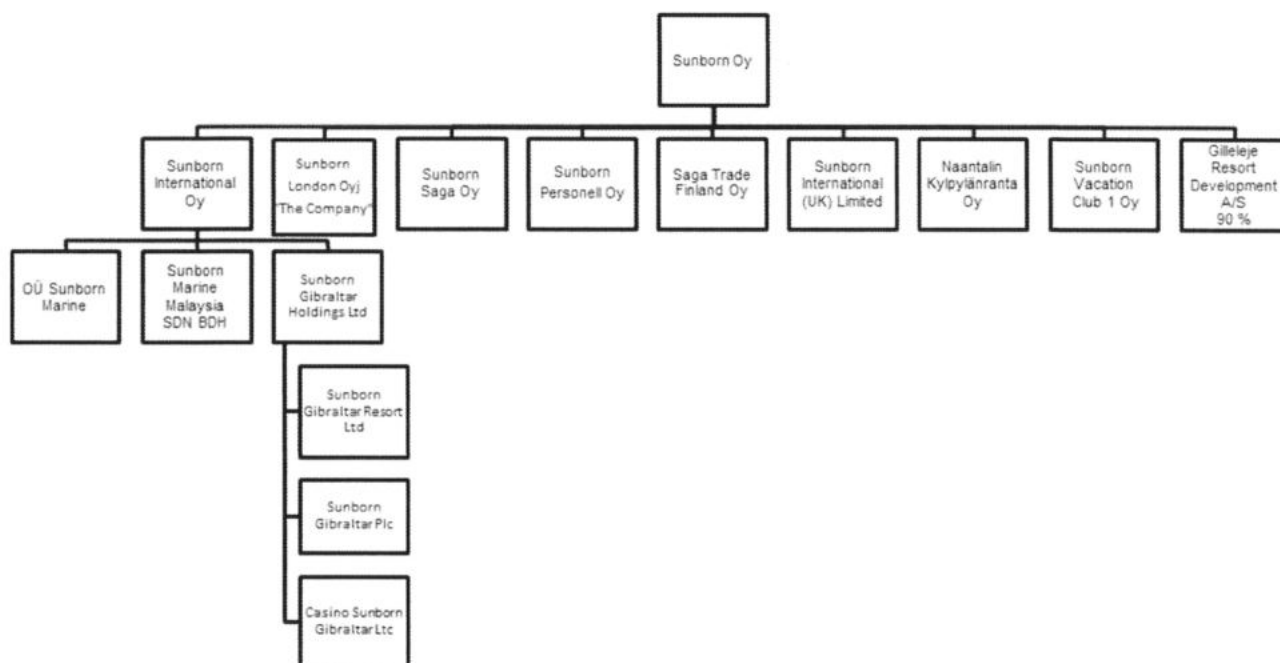
TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

1. Yleiset tiedot

Sunborn London Oyj on julkinen osakeyhtiö (“Yhtiö”) Suomessa. Sunborn London Oyj:n rekisteröity osoite on Juhana Herttuan puistokatu 23, Turku, Suomi. Sunborn London Oyj perustettiin huhtikuun 30. päivä 2016 Sunborn International Oy:n jakautumisen yhteydessä. Sunborn London Oyj omistaa “Sunborn London” -laivahotellin, joka sijaitsee Lontoon Royal Victoria Dock:issa Iso-Britanniassa (“laivahotelli”). Laivahotelli on vuokrattu sisaryhtiö Sunborn International (UK) Limited:ille (“Sunborn UK”). Laivahotellin operatiivisesta toiminnasta vastaa ISS Facility Services Ltd (“ISS”) ISS:n ja Sunborn UK:n välisen vuokrasopimuksen mukaisesti. Laivahotellissa on 138 hyttiä mukaan lukien neljä sviittiä tai luksushyttiä. Hotellin kokonaiskapasiteetti on 524 henkeä. Laivahotellilla on myös kokoustiloja max. 200 vieraalle, ravintola, baari sekä oleskelutiloja. Yhtiöllä ei ollut työntekijöitä vuosina 2015 ja 2016. Sunborn London Oyj:n emoyhtiö Sunborn Oy tuottaa Yhtiön hallintopalvelut. Sunborn UK toimii ainoastaan laivahotellin vuokralle antajana ja ottajana.

Sunborn Oy on Sunborn London Oyj:n ja Sunborn UK:n ainoa omistaja ja emoyhtiö. Sunborn Oy:n omistaa Niemen perhe, ja sen kotipaikka on Suomi. Sunborn Oy keskittyy kylpylöiden ja laivahotellien, ravintoloiden ja muiden arvokiinteistöjen kehittämiseen. Sillä on yli 40 vuoden kokemus hotelli- ja ravintola-alalla. Joulukuun 31. päivänä 2017 Sunborn Oy:llä oli yhteensä 15 tytäryhtiötä (“Sunborn Group”). Sunborn Oy noudattaa Suomen tilinpäätösstandardeja konsernitilinpäätöksessään. Kopio konsernitilinpäätöksestä on nähtävissä emoyhtiön pääkonttorissa osoitteessa Juhana Herttuan puistokatu 23, Turku, Suomi.

Sunborn Group:in rakenne:



2. Yhteenveto tilinpäätöksen laadintaperiaatteista

Laatimisperiaatteet

Yhtiön tilinpäätös on laadittu Euroopan unionin noudattamien kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti, sitä laadittaessa on noudatettu 31.12.2017 voimassa olleita IAS- ja IFRS- standardeja sekä SIC- ja IFRIC-tulkintoja. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Suomen kirjanpitolaissa ja sen nojalla annetuissa säännöksissä EU:n asetuksessa (EY) N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettaviksi hyväksytyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. IFRS-säännöksillä täydennetyt tilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisen kirjanpitolain ja yhteisölaainsäädännön vaatimusten mukaiset.

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

Konsernitilinpäätöksen laatiminen IFRS-standardien mukaisesti edellyttää tiettyjen arvioiden ja oletusten käyttämistä. Se edellyttää myös johdolta harkinnan käyttöä Yhtiön tilinpäätöksen laadintaperiaatteita sovellettaessa. Osa-alueet, jotka ovat edellyttäneet merkittävemmän harkinnan käyttöä ja joissa harkinnalla on eniten vaikutusta tilinpäätöksessä esitettäviin lukuihin, on esitetty liitetiedossa kohdassa 3.

Tilinpäätöstiedot esitetään tuhansina euroina, ellei toisin ole mainittu.

Erotettuja (carve-out) taloudellisia tietoja koskevat tilinpäätösperiaatteet

Sunborn London Oyj:n (carve-out) taloudelliset tiedot 30.4.2016 päättyneeltä neljän kuukauden ajanjaksolta on luotu Sunborn International Oy:n omasta tilinpäätöksestä, joka noudattaa Suomen tilinpäätösstandardeja ("FAS") sekä EU:n hyväksymiä IFRS-standardeja ja sisältää laivahotellin liiketoimintaan liittyvät tuotot ja kulut, varat ja velat sekä rahavirrat. Koska IFRS-standardit eivät koske carve-out -tilinpäätösten laatimista, historiallisten keskeisten taloudellisten tietojen laatimisessa on noudatettu tiettyjä, yleisesti käytettyjä tilinpäätösperiaatteita laadittaessa taloudellisia tietoja (carve-out) 30.4.2016 päättyneeltä neljän kuukauden ajanjaksolta. Näiden carve-out- periaatteiden soveltaminen on kuvattu alla.

Carve-out -taloudelliset tiedot eivät välttämättä anna kuvaa Yhtiön tuloksentuottokyvystä tulevaisuudessa tai siitä, mikä Yhtiön tulos, taloudellinen asema tai rahavirrat olisivat olleet, jos Sunborn London Oyj olisi toiminut erillisenä yhtiönä ja olisi laatinut omat tilinpäätökset esitetyillä ajanjaksoilla.

Seuraavassa kuvataan pääasialliset mukautukset ja kohdennukset, joita carve-out -taloudellisten tietojen laatimisessa on käytetty. Yhtiön johto näkee, että alla kuvatut kohdennukset on tehty hyväksyttävien perusteiden, mutta ne eivät välttämättä anna kuvaa kuluista, jotka olisivat syntyneet, jos Sunborn London Oyj olisi ollut erillinen yhtiö.

Konsernin sisäiset liiketoimet ja lähipiiriliiketoimet

Liiketoimia muiden Sunborn Group -yritysten ja Sunborn Londonin välillä käsitellään lähipiiriliiketoimina. Kaikki konsernin sisäiset saamiset ja velat sekä Sunborn Groupin tuotot ja kulut, kun vastapuolena on Sunborn London, on kohdennettu Yhtiölle.

Pääomasijoitukset

Ennen diffuusiota Sunborn London Oyj ei muodostanut itsenäistä oikeussubjektia eikä siten ole tarpeen esittää osakepääomaa erikseen muista oman pääoman eristä, rahastot mukaan lukien. Yhtiön nettovarallisuus 1.1.2016 koostuu Sunborn Londonin liiketoimintaan sijoitetusta pääomasta ja näkyy carve-out -tilinpäätöksessä 30.4.2016 päättyneen neljän kuukauden ajanjakson carve-out -taloudellisissa

tiedoissa "sijoitettuna pääomana". Muutokset Sunborn Londonin liiketoimintaan kohdistetussa nettovarallisuudessa on esitetty erikseen oman pääoman muutoksia osoittavassa laskelmassa kohdassa "oman pääomaan liiketoimet Sunborn International Oy:n kanssa" sekä rahavirtalaskelmassa kohdassa "rahoitus Sunborn International Oy:lle/Oy:ltä", mikä kuvaa Sunborn Londonin liiketoiminnan ja Sunborn International Oy:n välistä sisäistä rahoitusta esitetyllä ajanjaksolla. Jakautumisen yhteydessä Yhtiölle kohdennetun sijoitetun oman pääoman (nettovarallisuuden) määrä on esitetty oman pääoman muutoksia osoittavassa laskelmassa kohdassa "jakautuminen 30.4.2016". Yhtiölle kohdistettu nettovarallisuus koostuu pääosin sijoituskiinteistöstä, konsernin sisäisistä saamisista ja veloista sekä rahoista ja pankkisaamisista.

Kassanhallinta ja rahoitus

Yhtiön rahat ja pankkisaamiset koostuvat Sunborn Londonin liiketoiminnan pankkitileistä, jotka siirrettiin Sunborn London Oy:lle diffuusion yhteydessä. Ennen diffuusiota Sunborn International Oy täytti Sunborn Londonin liiketoiminnan käyttöpääoman tarpeen. Lisäksi Sunborn Londonin liiketoimintaan liittyvät saatavat rahavirrat maksettiin Sunborn International Oy:n pankkitileille. Nämä pankkitilit eivät siirtyneet Sunborn London Oy:lle jakautumisen yhteydessä ja Sunborn Londonin liiketoimintaan liittyvät tapahtumat ovat esitetty erikseen sijoitetun pääoman muutoksia osoittavassa laskelmassa kohdassa "oman pääoman liiketoimet Sunborn International Oy:n kanssa".

Tuloverot

Sunborn Londonin liiketoiminnan ollessa osa Sunborn International Oy:tä, toimivat ne yhtenä veronmaksajana. Jakautumisessa erkaantuneen Sunborn International Oy:n verot on kohdennettu Sunborn Londonin liiketoiminnalle sillä oletuksella, että Sunborn Londonin liiketoiminta olisi ollut oma erillinen veronmaksajansa. Siten tulovero carve-out -ajanjaksoille on vero, joka olisi tullut maksettavaksi tai olisi saatavissa takaisin entiteetin hypoteettisen veroilmoituksen perusteella, ja se on esitetty tilikauden verokuluna tuloslaskelmassa. Taseessa nämä verot on esitetty sijoitettuun pääomaan kohdistuvina liiketoimina "konserniavustuksena", sillä Sunborn London Oy:lle ei muodostu maksettavaksi tulevia tai takaisin saatavia veroja näiden hypoteettisten verojen perusteella. Laskennalliset verosaamiset väliaikaisista eroista on kirjattu, jos väliaikaisia eroja on ollut olemassa.

Arvio uusien standardien ja tulkintojen vaikutuksesta tulevaisuudessa

Tietyt uudet tai uudistetut standardit ja tulkinnat on annettu, jotka ovat pakollisia yhtiön 1.1.2017 tai sen jälkeen alkaville tilikausille. Yhtiölle merkittävimmät ovat:

- IFRS 9 Rahoitusinstrumentit (voimaan 1.1.2018) korvaa useita IAS 39 -standardin mukaisia luokittelu- ja arvostusmalleja ja tuo muutoksia rahoitusvarojen luokitteluun ja arvostamiseen, arvonalentumisen arviointiin sekä suojauslaskentaan. Yhtiöllä ei ole sijoitus- tai kaupankäyntitarkoitukseen käytettäviä rahoitusvaroja eikä sillä tällä hetkellä ole suojausinstrumentteja. Yhtiöllä on IFRS 9:n mukaisesti arvioitavia vuokrasopimussaamiaisia sisaryhtiö Sunborn UK:lta ja lainasaamiaisia emoyhtiö Sunborn Oy:ltä. Yhtiön johto arvioi parhaillaan IFRS 9:n käyttöönoton vaikutuksia yhtiön tilinpäätökseen.
- IFRS 16 Vuokrasopimukset (voimaan 1.1.2019) vaikuttaa ensisijaisesti vuokralle ottajien soveltamaan kirjanpitokäsittelyyn ja tulee johtamaan melkein kaikkien vuokrasopimusten merkitsemiseen taseeseen. Vuokralle antajien kirjanpito ei muutu merkittävästi. Joitakin eroja voi syntyä vuokrasopimuksen määritelmän uuden ohjeistuksen myötä. IFRS 16 -standardin mukaan sopimus on vuokrasopimus, tai sisältää vuokrasopimuksen, jos sopimus tuottaa oikeuden määrätä yksilöidyn omaisuuserän käytöstä tietyllä ajanjaksolla vastiketta vastaan. Koska yhtiö toimii tällä hetkellä vuokralle antajana vuokrasopimuksissaan, standardilla ei odoteta olevan merkittävää vaikutusta yhtiön tilinpäätökseen. Vuokralle antajalle tulee kuitenkin uusia liitetietovaatimuksia.

Ei ole olemassa muita IFRS-standardeja tai IFRIC-tulkintoja, jotka eivät vielä olisi voimassaolevia ja joiden odotettaisiin vaikuttavan olennaisesti yhtiön tilinpäätökseen.

Ulkomaan rahan määräisten erien muuntaminen

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

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 sijoituskiinteistönä investointinsa laivahotelliin, joka on vuokrattu vuokrasopimuksella ja jota ISS operoi laivahotelli "Sunborn Londonina". 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 vuokratkassavirrat 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 hakenut IFRS 1:n sallimaa poikkeusta käyttää sijoituskiinteistön käypää arvoa oletushankintamenoa IFRS:ään siirtymispäivänä. Kaikilla laivahotellin arvoa lisäävillä korjaus- ja kunnossapitomenoilla on korotettu laivahotellin arvoa, ja ne poistetaan joko parannuksen tai laivahotellin arvioidun taloudellisen vaikutusajan mukaan, lyhyemmän ollessa määräävä.

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

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

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

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

Sijoituskiinteistöjen arvonalentumiset

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

Lainasaamiset ja muut saamiset

Yhtiö luokittelee kaikki rahoitusvaransa luokkaan "Lainasaamiset ja muut saamiset". Lainasaamiset ja muut saamiset sisältyvät lyhytaikaisiin varoihin, paitsi jos ne eräänntyvät yli 12 kuukauden kuluttua raportointikauden päättymispäivästä, jolloin ne luokitellaan pitkäaikaisiin varoihin. Lainasaamiset ja muut saamiset on arvostettu käypään arvoon, transaktiokustannukset mukaan lukien. Ne on sittemmin kirjattu jaksotettuun hankintamenuon vähennettynä arvonalentumisilla. Lainasaamiset ja muiden saamisten taseesta pois kirjaaminen tapahtuu silloin, kun sopimusperusteinen oikeus rahavirtoihin on päättynyt tai kun Yhtiö siirtää kyseessä olevat rahoitusvarat tai rahoitusvararyhmän toiselle osapuolelle. Yhtiön "Lainasaamiset ja muut saamiset" -erän muodostavat Sunborn London Oyj:n emoyhtiölle Sunborn Oy:lle annettu pitkäaikainen laina, lyhytaikaiset myynti- ja muut saamiset, joihin kuuluu pääasiassa vuokrasaamia leasing-vuokraaja Sunborn UK:lta (sisaryhtiö) ja pantattu joukkovelkakirjan koronmaksun vakuustili (rahavakuus) sekä rahat ja pankkisaamiset.

Lainasaamisten ja muiden saamisten arvon aleneminen

Yhtiö arvioi jokaisen raportointijakson lopussa, onko olemassa objektiivista näyttöä yksittäisen rahoitusvaroihin kuuluvan erän tai rahoitusvarojen ryhmän arvonalentumisesta. Näyttöjä saamisten arvonalentumisesta voivat olla velallisen merkittävät taloudelliset vaikeudet, koronmaksun tai lyhennysten viivästyminen tai maksamatta jääminen, konkurssin todennäköisyys tai muut näytöt. Mikäli objektiivista näyttöä on, varojen arvonalentuminen testataan. Tappion suuruus määritetään saamisen kirjanpitoarvon ja kyseisen rahoitusvaroihin kuuluvan erän alkuperäisellä efektiivisellä korolla diskontattujen arvioitujen vastaisten rahavirtojen nykyarvon erotuksena (toisin sanoen alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä lasketulla efektiivisellä korolla). Tappion määrä kirjataan tulosvaikutteisesti. Aiemmin kirjatun arvonalentumisen peruutus kirjataan tulosvaikutteisesti.

Rahoitusvelat

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

Lainat

Lainat on kirjattu alun perin käypään arvoon netotettuna transaktiokustannuksilla. Lainat on myöhemmin kirjattu jaksotettuun hankintamenuon. Maksetun rahamäärän (lisätynä transaktiokustannuksilla) ja lunastusarvon ero kirjataan tulosvaikutteisesti lainan korkokuluksi kyseisellä jaksolla käyttäen efektiivisen koron menetelmää. Yhtiön lainat muodostuvat etuoikeutetuista vakuudellisista joukkovelkakirjalainoista, jotka ovat laskettu liikkeelle vuonna 2016. Sitä ennen Yhtiöllä oli lainoja emoyhtiöltä, jotka syntyivät jakautumisen yhteydessä ja jotka myöhemmin maksettiin takaisin joukkovelkakirjalainoista saaduilla maksuilla.

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 eräänntyy vuoden sisällä (tai normaalin liiketoimintasyklin aikana, mikäli se on pidempi). Jos ei, ne esitetään pitkäaikaisissa veloissa. Ostovelat on alun perin arvostettu käypään arvoon ja tämän jälkeen jaksotettuun hankintamenuon.

Verotettavaan tuloon perustuva vero ja laskennallinen vero

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

Laskennalliset verot lasketaan kaikista väliaikaisista eroista kirjanpitoarvon ja verotuksellisen arvon välillä. Laskennalliset verot on laskettu käyttämällä verokantaa (ja lakeja), joista on tilinpäätöspäivään mennessä säädetty ja joiden odotetaan pätevän kun vastaava laskennallinen vero toteutuu tai laskennallinen verovelka suoritetaan. Laskennalliset verosaamiset kirjataan siihen määrään asti, kun on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää.

Laskennalliset verosaamiset ja -velat netotetaan siinä tapauksessa, kun yhtiöllä on laillisesti toimeenpantavissa oleva oikeus kuitata kauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset ja -velat keskenään ja laskennalliset verosaamiset ja -velat liittyvät saman veronsaajan perimiin tuloveroihin.

Vuokratuotot

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

Korkotuotot

Korkotuotot lainasta emoyhtiö Sunborn Oy:lle on kirjattu suoriteperiaatteen mukaisesti ja jaksotetaan ajan kulumisen perusteella tilikaudelle sekä on esitetty tuloslaskelmassa rahoitustuotoissa.

Konserniavustus

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

Segmenttiraportointi

Yhtiöllä on vain yhtä toimintaa (laivahotellin omistus ja vuokraus), joten se muodostaa yhden toiminnallisen segmentin. Toiminnasta vastaavaksi päättäjäksi on määritelty Yhtiön hallitus, joka seuraa Yhtiön perustamisen jälkeen sen tulosta, joka koostuu vuokrasopimukseen liittyvistä vuokratuotoista vähennettynä liiketoiminnan kuluilla.

3. Tärkeitä kirjanpidollisia arvioita ja johdon harkintaa

IFRS-tilinpäätöksen valmisteleminen vaatii arvioiden ja oletusten tekemistä. Kirjanpidon periaatteiden soveltaminen vaatii harkintaa. Arvioita ja taustaolettamuksia tarkastellaan jatkuvasti. Arviot, oletukset ja harkinta perustuvat historialliseen kokemukseen ja moniin muihin tekijöihin, mm. tulevien tapahtumien ennustamiseen, joiden uskotaan olevan järkeviä vallitsevissa olosuhteissa.

Laivahotellin käyvän arvon määrittäminen

Kun yhtiö valmistelelee IFRS-tilinpäätöstään, se voi käyttää IFRS 1:n mukaista poikkeusta määritellä sijoituskiinteistön arvo käypään arvoon ja käyttää tätä käypää arvoa oletushankintamenona IFRS:ään siirtymispäivänä. Laivahotellin käypä arvo IFRS:ään siirtymispäivänä on laskettu tuloihin perustuvalla menetelmällä käyttäen diskontatun kassavirran analyysiä. Laskelma ottaa huomioon erilaiset skenaariot määriteltäessä jäännösarvoa vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen: sen oletetun loppuarvon vuokrasopimuksen päättyessä ja oletetun vuokrasopimuksen jatkamisen kiinteän sopimusajan jälkeen. Diskonttokorko 7 % perustuu Lontoon hotellien tuottoihin lisättynä 2 %:n inflaatiolla. Ekstrapoloidun jakson maksut sisältävät 1 %:n riskikorjauksen.

Arvioon perustuen laivahotellin käyväksi arvoksi on siirtymispäivänä kirjattu taseeseen EUR 45 miljoonaa. FAS:in mukaisiin kirjanpitoarvoihin tehdyn oikaisun kokonaismäärä laskettuna liiketoiminnan erottamisperiaatteella oli EUR 31 miljoonaa 1.1.2015. Käyvän arvon määrittely on valmisteltu käyttäen johdon arvioon perustuvia tietoja. Diskontatun kassavirtalaskelman kassavirrat perustuvat ISS:n kanssa tehdyn vuokrasopimuksen kiinteisiin maksuihin vähennettynä liiketoiminnan kuluilla. Jos laskelmassa käytetty diskonttokorko olisi yhden prosenttiyksikön alhaisempi/korkeampi, käypä arvo olisi noin EUR 4,7 miljoonaa korkeampi / 3,9 miljoonaa alhaisempi.

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 takia 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, ja sisustukselle ja kalusteille 10 vuotta. Jäännösarvon on arvioitu olevan EUR 5 miljoonaa. Jos tietyt tekijät tai olosuhteet antavat Yhtiölle aihetta tarkistaa arviotaan laivahotellin taloudellisesta vaikutusajasta tai ennustetusta jäännösarvosta, poistomenot voisivat olla olennaisesti korkeammat tai alhaisemmat. Jos arvioitu laivahotellin keskimääräinen taloudellinen vaikutusaika pienenesi tai kasvaisi yhdellä vuodella, poistot vuodelle 2017 olisivat kasvaneet noin EUR 0,1 miljoonalla / pienentyneet EUR 0,1 miljoonalla. Jos laivahotellilla ei arviotaisi olevan lainkaan jäännösarvoa, poistot vuodelle 2017 olisivat kasvaneet noin EUR 0,3 miljoonalla.

Yhtiön toimintavaluutan määrittäminen

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

4. Taloudellisten riskien hallinta

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

Valuuttakurssiriski

Valuuttariskin hallinnan tavoite on pienentää valuuttakurssivaihteluiden tulokseen, rahavirtoihin ja taseeseen aiheuttama epävarmuus Yhtiön kannalta hyväksyttävälle tasolle. Yhtiöön kohdistuu valuuttakurssiriski vuokrasaamisten sekä tulevien rahavirtojen muodossa laivahotellin GBP-määräisestä vuokrasopimuksesta johtuen.

Taseen GBP-määräiset saatavat ja kassavarat mainittuina ajanjaksoina ovat:

1000 EUR	31.12.2017	31.12.2016
Vuokrasaatavat	3 404	3 551
Rahavarat	107	0
Yhteensä	3 511	3 551

31.12.2017, jos GBP vahvistuu/heikkenee 15% euroon verrattuna, tilikauden tulos ko. vuodelta olisi ollut EUR 458 tuhatta (2016: EUR 426 tuhatta) korkeampi/matalampi.

Korkoriski

Yhtiö on vuonna 2016 laskenut liikkeeseen etuoikeutettuja, vaihtuvakorkoisia joukkovelkakirjalainoja. Joukkovelkakirjojen nimellisarvo on EUR 32 miljoonaa ja niiden korko 31.12.2017 oli 5.5 % , mikä koostuu 5.5 % marginaalista sekä lisäksi 3 kuukauden Euriborista. Rahoilla ja pankkisaamisilla ei ole merkittävää korkoa. Emoyhtiö Sunborn Oy:lta saatavalla EUR 26 miljoonan lainasaamisella on kelluva korko, joka perustuu 3 kuukauden Euriboriin ja oli 6.1 % 31.12.2017. Korkoriskiä ei ole suojattu. Yhtiön johto tarkkailee korkotason muutoksia ja sen mahdollisia vaikutuksia tuleviin, ulosmeneviin kassavirtoihin. Suojauksen tarvetta arvioidaan jatkuvasti. Jos korkotaso olisi ollut 1 prosenttiyksikköä korkeampi, Yhtiön voitto verojen jälkeen olisi ollut EUR 10 tuhatta pienempi. Referenssiarvoon verrattuna korkotason lasku ei olisi aiheuttanut huomattavia vaikutuksia joukkovelkakirjoihin tai lainasaatavaan koron 0 % alarajan takia.

Luottoriski

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

Yhtiö on vuokrannut laivahotellin sisaryritykselleen Sunborn UK:lle joka on edelleen vuokrannut laivahotellin ISS Facility Services Ltd:lle pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Vuokrasaamiset Sunborn UK:lta olivat noin EUR 3.4 miljoonaa 31.12.2017 (EUR 3.5 miljoonaa 31.12.2016). Yhtiö sopi Sunborn UK:n kanssa vuokrasaamisten pidemmästä maksuajasta, jotta saamiset voitaisiin kuitata Sunborn International Oy:n London UK:lle vielä maksamattomia velkoja vastaan. Kuitenkin jakautumisesta johtuen, saatavia ja velkoja ei voitu kuitata keskenään.

Vuokrasaatavat muodostavat luottoriskin Yhtiölle. Luottoriskiä hallitaan seuraamalla jatkuvasti loppuvuokraajan, ISS:n, tuloksentelekykyä sekä Sunborn UK:n taloudellista tilaa. ISS A/S, ISS Facility Services Ltd:n emoyhtiö, sai huhtikuussa 2017 BBB-luottoluokituksen (Standard & Poors).

Merkittävin saatava on emoyhtiö Sunborn Oy:lle vuonna 2017 myönnetty laina. Lainalla on normaali, konsernin sisäisiin saataviin liittyvä luottoriski. Lainan luottoluokka riippuu emoyhtiön taloudellisesta suoriutumisesta. Konserniyhtiöiden taloudellisia toimintoja ohjaa tavanomainen johtaminen. Konserniyhtiöiden velkojen ja saatavien määrät ja ehdot on esitetty liitetiedossa 15.

Rahat ja pankkisaamiset ja muut rahavarat sekä koronmaksun vakuustili (rahavakuus) sijaitsevat hyvämaineisissa pohjoismaisissa pankeissa, joiden luottoluokitukset ovat vahvat.

Yhtiön taseessa ei ole erääntyneitä saatavia tai sellaisia saatavia, joiden arvo olisi alentunut.

Likviditeetti- ja jälleerahoitusriski

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

Vakaa likviditeettiriskin hallinta tarkoittaa riittävien rahojen ja pankkisaamisten ylläpitoa sekä riittävän rahoituksen saatavilla oloa. Pitkällä aikavälillä likviditeetin pääasiallisen lähteen odotetaan olevan vuokrasopimuksen tuottama tuleva rahavirta. Yhtiön likviditeetin tilaa tarkkailee Yhtiön johto. Laivahotelliin liittyvä liiketuominta on historiallisesti ollut kannattavaa ja ei-peruttavissa oleva vuokra-aika ISS:n ja Sunborn UK:n välisen vuokrasopimuksen mukaisesti on yli 11 vuotta 31.12.2017. Vuokrasopimus voidaan purkaa aiemmin vain odottamattomissa tilanteissa.

Yhteenvedo rahoitusveloista maturiteetteineen on esitetty alla olevassa taulukossa. Taulukossa esitetyt summat ovat sopimuksiin perustuvia diskonttaamattomia rahavirtoja, ml. koronmaksut. Koronmaksut on laskettu 31.12.2017 voimassa olleen korkotason mukaisesti.

31.12.2017		< 1 vuosi	1 - 2 vuotta	2 - 3 vuotta	3 - 5 vuotta	Yhteensä
1 000 EUR						
Konsernivelat	149	-	-	-	-	149
Ostovelat ja muut velat	0	-	-	-	-	0
Joukkovelkakirjalaina	608	672	704	29 456	31 440	
Joukkovelkakirjalainan korot	1 745	1 709	1 677	1 214	6 345	
Yhteensä	2 502	2 381	2 381	30 670	37 934	
31.12.2016		< 1 vuosi	1 - 2 vuotta	2 - 3 vuotta	3 - 5 vuotta	Yhteensä
1 000 EUR						
Konsernivelat	161	-	-	-	-	161
Ostovelat ja muut velat	117	-	-	-	-	117
Joukkovelkakirjalaina	560	608	672	30 160	32 000	
Joukkovelkakirjalainan korot	1 777	1 744	1 719	2 854	8 094	
Yhteensä	2 615	2 352	2 391	33 014	40 372	

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

Pääomarakenteen hallinta

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

Yhtiön hallitus arvioi pääomarakennetta säännöllisesti ja Yhtiön tavoitteena pääomarakenteen hallinnassa on varmistaa liiketoimintojen tarvitsema rahoitus ja toimintaedellytykset kaikissa olosuhteissa. Yhtiön johto seuraa pääomarakenteen kehitystä omavaraisuusasteella. Yhtiön pääomarakennetta hallitaan konserniavustuksilla tai oman pääoman lisäyksellä. Yhtiön liikkeelle laskeman ja Sunborn UK:n takaaman joukkovelkakirjalainan ehtojen mukaisesti, kuten lainoja koskeissa liitetiedoissa 14 on kuvattu, Yhtiö ei saa nostaa uutta, ulkopuolista lainaa, mutta konsernin sisäisen rahoitus on sallittu tarpeen vaatiessa joko oman pääoman tai velkainstrumenttien muodossa.

Joukkovelkakirjoja koskeviin ehtoihin sisältyy Yhtiön sijoituskiinteistön ja velkojen suhteeseen liittyvä kovenanti (asset cover ratio covenant), jonka mukaan Yhtiön on yhdessä takaajan kanssa pidettävä ko. suhde vähintään 120 %. Kovenanti lasketaan laivahotellin markkina-arvosta, jonka on arvioinut Yhtiön nimeämä ja bond trusteeen hyväksymä arvioitsija, jaettuna Yhtiön joukkovelkakirjalainan määrää. Yhtiö ei ole rikkinut kovenanttia.

5. Vuokratuotot etuyhteydessä olevilta osapuolilta ja muut tuotot

Yhtiön vuokratuotot koostuvat sisaryhtiö Sunborn UK:lta saatavista vuokratuotoista.

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

1 000 EUR	31.12.2017	31.12.2016
vuoden aikana	2 908	3 013
1-5 vuoden aikana	11 632	12 054
yli 5 vuoden aikana	18 417	22 098
Yhteensä	32 957	37 165

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

6. Muut liiketoiminnan kulut

Liiketoiminnan muut kulut on esitetty ao. taulukossa:

Muut liiketoiminnan kulut

1 000 EUR	2017	2016	2015
Hallintokustannukset	249	185	113
Hallintopalvelukustannukset	48	67	-
Käyttö- ja ylläpitokustannukset	15	9	1
Yhteensä	312	261	113

Tilintarkastajien palkkiot ja palvelut

1 000 EUR	2017	2016	2015
Tilintarkastuspalkkiot	26	2	1
Muut palvelut	59	0	1

Yhteensä	85	2	2
-----------------	-----------	----------	----------

7. Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot ja -kulut on esitetty ao. taulukossa:

1 000 EUR	2017	2016
Rahoitustuotot:		
Korkotuotot konsernin sisäisistä lainoista	1559	398
Korkotuotot	-	2
Valuuttakurssivoitot	-	13
Rahoitustuotot yhteensä	1559	414
Rahoituskulut:		
Korkokulut lainoista	-1 952	-514
Korkokulut konsernin sisäisistä lainoista	-	-116
Muut rahoituskulut	-6	-31
Valuuttakurssitappiot	-155	-283
Rahoituskulut yhteensä	-2 113	-944
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-554	-530

Valuuttakurssitappiot liittyvät Sunborn UK:lta tuleviin, GBP-määräisiin saamisiin. Emoyhtiölle annetun lainan ja siltä otetun lainan ehdot on kuvattu liitetiedoissa 15 (etuyhteydessä olevien osapuolten väliset liiketoimet).

8. Tuloverot

Veroaste vuonna 2017 ja 2016 oli 20 %. Laajaan tuloslaskelmaan kirjattujen tuloverokulujen tai Suomen veroasteella (20 %) laskettujen verokulujen välillä ei ole täsmätyseriä.

Tuloverot

1 000 EUR	2017	2016
Tuloverot	-450	-150
Laskennalliset verot	310	-44
Yhteensä	-139	-194

9. Sijoituskiinteistöt

Yhtiö on käyttänyt laivahotellin käypää arvoa oletushankintamenona sijoituskiinteistölle 1.1.2015. Yhtiön tekemä arvonnääritys perustuu diskontatun kassavirran analyysiin ja on kuvattu tarkemmin liitetiedoissa 3. Laivahotellin käypä arvo oli 31.12.2017 noin 41 miljoonaa EUR (2016: 43 miljoonaa EUR). Käyvän arvon arvio perustuu ei todettavissa oleviin syöttötietoihin ja on siten luokiteltu käyvän arvon hierarkiassa tasolle 3. Käyvän arvon volatiliteetti johtuu pääasiassa GBP/EUR valuuttakurssien vaihtelusta. IFRS:ään siirtymisen jälkeen ja 31.12.2017 tilinpäätöksessä yhtiö ei sovelle käyvän arvon -mallia, vaan kirjaa sijoituskiinteistön poistoilla tai mahdollisilla arvonalentumisella vähennettyyn hankintamenuon hankintamenuomallin mukaisesti.

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

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

1 000 EUR	Laivahotelli
Hankintameno 1.1. 2017	45 432
Hankintameno 31.12. 2017	45 432
Kertyneet poistot 1.1.2017	3 010
Poistot 2017	1 505
Kertyneet poistot 31.12.2017	4 515
Kirjanpitoarvo 1.1.2017	42 422
Kirjanpitoarvo 31.12.2017	40 917

1 000 EUR	Laivahotelli
Hankintameno 1.1. 2016	45 432
Hankintameno 31.12. 2016	45 432
Kertyneet poistot 1.1.2016	1 505
Poistot 2016	1 505
Kertyneet poistot 31.12.2016	3 010
Kirjanpitoarvo 1.1.2016	43 927
Kirjanpitoarvo 31.12.2016	42 422

Vuokratuotot ja välittömät hoitokulut laivahotelliin liittyen on kirjattu tuloslaskelmaan seuraavasti:

1 000 EUR	2017	2016
Vuokratuotto	2 941	3 132
Välittömät liiketoiminnan kulut sijoituskiinteistöistä	133	143

10. Myyntisaamiset ja muut saamiset

Taseen myynti- ja muut saamiset esitettyinä ajanjaksoina koostuvat ainoastaan myyntisaamisista.

11. Laskennalliset verot

1 000 EUR	2017	2016
Laskennalliset verosaamiset:		

Jaksotusero liittyen saatuun maksuun laivan kunnostustöistä	154	180
Yhteensä	154	180
1.1.	180	205
Kirjattu omaan pääomaan	-26	-26
Kirjanpitoarvo 31.12.	154	180
Laskennalliset verovelat:		
Poistoero sijoituskiinteistöstä	7 763	8 064
Jaksotuserot liittyen velan efektiivisen koron menetelmään	144	179
Yhteensä	7 907	8 243
1.1.	8 243	8 225
Kirjattu tuloslaskelmaan	-336	18
Kirjanpitoarvo 31.12.	7 907	8 243
Laskennalliset verosaamiset ja -velat yhteensä	7 752	8 063

12. Oma pääoma

Yhtiön perustamisesta lähtien osakkeiden määrä on ollut 200. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Yhtiö ei ole jakanut osinkoa ja joukkovelkakirjalainoja koskeva sopimus asettaa joitakin rajoituksia osingon jakamiselle. Konserniavustukset on kuitenkin sallittu. Sunborn London Oyj perustettiin Sunborn International Oy:n diffuusion yhteydessä 30.4.2016, joten tilikaudelta 2015 ei ole mahdollista esittää osakepääomaa, svop-rahastoa tai kertyneitä voittovaroja. Sunborn Londonin liiketoiminnan nettovarallisuutta edustaa Sunborn Londoniin sijoitettu pääoma, joka on esitetty kohdassa "sijoitettu pääoma" tilikauden 2015 taseessa. Suoraan pääomaan kirjattu konserniavustus oli suuruudeltaan EUR 2.250 tuhatta ja se kirjattiin velkana vuonna 2017 ja EUR 60 tuhatta suuruisena saatavana vuonna 2016.

13. Ostovelat ja muut velat Saman konsernin yrityksille

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

Velat saman konsernin yrityksille

1 000 EUR	31.12.2017	31.12.2016
Ostovelat saman konsernin yrityksille	-	83
Lainat saman konsernin yrityksiltä	149	78
Yhteensä	149	161

14. Lainat

1 000 EUR	31.12.2017	31.12.2016
Pitkäaikainen:		
Joukkovelkakirjalaina	30 114	30 546
Lyhytaikainen:		
Joukkovelkakirjalaina	608	560
Yhteensä	30 722	31 106

26.9.2016 Yhtiö laski liikkeeseen nimellisarvoltaan EUR 32 miljoonan edestä vakuudellisia joukkovelkakirjalainoja tietyille, ammattimaisille institutionaalisille sijoittajille pääasiassa kattamaan sisaryhtiö Sunborn UK:n EUR 23.8 miljoonan velan sekä EUR 6.5 miljoonan lisärahoituksen hankkimiseksi emoyhtiö Sunborn Oy:lle. Kuuden kuukauden korkoja vastaava summa EUR 0.9 miljoonaa talletettiin pankkiin sulkutilille (rahavakuus). Jäljellejääneet kertyneet varat käytettiin yrityksen yleisiin tarkoituksiin.

Joukkovelkakirjat ovat euromääräisiä ja ne erääntyvät 27.9.2021. Yhtiö maksaa Joukkovelkakirjalainat takaisin viidessä pienessä erässä ja loppuosa kuuletetaan eräpäivänä nimellisarvossaan. Sopimukseen perustuva korko on 5.5% sekä 3 kk Euribor. Efektiivinen korko on 6.15%.

Joukkovelkakirjojen käypä arvo vastaa kirjanpitoarvoa, sillä se nostettiin vuoden aikana markkinahintaan.

Annetut vakuudet ja takuut

Joukkovelkakirjojen vakuutena on parhaalla etusijalla oleva laivahotellin kiinnitys sekä edellä mainittu rahavakuus. Lisäksi liikkeeseen laskija on antanut vakuudeksi kaikki laivahotellin vuokrasopimuksen tuottamat kassavirrat sekä emoyhtiöltä tulevan lainasaamisen sekä muut konsernin sisäiset saamiset. Tavalliset pankkitilit on annettu joukkovelkakirjalainojen takaisinmaksun vakuudeksi, mutta Yhtiö voi kuitenkin käyttää niitä tavanomaisessa liiketoiminnassaan. Joukkovelkakirjalainasopimus asettaa joitain rajoituksia Yhtiön toiminnalle kuten on kuvattu liitetiedoissa 4 (taloudellisten riskien hallinta) kohdassa pääomarakenteen hallinta sekä liitetiedoissa kohdassa 12 (oma pääoma).

Joukkovelkakirjalainojen vakuutena on myös vaadittaessa toimeenpantava takausmenettely (norjaksi: "påkravsgaranti") Sunborn UK:n taholta joukkovelkakirjalainasopimuksen mukaisesti sekä yhtiön laivahotellin rekisteröity yritysikiinnitys yritysikiinnityssäädöksen mukaisesti. Sunborn UK:n toiminta koostuu ainoastaan laivahotellin vuokran ottajana ja vuokran antajana toimimisesta. Sen tulot koostuvat vuokratuloista. Myös Sunborn UK:n rahavirrat, saatavat ISS:ltä sekä pankkitilit on annettu joukkovelkakirjalainojen vakuudeksi.

Lisäksi Sunborn Oy on antanut Yhtiön sekä Sunborn UK:n osakkeet joukkovelkakirjalainojen takaisinmaksun vakuudeksi. Kovenantti on esitetty liitetiedoissa 4 (pääomarakenteen hallinta).

15. Etuyhteydessä olevat osapuolet

Liiketoiminta etuyhteydessä olevien osapuolten kanssa

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

Seuraavassa taulukossa on esitetty Yhtiön etuyhteydessä olevien osapuolten kanssa käymä liiketoiminta ja suorittamatta olevat saamiset ja velat esitettyjen vuosien aikana tai niiden lopussa.

	1.1.-31.12.2017			1.1.-31.12.2016			
	Vuokra- tuotot	Hallinto- palvelut	Korko- tuotot	Vuokra- tuotot	Hallinto- palvelut	Korko- tuotot	Korko- kulut
1 000 EUR							
Emoyhtiö - Sunborn Oy	-	-48	1 559	-	-67	398	-116
Sunborn International (UK)	2 941	-	-	3 132	-	-	-

Ltd							
Yhteensä	2 941	-48	1 559	3 132	-67	398	-116

	31.12.2017		31.12.2016	
	Saatavat	Velat	Saatavat	Velat
1 000 EUR				
Emoyhtiö - Sunborn Oy	25 418	149	25 954	161
Sunborn International Oy	24		60	
Sunborn International (UK)				
Ltd	3 404	-	3 551	-
Yhteensä	28 846	149	29 565	161

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

Yhtiö on maksanut hallintokuluja ja saanut korkotuloja emoyhtiö Sunborn Oy:ltä ja jaksottanut korkokuluja Sunborn Oy:lle. Korkotulo syntyy emoyhtiölle myönnetystä lainasta kuten alla on kuvattu.

Emoyhtiö Sunborn Oy:lle syyskuussa 2016 myönnetty laina erääntyy syyskuussa 2021. Lainasaamiset kerryttävät vuosittain korkotuloja 6.1%, mikä on kirjattu saatavina emoyhtiöltä. Lainasaamisen käypä arvo vastaa suurin piirtein kirjanpitoarvoa, sillä laina annettiin emoyhtiölle lokakuussa 2016 ja korkotasoa perustuu markkinakorkoon.

Vuokrasaamiset Sunborn UK:lta olivat suuruudeltaan noin EUR 3.4 miljoonaa 31.12.2017 (EUR 3.5 miljoonaa 31.12.2016).

Konsernin sisäisten saamisten luottoriski on käsitelty liitetiedoissa 4 (taloudellisten riskien hallinta).


Sunborn UK on taannut Yhtiön vakuudelliset joukkovelkakirjalainat. Yksityiskohtaiset tiedot vakuuksista on esitetty liitetiedoissa 14 (lainat).

16. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat


Ei raportoitavaa.

TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Turku, maaliskuun 10, 2018



Ritva Niemi
puheenjohtaja



Pekka Niemi
toimitusjohtaja, hallituksen jäsen



Jari Niemi
hallituksen jäsen



Hans Niemi
hallituksen jäsen

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Turussa 30 päivänä HUHD kuuta 2018

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö



Kalle Laaksonen
KHT

Tilintarkastuskertomus

Sunborn London Oyj:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Lausuntonamme esitämme, että

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

Lausuntomme on ristiriidaton hallitukselle annetun lisäraportin kanssa.

Tilintarkastuksen kohde

Olemme tilintarkastaneet Sunborn London Oyj:n (y-tunnus 2726819-7) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2017. Tilinpäätös sisältää:

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

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. Yhtiölle 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

Yhteenvedo

Olennaisuus

- tilinpäätökselle määritetty olennaisuus: 69 tuhatta euroa, joka on 2,5 % yhtiön käyttökatteesta

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

- Liikevaihdon tuloutus
- Sijoituskiinteistöjen arvostus

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

Olennaisuus

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

<i>Tilinpäätökselle määritetty olennaisuus</i>	69 tuhatta euroa
---	------------------

<i>Olennaisuuden määrittämissä käytetty vertailukohde</i>	2,5 % yhtiön käyttökatteesta
--	------------------------------

<i>Perustelut vertailukohteen valinnalle</i>	Valitsimme olennaisuuden määrittämisen vertailukohteeksi tuloslaskelman käyttökateen, koska käsityksemme mukaan tilinpäätöksen lukijat käyttävät yleisimmin sitä arvioidessaan yhtiön suoriutumista. Lisäksi käyttökate on yleisesti hyväksytty vertailukohde. Valitsimme sovellettavaksi prosenttiosuudeksi 2,5 %, joka on tilintarkastusstandardeissa yleisesti hyväksytyjen määrällisten rajojen puitteissa.
---	---

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 virheellisyyden riski.

Tilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka

Liikevaihdon tuloutus

Viittaus tilinpäätöksen laatimisperiaatteisiin ja liitetietoon 5

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

Tilinpäätöksen kannalta on riski, että vuokratuottoja ei kirjata oikealle tilikaudelle.

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

Sijoituskiinteistön arvostus

Viittaus tilinpäätöksen laatimisperiaatteisiin ja liitetietoon 9 (sijoituskiinteistöt)

Yhtiön sijoituskiinteistö sisältää hotellilaivan.

Yhtiön omistamaan sijoituskiinteistöön kohdistuu arvonalentumisriski. Yhtiössä arvioidaan mahdollista tarvetta tehdä sijoituskiinteistöstä arvonalentumiskirjaus vähintään kerran vuodessa. Mikäli omaisuus-erä on merkitty taseeseen sen kerrytettävissä olevaa rahamäärää suurempaan arvoon, siitä kirjataan arvonalentumistappio.

Sijoituskiinteistön arvostaminen on tilintarkastuksen kannalta merkittävä seikka, kun otetaan huomioon tase-erän suuruus sekä se, että yhtiön johto käyttää harkintaa arvioidessaan arvonalentumisriskin toteutumista ja erityisesti kiinteistön käypää arvoa.

Miten seikkaa on käsitelty tilintarkastuksessa

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

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

Kävimme läpi yhtiön prosessi- ja kontrolliympäristön sijoituskiinteistön osalta.

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

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

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan yhtiön 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 yhtiö aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

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

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

- tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisyyden 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 yhtiön 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 aiheutta epäillä yhtiön 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 yhtiö 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.

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

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

Päätämme, mitkä hallintoelinten kanssa kommunikoiduista seikoista olivat merkittävimpiä tarkasteltavana olevan tilikauden tilintarkastuksessa ja näin ollen ovat tilintarkastuksen kannalta keskeisiä. Kuvaamme kyseiset seikat tilintarkastuskertomuksessa, paitsi jos säädös tai määräys estää kyseisen seikan julkistamisen tai kun äärimmäisen harvinaisissa tapauksissa toteamme, ettei kyseisestä seikasta viestitä tilintarkastuskertomuksessa,

koska siitä aiheutuvien epäedullisten vaikutusten voitaisiin kohtuudella odottaa olevan suuremmat kuin tällaisesta viestinnästä koituva yleinen etu.

Muut raportointivelvoitteet

Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot

Olemme toimineet yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 19.11.2015 alkaen yhtäjaksoisesti 2 vuotta.

Muu informaatio

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

Tilinpäätöstä koskeva lausuntonamme ei kata muuta informaatiota.

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

Lausuntonamme esitämme, että

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

Jos teemme ennen tilintarkastuskertomuksen antamispäivää 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 30.4.2018

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö



Kalle Laaksonen
KHT