

RUSH FACTORY**sunborn**
INTERNATIONAL**Rush Factory Oyj:n ja Sunborn International Holding Oy:n yhdistyminen osakevaihhdolla
Osakevaihdon yhteydessä Rush Factory Oyj:n nimi muuttuu Sunborn International Oyj:ksi**

Tämä yhtiöesite ("Yhtiöesite") ei ole Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) 2017/1129, annettu 14 päivänä kesäkuuta 2017, arvopapereiden yleisölle tarjoamisen tai kaupankäynnin kohteeksi säännellyllä markkinalla ottamisen yhteydessä julkaistavasta esitteestä ja direktiivin 2003/71/EY kumoamisesta tarkoittama esite.

Tämän Yhtiöesitteen päivämääränä Rush Factory Oyj:n ("**Rush Factory**") osakkeet ovat kaupankäynnin kohteena Nasdaq Helsinki Oy:n ("**Nasdaq Helsinki**") ylläpitämällä Nasdaq First North Growth Market Finland -markkinapaikalla ("**First North**") kaupankäyntitunnuksella "RUSH". Tämän Yhtiöesitteen päivämääränä kaupankäynti Rush Factoryn osakkeilla on keskeytetty.

Rush Factory, Sunborn Oy, PM Ruukki Oy, Jerovit Investment Oy ja Oy Haapalandia Invest Ltd allekirjoittivat 5.12.2024 osakevaihtosopimuksen, jonka mukaan Rush Factory hankkii Sunborn International Holding Oy:n ("**SBIH**") koko osakekannan osakevaihhdolla ("**Osakevaihtosopimus**") ("**Osakevaihto**"). Osakevaihtosopimuksen päivämäärän jälkeen toteutuneissa ja viimeistään Osakevaihdon yhteydessä toteutettavissa yhdessä tai useammassa suunnatussa osakeannissa tai osakekaupassa SBIH:n osakkeenomistajiksi on tullut ja tulee uusia henkilöitä Sunborn Oy:n lisäksi, jotka ennen Osakevaihdon toteuttamista liittyvät Osakevaihtosopimukseen tai muutoin sitoutuvat noudattamaan Osakevaihtosopimusta (tällaiset henkilöt yhdessä "**Myyjät**"). Osakevaihhdossa Myyjät luovuttavat koko SBIH:n osakekannan Rush Factorylle vastikkeena Rush Factoryn uusista osakkeista. Kiinteä kauppahinta maksetaan 562 068 565 uudella Rush Factoryn osakkeella ("**Vastikeosakkeet**"). Osakevaihto on ehdollinen Rush Factoryn 16.4.2025 pidettävän ylimääräisen yhtiökokouksen hyväksynnälle. Osakevaihdon toteuttamisen seurauksena SBIH:stä tulee Rush Factoryn kokonaan omistama tytäryhtiö (jatkossa Osakevaihdon toteuttamisen seurauksena muodostuva konserni on "**Sunborn International -konserni**") ja Sunborn International -konsernin emoyhtiö on "**Yhtiö**"). Rush Factoryn hallitus ehdottaa ylimääräiselle yhtiökokoukselle Rush Factoryn nimen muuttamista Sunborn International Oyj:ksi ja Yhtiön toimiala muutettaisiin sisältämään myös SBIH:n toimiala. Lisätietoja on esitetty kohdassa "**Osakevaihto ja Osakevaihtosopimus**".

Rush Factoryn toiminnassa tapahtuu suunnitellun Osakevaihdon myötä merkittävä muutos, jonka johdosta se on julkaissut tämän Yhtiöesitteen First Northin sääntöjen ("**FN-säännöt**") mukaisesti.

Osakevaihtosopimuksen mukaan Osakevaihhdossa Rush Factory laskee liikkeeseen uusia osakkeita maksullisessa Myyjille suunnatussa osakeannissa. Ennen Osakevaihdon toteuttamista sekä Rush Factoryssä että SBIH:ssä toteutetaan omistusjärjestelyjä, joista lisätietoja on esitetty kohdassa "**Osakevaihto ja Osakevaihtosopimus**". Omistusjärjestelyjen ja Osakevaihdon toteuttamisen myötä Rush Factoryn osakemäärä nousee 2 360 798 osakkeesta yhteensä 568 596 697 osakkeeseen ("**Osakkeet**"). Osakevaihdon arvioitu toteuttamispäivä on 16.4.2025. Osakevaihdon myötä suunnatussa osakeannissa liikkeeseen laskettavat Vastikeosakkeet on tarkoitus ottaa kaupankäynnin kohteeksi First Northissa arviolta 17.4.2025 uudella kaupankäyntitunnuksella "SBI" ("**Listautuminen**"). Yhtiön FN-sääntöjen mukaisena hyväksyttynä neuvonantajana ("**Hyväksytty Neuvonantaja**") jatkaa Nordic Certified Adviser AB.

Osakkeita ei tarjota tai myydä suoraan tai välillisesti Yhdysvalloissa tai Yhdysvaltoihin, eikä Osakkeita ole rekisteröity eikä rekisteröidä Yhdysvaltain Arvopaperilain tai minkään Yhdysvaltain osavaltion arvopaperilakien mukaisesti, eikä niitä siten saa tarjota tai myydä suoraan tai välillisesti Yhdysvalloissa tai Yhdysvaltoihin ilman Yhdysvaltain Arvopaperilain rekisteröintivaatimuksista säädettyä poikkeusta ja soveltuvia Yhdysvaltain osavaltioiden arvopaperilakeja noudattaen. Yhtiöesite ei muodosta tarjousta tai tarjouspyyntöä ostaa tai merkitä Osakkeita sellaisessa valtiossa, jossa tarjous tai tarjouspyyntö olisi lainvastainen. Rush Factoryllä ja sen edustajilla ei ole minkäänlaista oikeudellista vastuuta näiden rajoitusten rikkomuksista riippumatta siitä, ovatko tällaiset rajoitukset Osakkeiden mahdollisten ostajien tiedossa vai eivät. Katso "**Tärkeitä tietoja**".

Nasdaq First North Growth Market on rahoitusvälineiden kaupankäynnistä annetun direktiivin (2014/65), siten kuin se on kansallisesti saatettu voimaan Tanskassa, Suomessa ja Ruotsissa, rekisteröity pk-yritysten kasvumarkkina, jota ylläpitää Nasdaq-konserniin kuuluva pörssi. Nasdaq First North Growth Market -markkinapaikan liikkeeseenlaskijoihin ei sovelleta kaikkia samoja sääntöjä kuin liikkeeseenlaskijoihin säännellyillä päämarkkinoilla, siten kuin ne on määritelty EU-lainsäädännössä ja saatettu voimaan kansallisesti, vaan ne noudattavat pienille kasvuyhtiöille tarkoitettuja, suppeampia sääntöjä. Nasdaq First North Growth Market -markkinapaikan liikkeeseenlaskijoihin sijoittaminen saattaa tämän vuoksi sisältää suuremman riskin kuin päämarkkinoiden liikkeeseenlaskijoihin sijoittaminen. Kaikilla Nasdaq First North Growth Market -markkinapaikan liikkeeseenlaskijoilla, joiden osakkeita on hyväksytty kaupankäynnin kohteeksi, on hyväksytty neuvonantaja, joka valvoo, että sääntöjä noudatetaan. Kaupankäynnin kohteeksi ottamista koskevan hakemuksen hyväksyy asianmukainen Nasdaq-pörssi.

Yhtiöesitteen jakelu saattaa olla tietyissä maissa rajoitettua. Yhtiöesitettä ei saa levittää Yhdysvaltoihin, Kanadaan, Uuteen-Seelantiin, Australiaan, Japaniin, Hongkongiin, Singaporeen, Etelä-Afrikkaan tai muuhun sellaiseen maahan, johon sen levittäminen olisi sovellettavien lakien tai määräysten vastaista.

Osakkeisiin sijoittamiseen liittyy riskejä. Mahdollisia sijoittajia kehoitetaan tutustumaan Yhtiöesitteeseen ja erityisesti sen kohtaan "**Riskitekijät**" harkitessaan sijoittamista Osakkeisiin.

Taloudellinen Neuvonantaja

ORIGO

Hyväksytty Neuvonantaja



Nordic Certified Adviser

TÄRKEITÄ TIETOJA

Rush Factoryn toiminnassa tapahtuu suunnitellun Osakevaihdon myötä merkittävä muutos, jonka johdosta se on julkaissut tämän Yhtiöesitteen. Yhtiöesite on laadittu arvopaperimarkkinalain 3 luvun 2 §:ssä tarkoitettua perustietoasiakirjasta annetun valtiovaraministeriön asetuksen (1281/2018, muutoksineen) sekä FN-sääntöjen mukaisesti. Yhtiöesite sisältää arvopaperimarkkinalain (746/2012, muutoksineen) (**Arvopaperimarkkinalaki**) 3 luvun 2 §:ssä tarkoitettua perustietoasiakirjan sisältämät tiedot. Yhtiöesitteeseen ei sovelleta Arvopaperimarkkinalain 3 luvun esitettä koskevia säännöksiä eikä Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) 2017/1129, annettu 14 päivänä kesäkuuta 2017, arvopapereiden yleisölle tarjoamisen tai kaupankäynnin kohteeksi säännellyllä markkinalla ottamisen yhteydessä julkaistavasta esitteestä ja direktiivin 2003/71/EY kumoamisesta säännöksiä. Yhtiöesitettä ei voida käyttää arvopapereiden hakemiseen kaupankäynnin kohteeksi Arvopaperimarkkinalain 2 luvun 5 §:ssä tarkoitettulla säännellyllä markkinalla eikä osakkeiden tarjoamiseen säännellyllä markkinalla, vaan ainoastaan kaupankäynnin kohteeksi hakemiseen Nasdaq Helsingin ylläpitämällä monenkeskisellä First Northilla ja liittyen FN-sääntöjen mukaiseen yleisöantiin. Yhtiöesite ei välttämättä sisällä kaikkia Rush Factoryn liiketoiminnastaan julkaisemia tietoja. Nasdaq Helsinki on tarkastanut Yhtiöesitteen, mutta Rush Factory ja SBIH vastaavat tässä Yhtiöesitteessä esitetyistä tiedoista kohdan "*Hallituksen vastuulausunto*" mukaisesti. Yhtiöesitettä ei tule tulkita tarjoukseksi ostaa arvopapereita tai arvopapereiden markkinoinniksi. Sijoittajien on tehtävä oma arvionsa arvopapereihin sijoittamisen tarkoituksenmukaisuudesta.

Tässä Yhtiöesitteessä "**Rush Factory**" tarkoittaa Rush Factory Oyj:tä ja sen kulloisenkin konsernirakenteen mukaisia tytäryhtiöitä, ellei asiayhteydestä selvästi ilmene, että ilmauksella tarkoitetaan ainoastaan Rush Factory Oyj:tä. Viittauksilla Rush Factoryn osakkeisiin, osakepääomaan tai Rush Factoryn hallintoon tarkoitetaan Rush Factory Oyj:n osakkeita, osakepääomaa ja hallintoa. Tässä Yhtiöesitteessä "**SBIH**" tarkoittaa Sunborn International Holding Oy:tä ja sen tytäryhtiöitä kokonaisuutena, ellei asiayhteydestä ilmene, että kyseessä on ainoastaan Sunborn International Holding Oy, sen tytäryhtiö tai liiketoimintayksikkö, tai jotkin näistä yhdessä. Tässä Yhtiöesitteessä "**Sunborn International -konserni**" ja "**Yhtiö**" tarkoittavat Osakevaihdon toteutumisen jälkeistä uutta konsernia, jonka emoyhtiö on Sunborn International Oyj (aiemmin Rush Factory Oyj), jonka kokonaan omistama uusi tytäryhtiö on Sunborn International Holding Oy tytäryhtiöineen, ellei asiayhteydestä selvästi ilmene, että ilmauksella tarkoitetaan uutta Yhtiötä ilman sen tiettyä tytäryhtiötä tai liiketoimintaa. Viittaukset Yhtiön osakkeisiin, osakepääomaan tai hallintoon viittaavat Sunborn International Oyj:n (aiemmin Rush Factory Oyj) osakkeisiin, osakepääomaan tai hallintoon Osakevaihdon toteuttamisen jälkeen.

Yhtiöesitteen tiedot ovat peräisin Rush Factorylta, SBIH:ltä tai muusta Yhtiöesitteessä mainitusta lähteestä. Sijoittajien tulee luottaa ainoastaan Yhtiöesitteen sisältämiin tietoihin ja Rush Factoryn julkistamiin yhtiötiedotteisiin. Rush Factoryn tai Sunborn International -konsernin osakkeisiin sijoittamista harkitessaan sijoittajien tulee perustaa sijoituspäätöksensä omiin selvityksiinsä Rush Factorystä tai Sunborn International -konsernista ja tehdä itsenäinen arvio Rush Factoryn tai Sunborn International -konsernin osakkeiden merkitsemisestä tai muusta hankkimisesta sekä merkitsemisen tai muun hankinnan oikeudellisista, verotuksellisista, liiketoiminnallisista ja taloudellisista vaikutuksista ja riskeistä.

Sunborn International -konserniin, sen liiketoimintaan ja toimintaympäristöön sekä Osakkeisiin ja Osakevaihtoon liittyviä riskejä on kuvattu Yhtiöesitteen kohdassa "*Riskitekijät*". Sijoituspäätöstä harkitsemalla osakkeenomistajia kehoitetaan tutustumaan koko Yhtiöesitteeseen päätöstä harkitessaan. Suomen tai minkään muun valtion arvopaperi- tai sääntelyviranomaiset eivät ole antaneet Osakevaihdon toteuttamista koskevaa suositusta tai tarkastaneet tai hyväksyneet Yhtiöesitettä. Ketään ei ole valtuutettu antamaan muita kuin tähän Yhtiöesitteeseen sisältyviä tietoja tai lausuntoja. Mikäli muita kuin Yhtiöesitteeseen sisältyviä tietoja tai lausuntoja annetaan, on huomattava, että ne eivät ole Rush Factoryn, SBIH:n tai Origo Partners Oy:n ("**Taloudellinen Neuvonantaja**") hyväksymiä. Rush Factory, SBIH tai Taloudellinen Neuvonantaja eivät vastaa tällaisten tietojen oikeellisuudesta, todenperäisyydestä eikä kattavuudesta.

Yhtiöesitteen julkaiseminen ei missään olosuhteissa merkitse sitä, että sen sisältämät tiedot pitäisivät paikkansa muulloin kuin Yhtiöesitteen päivämääränä tai että Rush Factoryn tai Sunborn International -konsernin liiketoiminnassa tai markkinaolosuhteissa ei olisi tapahtunut muutoksia Yhtiöesitteen päivämäärän jälkeen. Yhtiöesitteen sisältämät tiedot eivät ole vakuutus tai tae tulevista tapahtumista, eikä niitä tule pitää sellaisina. Mikään Yhtiöesitteessä ei muodosta Rush Factoryn, Sunborn International -konsernin tai Taloudellisen Neuvonantajan lupaus tai vakuutusta tulevaisuudesta, eikä Yhtiöesitettä tule pitää tällaisena lupauksena tai vakuutuksena.

Yhtiöesite on laadittu vain suomen kielellä. Yhtiöesitteeseen sovelletaan yksinomaan Suomen lakia, ja mahdolliset Yhtiöesitteeseen liittyvät riidat käsitellään yksinomaan toimivaltaisessa suomalaisessa tuomioistuimessa.

Tiettyjen valtioiden lainsäädännössä asetetaan rajoituksia tämän Yhtiöesitteen levittämiseksi. Osakkeita ei saa tarjota tai myydä suoraan tai välillisesti eikä tätä Yhtiöesitettä tai Osakkeisiin liittyviä muita asiakirjoja tai mainoksia saa levittää tai julkaista valtiossa, jossa tämä rikkoisi voimassa olevaa lainsäädäntöä tai edellyttäisi muun kuin Suomen lain mukaisia toimia. Rush Factory tai Sunborn International -konserni ei ole tehnyt eikä tee mitään toimenpiteitä Osakkeiden liikkeeseenlaskun sallimiseksi Suomen ulkopuolella tai Yhtiöesitteen hallussapidon, jakelun tai levittämisen sallimiseksi sellaisilla lainkäyttöalueilla, joilla tällainen hallussa pitäminen, jakelu tai levittäminen voi johtaa lakien tai säännösten rikkomiseen. Yhtiöesitettä ei saa jakaa tai julkaista millään lainkäyttöalueella, ellei se ole lainsäädännön ja määräysten mukaista. Näin ollen Suomen ulkopuolella asuvat henkilöt eivät välttämättä saa ottaa vastaan Yhtiöesitettä tai ostaa Osakkeita. SBIH ja Rush Factory edellyttävät, että Yhtiöesitteen haltuunsa saavat henkilöt hankkivat asianmukaiset tiedot näistä rajoituksista ja noudattavat niitä. SBIH tai Rush Factory eivät ole oikeudellisessa vastuussa sellaisille henkilöille, jotka ovat saaneet tämän Yhtiöesitteen haltuunsa vastoin näitä rajoituksia. Tämä Yhtiöesite ei muodosta tarjousta tai tarjouspyyntöä ostaa Osakkeita sellaisessa valtiossa, jossa tarjous tai tarjouspyyntö olisi lainvastainen. Rush Factoryllä, Sunborn International -konsernilla tai niiden edustajilla ei ole minkäänlaista oikeudellista vastuuta näiden rajoitusten rikkomuksista riippumatta siitä, ovatko tällaiset rajoitukset Osakkeiden mahdollisten ostajien tiedossa vai eivät.

SISÄLLYSLUETTELO

TÄRKEITÄ TIETOJA	1
RISKITEKIJÄT	5
Makrotalouden kehitykseen ja Sunborn International -konsernin toimintaympäristöön liittyviä riskejä	6
Sunborn International -konsernin liiketoimintaan liittyviä riskejä.....	9
Osakevaihtoon liittyviä riskejä	20
Sunborn International -konsernin taloudelliseen asemaan, rahoitukseen ja valuuttakursseihin liittyviä riskejä.....	24
Osakkeisiin ja kaupankäyntiin First Northissa liittyviä riskejä	30
HALLITUKSEN VASTUULAUSUNTO	34
YHTIÖT, HALLITUKSET, TILINTARKASTAJAT JA NEUVONANTAJAT	35
ERÄITÄ SEIKKOJA	36
Tulevaisuutta koskevat lausumat	36
Ulkopuolisista lähteistä peräisin olevat tiedot	36
Taloudellisten ja eräiden muiden tietojen esittäminen	37
Yhtiöesitteen saatavilla olo.....	40
Verkkosivuston muut tiedot eivät kuulu Yhtiöesitteeseen	40
Tulevaisuudessa saatavilla olevia tietoja	40
TÄRKEITÄ PÄIVÄMÄÄRIÄ.....	41
OSAKEVAIHTO JA OSAKEVAIHTOSOPIMUS	42
Yleistä	42
Osakevaihdon tavoite ja vaikutus	43
Osakevaihtoon liittyvät omistusjärjestelyt	44
Osakevaihdon toteutuminen	46
Osakevaihtosopimus.....	46
Muutokset Rush Factoryn yhtiöjärjestykseen	47
Yhtiön hallitus.....	47
Yhtiön hallituksen palkkiot.....	48
Osakevastike.....	48
Luovutusrajoitukset	48
Osakevaihtosopimuksen edellytykset	48
Fairness opinion -lausunto ja tilintarkastajan apporttilausunto	50
Rush Factoryn ylimääräinen yhtiökokous Osakevaihdon hyväksymiseksi	50
Osakevaihtoon liittyvät palkkiot ja kustannukset.....	52
Sunborn International -konsernin osakkeiden ottaminen julkisen kaupankäynnin kohteeksi	53
Omistuksien laimentuminen	53
Pakollinen ostotarjousvelvollisuus	54
Liikkeeseenlasku- ja maksuasiamies.....	54
Osakevaihtoon ja Listautumiseen osallistuvien luonnollisten ja oikeushenkilöiden intressit	55
Taloudellinen Neuvonantaja.....	55
PÄÄOMARAKENNE JA VELKAANTUNEISUUS	56
Vakuudet ja vastuusitoumukset	58
Käyttöpääomaa koskeva lausunto	59

TILINTARKASTAMATTOMAT PRO FORMA -TALOUDELLISET TIEDOT	60
Yleistä	60
Tilintarkastamattomat yhdistetyt pro forma -tuloslaskelmat	63
Tilintarkastamaton yhdistetty pro forma -tase	65
Pro Forma -tietojen liitetiedot	66
Tilintarkastamattomat pro forma -tunnusluvut ja -vaihtoehtoiset tunnusluvut.....	78
Huomioita pro forma -taloudellisesta kehityksestä	81
Merkittävät tapahtumat tilikauden jälkeen	85
Tulevaisuudennäkymät	86
MARKKINA- JA TOIMIALAKATSAUS.....	88
Majoitus- ja matkailualan markkinat.....	88
Kelluvien hotellien markkinat	90
Yhtiölle merkittävä Ison-Britannian ja Lontoon matkailu- ja turismiala	91
Gibraltarin matkailu- ja turismiala.....	93
Kilpailutilanne	95
LIIKETOIMINTAKUVAUS.....	96
Yleistä	96
Konsernirakenne	97
Historia	99
Keskeiset vahvuudet	101
Strategia.....	104
Taloudelliset tavoitteet vuodelle 2028.....	107
Liiketoimintamalli.....	107
Jahtihotellit	108
Rush Factoryn jatkuva tapahtumaliiketoiminta	111
Asiakkaat, myynti ja markkinointi	112
Jahtihotellien rakentaminen	112
Tuotekehitys (R&D).....	112
Organisaatio ja henkilöstö.....	113
Kestävä kehitys ja yritysvastuu	114
Immateriaalioikeudet	114
Tietotekniikka	115
Tietosuojat.....	115
Kiinteistöt ja vuokraoikeudet	115
Merkittävät sopimukset	116
Oikeudenkäynnit, välitysmenettelyt ja hallinnolliset menettelyt	120
Vakuutukset	120
Lähipiiriliiketoimet.....	121
Sääntely-ympäristö	122
HALLINTO, JOHTO JA TILINTARKASTAJAT	124
Yleistä	124
Hallitus ja johtoryhmä.....	124
Hallinto- ja ohjausjärjestelmä	127

Tietoja hallituksen ja johtoryhmän jäsenistä ja toimitusjohtajasta.....	127
Eturistiriidat.....	127
Johdon omistukset.....	128
Johdon palkkiot sekä kannustin- ja eläkejärjestelyt.....	128
Tilintarkastajat.....	129
OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA.....	130
Yleistä Yhtiön Osakkeista ja osakepääomasta.....	130
Muutokset osakkeiden lukumäärässä ja osakepääomassa.....	131
Yhtiön osakkeenomistajat.....	131
Hallitukselle annetut valtuutukset.....	132
Optio-ohjelmat.....	133
Osingot ja osingonjakopolitiikka.....	134
OSAKKEENOMISTAJIEN OIKEUDET.....	135
Osakkeenomistajien merkintäetuoikeus.....	135
Yhtiökokoukset.....	135
Äänioikeus.....	136
Osingot ja muu voitonjako.....	136
Omat osakkeet.....	137
Osakkeiden luovutus.....	137
Lunastusoikeus ja -velvollisuus sekä velvollisuus tehdä julkinen ostotarjous.....	137
Valuuttakontrolli.....	137
FIRST NORTH JA ARVOPAPERIMARKKINAT.....	138
Yleistä First Northista.....	138
Kaupankäynti ja selvitys First Northissa.....	138
Suomen arvopaperimarkkinoiden sääntely.....	139
Arvo-osuusjärjestelmä.....	140
VEROTUS SUOMESSA.....	143
Yleistä verotuksesta.....	143
Osinkojen ja vapaan oman pääoman rahastosta tapahtuvan varojenjaon verotus.....	144
Luovutusvoittojen verotus.....	146
Suomen varainsiirtoverotus.....	147
NÄHTÄVILLÄ PIDETTÄVÄT ASIAKIRJAT.....	149
VIITTAAMALLA SISÄLLYTETYT ASIAKIRJAT.....	150
LIITE A – SUNBORN INTERNATIONAL OYJ:N YHTIÖJÄRJESTYS.....	A-1
LIITE B – RIIPPUMATTOMAN TOIMEKSIANNON SUORITTAJAN VARMENNUSRAPORTTI YHTIÖESITTEESEEN SISÄLTYVÄN TALOUDELLISEN PRO FORMA -INFORMAATION KOKOAMISESTA.....	B-1
LIITE C – SBIH-KONSERNIN TALOUDELLISET TIEDOT 31.12.2024, 31.12.2023 JA 31.12.2022 PÄÄTTYNEILTÄ TILIKAUSILTA.....	C-1

RISKITEKIJÄT

Sunborn International -konserniin sijoittamiseen liittyy riskejä, jotka voivat olla merkittäviä. Seuraava riskitekijöiden kuvaus sisältää Osakevaihtoon liittyviä riskejä sekä riskejä, jotka liittyvät Sunborn International -konserniin ja sen liiketoimintaan. Monet Sunborn International -konserniin liittyvät riskit ovat Sunborn International -konsernin liiketoiminnalle luonteenomaisia ja tyypillisiä Sunborn International -konsernin toimialalla. Osakkeenomistajia kehoitetaan tutustumaan huolellisesti tähän Yhtiöesitteeseen sisältyviin tietoihin ja erityisesti jäljempänä kuvattuihin riskitekijöihin sekä ottamaan ne huomioon. Lisätietoja Sunborn International -konsernista sekä Osakevaihdon syistä ja hyödyistä on esitetty kohdassa ”Osakevaihto ja Osakevaihtosopimus”.

Ellei riskitekijä nimenomaisesti viittaa Osakevaihtoon tai sen yhteydessä suunniteltuun Sunborn International -konsernin liiketoimintaan, esitetyt riskit kuvaavat niiden toteutumisesta Sunborn International -konsernille aiheutuvia vaikutuksia kuvailemalla Rush Factory Oyj:n (”**Rush Factory**”) ja Sunborn International Holding Oy:n (”**SBIH**”) liiketoimintaa ennen Osakevaihtoa. Tässä esitettyjen riskien toteutumisella voi olla riskitekijässä kuvattu itsenäinen vaikutus myös joko Rush Factoryyn tai SBIH:iin tai niiden osakkeiden hintaan jo ennen Osakevaihdon toteuttamista.

Alla esitetty kuvaus riskitekijöistä perustuu tämän Yhtiöesitteen päivämääränä saatavilla olleisiin tietoihin ja laadittuihin arvioihin, eikä se siten välttämättä ole tyhjentävä. Jotkin näistä tekijöistä ovat mahdollisia tapahtumia, jotka voivat toteutua tai olla toteutumatta, eikä Rush Factoryllä tai SBIH:llä ole mahdollisuutta esittää arviota tällaisten tapahtumien toteutumisen tai toteutumatta jäämisen todennäköisyydestä. Mikäli yksi tai useampi tässä Yhtiöesitteessä kuvatuista riskitekijöistä toteutuisi, joko yksinään tai yhdessä muiden tekijöiden kanssa, sillä voisi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sunborn International -konsernin liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja osakkeen hintaan.

Tässä Yhtiöesitteessä esitetyt riskitekijät on jaettu niiden luonteen perusteella viiteen luokkaan. Luokat ovat seuraavat:

- Makrotalouden kehitykseen ja Sunborn International -konsernin toimintaympäristöön liittyviä riskejä
- Sunborn International -konsernin liiketoimintaan liittyviä riskejä
- Osakevaihtoon liittyviä riskejä
- Sunborn International -konsernin taloudelliseen asemaan, rahoitukseen ja valuuttakursseihin liittyviä riskejä
- Osakkeisiin ja kaupankäyntiin First Northissa liittyviä riskejä

Kussakin luokassa esitetään ensimmäisenä kokonaisarvion mukaan olennaisimmaksi arvioitu riskitekijä. Ensimmäisen riskin jälkeen kussakin luokassa kuvattujen riskitekijöiden esitysjärjestyksen tarkoituksena ei ole kuvata niiden toteutumisen todennäköisyyttä tai mahdollista vaikutusta suhteessa toisiinsa. Luokkien esittämisjärjestys ei ole arvio kunkin luokan riskitekijöiden olennaisuudesta verrattuna muiden luokkien riskitekijöihin.

Eräitä Sunborn International -konsernin liiketoimintaan liittyviä tekijöitä, jotka tulisi ottaa huomioon ennen sijoittamista Sunborn International -konserniin, on kuvattu muiden seikkojen ohella kohdissa ”Osakevaihto ja Osakevaihtosopimus” ja ”Liiketoimintakuvaus”.

Tämä osio sisältää tulevaisuutta koskevia lausumia. Nämä lausumat eivät ole tae tulevaisuudesta tai Sunborn International -konsernin taloudellisesta suorituskyvystä. Sunborn International -konsernin todellinen tulos tai taloudellinen asema voi poiketa olennaisesti tulevaisuutta koskevissa lausumissa mainitusta tai niistä pääteltävissä olevasta tuloksesta tai taloudellisesta asemasta. Tämä voi johtua useista tekijöistä, joita on kuvattu muun muassa kohdassa ”Eräitä seikkoja – Tulevaisuutta koskevat lausumat”.

Makrotalouden kehitykseen ja Sunborn International -konsernin toimintaympäristöön liittyviä riskejä

Majoitus- ja ravintola-alaan vaikuttavat tietyt maailmanlaajuiset makrotaloudelliset ja muut tekijät, joihin Sunborn International -konserni ei voi vaikuttaa

Sunborn International -konsernin liiketoiminta ja kyky toimia menestyksekkäästi ovat merkittävästi riippuvaisia yleisistä markkinaolosuhteista sekä poliittisista ja taloudellisista olosuhteista, jotka ovat suurelta osin Sunborn International -konsernin vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella. Viime vuosina epävarmuus talouskehityksestä ja rahoitusmarkkinoiden epävakaus ovat vaikuttaneet etenkin Sunborn International -konsernin nykyisten toiminta-alueiden Englannin ja Gibraltarin markkinoiden toimintaedellytyksiin Sunborn London Yacht Hotel -jahtihotellin ("**Sunborn London -jahtihotelli**") sijaitessa Lontoossa, Englannissa, ja Sunborn Gibraltar Yacht Hotel & Resort -jahtihotellin ("**Sunborn Gibraltar -jahtihotelli**") sijaitessa Gibraltarilla (yhdessä "**Jahtihotellit**"). Muutokset yleisessä taloudellisessa tilanteessa voivat vaikuttaa sekä hotellien kysyntään Englannissa ja Gibraltarilla että Sunborn International -konsernin asiakkaiden maksukykyyn hotellien tarjoamista palveluista.

Jahtihotellien asiakaskunta on kuitenkin globaali, ja täten Sunborn International -konserniin kohdistuu useita globaaleja makrotaloudellisia tekijöitä ja muita tekijöitä, jotka voivat vaikuttaa haitallisesti Sunborn International -konsernin liiketoimintaan. Monet näistä tekijöistä ovat yleisiä majoitus- ja ravintola-alalla, eivätkä ne pääsääntöisesti ole Sunborn International -konsernin hallinnassa. Sunborn International -konsernin liiketoimintaan vaikuttavat erilaiset maailmanlaajuiset, kansalliset ja alueelliset olosuhteet ja tapahtumat, kuten heikot tai epävakaut taloudelliset olosuhteet, pandemiat, luonnonkatastrofit ja ihmisen aiheuttamat katastrofit, muutokset energian hinnoissa, koroissa ja valuuttojen arvoissa, poliittinen epävakaus, geopoliittiset selkkaukset, terroritoimet, terrorismin tai ympäristövahinkojen aiheuttamat muutokset matkustuskäyttäytymisessä, kansalaislevottomuudet, tiukentuneet turvatoimenpiteet, vuokrattujen alueiden hyödyntämismahdollisuudet, matkustustiedotteet sekä lento- ja maaliikenteessä ilmenevät häiriöt. Lisäksi Sunborn Gibraltar -jahtihotellin sijainti Schengen-alueen ulkopuolella ja Gibraltarin rajajärjestelyjä koskevan lopullisen sopimuksen puuttuminen Espanjan ja Iso-Britannian välillä tarkoittaa, että Schengen-alueen ja Gibraltarin rajakäytännöt ja mahdolliset rajoitukset voivat merkittävästi vaikuttaa Sunborn Gibraltar -jahtihotellin liiketoimintaan ja toimintaedellytyksiin.

Sunborn International -konsernin palveluiden kuluttajakysyntä on läheisesti sidoksissa yleiseen talouden kehitykseen ja riippuu yritysten ja yksityishenkilöiden harkinnanvaraisen kulutuksen tasosta. Talouden hidastumista voi aiheuttaa, tai sitä voi pitkittää, monet tekijät, kuten huoli geopoliittisista kysymyksistä ja geopoliittisen tilanteen muutoksista (esimerkiksi sotatoimista), lisääntyneet kaupan esteet, inflaatio, saatavuuskysymykset ja kustannukset. Esimerkiksi Venäjän hyökkäyssota Ukrainassa sekä Israelin ja Hamasin välinen konflikti ovat johtaneet suureen globaaliin epävarmuuteen, energiakustannusten merkittävään nousuun ja sekä globaalien että paikallisten markkinoiden epävakautteen sekä yleisen turvallisuustilanteen heikkenemiseen. Majoitus- ja ravintola-alan tuotteiden ja palveluiden maailmanlaajuisen tai alueellisen kysynnän väheneminen voi olla erityisen voimakasta talouden supistumisen tai heikon talouskasvun aikana, ja majoitus- ja ravintola-alan elpyminen voi jäädä jälkeen taloustilanteen yleisestä paranemisesta. Esimerkiksi käytettävissä olevien tulojen väheneminen, valuuttakurssien heikkeneminen ja viisumien tai muiden matkustusasiakirjojen kustannusten tai käsittelyaikojen kasvu voivat vähentää Sunborn International -konsernin hotellituotteissa vierailevien asiakkaiden määrää. Inflaatiopaineiden myötä myös kuluttajien ostokäyttäytyminen on muuttumassa, ja vaikka ihmiset jatkavat matkustamista, he todennäköisesti vähentävät oheiskulutusta, mikä vaikuttaa muun muassa Sunborn International -konsernin hotellien kysyntään ja siellä tapahtuvaan oheismyyntiin. Lisäksi muun muassa työttömyyden lisääntyminen ja kuluttajien luottamuksen heikentyminen voivat vähentää vapaa-ajan matkailun sekä elintarvikkeiden, juomien ja kokousten kysyntää.

Yllä mainitut tekijät voivat vaikuttaa olennaisen haitallisesti Sunborn International -konsernin toimintaan ja taloudelliseen tulokseen vähentämällä tuloja, vaikuttamalla hotellien arvoon, vaikeuttamalla rahoitustoimia, viivästyttämällä mahdollisten uusien hotellien rakentamista ja avaamisia, lisäämällä käyttökustannuksia ja vaikuttamalla työntekijöiden palkkaamiseen ja pitämiseen. Hotellien omistamiseen ja toimintaan liittyy monia suhteellisen kiinteitä kuluja, kuten henkilöstökuluja, korkoja, vuokria, kiinteistöveroja, vakuutuksia ja muita yleishyödyllisiä palveluja. Inflaatiosta, henkilöstökustannusten kasvusta, valuuttakurssien vaihteluista, korkeammista käyttökustannuksista, lisääntyneistä veroista ja vakuutus-kustannuksista sekä muista tekijöistä johtuvia toimintakulujen lisäyksiä ei välttämättä pystytä täysin kompensoimaan korkeammilla huonehintoilla tai muilla tuloilla. Lisäksi muutokset sääntelyssä, kuten terveys- ja anniskeluluvissa, arvonlisäveroissa, työläinsäädännössä, ympäristömääräyksissä sekä rakennusvaatimuksissa, voivat nostaa vaatimusten

noudattamisesta aiheutuvia kustannuksia. Mikäli Sunborn International -konserni ei pysty vähentämään kiinteitä kulujaan kysynnän vähentyessä, sen liiketoiminta ja taloudellinen tulos voivat heikentyä.

Konfliktien maailmanlaajuinen vaikutus yhdistettynä muuhun geopoliittiseen ja taloudelliseen epävarmuuteen voivat vaikuttaa Sunborn International -konsernin Osakkeiden kurssiin huolimatta siitä, saavuttaako tai ylittääkö Sunborn International -konserni markkinoiden odotukset, millä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Osakkeiden tulevaan kurssikehitykseen. Lisäksi yleisen taloudellisen tilanteen voimakas ja/tai pitkäkestoinen heikentyminen voi heikentää Sunborn International -konsernin mahdollisuuksia hankkia tulevaisuudessa rahoitusta Sunborn International -konsernille suotuisilla ehdoilla, ja tämä voi jatkossa vaikuttaa Sunborn International -konsernin kykyyn rahoittaa välttämättömiä toimintojaan.

Minkä tahansa näistä riskeistä tai muilla merkittävillä makrotaloudellisten tai poliittisten muutosten toteutumisella voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sunborn International -konsernin liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja osakkeen hintaan.

Majoitus- ja ravintola-ala on altis runsaalle kilpailulle ja kausivaihteluille, joihin Sunborn International -konserni ei voi vaikuttaa mutta joilla voi olla olennaisen haitallinen vaikutus sen liiketoimintaan

Majoitus- ja ravintola-alalla on useita haasteita, jotka voivat vaikuttaa haitallisesti Jahtihotellien toiminnan tulokseen. Lisääntynyt kilpailu kaupunkien vuokra-alueista sekä lisääntynyt kilpailu hotellipalvelujen tarjoajien keskuudessa voivat vaikuttaa haitallisesti huonekapasiteetin käyttöasteeseen ja huonehintoihin. Uudet tai nykyiset kilpailijat voivat alentaa hintoja tai tarjota enemmän mukavuuksia tai palveluita, mikä vaikuttaisi haitallisesti Sunborn International -konsernin kilpailuasemaan. Sunborn International -konsernin siirrettävät hotellit kilpailevat yleensä luksushotellien, täyden palvelun hotellien, erikoistuneiden palveluntarjoajien, risteilylinjojen operaattorien sekä suurten hotelli- ja ravintolaketjujen kanssa, joilla kaikilla on usein Sunborn International -konsernia vakiintuneemmat ja tunnetummat tuotemerkit. Lisäksi Sunborn International -konserni kilpailee pienempien hotelliketjujen, paikallisten hotellien sekä asuntojen yhteiskäyttö- ja vuokrauspalvelujen kanssa. Sunborn International -konsernin kilpailijoilla on usein huomattavasti enemmän jäseniä kanta-asiakasohjelmissaan tai maksullisissa lomailuohjelmissaan, mikä voi mahdollistaa sen, että ne pystyvät houkuttelemaan enemmän asiakkaita ja pitämään nämä asiakkaina tehokkaammin. Lisäksi kilpailijoilla on usein suuremmat taloudelliset ja markkinointiresurssit kuin Sunborn International -konsernilla, mikä tarjoaa niille mahdollisuuden parantaa hotellejaan ja laajentaa markkinointiaan tavoilla, jotka voivat vaikuttaa haitallisesti Sunborn International -konsernin kilpailuasemaan. Sunborn International -konsernin kyky säilyttää kilpailukykyä ja houkuttaa ja pitää asiakkaita riippuu siitä, miten se onnistuu erottumaan kilpailijoistaan sekä lisäämään kelluvien hotellien tunnettua. Lisäksi uusi majoitustarjonta yksittäisillä markkinoilla voi vaikuttaa haitallisesti majoitusalaan ja vaikeuttaa Sunborn International -konsernin kykyä ylläpitää tai nostaa huonehintoja tai käyttöastetta kyseisillä markkinoilla. On esimerkiksi mahdollista, että suuret hotelliketjut laajentavat hotellipalvelujaan myös siirrettäviin hotelleihin, millä olisi olennaisen haitallinen vaikutus Sunborn International -konsernin liiketoimintamalliin.

Koska kelluvat hotellit edustavat uutta majoittumisen tapaa, asiakkaiden odotukset ja kokemukset voivat poiketa merkittävästi perinteisten hotellien odotuksista ja kokemuksista, ja millä tahansa kielteisillä käsityksillä tai kokemuksilla, kuten tilan rajallisuudella ja esteettömyysongelmilla, taikka käsitysten kielteisillä muutoksilla voi olla vaikutusta Jahtihotellien houkuttelevuuteen ja asiakkaiden tyytyväisyyteen, joiden varmistaminen on olennaisen tärkeää Jahtihotellien kilpaillessa perinteisiä hotelleja vastaan.

Lisäksi hotellihuoneiden, kokoustilojen ja konferenssipaikkojen kysynnän kausiluonteisuus ja suhdanneluonteisuus sekä niistä seuraava hotellimajoituksen ajoittainen ylitarjonta voivat osaltaan vaikuttaa Sunborn International -konsernin taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tuloksen vaihteluihin. Sunborn International -konsernin liiketoiminta on tyypillisesti pienintä kunkin vuoden ensimmäisellä neljänneksellä. Lisäksi majoitus- ja ravintola-ala on suhdanneherkkä ja kysyntä seuraa yleensä viiveellä yleistä taloutta. Sunborn International -konserni ei välttämättä kykene sopeutumaan matkailualan uusiin kehityssuuntauksiin tai vastaamaan vieraiden odotuksiin.

Kaikilla edellä mainituilla tekijöillä voi olla suoraan tai välillisesti olennaisen haitallinen vaikutus Sunborn International -konsernin liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja osakkeen hintaan.

Verkkomatkatuimistojen, internetin varauskanavien ja muiden matkanvälittäjien kasvu voi lisätä kilpailua asiakkaista ja heikentää kannattavuutta, minkä lisäksi palvelujen korvautuminen teknologisen kehityksen myötä voi vähentää hotellipalvelujen kysyntää

Osa Sunborn International -konsernin Jahtihotellien hotellihuoneista varataan internetin kautta toimivien matkanvälittäjien, kuten booking.comin, trivago.fin ja hotels.comin, kautta. Niiden markkinointimenetelmät, joilla verkkovierailijoita ohjataan internet-hakukoneista suoraan niiden omille verkkosivuille, sekä niiden suosion viimeaikainen kasvu vähentävät suoraan Sunborn International -konsernin verkkosivuilta tehtävien varausten määrää, millä on haitallinen vaikutus Sunborn International -konsernin liiketoiminnan tulokseen. Myös hakukoneet tuottavat omia verkkomatkapalvelujaan, jotka kilpailevat Sunborn International -konsernin varauspalveluiden kanssa. Sunborn International -konsernin liiketoiminnalle ja kannattavuudelle voi aiheutua haitallisia vaikutuksia, jos verkkomatkatuimistot onnistuvat yhä merkittävämmiin ohjaamaan verkkovierailuja omille sivuilleen, siirtämään varauksia pois Sunborn International -konsernin verkkokanavilta tai lisäämään Jahtihotellien internet-varausten kokonaiskustannuksia komissioidensa ja muiden maksujensa kautta.

Lisäksi muiden matkanvälittäjien kasvu voi lisätä kilpailua asiakkaista ja heikentää kannattavuutta. Perinteisten hotellien vaihtoehdot, kuten pitkäaikaiseen asumiseen tarkoitettujen huoneistohotellien tai jakamistalouden alustojen (kuten Airbnb:n) kehittyminen voivat vähentää hotelli- ja kokouspalvelujen kysyntää. Myös teknologian aiheuttamat muutokset matkailun kysynnässä voivat vähentää hotelli- ja kokouspalvelujen kysyntää. Esimerkiksi videokonferenssien lisääntynyt käyttö vähentää kokouspalvelujen kysyntää ja voi siten vaikuttaa haitallisesti myös Sunborn International -konsernin liiketoimintaan.

Kaikilla edellä mainituilla tekijöillä voi olla suoraan tai välillisesti olennaisen haitallinen vaikutus Sunborn International -konsernin liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja osakkeen hintaan.

Sunborn International -konserni on altis matkailuun haitallisesti vaikuttaville sidosryhmien odotuksille ja tapahtumille, kuten ilmastonmuutokselle

Sunborn International -konsernin Jahtihotellien huonehinnat ja käyttöasteet voivat laskea sellaisten tapahtumien vuoksi, jotka vähentävät kansainvälistä matkailua, kuten todellisten ja uhkaavien terroritekojen, sotien, poliittisten tai yhteiskunnallisten levottomuuksien, epidemioiden ja pandemioiden tai niiden uhkien, matkailuun liittyvien onnettomuuksien, matkailuun liittyvien työtaisteluiden, luonnon tai ihmisen aiheuttamien katastrofien, lisääntyneiden polttoainekustannusten tai muiden tekijöiden vuoksi, jotka vaikuttavat matkailu- sekä majoitus- ja ravintola-alaan. Jahtihotellit ovat myös alttiita ilmastonmuutoksen haitallisille vaikutuksille, kuten merenpinnan nousulle tai äärimmäisille sääolosuhteille, niiden ollessa kiinnitettyinä satamiin. Vaikka Jahtihotellit voidaan siirtää, ei ole takuuta siitä, että siirtäminen onnistuisi halutussa ajassa tai haluttuun paikkaan, millä voisi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sunborn International -konsernin liiketoiminnalle. Lisäksi siirtämisestä voi aiheutua merkittäviä kustannuksia sekä liiketoimintamahdollisuuksien menettämistä liiketoiminnan ollessa keskeytettyinä.

Lisäksi Sunborn International -konserniin voivat vaikuttaa sidosryhmien ja yhteiskunnan kasvavat odotukset ja asenteet ilmastonmuutokseen vaikuttavien tekijöiden, kuten liikamatkailun ja ylikansoituksen, sekä suoraan hotelleihin liittyvien tekijöiden, kuten jätteen, veden, energian tai paikallisyhteisöihin kohdistuvien vaikutusten suhteen. Kasvava julkinen tietoisuus ilmastonmuutoksen vaaroista ja muista kestäväyyteen liittyvistä huolenaiheista voi vaikuttaa asiakkaiden matkustusvalintoihin ja matkustusmääriin. Hotellihuoneiden kysynnän väheneminen tällaisten tapahtumien tai asenteiden ja kysynnän muutoksen seurauksena voi vaikuttaa haitallisesti Sunborn International -konsernin liiketoimintaan, kasvunäkymiin ja liiketoiminnan tulokseen. Lisäksi riittämätön suunnittelu, valmistautuminen, reagointi tai toipuminen merkittävän tapahtuman tai kriisin yhteydessä voi aiheuttaa ihmishenkien menetyksiä, estää toiminnan jatkuvuuden tai johtaa taloudellisiin menetyksiin ja siten vaikuttaa haitallisesti Sunborn International -konsernin brändiin ja maineeseen.

Matkailun vähentymisellä yllä mainittujen tekijöiden tai muiden tekijöiden seurauksena voisi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sunborn International -konsernin liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja osakkeen hintaan.

Pandemiolla tai epidemiolla voi olla haitallinen vaikutus Sunborn International -konsernin liiketoimintaan

Pandemioilla, kuten koronapandemiolla, voi olla merkittävä vaikutus maailmantalouteen ja rahoitusmarkkinoihin sekä matkailun houkuttelevuuteen ja hyväksyttävyyteen. Koronapandemia johti merkittävään epävarmuuteen maailmantaloudessa ja rahoitusmarkkinoilla. Taloudellinen epävarmuus heikensi kuluttajien ja yritysten taloudellista aktiivisuutta ja yleistä luottamusta talouteen. Tällaiset pandemiat tai epidemiat voivat vaikuttaa Sunborn International -konsernin liiketoimintaan sekä suorasti että epäsuorasti esimerkiksi sairaustapausten sekä epidemian tai pandemian leviämisen estämiseen tähtäävien rajoitusten ja muiden toimenpiteiden johdosta. Muun muassa matkailu-, ravintola- ja majoitusala ovat erityisen alttiita pandemioiden tai epidemioiden aiheuttamille haitallisille seurauksille. Esimerkiksi koronapandemian aikana monien maiden hallitukset joutuivat rajoittamaan väestön liikkuvuutta sulkemalla alueita ja kaupunkeja sekä määräämällä väestöä karanteeniin koronaviruksen leviämisen estämiseksi. Pandemiat tai epidemiat voivat myös aiheuttaa pitkäaikaisia muutoksia matkustustottumuksiin, ja matkustamiseen liittyvän kysynnän palautuminen pandemiaa tai epidemiaa edeltävälle tasolle voi kestää pitkään, millä olisi haitallinen vaikutus Sunborn International -konsernin liiketoimintaan.

Kaikkien edellä mainittujen riskien toteutumisella voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sunborn International -konsernin liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja osakkeen hintaan.

Sunborn International -konsernin liiketoimintaan liittyviä riskejä

Sunborn International -konserni on riippuvainen tietyistä merkittävistä sopimuksista

Sunborn London -jahtihotelli on riippuvainen oikeudestaan kiinnittää jahtihotelli laivapaikkaan ja harjoittaa sen toimintaa nykyisellä sijaintipaikalla Lontoon Royal Docks -alueella Englannissa. Sunborn International -konsernin ja Royal Dock Management Authority Limitedin välinen sopimus aluksen kiinnittämisestä on viisivuotinen, mikä on enimmäispituus Royal Dock Management Authority Limitedin kanssa solmittaville sopimuksille. Tämän Yhtiöesitteen päivämääränä sopimus on voimassa 1.6.2029 asti, ja sitä voidaan pidentää vuosittain siten, että sopimus pysyy viiden vuoden mittaisena. Vaikka laivapaikan vuokrasopimus on pidetty voimassa samoilla ehdoilla vuodesta 2003 lähtien, ei ole mitään takeita siitä, että sopimuksen pidennyksiä onnistutaan tekemään jatkossa. Lisäksi Sunborn International -konsernin ja London International Exhibition Centre Plc:n ("**ExCeL London**") välinen sopimus aluksen sijainnista ja käytöstä on tämän Yhtiöesitteen päivämääränä voimassa 30.9.2028 asti, ellei sitä jatketa yhteisellä sopimuksella. ExCeL Londonin sijainti lähellä Sunborn London -jahtihotellin laivapaikkaa on kyseisen jahtihotellin kysynnälle ja houkuttelevuudelle merkittävä. Laivapaikan vuokrasopimus ja ExCeL Londonin kanssa solmittu sopimus on linkitetty toisiinsa siten, että kumman tahansa sopimuksen irtisanominen tai päättäminen johtaisi myös toisen sopimuksen irtisanomiseen tai päättämiseen. Lisäksi Royal Dock Management Authority Limited voi irtisanoa sopimuksen, jos (i) Sunborn International -konserni ei maksa erääntyntä vuokraa 30 päivän kuluessa, (ii) Sunborn International -konserni ei noudata sopimuksen mukaista olennaista velvollisuutta tai ehtoa eikä korjaa rikkomustaan kohtuullisessa ajassa, (iii) Sunborn International -konserni asetetaan selvitystilaan, tai (iv) alusta ei käytetä enää hotellina ja ravintolana tai se siirretään pois Royal Victoria Dock -satamasta. ExCeL London voi irtisanoa sopimuksen, jos (i) määräysvalta Sunborn International -konsernissa vaihtuu siten, että ostaja saa Sunborn International (UK) Limitedin ("**Sunborn UK**") hallituksen määräysvallan tai hankkii yli 50 prosenttia Sunborn UK:n äänistä ja osakkeista sekä järjestää konferensseja ja näyttelyitä ollen ExCeL Londonin kilpailija, (ii) Sunborn International -konserni rikkoo sopimuksen ehtoja eikä korjaa rikkomustaan 30 päivän sisällä huomautuksesta, (iii) Sunborn UK asetetaan selvitystilaan, (iv) alus ei pystyisi majoittaman vähintään 150 vierasta 12 kuukauden tai pidemmän ajanjakson aikana, tai (v) alus lakkaisi toimimasta hotellina. Ei ole mitään takeita siitä, että edellä mainittuja sopimuksia jatketaan. Jos sopimukset päättyisivät, tämä johtaisi Sunborn London -jahtihotellin liiketoiminnan keskeytymiseen. Jos Sunborn International -konserni ei pysty löytämään alukselle vaihtoehtoista sijoituspaikkaa Lontoossa, Sunborn International -konserni voisi joutua lopettamaan liiketoimintansa Englannissa. Vaikka Sunborn London -jahtihotelli on siirrettävissä toiseen sijaintiin, ei ole takeita siitä, että siirtäminen onnistuisi toivotussa aikataulussa tai toivottuun paikkaan taikka ollenkaan, ja siirtäminen voi aiheuttaa merkittäviä kustannuksia sekä liiketoimintamahdollisuuksien menettämistä liiketoiminnan ollessa keskeytettynä. Lisäksi laivapaikan vuokrasopimuksen tai ExCeL Londonin kanssa solmitun sopimuksen päättymisen velvoittaisi Sunborn London Oyj:n ("**Sunborn London**") lunastamaan kaikki liikkeellä olevat joukkovelkakirjansa joukkovelkakirjalainaehtojen mukaisella hinnalla.

Sunborn Gibraltar -jahtihotelli on riippuvainen oikeudestaan kiinnittää jahtihotelli laivapaikkaan ja harjoittaa sen toimintaa nykyisellä paikallaan Ocean Village -venesatamassa Gibraltarilla. Sunborn International -konsernin ja Ocean Village Investments Limitedin välinen sopimus on 15-vuotinen ja päättyy 15.8.2028. Ocean Village Investments Limitedillä on oikeus irtisanoa sopimus, jos (i) Sunborn (Gibraltar) Limited ("**Sunborn Gibraltar**") ei maksa erääntyneitä maksujaan 30 päivän kuluessa tai jos Sunborn Gibraltar on syyllistynyt merkittävään sopimusrikkomukseen eikä ole korjannut rikkomusta, jonka olisi voinut korjata. Jos Ocean Village Investments Limited irtisanoisi sopimuksen, Sunborn Gibraltar -jahtihotellin liiketoiminta keskeytyisi. Jos Sunborn International -konserni ei pysty löytämään alukselle vaihtoehtoista sijoituspaikkaa Gibraltarilla, Sunborn International -konserni joutuu lopettamaan liiketoimintansa Gibraltarilla. Lisäksi sopimuksen päättyminen velvoittaisi Sunborn Gibraltarin lunastamaan kaikki liikkeellä olevat joukkovelkakirjansa joukkovelkakirjalainaehtojen mukaisella hinnalla. Vaikka Sunborn Gibraltar -jahtihotelli on siirrettävissä toiseen sijaintiin, ei ole takeita siitä, että siirtäminen onnistuisi toivotussa aikataulussa tai toivottuun paikkaan taikka ollenkaan, ja siirtäminen voi aiheuttaa merkittäviä kustannuksia sekä liiketoimintamahdollisuuksien menettämistä liiketoiminnan ollessa keskeytettynä.

Sopivien laivapaikkojen saatavuus ja hinta ovat ratkaisevia tekijöitä Jahtihotellien toiminnan kannalta. Parhaiden laivapaikkojen rajallinen saatavuus tai niistä perittävät korkeammat maksut voivat vaikuttaa Jahtihotellien houkuttelevuuteen Sunborn International -konsernin asiakkaiden näkökulmasta sekä niiden toiminnan kannattavuuteen. Lisäksi kilpailu laivapaikoista muiden vesikulkuneuvojen kanssa voi aiheuttaa haasteita Sunborn International -konsernin liiketoiminnalle ja liiketoiminnan kannattavuudelle.

Tällaisten merkittävien sopimuksien päättymisellä tai purkamisella voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sunborn International -konsernin liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja osakkeen hintaan.

Sunborn International -konsernilla on tällä hetkellä kaksi jahtihotellia, ja jahtihotelleille mahdollisesti aiheutuvat vahingot voivat vaikuttaa olennaisen haitallisesti Sunborn International -konsernin liiketoimintaan

Sunborn International -konsernilla on tämän Yhtiöesitteen päivämääränä kaksi jahtihotellia. Vaikka Sunborn International -konsernin kasvusuunnitelmat toteutuisivatkin ja Sunborn International -konserni rakennuttaisi uusia jahtihotelleja uusiin sijainteihin, jahtihotellien määrä tulee olemaan rajallinen ja täten jahtihotelleja on esimerkiksi huomattavasti vähemmän kuin Sunborn International -konsernin kilpailijoilla on maalle rakennettuja hotelleja. Sunborn International -konserni on siten riippuvainen jokaisesta jahtihotellistaan.

On olemassa riski, että Jahtihotellit vaurioituvat joko ihmisen tai luonnonvoimien aiheuttamina, mikä saattaa edellyttää Sunborn International -konsernia keskeyttämään liiketoiminnan ja korjaamaan aluksia. Mikäli alus vaurioituisi vakavasti, sen liiketoiminta voisi päättyä kokonaan kyseisellä sijaintipaikalla. Jahtihotellien rajallisen määrän takia kumman tahansa nykyisen Jahtihotellin tai minkä tahansa tulevaisuudessa mahdollisesti rakennettavan jahtihotellin liiketoiminnan keskeytymisellä tai lopettamisella olisi olennaisen haitallinen vaikutus koko Sunborn International -konsernin liiketoimintaan. Lisäksi normaali kuluminen voi vaatia korjauksia ja kunnostuksia, mikä puolestaan voi aiheuttaa tilapäisiä keskeytyksiä liiketoiminnassa. Jahtihotellien rajallisen määrän takia tilapäisiä keskeytyksiä yhden jahtihotellin toiminnassa ei pystytä kompensoimaan toisella jahtihotellilla, ja täten jokaisella tilapäisellä keskeytyksellä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus koko Sunborn International -konserniin.

Kaikilla edellä mainituilla tekijöillä voisi toteutuessaan olla olennaisen haitallinen vaikutus Sunborn International -konsernin liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja osakkeen hintaan.

Sunborn International -konserni voi epäonnistua strategiansa toteuttamisessa tai sen sovittamisessa muuttuneeseen toimintaympäristöön, tai strategia itsessään voi epäonnistua

Sunborn International -konserni harjoittaa liiketoimintaansa strategiansa mukaisesti (katso "*Liiketoimintakuvaus – Strategia*"). Ei ole takeita siitä, että Sunborn International -konsernin valitsema liiketoimintastrategia on kilpailukykyinen lyhyellä tai pitkällä aikavälillä tai että Sunborn International -konserni pystyy toteuttamaan strategiaansa menestyksekkäästi. Monet Sunborn International -konsernin strategian mukaiseen kasvuun sekä taloudelliseen asemaan ja kilpailukykyyn parantamiseen liittyvistä tekijöistä ovat sellaisia, ettei Sunborn International -konsernilla ole mahdollisuutta hallita niitä kokonaan tai osittain.

Osana strategiaansa Sunborn International -konserni pyrkii laajentamaan ja tarvittaessa siirtämään liiketoimintaansa uusiin sijainteihin. Liiketoiminnan aloittamiseen uudessa toimintaympäristössä liittyy useita riskejä ja riskien toteutumisella voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sunborn International -konsernin tulevaisuudennäkymiin, eikä Sunborn International -konserni välttämättä onnistu laajentamaan tai siirtämään liiketoimintaansa uusiin sijainteihin suunnitellusti tai odotusten mukaisesti. Uuden jahtihotellin rakentaminen sekä sen sijoittamista ja laivapaikkaa koskevat sopimusneuvottelut ja lupaprosessit kestävät tavallisesti muutaman vuoden, minkä aikana taloudelliset ja poliittiset olosuhteet voivat muuttua siten, ettei jahtihotellin uusi sijoituskohde olekaan enää Sunborn International -konsernille suotuisa. Ei myöskään ole mitään takeita siitä, että sopimusneuvottelujen lopputulos olisi Sunborn International -konsernille suotuisa. Jahtihotellien laivapaikan vuokraamista ja sijaintipaikkaa koskevat sopimukset ovat myös tyyppillisesti aikarajoitettuja, joten jos jahtihotellin rakentamisen ja siirtämisen aikatauluihin tulisi viivästyksiä tai jos liiketoiminnan aloittamiseen uudessa sijainnissa tarvittavaa rahoitusta ei saataisi kerättyä, voisi tällä olla haitallinen vaikutus Sunborn International -konsernille myönnettyihin laivapaikkalupiin ja -sopimuksiin. Vaikka uuden jahtihotellin sijoittaminen uuteen sijaintiin onnistuisikin, ei ole takeita siitä, että asiakkaat valitsisivat majoituspaikakseen Sunborn International -konsernin jahtihotellin tavoitellussa ajassa tai ollenkaan. Täten Sunborn International -konserni voi epäonnistua uusien sopimusten solmimisessa koskien jahtihotellien laivapaikkojen turvaamista uusiin sijainteihin ja liiketoiminnan harjoittamista uudella sijaintipaikalla.

Maaliskuussa 2025 SBIH tiedotti yhteisyrityshankkeesta ja Gibraltarin aluksen enemmistöosuuden kaupasta. Vaikka sopimus on allekirjoitettu, ei sopimuksen mukaisia liiketoimia välttämättä pystytä toteuttamaan esimerkiksi sopimusrikkomuksen tai sopimuksen mukaisen toimen viivästyksen vuoksi. Nämä voisivat johtaa siihen, ettei sopimuksen mukainen yhteisyrityshanke toteudu tai se viivästyy, jolloin Sunborn International -konserni ei saavuttaisi hankkeella hakemiaan hyötyjä. Lisäksi SBIH:n johto ja avainhenkilöt ovat käyttäneet merkittävästi aikaa yhteisyrityshankkeen valmisteluun. Jos yhteisyrityshanketta ei toteuteta, SBIH:lle aiheutuneet kustannukset ja käytetyt resurssit saattavat lopulta olla turhia ja liiketoimintamahdollisuudet, joita näillä valmisteluun käytetyillä resursseilla olisi muutoin voitu tavoitella, voidaan menettää. Lisätietoja yhteisyrityshankkeesta on esitetty kohdassa ”*Liiketoimintakuvaus – Merkittävät sopimukset – Sunborn Gibraltar – Yhteisyrityshanke ja Gibraltarin aluksen enemmistöosuuden kauppa*”.

Lisäksi Sunborn International -konsernilla on meneillään pitkälle edenneet sopimusneuvottelut laivapaikoista Sevillassa ja Vancouverissa sekä Lontoon uuden jahtihotellin rakennussopimukseen liittyen. Sevillassa Sunborn International -konserni on neuvotellut 30 vuoden laivapaikan vuokraoikeudesta jatko-optiolla, ja Sunborn International -konserni arvioi solmivansa lopullisen vuokrasopimuksen Sevillan vuoden 2025 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana, kunhan Sunborn International -konserni on hyväksyttänyt Sevillan satamaliikelaitoksella hankkeen teknisten töiden toteutussuunnitelman. Vancouverin laivapaikkaa koskeva vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa, kun alueen uudelleenkaavoitus hyväksytään. Sunborn International -konserni arvioi uudelleenkaavoituksen tapahtuvan vuoden 2025 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana, jolloin se solmisi laivapaikkasopimuksen vuoden 2025 aikana. Lontoon uuden jahtihotellin rakennussopimus voidaan allekirjoittaa, kun Spanish Export Credit Agency CESCE on hyväksynyt sopimuksen. Rakennussopimukseen tarvittava rahoitus vaatii omarahoitusosuuden, jonka kattamisen jälkeen Sunborn International -konserni arvioi CESCE:n hyväksyvän rakennussopimuksen vielä vuoden 2025 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana. Sunborn International -konsernin tarkoitus on kattaa omarahoitusosuus Osakevaihdon yhteydessä tehtävissä suunnatuissa osakeanneissa kerättävillä varoilla. Ei kuitenkaan ole mitään takeita siitä, että Sunborn International -konserni pystyy varmistamaan laivapaikkasopimuksia Sevillan tai Vancouveriin taikka rakennussopimusta uudelle Lontoon jahtihotellille.

On mahdollista, että talouden yleisessä kehityksessä, Sunborn International -konsernin palveluiden kysynnässä tai Sunborn International -konsernin toimintaan vaikuttavassa sääntelyssä tapahtuu muutoksia, jotka vaikuttavat haitallisesti Sunborn International -konsernin strategian toteuttamiseen ja myös Sunborn International -konsernin taloudelliseen asemaan. Sunborn International -konsernilla ei ole tiedossaan tällä hetkellä mitään merkittäviä toimialaan vaikuttavia sääntelymuutoksia, mutta tulevaisuudessa tällaisia voisivat olla esimerkiksi kaavoitukseen, verotukseen tai ympäristölainsäädäntöön liittyvät sääntelymuutokset, joilla voisi olla merkitystä Sunborn International -konsernin ja toimialan toimintaan joko suoraan tai välillisesti. Merkittävien hankkeiden peruuntuminen ja lykkääntyminen heikentävät Sunborn International -konsernin mahdollisuuksia strategiansa mukaiseen orgaaniseen kasvuun. Mahdollinen epäonnistuminen strategian kannalta olennaisten riskien tunnistamisessa ja strategian toteuttamisessa voi vaikuttaa olennaisen haitallisesti Sunborn International -konsernin liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja osakkeen hintaan.

Sunborn International -konsernin epäonnistuminen jahtihotellien ylläpidossa ja parannuksissa voi vaikuttaa jahtihotellien liiketoiminnan kannattavuuteen

Säilyttääkseen kilpailukykyä Sunborn International -konsernin on jatkuvasti ylläpidettävä ja parannettava jahtihotelleitaan. Jahtihotellit vaativat säännöllistä huoltoa ja kunnossapitoa turvallisuuden, toimivuuden ja asiakkaiden tyytyväisyyden varmistamiseksi. Jahtihotellien ainutlaatuisen luonteen vuoksi niiden ylläpitokustannukset voivat olla huomattavasti korkeammat kuin perinteisten maalla sijaitsevien hotellien kustannukset. Peruskorjaukseen voi liittyä riskejä, jotka liittyvät rakennuslupien ja muiden tarvittavien viranomaishyväksyntöjen hankkimiseen, rakennus- ja toimittajasopimusten tekemiseen ja rakentamisen oikea-aikaiseen valmistamiseen. Tällaiset kunnostustyöt voivat viivästyä tai keskeytyä eri syistä, kuten rahoituksen saamatta jäämisestä. Siltä osin kuin Sunborn International -konserni ei pysty rahoittamaan investointeja liiketoiminnastaan saatavalla pääomalla, Sunborn International -konsernin on otettava lainaa tai hankittava pääomaa muilla keinoin. Jos Sunborn International -konserni ei pysty rahoittamaan investointiohjelmaa tai jos tällaiset investoinnit viivästyvät, vaativat huomattavasti odotettua enemmän kustannuksia tai osoittautuvat kaupallisesti epäonnistuneiksi, hotellipalvelujen kysyntä voisi laskea, millä olisi kielteinen vaikutus Sunborn International -konsernin liiketoiminnan tulokseen. Jahtihotellien ylläpidossa ja parannuksissa epäonnistumisella voisi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sunborn International -konsernin liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja osakkeen hintaan.

Laivasijoitusten luonteeseen liittyvät tekniset ja poliittiset riskit voivat laskea jahtihotellien arvoa

Laivasijoituksiin ja niiden hallinnointiin liittyy teknisiä riskejä, kuten niiden rakentamiseen liittyviä ongelmia, piileviä vikoja, vahinkoja (mukaan lukien tulipalojen tai luonnonkatastrofien aiheuttamia) ja saastumista. Tämänäköiset tekniset ongelmat voivat johtaa Jahtihotelleihin liittyviin merkittäviin ennakoimattomiin kustannuksiin.

Lisäksi poliittisen vallan ja/tai kansallisen, paikallisen tai alueellisen mielipiteen muutokset voivat vaikuttaa Jahtihotellien toimintaan. Esimerkiksi Ison-Britannian eroamisella Euroopan unionista ("EU") ("Brexit") oli ja on edelleen merkittävä vaikutus Sunborn International -konsernin liiketoimintaan sen toimiessa Lontoossa ja Ison-Britannian merentakaisella alueella Gibraltarilla. Brexit johti merkittäviin muutoksiin Iso-Britannian sääntely-ympäristössä, mukaan lukien uusien säännösten käyttöönottoon entisen EU-lainsäädännön korvaamiseksi. Brexit vaikutti negatiivisesti myös työntekijöiden saatavuuteen palvelualalla ihmisten vapaan liikkuvuuden rajoituksessa Ison-Britannian ja EU:n välillä, mikä teki pätevän henkilöstön löytämisen ja palkkaamisen SBIH:lle haastavammaksi. Brexitin jälkeinen sääntely-ympäristö kehittyi edelleen, ja se saattaa aiheuttaa muutoksia esimerkiksi verolainsäädäntöön ja rahoitussääntelyyn.

Poliittiset riskit ovat erityisen korostuneita Gibraltarilla. Gibraltar oli osa EU:ta toisin kuin muut Iso-Britannian merentakaiset alueet, mutta lähti EU:sta Brexitin yhteydessä. Lopullisen sopimuksen puuttuminen Espanjan ja Iso-Britannian välillä Gibraltarin rajajärjestelyistä sekä Gibraltarin sijainti Schengen-alueen ulkopuolella voivat vaikuttaa olennaisen haitallisesti Sunborn International -konsernin liiketoimintaan Gibraltarilla. Myös muut epäsuotuisat poliittiset ja lainsäädännölliset muutokset voivat tulevaisuudessakin vaikuttaa Sunborn International -konsernin liiketoimintaan ja heikentää sen mahdollisuuksia toimia Gibraltarilla ja operoida Sunborn Gibraltar -jahtihotelleja. Lisäksi matkustamisesta Gibraltarille voi tulla kalliimpaa tai hankalampaa, mikä vähentäisi Gibraltarilla vierailevien matkailijoiden määrää.

Jos Sunborn International -konserni kohtaa tulevaisuudessa Jahtihotelleihin liittyviä teknisiä tai poliittisia ongelmia, tämä voi lisätä merkittävästi aluksiin liittyviä kustannuksia ja/tai alentaa niiden arvoa, millä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sunborn International -konsernin liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja osakkeen hintaan.

Rush Factoryn omistamaan Maskun kiinteistöön liittyvä sopimussakko sekä muut erimielisyydet voivat aiheuttaa Sunborn International -konsernille lisäkuluja ja hallinnollista taakkaa

Rush Factory hankki 13.3.2019 Maskun kunnasta tontin, jonne se on rakennuttanut hallirakennusta. Maskun kunta lähetti 2.10.2023 Rush Factorylle 168 640 euron laskun sopimussakkona rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä. Kiinteistön käyttöönottotarkastus olisi pitänyt suorittaa syyskuun 2023 aikana. Kiinteistön rakentaminen oli viivästynyt muun muassa pandemian ja kaavamutoksen johdosta ja rakentamisvelvoitteeseen oli haettu jatkoaikaa kaksi kertaa. Rush Factory sai 11.12.2023 lisäaikaa kiinteistön käyttöönottoon saattamiseksi 1.4.2024 mennessä. Käyttöönottokatselmus suoritettiin 2.4.2024. Maskun kunnanhallitus päätti 17.4.2024 lykätä rakentamisvelvoitteen sopimussakon täytäntöönpanoa siten, että Rush Factoryn tulee toteuttaa sokkelin ja ovien viimeistely, piha-alueen siivous ja maatyöt kiinteistöllä 30.6.2024

mennessä. Maskun kunnanhallitus päätti 12.8.2024 tilata ulkopuolisen arvion Rush Factoryn omistaman kiinteistön rakentamisvelvoitteen myöhästymiseen liittyen. Samalla sopimussakon asettamista lykättiin, kunnes selvitys valmistuisi.

Maskun kiinteistön rakentamiseen liittyvät kustannukset ovat olleet merkittäviä. 31.12.2024 mennessä Rush Factorylle oli kertynyt rakennuskustannuksia noin 1,3 miljoonaa euroa. Rush Factory tiedotti 16.9.2024, että sen käyttöpääomailain sekä Maskun kiinteistöä varten otettu pankkilaina olivat erääntymässä kokonaisuudessaan maksettavaksi 28.9.2024 ja että Rush Factory oli myymässä Maskun kiinteistöä 1,3 miljoonan euron hinnalla. Käyttöpääomailain sekä Maskun kiinteistöä varten otettu pankkilaina uudelleenrahoitettiin Rush Factoryn 28.10.2024 allekirjoittaman ehdollisen rahoitus sopimuksen mukaisella vieraan pääoman ehtoisella rahoituksella (katso ”*Liiketoimintakuvaus – Merkittävät sopimukset – Rush Factory – Ehdollinen rahoitus sopimus*”), jonka vakuutena Maskun kiinteistö on. Vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen ehtojen mukaan Maskun kiinteistöä ei voida myydä ilman lainantajan lupaa.

Tällä hetkellä Maskun kiinteistöä käytetään varastona, ja sen kaupallisiin tarkoituksiin hyödyntäminen vaatisi Rush Factoryn johdon mukaan 130 000–300 000 euron lisäinvestoinnit. Maskun kiinteistön rakentaminen on edelleen kesken, mutta Rush Factoryn johdon mukaan rakennustyöt saadaan valmiiksi ennen vuotta 2026, jolloin kiinteistöä koskevan rakennusluvan voimassaolo päättyy. HTT-tavarantarkistajan 24.10.2024 suorittamassa tarkastuksessa havaittiin, että kiinteistö poikkeaa sille myönnetystä rakennusluvasta ja että siinä on myös tiettyjä puutteita, jotka voivat aiheuttaa haittaa tai vahinkoa kiinteistölle tai rakennukselle. Kiinteistön maanpinnan tasoerot ovat huomattavat, mikä voi aiheuttaa muun muassa vaaratilanteita työmaalla työskennellessä. Rush Factory ei myöskään ole Maskun kiinteistön rakentamisen yhteydessä solminut urakkasopimuksia, vaan rakentaminen on suoritettu erillisten rakennustyöntekijöiden kautta. Urakkasopimuksen puute voi johtaa siihen, ettei Sunborn International -konserni pysty vaatimaan vahingonkorvausta, mikäli rakentamisessa huomataan puutteita. Lisäksi Maskun kiinteistön sähköt ovat toisinaan olleet poissa päältä maksamattomien sähkölaskujen vuoksi. Sähköjen puuttumisen vuoksi Maskun kiinteistölle voi aiheutua vahinkoja. Esimerkiksi putkien jäädyessä lämmityksen puuttumisen vuoksi voisi kiinteistölle aiheutua vesivahinko, jonka korjaamisesta syntyviä kustannuksia ei välttämättä pystyttäisi korvaamaan vakuutuksista (katso ”– *Riittämätön vakuutus turva voi vaikuttaa haitallisesti Sunborn International -konsernin taloudelliseen asemaan*” alla).

Lisäksi Maskun kiinteistön rekisteritiedoissa on puutteita ja epämääräisyyksiä. Lainhuutotodistuksen mukaan Rush Factoryn omistusosuutta kiinteistön määräalaa ei ole rekisteröity. Puuttuvan rekisteritiedon johdosta kolmas osapuoli voi vaatia olevansa määräalan oikea omistaja. Lisäksi määräalaa liittyy kolmannen osapuolen vuokraoikeus. Maskun kiinteistön kiinteistörekisteriotteella on merkintöjä liittyen muun muassa rakennuspaikan osan lunastukseen sekä alueelliseen yksityistietoitukseen koko rekisteriyksikölle.

Tämän Yhtiöesitteen päivämääränä sopimussakon täytäntöönpano on edelleen kesken. Ei ole varmuutta siitä, ettei Sunborn International -konserni joutuisi maksamaan Maskun kunnan asettamaa sopimussakkoa. Lisäksi Maskun kiinteistöstä voi aiheutua lisäkustannuksia, lisäinvestointeja tai oikeudellisia menettelyitä, joilla voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sunborn International -konsernin liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja osakkeen hintaan.

Sunborn International -konsernin liiketoiminta tulee olemaan osittain riippuvainen tietyistä Sunborn Oy:n Sunborn International -konsernille tarjoamista toiminnoista ja palveluista

SBIH on ollut osa Niemen perheen omistamaa Sunborn-konsernia. Sunborn Oy oli SBIH:n ainoa osakkeenomistaja 20.12.2024 asti. Sunborn Oy on sopinut tuottavansa eräitä siirtymävaiheen palveluita Sunborn International -konsernille Osakevaihdon toteuttamisen jälkeen (katso ”*Liiketoimintakuvaus – Merkittävät sopimukset – Siirtymäkauden palvelusopimus*”).

Osakevaihdon jälkeen Sunborn International -konsernin liiketoiminta on osittain riippuvainen tietyistä Sunborn Oy:n tuottamista toiminnoista, kuten henkilöstö- ja palkanlaskentapalveluista, taloushallinnon palveluista sekä IT-palveluista. Joidenkin näiden Sunborn Oy:n tuottamien palvelujen tarjoaminen voi olla riippuvaista kolmansien osapuolten tuottamien palvelujen saatavuudesta. Mikäli Sunborn Oy ei kykenisi tuottamaan kyseisiä palveluita Sunborn International -konsernille, Sunborn International -konserni joutuisi etsimään kolmannen osapuolen palveluntarjoajia tuottamaan samanlaisia toimintoja ja palveluja Sunborn International -konsernille ja neuvottelemaan niihin liittyvät sopimukset tai valmistautumaan järjestämään kyseiset palvelut omilla sisäisillä resursseillaan. Tällaiset neuvottelut ja valmistelut voisivat johtaa Sunborn International -konsernille aiheutuviin merkittäviin lisäkustannuksiin. Mikäli Sunborn International -konserni ei kykenisi löytämään kolmannen osapuolen palveluntarjoajia tai tuottamaan kyseisiä palveluja sisäisillä

resursseilla, tai mikäli tällaiset neuvottelut ja valmistelut palveluiden tuottamiseksi itse olisivat pitkäkestoisia, tai mikäli jokin tarpeellinen kolmannen osapuolen palveluntarjoaja kieltäytyisi tuottamasta vaadittuja toimintoja ja palveluja, se voisi lisäksi johtaa olennaisiin häiriöihin Sunborn International -konsernin liiketoiminnassa. Lisäksi kaikkia tällaisia palveluja ei välttämättä tunnisteta ennen siirtymävaihetta, jolloin osa palveluista saattaa jäädä siirtymävaiheen palvelusopimuksen ulkopuolelle.

Merkittäväillä lisäkustannuksilla ja/tai olennaisilla häiriöillä Sunborn International -konsernin liiketoiminnassa johtuen siitä, että Sunborn Oy ei kykene tuottamaan joitakin toimintoja ja palveluja Sunborn International -konsernille siirtymävaiheen palvelusopimuksen mukaisesti, tai koska jotakin toimintoa tai palvelua ei tunnisteta ennen siirtymävaihetta, voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sunborn International -konsernin liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja osakkeen hintaan. Vaikka Sunborn International -konsernin tarkoituksena on järjestää korvaavat palvelut mahdollisimman Osakevaihdon toteuttamisen jälkeen siirtymävaiheen palvelusopimuksen ollessa voimassa, on olemassa riski, että Sunborn International -konserni ei kykene korvaamaan kaikkia siirtymävaiheen palvelusopimuksen mukaisesti tarjottuja palveluja tai kykenee korvaamaan ne vain merkittävästi korkeammilla kustannuksilla, millä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sunborn International -konsernin liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja osakkeen hintaan esimerkiksi merkittävien lisäkustannusten ja/tai Sunborn International -konsernin liiketoimintaan kohdistuvien olennaisten häiriöiden muodossa. Mikäli Sunborn International -konserni joutuu kehittämään korvaavia toimintoja siirtymävaiheen palvelusopimuksen nojalla hankituille toiminnoille, sillä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sunborn International -konsernin liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja osakkeen hintaan esimerkiksi rekrytointi- ja kehityskuluista tai viivästyksistä johtuen.

Sunborn International -konsernin IT-järjestelmiin liittyvät riskit voivat aiheuttaa sille ylimääräisiä kuluja ja vastuita

Sunborn International -konserni on riippuvainen toimivista IT-järjestelmistä toimintansa harjoittamiseksi. Sunborn International -konserni kerää suuria määriä asiakastietoja, kuten luottokorttinumeroita ja muita henkilötietoja. Majoitus- ja ravintola-ala ovat olleet viime aikoina yhä useammin kyberhyökkäysten kohteena. On olemassa riski, että esimerkiksi kyberhyökkäysten aiheuttamat häiriöt voivat johtaa arvokkaiden tietojen katoamiseen tai henkilötietojen ja muiden arvokkaiden tai arkaluonteisten tietojen vuotamiseen. Tällaiset tapahtumat voivat myös aiheuttaa häiriöitä ja keskeytyksiä liiketoimintaan.

Lisäksi Osakevaihdolla voi olla epätoivottavia vaikutuksia IT-järjestelmiin, mikä voi aiheuttaa keskeytyksiä ja häiriöitä Sunborn International -konsernin liiketoiminnalle. Osakevaihdon yhteydessä osa SBIH:n toiminnoista eriytetään Sunborn Oy:n olemassa olevista IT-järjestelmistä ja integroidaan osaksi Sunborn International -konsernin IT-ympäristöä. Mahdolliset epäonnistumiset toimintojen eriyttämisessä tai IT-järjestelmien toteuttamisessa voivat aiheuttaa keskeytyksiä ja toimintahäiriöitä Sunborn International -konsernin liiketoiminnalle.

Sunborn International -konsernin IT-järjestelmiin liittyvät tapahtumat voivat aiheuttaa vahinkoa Sunborn International -konsernin maineelle sekä aiheuttaa tulojen menetyksiä ja kustannuksia vahinkojen selvittämisestä, korjauksista sekä mahdollisesti varastetuista tiedoista aiheutuvien vastuiden täyttämistä, joilla voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sunborn International -konsernin liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja osakkeen hintaan.

Sunborn International -konsernin henkilötietojen käsittelyyn ja tietosuojan liittyvät riskit voivat aiheuttaa sille ylimääräisiä kuluja ja vastuita

Sunborn International -konserni kerää ja säilyttää henkilötietoja, joihin sovelletaan tietosuojasäännöksiä ja erityisesti toukokuussa 2018 voimaan tullutta EU:n yleistä tietosuoja-asetusta (EU 2016/679, "GDPR-asetus") sekä Iso-Britanniassa voimassa olevaa tietosuoja-asetusta ("UK GDPR"), jonka periaatteet ovat edelleen yhteneväiset GDPR-asetuksen kanssa. On mahdollista, että Sunborn International -konsernin tietojenkäsittelykäytännöt ja -asiakirjat eivät kaikilta osin ole täysin GDPR-asetuksen, UK GDPR:n tai muun sovellettavan tietosuoja- tai yksityisyydensuojaa koskevan lainsäädännön mukaisia tai niitä ei ole laadittu. Erityisesti Sunborn International -konsernin seurantamekanismit (esimerkiksi evästeet), henkilötietoja sisältävät tietokannat sekä rekisteriselosteet saattavat olla puutteellisia tai vaatia lisäselvityksiä soveltuvan sääntelyn vaatimusten täyttämiseksi.

GDPR-asetuksen vaatimusten noudattamatta jättämisestä voidaan määrätä hallinnollinen sanktio, jonka suuruus on enintään 20 miljoonaa euroa tai neljä prosenttia yhtiön edeltävän tilikauden vuotuisesta maailmanlaajuisesta kokonaisliikevaihdosta sen mukaan, kumpi näistä määristä on suurempi. UK GDPR:n vaatimusten noudattamatta jättämisestä voidaan määrätä hallinnollinen sanktio, jonka suuruus on enintään 17,5 miljoonaa puntaa tai neljä prosenttia yhtiön edeltävän tilikauden vuotuisesta maailmanlaajuisesta kokonaisliikevaihdosta sen mukaan, kumpi näistä määristä on suurempi. GDPR-asetuksen ja UK GDPR:n vaatimusten noudattamatta jättämisestä voi aiheutua hallinnollisten sanktioiden lisäksi haitallisia vaikutuksia myös maineelle, joten näiden asetusten noudattaminen on siten ratkaisevan tärkeää Sunborn International -konsernille. Mahdolliset laiminlyönnit asianmukaisten teknisten ja organisatoristen toimenpiteiden toteuttamisessa tietosuojalainsäädännön noudattamiseksi, yksityisyyden suojaan liittyvät velvoitteet asiakkaita tai kolmansia osapuolia kohtaan sekä henkilötietojen käsittelyyn liittyvät rikkomukset, kuten luvattomat luovutukset, voivat johtaa hallinnollisiin sanktioihin ja oikeudenkäynteihin Sunborn International -konsernia kohtaan. Ei voida sulkea pois mahdollisuutta, että Sunborn International -konserni rikkoisi jotain GDPR-asetuksen tai UK GDPR:n säännöstä, millä voisi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sunborn International -konsernin liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkyyn ja osakkeen hintaan.

Sunborn International -konsernin liiketoiminta on maantieteellisesti keskittynyttä

Vaikka Jahtihotellien asiakaskunta on globaalia, Jahtihotellit sijaitsevat tällä hetkellä vain kahdessa paikassa: Lontoossa ja Gibraltarilla. Sunborn International -konserni on täten riippuvainen Englannin ja Gibraltarin matkailun ja paikallisen liiketoiminnan kehityksestä, ja mitkä tahansa turismiin tai paikalliseen liiketoimintaan liittyvät muutokset voivat vaikuttaa Sunborn International -konsernin liiketoimintaan. Sunborn International -konserni on riippuvainen siitä, että sen asiakkaat matkustavat Lontooseen ja Gibraltarille. Täten näiden kohteiden vetovoimalla on merkittävä vaikutus Sunborn International -konsernin liiketoimintaan. Esimerkiksi merkittävien yleisötapahtumien puuttuminen tai matkustamisen vähentyminen Lontoossa ja Gibraltarilla voisivat aiheuttaa olennaisen haitallisen vaikutuksen Sunborn International -konsernin liiketoimintaan. Kaikilla näissä sijainneissa tapahtuneilla asioilla sekä ihmisten käsityksillä näistä sijainneista on merkittävä vaikutus Sunborn International -konsernin liiketoimintaan sen toiminta-alueilla. Lisäksi Sunborn International -konserni on riippuvainen valuuttakurssien vaihteluista, sillä molemmissa Jahtihotellien sijainneissa käytetään puntaa. Täten punnan arvon vaihteluilla on olennainen vaikutus Sunborn International -konsernin liiketoimintaan. Kielteisellä kehityksellä Lontoossa ja Gibraltarilla voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sunborn International -konsernin liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkyyn ja osakkeen hintaan.

Sunborn International -konsernin toimiessa monilla eri lainkäyttöalueilla siihen sovelletaan erilaisia lakeja ja asetuksia, erityisesti verolakeja, joiden mahdollisella rikkomisella voi olla haitallinen vaikutus Sunborn International -konserniin

Sunborn International -konsernin on noudatettava eri lainkäyttöalueilla toimiessaan monenlaista sääntelyä ja monenlaisia määräyksiä jahtihotelleihinsa liittyen, kuten merisääntelyä, terveys- ja turvallisuusmääräyksiä, ympäristösäännöksiä, satamaviranomaisten vaatimuksia, kilpailusäännöksiä sekä yhtiö- ja verolakeja. Sunborn International -konsernin liiketoimintaa harjoittavat tytäryhtiöt ovat ulkomailla rekisteröityjä osakeyhtiöitä. Siten Lontoon jahtihotellin operaattoriin sovelletaan Ison-Britannian sääntelyä ja Gibraltarin jahtihotellin omistajaan sekä operaattoriin sovelletaan Gibraltarin sääntelyä muun muassa hallinto- ja maksukyvyttömyysasioissa. Lisäksi useimpiin sopimuksiin, joissa Sunborn International -konserni on osallisena, sovelletaan Ison-Britannian ja Gibraltarin lakeja. Jahtihotellit ovat Suomessa rekisteröityjä proomuja, jotka sijaitsevat Englannissa ja Gibraltarilla, ja näin ollen ne ovat tietyiltä osin sekä Suomen että Gibraltarin ja Englannin lakien alaisia. Lisäksi niihin vaikuttavat merialuksia koskevat erityissäännökset. Sunborn International -konsernin kasvustrategian toteuttaminen ja sen toiminnan laajentaminen uusille maantieteellisille markkinoille, kuten Pohjois-Amerikkaan, edellyttää Sunborn International -konsernia noudattamaan lakeja ja säännöksiä uusilla lainkäyttöalueilla. Epäonnistuminen sovellettavien lakien ja asetusten noudattamisessa voi aiheuttaa Sunborn International -konsernille taloudellisia menetyksiä, heikentää sen liiketoimintamahdollisuuksia ja vahingoittaa sen mainetta. Lisäksi muuttunut tai uusi sääntely sekä hallinnolliset käytännöt voivat millä tahansa lainkäyttöalueella vaikuttaa haitallisesti Sunborn International -konsernin liiketoimintaan.

Sunborn International -konserni on lisäksi riippuvainen luvista ja lisensseistä, jotka koskevat muun muassa paloturvallisuutta, viihdepalveluja ja alkoholin tarjoilua. Myös oikeus ylläpitää kasinoa Sunborn Gibraltar -jahtihotellissa edellyttää lupaa. Kasinon ylläpitäminen edellyttää kasinolisenssin vuosittaista uusimista. Vaikkei Sunborn Gibraltar -jahtihotellin lisenssi ole tämän Yhtiöesitteen päivämääränä aktiivinen,

Sunborn International -konsernilla on oikeus lisenssiin, joka aktivoituna antaisi Sunborn Gibraltar -jahtihotellille mahdollisuuden jatkaa kasinon ylläpitämistä. Lisenssi voidaan lisäksi myydä. Kasinon ylläpitämiseen oikeuttava lisenssi voidaan kuitenkin peruuttaa, jos Sunborn International -konserni ei noudata asiaankuuluvia säännöksiä.

Millä tahansa edellä mainituista riskeistä voi toteutuessaan olla olennaisen haitallinen vaikutus Sunborn International -konsernin liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja osakkeen hintaan.

Sunborn International -konsernin verot voivat kasvaa verolakien tai niiden soveltamisen muutoksien tai verotarkastusten seurauksena

Sunborn International -konsernin verokustannukset riippuvat tietyistä verolaeista ja -säännöksistä sekä niiden soveltamisesta ja tulkinnasta. Lisäksi Sunborn International -konserniin voidaan ajoittain kohdistaa kansallisten viranomaisten toteuttamia verotarkastuksia. Vero- tai muiden viranomaisten, kuten tullin, toteuttamat verotarkastukset tai muut tarkastustoimenpiteet voivat johtaa lisäverojen (kuten tulo-, lähde-, kiinteistö-, pääoma-, varainsiirto- ja arvonnäisäverojen) määräämiseen ja lisätä Sunborn International -konsernin verovastuuta. Sunborn International -konsernin yritys- ja rahoitusjärjestelyt tai laajentuminen uusille markkinoille ja lainkäyttöalueille lisäävät veroriskejä kansallisten veroviranomaisten erilaisista vaatimuksista johtuen. Verolakien ja säännösten sekä niiden soveltamisen ja tulkinnan muutokset, mahdollisesti taannehtivasti, voivat kasvattaa merkittävästi Sunborn International -konsernin verotaakkaa, millä voi olla haitallinen vaikutus Sunborn International -konsernin taloudelliseen asemaan ja/tai liiketoiminnan tulokseen. Esimerkiksi Sunborn International -konsernin maksama kiinteistövero Sunborn London -jahtihotellin sijaintipaikasta on merkittävä, ja siihen vaikuttavat muutokset voisivat lisätä merkittävästi Sunborn International -konsernin verotaakkaa ja siten vaikuttaa haitallisesti sen toimintaan Lontoossa. Kiinteistöveron maksaminen jahtihotellista on muodostunut verotuskäytännön perusteella, mutta ei voi olla takeita siitä, ettei käytäntöjä tulevaisuudessa muutettaisi. Lisäksi uusien jahtihotellien verokohtelu voi olla erilainen kuin nykyisille jahtihotelleille muodostunut verotuskäytäntö.

On myös mahdollista, että Sunborn Londonin omistaessa Lontoossa sijaitsevan jahtihotellin katsottaisiin, että Sunborn Londonille muodostuisi kiinteä toimipaikka Iso-Britanniassa, vaikka Sunborn London on Suomessa rekisteröity julkinen osakeyhtiö. Kiinteän toimipaikan muodostumisesta voisi aiheutua lisää verovastuita Sunborn Londonille Isossa-Britanniassa. Gibraltarilla toimivat tytäryhtiöt Sunborn (Gibraltar) Holdings Ltd, Sunborn (Gibraltar) Ltd ja Sunborn (Gibraltar) Resort Ltd voitaisiin myös katsoa väliyhteisöiksi. Väliyhteisölain (1217/1994, muutoksineen) mukaan ulkomaisen yhteisön tuloa voidaan verottaa väliyhteisölain perusteella sen osakkaan tulona, jos yhteisö on laissa tarkoitettu väliyhteisö. Edellytyksenä tälle on muun muassa se, että yhteisön verotuksen taso sen asuinvaltiossa on alle 3/5 Suomen tasosta. Koska Gibraltar ei kuulu Euroopan talousalueeseen, on väliyhteisölain säännösten merkitys Sunborn International -konsernin Gibraltarilla tapahtuvalle liiketoiminnalle suurempi, sillä väliyhteisölain taloudellisen toiminnan poikkeuksen soveltaminen Euroopan talousalueen ulkopuolisissa valtioissa toimiville on tiukempaa. Väliyhteisölain mukaan ulkomaisena väliyhteisönä ei kuitenkaan pidetä yhteisöä, jonka verotuksellinen kotipaikka on Euroopan talousalueen ulkopuolisella lainkäyttöalueella ja yhteisön tulo pääasiassa kertyy laivanvarustustoiminnasta. Vaikka Gibraltarilla toimivien yhtiöiden katsominen väliyhteisöiksi ei olekaan todennäköistä Gibraltarin yhteisöverotuksen ja Gibraltarilla toimivien tytäryhtiöiden taloudellisen toiminnan takia, ei voida poissulkea sitä mahdollisuutta, että Gibraltarilla tai Suomessa tapahtuvien verolainsäädännön muutosten taikka niiden tulkinnan muutosten kautta nykyinen verotusasema muuttuisi.

Verolainsäädännön muutokset liittyvät etenkin verokannan sekä vero- ja tullilainsäädännön ja prosessien muutoksiin tai niihin liittyviin väärin tulkintoihin ja Sunborn International -konsernin liiketoimien hyväksyttävyyteen. Sunborn International -konserni on pyrkinyt hinnoittelemaan sisäiset palvelunsa markkinaehtoisesti omien sisäisten ohjeidensa mukaisesti. Sunborn International -konsernin jahtihotelliliiketoimintaa harjoittavat tytäryhtiöt toimivat Suomessa, Englannissa ja Gibraltarilla, ja näillä on useita sisäisiä rajat ylittäviä sopimuksia. On kuitenkin mahdollista, että markkinaehtoisuuden noudattamisessa on etenkin lähipiirilainojen ehtojen osalta puutteita. Suurimpaan osaan lainoista sovelletaan joko hyvin alhaista korkoa tai ei korkoa lainkaan. Esimerkiksi Suomessa rekisteröidyllä Sunborn International Oy:llä¹ on 22 miljoonan punnan suuruinen lainasaatava Gibraltarille rekisteröidyltä Sunborn Gibraltarilta. Lainalla on rahoitettu Sunborn Gibraltar -jahtihotellia, mutta sille ei ole veloitettu korkoa ollenkaan olemassaoloaikanaan. Tämän lisäksi Sunborn Londonilla ja SBIH:llä on suomalaisilta konserniyhtiöiltään 14,5–30,5 miljoonan euron

¹ Sunborn International Oy:n (y-tunnus 2726816-2) nimi tulee ennen Osakevaihdon toteuttamista muuttamaan Sunborn Development Oy:ksi.

lainasaatavia, joiden markkinaehtoisuudessa on puutteita niihin sovellettujen korkojen osalta. Suomalaisen ja gibraltarlaisen yhtiön välillä oleva merkittävä lainasaatava voi johtaa veronkorotukseen, sillä korkomaksujen myötä Sunborn International Oy:n tulos voisi kasvaa huomattavalla tavalla ja vastaavasti Sunborn Gibraltarin verotettava tulos pienentyisi. Mikäli Verohallinto tekisi lainaan liittyen siirtohinnoitteluoikaisun, johtaisi tämä tuloveroseuraamuksiin ja mahdollisesti veronkorotukseen. Siirtohinnoitteluoikaisun veroriski riippuu veroviranomaisen tai tuomioistuimen markkinaehtoiseksi katsoman koron tasosta, joka määritetään kullekin lainalle mahdollisen oikaisun yhteydessä, ja täten veroriskin määrä on epävarma. Oikaisun perusteella tehtävillä merkittävillä muutoksilla voisi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sunborn International -konsernin liiketoiminnan tulokseen.

Sunborn International -konserni voi myös toteuttaa sisäisiä liiketoiminnan uudelleenjärjestelyjä. Vaikka Sunborn International -konserni noudattaa kaikkia asiaankuuluvia vero- ja tullilakeja sekä käyttää ulkopuolisia neuvonantajia varmistaakseen niiden noudattamisen, ei ole varmuutta siitä, että kaikki veroriskit olisivat havaittavissa tai vältettävissä. On myös mahdollista, että veroviranomaiset arvioivat uudelleen Sunborn International -konsernin liiketoimintapäätöksiä, mikä voi johtaa velvollisuuteen maksaa lisäveroja ja niihin liittyviä maksuja.

Millä tahansa edellä mainituista riskeistä voi toteutuessaan olla olennaisen haitallinen vaikutus Sunborn International -konsernin liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja osakkeen hintaan.

Jos Sunborn International -konserni ei onnistu rekrytoimaan ja pitämään palveluksessaan osaavia työntekijöitä ja avainhenkilöitä, tämä voi heikentää sen toimintakykyä ja kilpailuasemaa

Sunborn International -konsernin tuleva kehitys riippuu suurelta osin sen nykyisten ja tulevien työntekijöiden taidoista, kokemuksesta ja sitoutumisesta. Siksi Sunborn International -konsernin liiketoiminnan ja kehityksen kannalta on tärkeää, että Sunborn International -konserni pystyy pitämään ja tarvittaessa myös rekrytoimaan päteviä työntekijöitä. Erityisesti johtajien ja muiden avainhenkilöiden menettäminen voi johtaa asiantuntemuksen menettämiseen ja joissain tapauksissa osaamisen siirtymiseen Sunborn International -konsernin kilpailijoille, sillä jahtihotelli liiketoimintaa koskeva osaaminen on keskittynyt Sunborn International -konsernin avainhenkilöille.

Jos Sunborn International -konserni ei onnistu pitämään palveluksessaan ja rekrytoimaan uusia osaavia työntekijöitä kohtuullisin ehdoin, tämä voi kasvattaa Sunborn International -konsernin henkilöstökuluja ja vaikuttaa haitallisesti Sunborn International -konsernin kasvuun ja kannattavuuteen, millä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sunborn International -konsernin liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja osakkeen hintaan.

Sunborn International -konsernin henkilöstöön liittyvät riskit voivat lisätä jahtihotellien hallintokuluja ja häiritä niiden liiketoimintaa

Työlainsäädännön muutokset voivat johtaa Sunborn International -konsernin hallintokulujen lisääntymiseen esimerkiksi korkeampien palkkojen tai eläkkeiden myötä. Sunborn International -konsernin pro forma -henkilöstökulut 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta olivat 9,0 miljoonaa euroa (8,4 miljoonaa euroa vuonna 2023). Työympäristöä ja turvallisuusstandardeja koskevien uusien säännösten noudattaminen voi myös lisätä toimintakustannuksia. Sunborn International -konsernilla voi lisäksi olla vaikeuksia löytää henkilökuntaa mahdollisen palkkainflaation vuoksi, ja tällainen palkkainflaatio voi lisätä Jahtihotellien hallinnoinnista aiheutuvia kustannuksia. Lisäksi Sunborn International -konserni altistuu työriidoille ja muille heikentyneille työntekijäsuhteille, kuten lakoille ja muille työtaistelutoimenpiteille, jotka voivat häiritä sen toimintaa. Vaikka Jahtihotellien henkilöstö ei menneisyydessä ole ollut osallisena lakkoihin, työriitoihin tai työtaistelutoimenpiteisiin, ei ole takeita siitä, etteivätkö mahdolliset Sunborn International -konsernin henkilöstön lakot, työriidat tai työtaistelutoimenpiteet tulevaisuudessa vaikuttaisi negatiivisesti Sunborn International -konsernin liiketoimintaan lisäten hallinnointikuluja ja häiriten liiketoimintaa. Kaikilla edellä mainituilla tekijöillä toteutuessaan voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sunborn International -konsernin liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja osakkeen hintaan.

Sunborn International -konserni on altis ympäristöriskeille, jotka voivat heikentää Sunborn International -konsernin taloudellista asemaa

Mikäli Sunborn International -konserni vahingossa tai muusta syystä saastuttaa satamavesiä esimerkiksi Jahtihotellien saastuneella pilssivedellä, öljyllä tai jätteillä, tämä voi johtaa oikeustoimiin Sunborn International

-konsernia vastaan ja vaikuttaa Jahtihotellien oikeuksiin kiinnittyä niiden nykyisillä laivapaikoilla Lontoon Royal Docks -alueella tai Gibraltarin Ocean Village -venesatamassa. Sunborn London -jahtihotellissa on öljykattila, jonka vuotaminen voisi aiheuttaa satamaveden pilaantumisen. Jos satamavesi pilaantuu Sunborn International -konsernin toiminnan takia tai huolimattomuudesta taikka muusta Sunborn International -konsernin toimintaan liittyvästä syystä, sillä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sunborn International -konsernin liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja osakkeen hintaan.

Kielteisellä julkisuudella voisi olla haitallinen vaikutus Sunborn International -konsernin maineeseen

Sunborn International -konserni luottaa muun muassa sen tuotemerkkeihin ja maineeseen säilyttääkseen ja houkutellessaan uusia asiakkaita ja työntekijöitä sekä pitääkseen hyvät välit paikallisiin viranomaisiin. Sunborn International -konsernin hyvä maine alalla ja vieraiden keskuudessa on yksi sen tärkeimmistä voimavaroista. Sunborn International -konserni uskoo, että brändin tunnettuus, imago ja asiakkaiden uskollisuus eivät ole tärkeitä ainoastaan Sunborn International -konsernin kyvyille saavuttaa ja ylläpitää korkea keskimääräinen käyttöaste sekä korkeat tulot hotelli-, ravintola- ja konferenssipalveluista mutta myös Sunborn International -konsernin laajentumissuunnitelmille.

Sunborn International -konsernin brändiä ja mainetta voivat vahingoittaa useat tekijät, kuten vieraiden tekemät valitukset, onnettomuudet, luonnonkatastrofit, epidemiat, pandemiat, rikokset, negatiivinen julkisuus tai vastaavat tapahtumat, jotka voivat johtaa luottamuksen menettämiseen Sunborn International -konsernin liiketoimintaa tai johtoa kohtaan, millä olisi olennaisen haitallinen vaikutus Sunborn International -konsernin liiketoiminnan tulokseen. On myös olemassa riski, että Sunborn International -konsernin työntekijät tai muut Sunborn International -konserniin liittyvät henkilöt, kuten yksittäiset vieraat, toimivat epäeettisesti, rikollisesti (kuten korruptiota ja lahjontaa koskevien säännösten vastaisesti) tai Sunborn International -konsernin sisäisten ohjeiden ja käytäntöjen vastaisesti. Kustannukset, joita aiheutuisi vahingoittuneen luottamuksen palauttamisesta alalla ja markkinoilla, voisivat olla huomattavat ja vaikuttaa haitallisesti Sunborn International -konsernin taloudelliseen asemaan, mikä puolestaan voisi vaikuttaa Sunborn International -konsernin kykyyn investoida liiketoiminnan jatkuvaan ylläpitoon ja kehittämiseen sekä Sunborn International -konsernin kasvutavoitteisiin, mikä vaikuttaisi haitallisesti Sunborn International -konsernin tulevaisuudennäkymiin.

Sunborn International -konserniin liittyvä kielteinen julkisuus tai uutisointi voi, riippumatta siitä, onko se perusteltua, heikentää Sunborn International -konsernin brändin arvoa, millä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sunborn International -konsernin liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja osakkeen hintaan.

Sunborn International -konsernin todellinen tulos saattaa poiketa olennaisesti Yhtiöesitteeseen sisällytetyistä taloudellisista tavoitteista, eikä sijoittajien tulisi luottaa niihin tai pitää niitä takeina tulevasta kehityksestä

Yhtiöesitteessä on esitetty Sunborn International -konsernin vuodelle 2028 asetetut liikevaihtoon ja operatiiviseen käyttökatteeseen liittyvät taloudelliset tavoitteet (katso ”*Liiketoimintakuvaus – Taloudelliset tavoitteet vuodelle 2028*”). Koska taloudelliset tavoitteet ovat tulevaisuutta koskevia lausumia, on olemassa riski, että Sunborn International -konsernin todellinen tulos voi yhden tai useamman tekijän vaikutuksesta poiketa olennaisesti näissä tulevaisuutta koskevissa lausumissa suoraan tai epäsuorasti esitetystä. Taloudelliset tavoitteet perustuvat useisiin oletuksiin, joihin sisältyy merkittäviä liiketoiminnallisia, operatiivisia, taloudellisia ja muita riskejä, joista moniin Sunborn International -konserni ei voi vaikuttaa. Oletukset saattavat näin ollen muuttua tai jäädä kokonaan toteutumatta. Odottamattomat tapahtumat tai toteutuvat riskit saattavat lisäksi vaikuttaa haitallisesti Sunborn International -konsernin todelliseen tulokseen tulevaisuudessa riippumatta siitä, osoittautuvatko Sunborn International -konsernin oletukset muutoin oikeiksi. Tämän seurauksena Sunborn International -konsernin todellinen tulos saattaa poiketa olennaisesti taloudellisista tavoitteista, eikä sijoittajien tulisi luottaa niihin tai pitää niitä takeina tulevasta kehityksestä vaan laatia oma arvio Sunborn International -konsernin tulevasta kehityksestä.

Riittämätön vakuutusturva voi vaikuttaa haitallisesti Sunborn International -konsernin taloudelliseen asemaan

Sunborn International -konsernille voi aiheutua kustannuksia riittämättömästä vakuutusturvasta (mukaan lukien tilanteet, joissa vakuutukset eivät ole jostain syystä voimassa, vakuutusmaksuja ei ole suoritettu ajallaan tai vakuutusten kattavuus, voimassaolo tai pätevyys on muutoin epäselvä) muun muassa omaisuusvakuutuksen, liiketoiminnan keskeytysvakuutuksen, vastuuvakuutuksen sekä henki- ja eläkevakuutuksen osalta. On olemassa riski, että Sunborn International -konserni ei pysty ylläpitämään

riittävää vakuutusturvaa hyväksyttävien ehdoin tai lainkaan. Lisäksi vakuutusturva voi osoittautua riittämättömäksi. Sunborn International -konserni altistuu useille vakuutustapahtumille toimiessaan eri lainkäyttöalueilla, joissa monessa vakuutusprosessit poikkeavat laajuudellaan ja yleisyydellään esimerkiksi vakuutustapahtumista Suomessa.

Jos vakuutusturvan taso ei riitä kattamaan mahdollisia korvausvaatimuksia tai tappioita, sillä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sunborn International -konsernin liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkyymiin ja osakkeen hintaan.

Sunborn International -konserni on riippuvainen sen tavarantoimittajista ja palveluntoimittajista Jahtihotellien nykyisissä sijaintipaikoissa

Sunborn International -konserni on riippuvainen siitä, että sen toimittajat pystyvät ja haluavat toimittaa aluksille muun muassa energiaa, vettä ja tietotekniikkaa aluksien nykyisillä sijaintipaikoilla Lontoon Royal Docks -alueella ja Gibraltarin Ocean Village -venesatamassa. Jos jokin toimittaja ei logistisista, infrastruktuuriin liittyvistä tai muista syistä ole halukas tai kykeneväinen toimittamaan palveluja tai tuotteita Jahtihotelleille, tällä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sunborn International -konsernin liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkyymiin ja osakkeen hintaan.

Hallinnolliset, oikeudelliset ja riidanratkaisuprosessit voivat vaikuttaa olennaisesti Sunborn International -konserniin

Lukuun ottamatta Maskun kiinteistöön liittyvää sopimussakkoa, Rush Factoryn oikeudellista menettelyä Isossa-Britanniassa sekä SBIH:n käymiä keskusteluja Verohallinnon kanssa korkojen vähennyskelpoisuudesta Sunborn International -konserni ei ole tällä hetkellä osallisena sellaisissa hallinnollisissa, oikeudellisissa tai välimiesmenettelyissä (mukaan lukien kaikki sellaiset vireillä olevat tai uhkaavat menettelyt, joista Sunborn International -konserni on tietoinen), joilla voi olla tai on lähimenneisyydessä voinut olla merkittäviä vaikutuksia Sunborn International -konsernin liiketoimintaan tai sen taloudelliseen asemaan tai kannattavuuteen. Sunborn International -konserni kuitenkin altistuu liiketoiminnassaan erityyppisille oikeudellisille riskeille, minkä vuoksi on mahdollista, että Sunborn International -konserni joutuu tulevaisuudessa hallinnollisen, oikeudellisen tai välimiesmenettelyn osapuoleksi. Tällaisiin menettelyihin liittyvät riskit ja kustannukset voivat vaikuttaa olennaisesti Sunborn International -konsernin liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkyymiin ja osakkeen hintaan. Lisätietoja Sunborn International -konsernin hallinnollisista ja oikeudellisista menettelyistä on esitetty kohdassa ”*Liiketoimintakuvaus – Oikeudenkäynnit, välitysmenettelyt ja hallinnolliset menettelyt*”.

Jos Sunborn International -konserni ei pysty suojaamaan tavaramerkkejään tai muita immateriaalioikeuksiaan, voi Sunborn International -konsernin brändien arvo heikentyä

Sunborn International -konsernin brändien ja konseptien tunnettuus ja maine ovat ratkaisevia sen menestyksen kannalta. Sunborn International -konserni turvautuu tavaramerkkisääntelyyn suojellakseen sen omistusoikeuksia. Lisätietoja immateriaalioikeuksista on esitetty kohdassa ”*Liiketoimintakuvaus – Immateriaalioikeudet*”. Sunborn International -konsernin liiketoiminnan menestys riippuu osittain siitä, pystyykö se jatkossakin käyttämään tuotemerkkejään tunnettuuden lisäämiseksi ja kehittämään niitä edelleen. Sunborn International -konserni hakee toisinaan tavaramerkkiensä rekisteröintiä. On kuitenkin olemassa riski siitä, että tavaramerkkien tai muiden immateriaalioikeuksien rekisteröintiä ei myönnetä tai että toimenpiteet, joita Sunborn International -konserni toteuttaa tavaramerkkiensä tai muiden immateriaalioikeuksiensa käyttämiseksi, valvomiseksi tai suojaamiseksi Sunborn International -konsernin toiminta-alueilla, eivät aina riitä estämään kolmansia osapuolia kopioimasta tai käyttämästä tavaramerkkejä tai muita immateriaalioikeuksia ilman lupaa tai tavalla, joka ei välttämättä edellytä oikeudenomistajan lupaa. Sunborn International -konserni ei myöskään välttämättä pysty saamaan ja ylläpitämään tavaramerkkiensä suojaa kaikilla lainkäyttöalueilla. Jos Sunborn International -konsernin tavaramerkkejä tai muita immateriaalioikeuksia käytetään väärin tai jos niitä käytetään muulla tavalla, joka ei välttämättä edellytä oikeudenomistajan lupaa, Sunborn International -konsernin tavaramerkit sekä niiden arvo ja maine voivat vahingoittua. Lisäksi Sunborn International -konserni on riippuvainen muun muassa jahtihotelliensa suunnitelmista ja tarkemmista yksityiskohdista, joiden vuotaminen tai kopioiminen voisivat vaikuttaa Sunborn International -konsernin kilpailuetuun ja liiketoimintaan olennaisesti.

Lisäksi kolmannet osapuolet voivat esittää Sunborn International -konsernille vaatimuksia tavaramerkkiensä tai muiden immateriaalioikeuksiensa loukkaamisesta tai väärinkäytöstä. Tällaisia vaatimuksia vastaan

puolustautuminen voi olla kallista ja aikaa vievää, ja se voi pakottaa Sunborn International -konsernin lopettamaan riitautettujen immateriaalioikeuksien käytön. Tällaiset kanteet myös vaativat Sunborn International -konsernin johdon huomiota ja resursseja. Taloudellisten seurausten lisäksi tällaiset kanteet tai niiden uhka voivat vaikuttaa olennaisen haitallisesti Sunborn International -konsernin maineeseen, millä voisi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sunborn International -konsernin liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkyymiin ja osakkeen hintaan.

Rush Factoryn tapahtumaliiketoiminta on pysäytettynä eikä voi olla takeita siitä, että sitä saataisiin käynnistettyä

Historiallisesti Color Obstacle Rush -tapahtuma on muodostanut suurimman osan Rush Factoryn liikevaihdosta. Rush Factoryn tarkoituksena on ollut kehittää, kaupallistaa ja toteuttaa onnistuneesti omia tuottavia sekä kannattavia uusia tapahtuma- ja elämyskonsepteja sekä lisäksi valittujen kumppaneiden tapahtumia. Uusien tapahtuma- ja elämyskonseptien avulla Rush Factoryn tarkoituksena on ollut vähentää sen liikevaihdon riippuvuutta yksittäisestä Color Obstacle Rush -tapahtumakonseptista.

Ei ole kuitenkaan varmuutta siitä, että Rush Factory tulee onnistumaan tavoitteissaan. Esimerkiksi tilikaudella 2024 Rush Factory joutui supistamaan liiketoimintaansa, ja vuoden aikana Rush Factory järjesti vain 11 Color Obstacle Rush -tapahtumaa Englannin sekä Saksan ja Itävallan tapahtumien peruuntuessa taloudellisten vaikeuksien takia. Englannin tapahtumat peruuntuivat tytäryhtiön taloudellisiin vaikeuksiin. Saksan tytäryhtiön loppukauden tapahtumat peruuntuivat tytäryhtiön käyttämän maksunvälittäjän tilityspolitiikan muutoksen tuomien taloudellisten vaikeuksien takia.

Tämän Yhtiöesitteen päivämääränä Rush Factoryn tapahtumaliiketoiminta on pysäytettynä. Taloudellisista haasteista johtuen yhtiö ei ole myynyt lippuja tapahtumiin kaudelle 2025 eikä Color Obstacle Rush -tapahtumia jatkossa enää järjestetä. Sunborn International -konsernin tavoitteena on kuitenkin jatkaa Rush Factoryn tapahtumaliiketoimintaa. Rush Factory solmi 29.11.2024 merkittävän tapahtumakaluston käyttö- ja vuokrasopimuksen Fin 158 Oy:n kanssa sekä yhteistyösopimuksen Sunborn-konserniin kuuluvan Sunborn Events Oy:n kanssa. Lisätietoja sopimuksista on esitetty kohdassa *"Liiketoimintakuvaus – Merkittävät sopimukset – Rush Factory"*. Uusien sopimusten ohella Sunborn International -konserni tutkii aktiivisesti uusia liiketoiminta-alueita tapahtuma-alalla tapahtumaliiketoiminnan strategian mukaisesti. Sopimukset eivät kuitenkaan ole vielä tuottaneet liikevaihtoa eikä ole takeita siitä, että yhteistyösopimuksilla päästään niihin tavoitteisiin, mitä ne allekirjoittamalla on tavoiteltu. Mikäli Sunborn International -konserni ei Rush Factoryn tekemien sopimusten myötä tai muutoin pysty jatkamaan Rush Factoryn tapahtumaliiketoimintaa, tapahtumaliiketoiminta voidaan joutua lopettamaan pysyvästi. Mikäli Osakevaihtoa ei toteuteta ja mikäli Rush Factory ei pysty jatkamaan liiketoimintaansa itsenäisesti, Rush Factoryn toiminta voi loppua kokonaan.

Rush Factoryn Suomen tytäryhtiö Funrun Finland Oy asetettiin Keskinäisen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen hakemuksesta konkurssiin 22.11.2024. Funrun Finland Oy toimi Rush Factory -konsernin tuotantoyhtiönä, joka suunnitteli, kehitti ja ylläpiti tapahtumakalustoa ja -välineitä sekä vuokrasi sisaryhtiölleen kalustoa tapahtumiin. Koko Rush Factory -konsernin markkinoinnista ja myynnistä vastasi Funrun Finland Oy. Funrun Finland Oy tuotti Suomen ja Ruotsin markkinan tapahtumat. Rush Factoryn muilla tytäryhtiöillä ei ollut omaa henkilöstöä, vaan tapahtumahenkilöstö tuli Funrun Finland Oy:ltä tai alihankkijoilta. Funrun Finland Oy:n konkurssilla ei ollut suoraa vaikutusta Rush Factory -konsernin liiketoimintaa, sillä Color Obstacle Rush -tapahtumia ei enää oltu järjestämässä. Rush Factory -konsernin operatiivisen tytäryhtiön konkurssi voi kuitenkin tehdä Rush Factoryn tapahtumaliiketoiminnan jatkamisen turvaamisesta sekä tervehdyttämisestä haastavampaa.

Mikäli Rush Factoryn tapahtumaliiketoiminnan jatkaminen epäonnistuu, tällä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Rush Factoryn ja/tai Sunborn International -konsernin liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen, tuloksenteekokykyyn, taloudelliseen asemaan, tulevaisuuden näkyymiin sekä Rush Factoryn ja/tai Sunborn International -konsernin osakkeiden arvoon.

Osakevaihtoon liittyviä riskejä

Monet syyt voivat johtaa siihen, että Osakevaihtoa ei toteuteta tai sen toteuttaminen viivästyy, minkä seurauksena Rush Factorylle tai SBIH:lle aiheutuneet merkittävät kustannukset ja käytetyt resurssit saattavat jäädä tarpeettomiksi, ja liiketoimintamahdollisuudet, joita näillä Osakevaihdon valmisteluun käytetyillä resursseilla olisi muutoin voitu tavoitella, voidaan menettää

Osakevaihdon toteuttaminen on ehdollinen tietyille edellytyksille, joita on kuvattu tarkemmin kohdassa *"Osakevaihto ja Osakevaihtosopimus – Osakevaihtosopimuksen edellytykset"*, mukaan lukien sille, ettei

mitään olennaisen haitallista vaikutusta ole tapahtunut. Mikäli Osakevaihtoa ei ole toteutettu 30.9.2025 mennessä ("**Raukeamispäivä**") ja elleivät Osakevaihtosopimuksen osapuolet ole siirtäneet Raukeamispäivää myöhemmäksi, tai jos käy selväksi, että Osakevaihtoa ei voida toteuttaa Rush Factoryn tai Myyjien ja SBIH:n mahdollisista toimenpiteistä huolimatta Raukeamispäivään mennessä (esimerkiksi koska Osakevaihtosopimuksen päivämäärän jälkeen ilmenee, ettei Osakevaihtosopimuksen mukaisia ennakkoehtoja voida täyttää, tai koska Rush Factory, Myyjät tai SBIH ei täytä jotain Osakevaihdon toteuttamisen edellyttämää velvoitettaan, mikä johtaa Osakevaihdon toteuttamatta jäämiseen), joko Rush Factory tai Sunborn Oy voi irtisanoa Osakevaihtosopimuksen päättymään välittömästi, jolloin Osakevaihtoa ei toteuteta edellyttäen kuitenkin, ettei Osakevaihdon toteutumatta jääminen johdu irtisanovan osapuolen Osakevaihtosopimuksen rikkomisesta.

Muun muassa minkä tahansa alla olevan riskin toteutuminen ennen Raukeamispäivää tai Osakevaihdon toteuttamista voisi johtaa siihen, ettei Osakevaihtoa voitaisi toteuttaa ja edelleen oikeuttaa Osakevaihtosopimuksen irtisanomiseen:

- Rush Factoryn hallitus on 26.3.2025 ehdottanut, että Rush Factoryn 16.4.2025 pidettävä ylimääräinen yhtiökokous päättäisi Osakevaihdosta ja hyväksyisi Osakevaihdon edellyttämät suunnatut osakeannit (lisätietoja on esitetty kohdassa "*Osakevaihto ja Osakevaihtosopimus – Rush Factoryn ylimääräinen yhtiökokous Osakevaihdon hyväksymiseksi*"). Osakeyhtiölain (624/2006, muutoksineen, "**Osakeyhtiölaki**") mukaan suunnatuista osakeanneista päättäminen edellyttää, että ehdotusta kannattaa yhtiökokouksessa vähintään kaksi kolmasosaa (2/3) annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista. Mikäli Rush Factoryn osakkeenomistajat eivät hyväksy Osakevaihtoa ja siihen liittyviä suunnattuja osakeanteja Rush Factoryn hallituksen esittämässä muodossa, Osakevaihtoa ei voida toteuttaa.
- Mikäli mitä tahansa Rush Factoryn tai Myyjien ja SBIH:n Osakevaihtosopimuksessa toisilleen antamista vakuutuksista olennaisesti rikottaisiin, tai osapuolet eivät noudattaisi Osakevaihtosopimuksen mukaisia velvoitteitaan, ja jos tällaista rikkomusta ei korjattaisi Osakevaihtosopimuksen mukaisesti tai voitaisi korjata, se voisi johtaa siihen, ettei Osakevaihtoa toteutettaisi. Lisätietoja vakuutuksista on esitetty kohdassa "*Osakevaihto ja Osakevaihtosopimus – Osakevaihtosopimus – Vakuutukset ja sitoumukset*".
- Osakevaihtosopimuksen mukaan Osakevaihdon toteuttamisen edellytyksenä on Finanssivalvonnan Sunborn Oy:lle myöntämä pysyvä poikkeuslupa pakollisesta ostotarjousvelvollisuudesta Arvopaperimarkkinalain 11 luvun 26 §:n mukaisesti. Sunborn Oy aikoo jättää Finanssivalvonnalle hakemuksen poikkeusluvasta. Mikäli poikkeuslupaa ei saada tai kyseisestä Osakevaihdon toteuttamisen edellytyksestä ei luovuta, Osakevaihtoa ei toteuteta. Lisätietoja pakollisesta ostotarjousvelvollisuudesta on esitetty kohdassa "*Osakevaihto ja Osakevaihtosopimus – Pakollinen ostotarjousvelvollisuus*".

Vaikka osakkeenomistajat hyväksyisivätkin Osakevaihdon Rush Factoryn ylimääräisessä yhtiökokouksessa, Osakevaihtosopimuksen mukaisten edellytysten on täytyttävä tai niistä on luovuttava, jotta Osakevaihto voidaan toteuttaa. Rush Factory ei voi taata, että kaikki edellytykset täyttyvät. Jos edellytykset eivät täyty tai edellytysten täyttymisestä ei luovuta, Osakevaihto ei toteudu tai se viivästyy. Tällainen viivästys voi aiheuttaa sen, että Rush Factory ja SBIH kukin menettävät Osakevaihdolla tavoitellut hyödyt kokonaan tai osittain.

Sekä Rush Factoryn että SBIH:n johto ja avainhenkilöt ovat käyttäneet merkittävästi aikaa Osakevaihdon valmisteluun. Jos Osakevaihtoa ei toteuteta, osapuolille aiheutuneet kustannukset ja käytetyt resurssit saattavat lopulta olla turhia ja liiketoimintamahdollisuudet, joita näillä valmisteluun käytetyillä resursseilla olisi muutoin voitu tavoitella, voidaan menettää. Lisäksi osapuolten maine voi vahingoittua. Mikäli Osakevaihto jää toteutumatta, ei Sunborn International -konsernia muodostu ja tällä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Rush Factoryn ja SBIH:n liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin tai osakkeiden arvoon.

Tämän Yhtiöesitteen tilintarkastamattomat pro forma -taloudelliset tiedot on esitetty ainoastaan havainnollistamistarkoituksessa, ja ne voivat poiketa olennaisesti Sunborn International -konsernin todellisesta liiketoiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Osakevaihdon jälkeen

Rush Factory ja SBIH toimivat tällä hetkellä erillisinä yhtiöinä. Rush Factoryllä ja SBIH:llä ei ole aikaisempaa historiaa yhdistyneenä yhtiönä, eikä niiden toimintoja ole aiemmin hallinnoitu yhdistetysti. Tämän Yhtiöesitteen tilintarkastamattomat pro forma -taloudelliset tiedot ("**Pro Forma -tiedot**") on esitetty ainoastaan

havainnollistamistarkoituksessa. Pro Forma -tietoihin sisältyvät hypoteettiset taloudelliset tiedot ja liiketoiminnan tulokset eivät välttämättä ole osoitus siitä, millainen Sunborn International -konsernin taloudellinen asema tai taloudellinen tulos olisi todellisuudessa ollut, jos Osakevaihto olisi toteutettu 1.1.2023. Pro Forma -tietojen tarkoituksena ei myöskään ole ennakoita Sunborn International -konsernin taloudellista asemaa tai tulosta tulevaisuudessa. Pro Forma -tiedoissa ei oteta huomioon tulevia tapahtumia, jotka voivat tapahtua Osakevaihdon jälkeen, eikä niissä oteta huomioon nykyisten markkinaolosuhteiden mahdollisia vaikutuksia tuloihin tai kuluihin. Kohdassa ”*Tilintarkastamattomat pro forma -taloudelliset tiedot*” esitetyt Pro Forma -tiedot on johdettu Rush Factoryn sekä SBIH:n taloudellisista tiedoista, ja tietyt Sunborn International -konsernia koskevat oikaisut ja oletukset kuvaavat tilannetta Osakevaihdon toteuduttua. Pro Forma -tiedot on laadittu saatavilla olevien tietojen sekä tiettyjen Rush Factoryn ja SBIH:n tällä hetkellä perusteltuna pitämien oletusten ja arvioiden perusteella. Pro Forma -tietojen sisältämät oikaisut sisältävät tiettyjä oletuksia liittyen suunnitellun Osakevaihdon toteutumiseen suunnitellussa aikataulussa, arvioitua Osakevaihdon kauppahintaan, johdon tekemiin oletuksiin laskentaan liittyvissä arvioissa ja muihin Osakevaihtoon liittyviin tapahtumiin, joiden Sunborn International -konsernin johto uskoo olevan kohtuullisia vallitsevissa olosuhteissa. Ottaen huomioon, että Osakevaihdon lopullinen kirjanpitoaikutus voidaan määrittää vasta Osakevaihdon toteutumispäivänä, esitettävät pro forma -oikaisut ovat alustavia ja perustuvat tällä hetkellä saatavilla oleviin tietoihin ja voivat muuttua.

Ei ole mitään varmuutta siitä, että Pro Forma -tietojen laatimisessa käytetyt oletukset osoittautuvat oikeiksi. Osakevaihdon lopulliset vaikutukset saattavat poiketa olennaisesti käytetyistä oletuksista ja Pro Forma -tiedoissa esitettävistä pro forma -oikaisuista. Pro Forma -tiedoissa esitettyjen alustavien arvioiden ja lopullisen transaktiokirjanpidon välillä esiintyy eroja, joilla voi olla haitallinen vaikutus Pro Forma -tietoihin ja vastaavasti Sunborn International -konsernin taloudelliseen asemaan ja tulevaan liiketoiminnan tulokseen.

Myyjillä on ollut vain rajallinen mahdollisuus saada tietoja Rush Factorystä, eikä ole takeita siitä, että kaikki Osakevaihtoon ja Rush Factoryyn mahdollisesti liittyvät puutteet, vastuut tai olennaiset riskit ovat tulleet ilmi due diligence -tarkastuksessa

Vaikka Rush Factoryn osakkeet ovat olleet julkisen kaupankäynnin kohteena First Northissa ja vaikka Rush Factory on täyttänyt First North -yhtiöltä vaaditut tiedonantovelvollisuutensa ja siten Rush Factorystä on ollut saatavilla jonkin verran julkista tietoa, on Myyjillä ollut Osakevaihdon yhteydessä vain rajallinen mahdollisuus saada Rush Factoryyn liittyvää tietoa. Myyjät ovat kyenneet kohdistamaan Rush Factoryyn vain rajallisen due diligence -tarkastuksen, jossa ei välttämättä ole pystytty arvioimaan havaittujen vastuiden ja puutteiden olennaisuutta tai tunnistettu tai havaittu kaikkia Rush Factoryn mahdollisia vastuita ja puutteita, kuten sopimusten liiketoimintaa rajoittavia tai ankaria sopimusehtoja, sopimusrikkomuksia tai sopimusrikkomuksista uhkaavia vastuita, uhkaavia oikeudenkäyntejä, työnantaja- ja eläkevelvoitteita, sovellettavien lakien tai normien noudattamatta jättämistä tai veroja tai muita piileviä vastuita (riippumatta siitä, ovatko nämä vastuut ehdollisia tai sisältyvätkö ne Rush Factoryn tilinpäätöksiin, jotka on sisällytetty tähän Yhtiöesitteeseen viittaamalla). Rush Factoryllä on historiallisesti ollut merkittävää tapahtumatoimintaa Englannissa ja Saksassa. Vaikka Englannin tytäryhtiö on asetettu vapaaehtoiseen selvitystilaan ja Saksan tytäryhtiö on myyty, kaikkiin tytäryhtiöihin ja niiden aiempaan toimintaan voi silti sisältyä oikeudenkäyttöalueilla merkittäviä riskejä ja vastuita, joita ei ole pystytty arvioimaan tai havaitsemaan. Tällaiset seikat eivät välttämättä ole käyneet ilmi myöskään Rush Factoryn julkaisemista yhtiö- tai lehdistötiedotteista. Myyjien on näin ollen täytyntä luottaa Rush Factoryn johdon näkemyksiin arvioidessaan tiettyjä seikkoja.

Kun Rush Factory ja SBIH aloittavat toimintansa Sunborn International -konsernissa, Sunborn International -konsernin johto saattaa saada lisätietoja puutteista tai vastuista, jotka yksittäin tai yhdessä voivat johtaa merkittäviin lisäkustannuksiin ja -vastuisiin, joita ei ole kuvattu tässä Yhtiöesitteessä, tai heikentää Osakevaihdon arvioitujen hyötyjen saavuttamisen todennäköisyyttä.

Myyjät eivät voi taata, että niiden tekemä rajallinen due diligence -tarkastus on tuonut kaikki Osakevaihtoon ja Rush Factoryyn mahdollisesti liittyvät olennaiset seikat esiin tai että kaikki olennaiset seikat olisi mahdollista havaita tavanomaisissa due diligence -tarkastuksissa tai että Sunborn International -konsernin vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevia riskejä ei myöhemmin ilmene. Kaikkien edellä mainittujen tekijöiden toteutumisella voisi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sunborn International -konsernin liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja osakkeen hintaan.

Epäonnistuminen Osakevaihdon yhteydessä toteutettavien suunnattujen osakeantien ja rahoituksen uudelleenjärjestelyjen toteuttamisessa voisi vaikuttaa olennaisen haitallisesti Sunborn International -konsernin liiketoimintaan

Osakevaihdon yhteydessä SBIH on kerännyt sijoittajilta lisää oman pääoman ehtoista rahoitusta hotelliliiketoiminnan kehittämiseen ja ylläpitämiseen sekä uuden Lontoon jahtihotellin rakentamiseen ja Rush Factory on kerännyt sijoittajilta lisää vieraan pääoman ehtoista rahoitusta liiketoiminnan jatkumisen turvaamiseen ja taloudellisen aseman vakauttamiseen sekä tervehdyttämiseen. Samalla SBIH on uudelleenjärjestellyt lainarahoitustaan. Lisätietoja järjestelyistä on esitetty kohdassa ”*Osakevaihto ja Osakevaihtosopimus – Osakevaihtoon liittyvät omistusjärjestelyt*”. Tämän Yhtiöesitteen päivämääränä SBIH:n operatiivisten tytäryhtiöiden liikkeeseen laskemien joukkovelkakirjalainojen ehtojen mukaan operatiiviset tytäryhtiöt eivät voi jakaa varoja ylöspäin emoyhtiölle. Ennen kyseisten rajoitusten poistumista Sunborn International -konsernin emoyhtiön taloudellinen asema on siis riippuvainen ulkopuolisesta vieraan ja oman pääoman ehtoista rahoituksesta.

Mikäli nämä Osakevaihdon yhteydessä suunnitellut suunnatut osakeannit ja lainojen uudelleenjärjestelyt eivät toteudu tai mikäli niillä ei pystytä saavuttamaan niitä tavoitteita, joita SBIH rahoitusjärjestelyillä tavoittelee, Sunborn International -konsernin käyttöpääoma liiketoiminnan kehittämiseen ja ylläpitämiseen sekä Sunborn International -konsernin kasvutavoitteisiin voi vaarantua. Vaikka rahoitusjärjestelyistä on tehty sitovat sopimukset, niihin sisältyy tiettyjä ehdollisuuksia, minkä vuoksi rahoitusta ei välttämättä saada siinä määrin kuin sopimuksessa on sovittu eikä uudelleenjärjestelyä siinä mittakaavassa kuin oli arvioitu. Lisäksi sovittujen rahassummien siirtämisessä voi kestää tai niitä ei välttämättä saada lainkaan SBIH:stä riippumattomasta syystä.

Osakevaihdon yhteydessä toteutettavien suunnattujen osakeantien ja rahoituksen uudelleenjärjestelyn toteuttamisessa epäonnistumisella voi siten olla olennaisen haitallinen vaikutus Sunborn International -konsernin liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja osakkeen hintaan.

Osakevaihdoilla voi toteutuessaan olla haitallisia seurauksia Sunborn International -konsernin sopimuksissa olevien ehtojen johdosta

Sunborn International -konsernin sopimuksissa ja joukkovelkakirjalainojen ehdoissa on määräysvallan muuttumista koskevia lausekkeita. Esimerkiksi Sunborn Gibraltar -jahtihotellin laivapaikkasopimuksessa Ocean Village Investments Limitedin kanssa on lauseke, jonka mukaan Sunborn Gibraltar -jahtihotellin tosiasiallisen edunsaajan myydessä 50–80 prosenttia jahtihotellin omistuksesta Sunborn Gibraltarin tulee maksaa Ocean Village Investments Limitedille 240 000 punttaa lisätynä 2,75 prosentin vuosittaisen korotuksen mukaisella summalla. Jos aluksen tosiasiallinen omistus muuttuu yli 80 prosenttia, maksettavaksi tulee 720 000 punttaa lisätynä 2,75 prosentin vuosittaisen korotuksen mukaisella summalla. Täten Sunborn Oy:n Osakevaihdon jälkeisen omistussuuden laskiessa alle 50 prosentin tai alle 20 prosentin Sunborn International -konserni voi joutua maksamaan Ocean Village Investments Limitedille korvausta edellä mainitusti.

Osakevaihdon seurauksena Sunborn International -konserni voi joutua maksamaan lisäsummia sopimussuhteissaan, tai sopimukset voidaan irtisanoa tai rahoitus eräänä, joista kaikilla voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sunborn International -konsernin liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja osakkeen hintaan.

Toimintojen integroiminen Osakevaihdon jälkeen saattaa epäonnistua

Osakevaihdossa tavoiteltujen etujen toteutuminen edellyttää, että eri toimialoilla toimivien Rush Factoryn ja SBIH:n toimintojen integrointi onnistuu suunnitellulla tavalla. Toimintojen integrointi vaatii runsaasti johdon resursseja, mikä vähentää johdon mahdollisuuksia muun liiketoiminnan kehittämiseen.

Osakevaihtoon liittyvillä integrointiongelmilla voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sunborn International -konsernin liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja osakkeen hintaan.

Sunborn International -konsernin taloudelliseen asemaan, rahoitukseen ja valuuttakursseihin liittyviä riskejä

Rush Factory on aiemmin toiminut tappiollisesti, ja Yhtiön taloudellisen tilanteen vakauttaminen ja kääntäminen voitolliseksi edellyttää Osakevaihdon toteutumista ja rahoitusjärjestelyiden onnistumista

Rush Factoryllä on takanaan useita tappiollisia tilikausia. Toiminnan tervehdyttämiseksi on tehty useita toimia: yhtiön liiketoimintaa on vakautettu, tappiollisia liiketoimintoja on myyty ja yhtiön kulurakennetta on kevennetty. Rush Factory kuitenkin toimii suhdannealttiilla toimialalla ja toiminta nojautuu suurelta osin tapahtumahankkeisiin. Toiminnan tuloksellisuus on riippuvainen tapahtumien onnistumisesta.

Rush Factory allekirjoitti 28.10.2024 ehdollisen rahoitussopimuksen PM Ruukki Oy:n, Jerovit Advisory Oy:n ja Niemelän Markka & Ropo Oy:n kanssa varmistaakseen toimintansa jatkuvuuden ("**Rahoitusjärjestely**"). Rahoitusjärjestelyn osana PM Ruukki Oy ja Jerovit Advisory Oy tarjosivat Rush Factorylle 200 000 euron siltarahoituksen sen maksukyvyyn turvaamiseksi ja ProUp Oy tarjosi noin 550 000 euron lainan Rush Factoryn omistaman Maskun kiinteistön pankkilainan sekä käyttöpääomalainan takaisinmaksua varten. Lainojen vakuutena on Maskun kiinteistö. Myöhemmin Rush Factory on saanut 42 513 euroa lisää vieraan pääoman ehtoista rahoitusta PM Ruukki Oy:ltä ja Jerovit Advisory Oy:ltä. Lisäksi Rush Factorylle tarjottiin 400 000 euroa oman pääoman ehtoista rahoitusta, josta osa toteutetaan konvertoimalla 200 000 euron siltarahoitus ja muut lisälainaerät, mukaan lukien 42 513 euron erä. Sijoitus on kuitenkin suuruudeltaan aina enintään 400 000 euroa, jolloin lisälainaerät vähentävät uuden oman pääoman ehtoisen rahoituksen osuutta osakeannissa.

Rahoitusjärjestelyn toteutuminen on Osakevaihdon toteutumisen ehto. Rahoitusjärjestely on ehdollinen muun muassa tarvittaville Rush Factoryn yhtiökokouksen päätöksille koskien suunnattua osakeantia ja muita järjestelyyn välittömästi liittyviä yhtiökokouksen päätösvaltaan kuuluvia asioita. Siten on mahdollista, ettei Rahoitusjärjestely toteudu. Mikäli Rahoitusjärjestely ei toteudu eivätkä Osakevaihtosopimuksen osapuolet luovu Rahoitusjärjestelyn toteuttamisen ehdosta, ei myöskään Osakevaihto toteudu, ja tällöin Rahoitusjärjestelyn mukaiset siltarahoitus ja vieraan pääoman ehtoinen rahoitus sekä muut PM Ruukki Oy:n ja Jerovit Advisory Oy:n myöntämät lisälainaerät voidaan eräännyttää välittömästi. Rahoitusjärjestelyn avulla Rush Factory vältti konkurssin, ja mikäli Rahoitusjärjestelyn mukainen rahoitus eräännyttäisiin välittömästi, olisi tällä olennaisen haitallinen vaikutus Rush Factoryn taloudelliseen asemaan.

Rahoitusjärjestelystä huolimatta Rush Factoryn taloudellinen tilanne on edelleen haastava. Rush Factory -konsernin oma pääoma 31.12.2024 oli -1,8 miljoonaa euroa. Konsernin omavaraisuusaste 31.12.2024 oli -143 prosenttia. Lisäksi Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen jätti Rush Factorystä ja sen tytäryhtiöstä Funrun Finland Oy:stä konkurssihakemuksen, joka sittemmin Rush Factoryn osalta peruutettiin. Myös Verohallinto jätti Rush Factorystä konkurssihakemuksen, joka sittemmin peruutettiin. Funrun Finland Oy asetettiin Keskinäisen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen hakemuksesta konkurssiin 22.11.2024.

Rush Factory ei ole pystynyt järjestämään tapahtumia, joihin se on myynyt lippuja. Rush Factory ei myöskään ole pystynyt korvaamaan maksettuja lippuja peruuntuneiden tapahtumien jälkeen. Tämän lisäksi Rush Factory ei ole pystynyt maksamaan kaikkia muitakaan maksuja niiden erääntyessä. Rush Factoryn saadut ennakat 31.12.2024 olivat yhteensä 885 tuhatta euroa, sen ostovelat olivat yhteensä 1 055 tuhatta euroa ja sen siirtovelat olivat 146 tuhatta euroa. Rush Factoryllä oli 31.12.2024 muuta lyhytaikaista velkaa yhteensä 1 665 tuhatta euroa ja pitkäaikaista rahalaitoslainaa 158 tuhatta euroa. Lisäksi Rush Factoryn omistamaan Maskussa sijaitsevaan kiinteistöön on liittynyt riitoja, ja Maskun kunnan asettama 168 640 euron sopimussakko rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä on maksamatta. Konkurssiin 22.11.2024 asetetun Funrun Finland Oy:n lisäksi Funrun Events UK Ltd on hakeutunut vapaaehtoiseen selvitystilaan. Rush Factory tiedotti 24.3.2025 myyneensä saksalaisen tytäryhtiönsä VE Volkslauf Events GmbH:n Boninvest Beteiligungen GmbH:lle negatiivisella 25 000 euron kauppahinnalla kyseisen yhtiön heikon taloustilanteen vuoksi.

Lisäksi Rush Factory on saanut Business Finland Oy:ltä lainan, joka voidaan vaatia takaisinmaksettavaksi, jos olosuhteet lainan antamisen jälkeen ovat olennaisesti muuttuneet. Tällaisia olosuhteiden muutoksia ovat esimerkiksi muutokset siinä projektissa, jota varten laina on myönnetty, sekä taloudellisen aseman olennainen heikentyminen verrattuna siihen, mitä lainaa myönnettäessä oli arvioitu. Projekti, jota varten Business Finland Oy myönsi lainan, on päätynyt, ja Rush Factoryn taloudellinen asema on olennaisesti heikentynyt lainan myöntämisen jälkeen. Täten on mahdollista, että Business Finland Oy vaatisi lainan takaisinmaksettavaksi. Lisäksi Rush Factoryn tulee hakea Business Finland Oy:ltä lupa sellaisiin yritysjärjestelyihin tai liiketoiminnan muutoksiin, jotka vaarantavat sen projektin edistymistä, jota varten laina on myönnetty. Ei ole takeita siitä, että lupaa Osakevaihtoon myönnettäisiin.

Rahoitusjärjestelyssä annettu vieraan pääoman rahoitus ei ole riittänyt kattamaan Rush Factoryn juoksevia kuluja ennen Osakevaihdon toteuttamista. Vaikka Rush Factory on pyrkinyt minimoimaan kulunsa vain välttämättömiin liiketoiminnan juokseviin kuluihin, SBIH on joutunut rahoittamaan Rush Factoryä Osakevaihtosopimuksen allekirjoittamisen jälkeen mahdollistaakseen Rush Factoryn selviämisen vastuistaan ja veloistaan ennen suunniteltua Osakevaihdon toteuttamista. Ei kuitenkaan ole takeita siitä, että SBIH:nkään tarjoama rahoitus riittäisi kattamaan Rush Factoryn kuluja Osakevaihdon toteutumiseen asti, mikä voisi johtaa siihen, ettei Osakevaihtoa pystytä toteuttamaan Rush Factoryn heikon taloudellisen aseman johdosta. Vaikka Rush Factory selviäisi juoksevista kuluistaan Osakevaihdon toteuttamiseen asti, Rush Factoryn heikolla taloudellisella asemalla on olennaisen haitallinen vaikutus Osakevaihdossa syntyvän Sunborn International -konsernin taloudelliseen asemaan.

Mikäli Osakevaihto ja/tai rahoitusjärjestelyt eivät toteutuisi suunnitellusti, tällä olisi olennaisen haitallinen vaikutus Rush Factoryn ja/tai Sunborn International -konsernin liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja osakkeen hintaan.

Sunborn International -konsernin ulkona oleviin joukkovelkakirjalainoihin liittyvillä riskeillä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sunborn International -konsernin taloudelliseen asemaan

Sunborn International -konsernilla on ollut viime aikoina useita kirjallisia menettelyitä sen liikkeeseen laskemien joukkovelkakirjojen haltijoiden kanssa.

Sunborn Londonin 25,5 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan (ISIN-koodi NO0011099772) haltijat hyväksyivät 6.9.2024 yksimielisesti joukkovelkakirjalainan ehtojen muutoksen, jossa sovittiin eräpäivän jatkosta 5.2.2026 asti. Vallitsevassa rahoitusmarkkinatilanteessa Sunborn London pyrki jatkamaan nykyistä joukkovelkakirjalainaa uuden liikkeeseenlaskuprosessin välttämiseksi. Sunborn Londonin joukkovelkakirjalainan jäljellä oleva velkamäärä 31.12.2024 oli 23,8 miljoonaa euroa.

Sunborn Gibraltarin 58 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan (ISIN-koodi SE0010296632) haltijat hyväksyivät 25.7.2024 yhtiön ehdottamat joukkovelkakirjalainan ehtojen muutokset, joiden seurauksena Sunborn Gibraltarin liikkeeseen laskeman joukkovelkakirjalainan eräpäivää jatkettiin 30.11.2024 asti ja se poistettiin Nasdaq Stockholm AB:n joukkovelkakirjalainalista 22.8.2024. Uudelleenrahoitusneuvotteluiden pitkittyessä Sunborn Gibraltar käynnisti 8.11.2024 kirjallisen menettelyn eräpäivän jatkamiseksi 28.2.2025 asti sekä hakeakseen muutosta ehtoihin in natura -osingonmaksun mahdollistamiseksi osana emokonsernin rahoitusjärjestelyitä. Joukkovelkakirjalainan ehtojen muutokset hyväksyttiin kirjallisessa menettelyssä 4.12.2024.

17.2.2025 Sunborn Gibraltar käynnisti kirjallisen menettelyn joukkovelkakirjalainan eräpäivän jatkamiseksi 4.7.2025 sekä hakeakseen muutosta lunastushintaan. Joukkovelkakirjalainan ehtojen muutokset hyväksyttiin kirjallisessa menettelyssä 12.3.2025. Muutosten seurauksena joukkovelkakirjalainan lunastushinta laski 110 prosentista 103 prosenttiin nimellisarvosta. Joukkovelkakirjalainan takaisinmaksun olennaisena osana on SBIH:n maaliskuussa 2025 tiedottama Gibraltarin aluksen enemmistöosuuden kauppa. Mikäli aluksen enemmistöosuuden kauppa ei onnistu tai mikäli kauppahinnan saaminen viivästyy, ei Sunborn Gibraltar välttämättä pysty maksamaan joukkovelkakirjalainaa joukkovelkakirjalainanhaltijoille. Sunborn Gibraltarin joukkovelkakirjalainan jäljellä oleva velkamäärä 31.12.2024 oli 58 miljoonaa euroa.

Sunborn International -konsernin joukkovelkakirjalainoihin liittyvät yhdistetyt riskit voivat vaikuttaa olennaisen haitallisesti Sunborn International -konsernin liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja osakkeen hintaan.

Jos markkinaolosuhteet heikkenevät, Sunborn International -konserni voi kohdata ongelmia lainojensa uudelleenrahoittamisessa ja liiketoimintansa rahoittamisessa kilpailukykyisin ehdoin

Sunborn International -konsernin pääomanhallinnan tavoitteena on turvata tehokas pääomarakenne markkinoiden luottamuksen ylläpitämiseksi, pitää yllä liiketoiminnan tulevaa kehitystä ja täyttää velvoitteensa. Sunborn International -konsernilla oli 31.12.2024 pro forma -vierasta pääomaa yhteensä 101,6 miljoonaa euroa, josta pro forma -pitkäaikaista vierasta pääomaa oli 28,5 miljoonaa euroa ja pro forma -lyhytaikaista vierasta pääomaa 73,1 miljoonaa euroa. Sunborn International -konsernin kyky maksaa jäljellä olevat velkansa riippuu muun muassa sen tulevasta taloudellisesta ja operatiivisesta tuloksesta, joihin vaikuttavat vallitsevat taloudelliset olosuhteet sekä taloudelliset, liiketoiminnalliset, lainsäädännölliset ja muut tekijät, joista osa ei ole Sunborn International -konsernin hallinnassa. Jos Sunborn International -konsernin liiketoiminnan tuotot eivät riitä sen nykyisten tai tulevien velkojen hoitoon, Sunborn International -konserni joutuu ryhtymään toimiin,

kuten vähentämään tai lykkäämään liiketoimintaansa, yritysostoja, investointeja tai pääomamenoja, myymään omaisuuttaan, järjestelemään uudelleen tai rahoittamaan velkansa tai hankkimaan lisää omaa pääomaa. Sunborn Gibraltar tiedotti 13.6.2024, ettei se ollut pystynyt maksamaan joukkovelkakirjalainansa mukaista korkomaksua 5.6.2024 senhetkisestä operatiivisen toiminnan likviditeetti- ja rahavirtatilanteesta johtuen. Joukkovelkakirjalainan ehdot eivät mahdollistaneet likviditeettitilanteen korjaamista pääomalla tai pääomalainalla rikkomatta joukkovelkakirjalainan ehtoja, jonka johdosta yhtiö haki ehtojen muutosta. Sunborn Gibraltar tiedotti 1.7.2024, että korkomaksu oli suoritettu joukkovelkakirjojen haltijoille, ja muutokset kovenantteihin hyväksyttiin kirjallisessa menettelyssä 25.7.2024. Lisäksi 24.3.2025 tiedotettiin, ettei Sunborn Gibraltar ollut pystynyt maksamaan joukkovelkakirjalainansa mukaista korkomaksua 21.3.2025. Tiedotteessa joukkovelkakirjalainan haltijoiden agentti Nordic Trustee & Agency AB (publ) ilmoitti, ettei se ryhdy toimiin eräännyttämisperusteen olemassaolosta huolimatta. Sunborn Gibraltar maksoi erääntyneen korkomaksunsa 27.3.2025.

Rahoitusmarkkinoilla vallitsevien epävakaiden olosuhteiden ja makrotaloudellisen tilanteen vuoksi ei ole varmuutta siitä, että Sunborn International -konserni onnistuu saamaan rahoitusta, tai se voi onnistua saamaan rahoitusta vain merkittävästi korkeammilla kustannuksilla kuin SBIH tällä hetkellä. Sunborn International -konsernilla voi lisäksi tulevaisuudessa olla vaikeuksia saada lisärahoitusta ja/tai jälleenrahoittaa nykyisiä velkojaan niiden erääntyessä. Monet tekijät, kuten rahoitusmarkkinoiden olosuhteet ja luoton yleinen saatavuus, voivat vaikuttaa rahoituksen saatavuuteen. Rahoitusmarkkinoiden olosuhteisiin voivat vaikuttaa eri tekijät, kuten makrotalouden epäsuotuisa kehitys, valtioiden velkakriisit ja epävakaa poliittinen ympäristö. Lisäksi lisärahoituksen saatavuus riippuu siitä, että liikkeeseenlaskijan lainanantajat säilyttävät myönteisen käsityksen liikkeeseenlaskijan pitkän tai lyhyen aikavälin rahoitusnäköymistä. Lisääntynyt epävakaus ja epävarmuus sekä rahoitusmarkkinoiden häiriöt ja epäsuotuisa kehitys voivat rajoittaa Sunborn International -konsernin pääoman saatavuutta ja johtaa esimerkiksi Sunborn International -konsernin maksuvalmiuden heikentymiseen, mikä voi hankaloittaa rahoituksen saatavuutta kohtuulliseen hintaan. Jos Sunborn International -konserni ei kykene saamaan tarvittavaa rahoitusta kaupallisesti kohtuullisin kustannuksin, hyväksyttävien ehtojen tai ollenkaan, tällä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sunborn International -konsernin liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja osakkeen hintaan.

Sunborn International -konsernin lainasopimuksiin sisältyy ja tuleviin lainasopimuksiin voi sisältyä rajoituksia, jotka voivat rajoittaa Sunborn International -konsernin joustavuutta harjoittaa liiketoimintaansa ja jakaa varoja operatiivisista tytäryhtiöistä listatulle Yhtiölle

Sunborn International -konsernin nykyiset lainasopimukset sisältävät ja tulevat rahoitussopimukset voivat sisältää määräyksiä, jotka rajoittavat johdon harkintavaltaa tietyissä operatiivisissa asioissa. Esimerkiksi Sunborn International -konsernin nykyiset lainasopimukset sisältävät rajoituksia Sunborn International -konsernin kyvylle ottaa lisävelkaa, tehdä yritysostoja ja -myyntejä, toteuttaa sulautumisia, tehdä muutoksia Sunborn International -konsernin liiketoimintaan, jakaa varoja, taata velkaa tai ottaa muita vastuuta ja myöntää pantteja. Esimerkiksi Sunborn Londonin joukkovelkakirjalainan muutettujen ehtojen mukaan Sunborn London ei voi jakaa varoja, mikä vaikuttaa Sunborn International -konsernin emoyhtiön mahdollisuuteen saada tuloja operatiiviselta tytäryhtiöltään.

Sunborn International -konsernin kyky täyttää nämä ja muut Sunborn International -konsernin nykyisiin ja tuleviin lainasopimuksiin sisältyvät veloitteet riippuvat Sunborn International -konsernin tulevasta tuloksesta, joka puolestaan on riippuvainen useista tekijöistä, joista eräät ovat Sunborn International -konsernin vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella. Näiden ehtojen rikkominen tai taloudellisten tunnuslukujen ja testien noudattamatta jättäminen voi johtaa lainasopimusten rikkomiseen, mikä voi johtaa kyseisen velan eräännyttämiseen, ellei rikkomista tai laiminlyöntiä korjata tai ellei lainanantaja luovu oikeudesta vaatia eräännyttämistä, sekä muiden velkojen eräännyttämiseen sen seurauksena, että velkaantumiseen sovelletaan ristikkäistä eräännyttämistä tai ristikkäistä rikkomista koskevia määräyksiä. Sunborn International -konsernin ottaman yhden tai useamman lainan peruuttamisella voisi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sunborn International -konsernin maksuvalmiuteen ja taloudelliseen asemaan.

Sunborn International -konsernin käyttöpääoman riittävyys edellyttää pääomarakenteen vahvistamista

Sunborn International -konsernin käyttöpääoman riittävyys edellyttää tässä Yhtiöesitteessä kuvattujen suunnattujen osakeantien toteutumista, Sunborn Londonin helmikuussa 2026 erääntyvän joukkovelkakirjalainan uudelleenrahoitusta sekä Gibraltarin aluksen enemmistöosuuden kauppaa tai siltarahoitusta, jotta Sunborn Gibraltar pystyisi maksamaan 4.7.2025 erääntyvän joukkovelkakirjalainansa. Mikäli Sunborn International -konserni ei pysty toteuttamaan edellä mainittuja toimia, Sunborn

International -konserni voi joutua etsimään lisärahoitusta käyttöpääoman ja toiminnan jatkuvuuden turvaamiseksi tai neuvottelemaan rahoittajensa kanssa nykyisten rahoitussopimusten ehtoja uudelleen.

Sunborn Gibraltarin joukkovelkakirjalainan takaisinmaksun olennaisena osana on SBIH:n maaliskuussa 2025 tiedottama Gibraltarin aluksen enemmistöosuuden kauppa. Mikäli aluksen enemmistöosuuden kauppa ei onnistu tai mikäli kauppahinnan saaminen viivästyy, ei Sunborn Gibraltarin joukkovelkakirjalainaa pystytä välttämättä maksamaan pois, millä olisi olennaisen haitallinen vaikutus Sunborn International -konsernin käyttöpääoman riittävyyteen ja siten Osakevaihdon toteuttamiseen sekä Osakevaihdon toteuttamisen jälkeisen liiketoiminnan harjoittamiseen.

Kuten yllä kohdassa ”– *Sunborn International -konsernin lainasopimukseen sisältyy ja tuleviin lainasopimukseen voi sisältyä rajoituksia, jotka voivat rajoittaa Sunborn International -konsernin joustavuutta harjoittaa liiketoimintaansa ja jakaa varoja operatiivisista tytäryhtiöistä listatulle Yhtiölle*” esitetään, varojen jakaminen operatiivisista tytäryhtiöistä listatulle Yhtiölle ei nykyisten ja mahdollisesti tulevien lainasopimusten ehtojen mukaisesti ole mahdollista, millä on haitallinen vaikutus Yhtiön käyttöpääoman riittävyydelle.

Sunborn International -konserni altistuu valuuttakurssiriskeille

Sunborn International -konsernin valuuttakurssiriski liittyy siihen, että suurin osa Sunborn International -konsernin liiketoiminnasta tapahtuu muussa valuutassa kuin euroissa, pääasiassa Ison-Britannian punnissa ja Gibraltarin punnissa². Sunborn International -konsernin velkasitoumukset ja korkokustannukset ovat kuitenkin muissa valuutoissa kuin punnissa, pääasiassa euroissa. Tämän seurauksena Sunborn International -konsernin liiketoiminnan tulos on altis punnan ja euron välisten valuuttakurssien vaihtelusta aiheutuville translaatio- ja transaktioriskeille. Translaatoriski kattaa ulkomaisten tytäryhtiöiden tuloslaskelmien ja taseiden euromääräisiksi muuntamisesta syntyvät vaikutukset Sunborn International -konsernin konsernitilinpäätökseen. Taseen ulkomaanvaluuttamääräisten erien ja tulevien rahavirtojen aiheuttamat transaktioriskit liittyvät myyntiin, hankintoihin ja käteisvaroihin.

Epäsuotuisilla muutoksilla erityisesti Ison-Britannian punnan ja Gibraltarin punnan valuuttakurssissa voisi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sunborn International -konsernin liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkömiin ja osakkeen hintaan.

Jahtihotellien käypä markkina-arvo voi vaihdella ja muutokset tiettyjen omaisuuserien tasearvon taustaoletuksissa esimerkiksi epäsuotuisten markkinaolosuhteiden seurauksena voivat johtaa tällaisten omaisuuserien, kuten liikearvon ja aineettomien hyödykkeiden, arvonalentumiseen

Jahtihotellit on luokiteltu käyttöomaisuudeksi Sunborn International -konsernin konsernitilinpäätöksessä. Sunborn London -jahtihotellin kirjanpitoarvo oli 6,7 miljoonaa euroa 31.12.2024 ja markkina-arvo oli noin 50 miljoonaa euroa viimeisimmän maaliskuussa 2025 valmistuneen valuaatioraportin mukaan. Sunborn Gibraltar -jahtihotellin kirjanpitoarvo oli 91,7 miljoonaa euroa 31.12.2024 ja markkina-arvo oli noin 136 miljoonaa dollaria viimeisimmän helmikuussa 2025 valmistuneen valuaatioraportin mukaan. Sunborn International -konsernin konsernitilinpäätöksessä käyttöomaisuus kirjataan hankintamenoon vähennettynä kertyneillä poistoilla, tai sitä alempaan markkina-arvoon, mikäli käyttöomaisuuden arvo on pysyvästi alentunut. SBIH-konsernin erillisyyhtiöt ovat osittain aiemmin soveltaneet sijoituskiinteistöjä koskevaa IAS 40 -IFRS-standardia Jahtihotellien kirjanpidossa, jolloin hankintameno on perustunut kolmansien osapuolten arvioreportteihin. Osakevaihdon kautta syntyvässä Sunborn International -konsernissa tämä kirjanpitokäsittely ei ole enää mahdollinen, koska omaisuuserät eivät ole käytössä ainoastaan vuokratuottojen tai arvonnousun luomiseksi, vaan konserni tuottaa myös hotellipalveluja. Aiemmin käytetyt kolmansien osapuolten arvioreportit muodostivat perustan kirjanpitoarvoille. Markkina-arvot arvostetaan tuottomenetelmällä, ja se heijastaa muun muassa vuokratuloja nykyisistä vuokrasopimuksista ja muita oletuksia, joita markkinaosapuolet tekevät hinnoittellessaan kiinteistöä nykyisissä markkinaolosuhteissa. Jahtihotellien arvoon vaikuttavat Englannin ja Gibraltarin sekä myös maailmanlaajuiset kiinteistömarkkinaolosuhteet. Vaikka aluksia ei Suomen lain mukaan katsota kiinteistöiksi, muun muassa kiinteistöjen arvojen vaihtelut vaikuttavat myös samalla toimialalla toimiviin aluksiin. Lisäksi luksusmajoituksen kysynnän muutokset ja muut kiinteistömarkkinoiden dynamiikassa tapahtuvat muutokset voivat vaikuttaa Sunborn International -konsernin omistusten arvoon. Myös korkotason muutoksilla, rahoituksen saatavuudella, kiinteistöverojen muutoksilla sekä kustannusten ja ehtojen muutoksilla on merkittävä vaikutus sijoitusten arvoon. Käyttöomaisuuden käyvän markkina-arvon merkittävät tappiot markkinaolosuhteiden tai taustalla olevien oletusten ja arvioiden muutosten vuoksi voivat vaikuttaa olennaisen

² Gibraltarin punta vaihdetaan samanarvoisena Ison-Britannian puntaan, joka on käytössä myös Gibraltarilla. Tästä huolimatta Gibraltarin puntia ei kuitenkaan hyväksytä käyttöön Isossa-Britanniassa.

haitallisesti Sunborn International -konsernin liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja osakkeen hintaan.

Osakevaihdon toteuttamisen yhteydessä Sunborn International -konsernin pro forma -taseessa tulee olemaan kirjattuna liikearvoa hyödykkeitä ja aineellisia käyttöomaisuushyödykkeitä. Sunborn International -konsernin pro forma -taseessa 31.12.2024 oli 52,2 miljoonaa euroa liikearvoa ja 106,3 miljoonaa euroa aineellisia hyödykkeitä. Näistä tehdään poistoja niiden taloudellisena vaikutusaikana Suomessa tilinpäätösten laatimista koskevien säännösten ja määräysten ("**Suomalainen Kirjanpitoikäytäntö**" tai "**FAS**") mukaisesti. Jos taloudellisen vaikutusajan arvioidaan muuttuvan, poistojen ajankohtaa oikaistaan. Kunkin tilikauden päättyessä arvioidaan, onko omaisuuserien kirjanpitoarvo kerrytettävissä. Jos omaisuuserän arvo on pysyvästi alempi kuin kirjanpitoarvo, arvonalentuminen kirjataan. Arvonalentumistestaukset perustuvat erilaisiin arvioihin ja oletuksiin, ja merkittävät muutokset voivat johtaa poistojen ajankohdan muutokseen tai arvonalentumisiin, millä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sunborn International -konsernin liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja osakkeen hintaan.

Sunborn International -konserni ei välttämättä pysty ylläpitämään riittävää maksuvalmiutta

Sunborn International -konsernin keskeiset likviditeettitarpeet liittyvät pääasiassa lyhyt- ja pitkäaikaisten velkojen hoitamiseen, verojen maksuun, investointeihin ja käyttöomaisuuden muutoksiin. Sunborn International -konsernin ensisijaisia likviditeetin lähteitä näiden tarpeiden täyttämiseksi ovat liiketoiminnan rahavirta, osakeannit ja lainat.

Likviditeettiriski tarkoittaa riskiä, joka syntyy silloin, kun Sunborn International -konsernilla on vaikeuksia täyttää velkoihin ja vastuisiin liittyviä velvoitteitaan, jotka toteutetaan luovuttamalla käteisvaroja tai muita rahoitusvaroja. Sunborn International -konsernin lähestymistapa likviditeetin hallintaan on varmistaa niin pitkälti kuin mahdollista, että sillä on riittävä likviditeetti sen vastuiden kattamiseksi niiden erääntyessä, sekä normaaleissa että vaikeissa olosuhteissa. Sunborn International -konsernin maksuvalmius 31.12.2024 oli 23 prosenttia. Yleisen taloustilanteen epäedullinen kehitys voi kuitenkin vaikuttaa merkittävästi Sunborn International -konsernin kykyyn säilyttää maksuvalmiutensa. Lisäksi Sunborn International -konsernin likviditeetin hallintaa voivat rajoittaa konsernin rahoitusehdot. Katso myös "*Sunborn International -konsernin lainasopimukseen sisältyy ja tuleviin lainasopimukseen voi sisältyä rajoituksia, jotka voivat rajoittaa Sunborn International -konsernin joustavuutta harjoittaa liiketoimintaansa*" edellä. Talouden laskusuhdanteen tai markkinoiden volatiliiteetin aiheuttaman asiakkaiden kysynnän ja investointihalukkuuden vähenemisellä voi olla negatiivinen vaikutus Sunborn International -konsernin liikevaihtoon ja kykyyn ylläpitää liiketoiminnan rahavirtoja. Tämä voi puolestaan johtaa Sunborn International -konsernin rahavarojen ehtymiseen, jolloin Sunborn International -konsernin olisi hankittava lisärahoitusta markkinoilta. Jos rahoitusmarkkinoilla esiintyy epävarmuutta ja volatiliiteettiä, tällaista rahoitusta ei välttämättä ole saatavilla suotuisin ehdoin tai ollenkaan. Lisäksi Osakevaihtoon väistämättä liittyvien epävarmuustekijöiden seurauksena sen toimeenpanon kustannukset voivat nousta odotettua korkeammiksi.

Millä tahansa edellä kuvatulla tekijällä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sunborn International -konsernin liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja osakkeen hintaan.

Korkovaihtelulla voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sunborn International -konsernin liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja osakkeen hintaan

Sunborn Gibraltar laski 5.9.2017 liikkeeseen 58 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan, jonka korko on kolmen kuukauden EURIBOR lisättyä 5 prosentin vuosittaisella marginaalilla, ja Sunborn London laski 22.9.2021 liikkeeseen 25,5 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan, jonka korko on kolmen kuukauden EURIBOR lisättyä 5,5 prosentin vuosittaisella marginaalilla. Sunborn International -konsernin pro forma -oikaistut korko- ja rahoituskulut lainoista rahoituslaitoksilta ja joukkovelkakirjalainoista 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta olivat noin 8,7 miljoonaa euroa. Myös Sunborn International -konsernilla voi olla tarve hankkia ylimääräistä velkapääomaa kasvunsa rahoittamiseksi. Markkinakorkojen ja korkomarginaalien muutokset voivat siten vaikuttaa Sunborn International -konsernin rahoituskustannuksiin, sijoitustuottoihin ja korollisten velkojen markkina-arvostukseen. Euroopassa korkoihin on viime vuosina kohdistunut nostopainetta yleisen talous- ja inflaatiotilanteen vuoksi ja, vaikka korkotaso on Euroopassa laskenut, markkinoilla on edelleen epävarmuutta siitä, miten korkotaso kehittyy pitkällä aikavälillä. Korot voivat nousta useista Sunborn International -konsernin vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevista syistä, kuten valtioiden ja keskuspankkien poliittisten päätösten johdosta.

Tämän Yhtiöesitteen päivämääränä SBIH ei suojaudu korkoriskeiltä, ja vaikka SBIH:n tarkoituksena on suojautua korkoriskeiltä pääomarakenteensa aktiivisella hallinnalla, ei voi olla takeita siitä, että Sunborn International -konserni onnistuisi hankkimaan korkosuojausta suotuisin ehdoin tai lainkaan.

Korkojen nousun seurauksena Sunborn International -konsernin tämänhetkiset rahoituskustannukset nousisivat, millä voisi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sunborn International -konsernin taloudelliseen tilaan, kykyyn hankkia pääomaa, maksuvalmiuteen sekä tuleviin uudelleenrahoituskustannuksiin ja siten sen liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja osakkeen hintaan.

Sunborn International -konsernin todelliset verosaamiset tai -velat voivat poiketa olennaisesti arvioista tai odotuksista, eikä Sunborn International -konserni välttämättä pysty hyödyntämään laskennallisia verosaamiaan täysimääräisesti

Arvioidessaan Sunborn International -konsernin tuloveroja Sunborn International -konsernin johto määrittää tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden perusteella sellaiset tuloveropositiot, jotka toimivaltaisen veroviranomaisen odotetaan hyväksyvän. Ei kuitenkaan voi olla varmuutta siitä, että Sunborn International -konsernin lopulliset verosaamiset tai -velat eivät poikkeaisi olennaisesti Sunborn International -konsernin arvioista tai odotuksista. Koska Sunborn International -konsernin toiminta on luonteeltaan kansainvälistä, sen liiketoimintaan sovelletaan useiden eri maiden verolakeja ja säännöksiä sekä näiden tulkintoja. Sunborn International -konsernin liiketoimintaan sovellettava verolainsäädäntö, muut säännökset sekä näiden tulkinnat muuttuvat jatkuvasti, ja muutokset saattavat soveltua myös taannehtivasti. Erityisesti uusien jahtihotellien sijaintien osalta verotuskäytäntöjä on vaikea luotettavasti arvioida etukäteen. Tulevat verosaamiset ja -velat riippuvat myös luonteeltaan epävarmoista ja mahdollisesti muuttuvista tekijöistä, kuten tulevista tuloista, tulevista verokannoista ja tulevista liiketoiminnoista Sunborn International -konsernin eri toimintamaissa.

Sunborn International -konserni ei ole kirjannut laskennallisia verosaamia 31.12.2024 mennessä. Sunborn International -konsernin kyky kerryttää verotettavaa tuloa tulevaisuudessa riippuu yleisestä taloustilanteesta, rahoitustilanteesta, kilpailutilanteesta, lainsäädännöstä, sääntelystä ja muista tekijöistä, joihin se ei voi vaikuttaa.

Osakevaihto voi johtaa käyttämättömien verotappioiden vähennysoikeuden menettämiseen tai hyödyntämisen rajoitukseen SBIH:ssä, Rush Factoryssä ja niiden tytäryhtiöissä kyseisten maan lakien mukaisesti. Käyttämättömien verotappioiden vähennysoikeuden menettäminen alentaisi Sunborn International -konsernin taseen ulkopuolisten laskennallisten verosaamisten arvoa ja nostaisi laskennallisten verovelkojen arvoa ja voisi näin vaikuttaa olennaisen haitallisesti Sunborn International -konsernin liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja osakkeen hintaan.

Sunborn International -konserni altistuu luotto- ja vastapuoliriskeille myyntisaatavien ja rahoituksen välittäjiin liittyvien saatavien kautta

Luotto- ja vastapuoliriskit toteutuvat, kun vastapuolet eivät kykene tai halua täyttää velvoitteitaan Sunborn International -konsernia kohtaan. Sunborn International -konsernin luottoriski aiheutuu asiakkaiden luottovastuista, avoimista saatavista, rahoitusvaroista sekä tytäryhtiöiden rahoittamisesta lainoilla. Sunborn International -konsernin pro forma -myyntisaamiset 31.12.2024 olivat yhteensä 835 tuhatta euroa, pro forma -siirtosaamiset yhteensä 259 tuhatta euroa ja pro forma -muut saamiset 1 488 tuhatta euroa.

Sunborn International -konsernin asiakkaiden luottoriskiin voivat vaikuttaa haitallisesti useat eri tekijät, jotka ovat Sunborn International -konsernin vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella, kuten esimerkiksi markkinoiden volatiliteetti, taloudelliset olosuhteet, korot, valuuttakurssivaihtelut, vähentynyt likviditeetti ja luottojen saatavuus. Luottotappioiden lisääntymisellä tai vastapuolten kykenemättömyydellä täyttää velvoitteensa Sunborn International -konsernia kohtaan voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sunborn International -konsernin liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja osakkeen hintaan.

Osakkeisiin ja kaupankäyntiin First Northissa liittyviä riskejä

Yhtiön omistuksen keskittyminen voi vaikuttaa Osakkeiden markkinahintaan ja likviditeettiin; Yhtiön suurimmilla osakkeenomistajilla on huomattava vaikutusvalta Yhtiössä, ja Yhtiön suurimpien osakkeenomistajien intressit voivat poiketa vähemmistöosakkeenomistajien intresseistä

Tämän Yhtiöesitteen päivämääränä Niemelän Markka & Ropo Oy on Rush Factoryn suurin osakkeenomistaja 18,4 prosentin omistusosuudella Rush Factoryn kaikista osakkeista. Sunborn Oy on SBIH:n suurin osakkeenomistaja 48,3 prosentin omistusosuudella Osakevaihdon toteuttamishetkellä. Osakevaihdon jälkeen Sunborn Oy on Yhtiön suurin osakkeenomistaja arviolta 47,8 prosentin omistusosuudella liikkeeseen lasketuista Yhtiön Osakkeista, ja Niemen perhe omistaa yhteensä noin 62,8 prosenttia Osakkeista omistamiensa Sunborn Oy:n ja Saga Palvelut Oy:n kautta. Niemen perheellä on siten yli puolet Yhtiön kaikkien Osakkeiden tuottamista äänistä. Lisätietoja on esitetty kohdassa ”Osakkeet ja osakepääoma – Yhtiön osakkeenomistajat”. Niemen perheen ääniosuus tulee Osakevaihdon toteuttamisen seurauksena ylittämään 11 luvun 19 §:n mukaisen tarjousvelvollisuusrajan. Mikäli Sunborn Oy ja Saga Palvelut Oy eivät saa Finanssivalvonnalta poikkeuslupaa velvollisuudesta toteuttaa pakollinen ostotarjous, niiden täytyy Osakevaihdon toteuttamisen jälkeen toteuttaa pakollinen ostotarjous kaikista muista Sunborn International -konsernin liikkeeseen laskemista osakkeista ja niihin oikeuttavista Sunborn International -konsernin liikkeeseen laskemista arvopapereista. Tämän johdosta Niemen perheen omistus- ja ääniosuus voi edelleen kasvaa. Lisätietoja pakollisesta ostotarjousvelvollisuudesta on esitetty kohdassa ”Osakevaihto ja Osakevaihtosopimus – Pakollinen ostotarjousvelvollisuus”.

Yhtiön suurimpien osakkeenomistajien intressit eivät välttämättä kaikilta osin ole yhteneviä muiden osakkeenomistajien intressien kanssa. Lisäksi suurimmat osakkeenomistajat pystyvät vaikuttamaan muita osakkeenomistajia enemmän esimerkiksi Yhtiön yhtiökokoukselle kuuluviin merkittäviin päätöksiin, etenkin jos kaikki osakkeenomistajat eivät osallistu yhtiökokoukseen. Tällaisessa tilanteessa suurimpien osakkeenomistajien osakkeet ja äänet muodostavat enemmistön yhtiökokouksessa käytettävissä olevista äänistä. Yhtiön yhtiökokouksissa päätettäviä merkittäviä asioita ovat muun muassa tilinpäätösten hyväksyminen, vastuuvapauden myöntäminen Yhtiön johdolle, jakokelpoisten varojen jakamisesta ja osinkojen maksamisesta päättäminen sekä hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien valitseminen, joista voidaan yhtiökokouksessa päättää annettujen äänten enemmistöllä. Tällä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön muiden osakkeenomistajien asemaan.

Edelleen omistuksen keskittyneisyys voi viivästyttää määräysvallan vaihtumista Yhtiössä tai estää sen, viedä Yhtiön osakkeenomistajilta mahdollisuuden saada preemiota osakkeilleen Yhtiön myynnin yhteydessä ja vaikuttaa haitallisesti Osakkeiden markkinahintaan ja likviditeettiin.

Sunborn International -konsernille aiheutuu lisäkustannuksia ja siihen sovelletaan uusia sääntelyvelvoitteita Listautumisen seurauksena

Koska liikkeeseenlaskijassa tapahtuu merkittäviä muutoksia, joiden perusteella liikkeeseenlaskijaa voidaan pitää kokonaan uutena yhtiönä, Rush Factory aikoo jättää hakemuksen Nasdaq Helsingille kaupankäynnin kohteeksi ottamista varten. Kertaluonteisten kustannusten lisäksi Listautuminen aiheuttaa Sunborn International -konsernille hallinnollisia lisäkustannuksia johtuen muun muassa siitä, että ennen Osakevaihtoa SBIH on ollut yksityinen yhtiö. SBIH:n järjestelmiä ja prosesseja esimerkiksi talousraportoinnin osalta on kehitetty Osakevaihtosopimuksen allekirjoittamisen jälkeen, jotta ne olisivat valmiita Osakevaihdon toteutuessa. Osakevaihdon jälkeen Sunborn International -konsernilta edellytetään First Northiin kaupankäynnin kohteeksi otettujen osakkeiden liikkeeseenlaskijoita koskevien vaatimusten noudattamista erityisesti tilinpäätösraportoinnin, hallinnon ja tiedonantovelvoitteiden osalta, ja Sunborn International -konsernin täytyy kohdentaa henkilöstöä ja resursseja näihin tehtäviin. Sunborn International -konsernin liiketoiminta ja henkilöstö on laajempaa kuin Rush Factoryn ja näin ollen listayhtiösääntelyn noudattaminen vaatii enemmän resursseja ja tarkempia prosesseja. Listayhtiöitä koskevat määräykset ja vaatimukset muuttuvat usein, ja niiden muutoksia voi olla vaikea havaita sääntelyn jakautuessa kansallisiin ja kansainvälisiin lähteisiin, minkä johdosta on olemassa riski, että Sunborn International -konserni ei noudata sääntelyä. Tämä voi johtaa huomattaviin sanktioihin ja hallinnollisiin maksuihin. Kasvaneilla kustannuksilla voisi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sunborn International -konsernin liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja osakkeen hintaan.

Mikäli Sunborn International -konsernin taloudellisen raportoinnin ja sijoittajaviestinnän prosessit eivät ole First Northissa kaupankäynnin kohteena olevilta yhtiöiltä edellytetyllä tasolla, on olemassa riski siitä, että Sunborn International -konserni ei julkista markkinoille oikeita taloudellisia tietoja. Vaativat tiedottamisaikeat ja

riippuvuus tietojärjestelmistä ja Sunborn International -konsernin avainhenkilöiden kyvystä voivat asettaa haasteita taloudellisen ja muun tiedon oikeellisuudelle ja kyseisten tietojen oikea-aikaiselle julkistamiselle. Mikäli Sunborn International -konsernin julkaisemat tiedot osoittautuvat virheellisiksi, harhaanjohtaviksi tai muutoin sovellettavien lakien, sääntöjen tai määräysten vastaisiksi, Sunborn International -konserni voi menettää sijoittajensa ja muiden sidosryhmiensä luottamuksen ja Sunborn International -konsernille saattaa aiheutua seuraamuksia kyseisten toimien osalta.

Listautumisesta johtuvilla kasvaneilla kustannuksilla ja edellä mainittujen riskien toteutumisella voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Sunborn International -konsernin liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja osakkeen hintaan.

Osakkeen hinta First Northissa ja Osakkeen likviditeetti eivät välttämättä kehity odotetulla tavalla

Rush Factoryn osakkeet ovat olleet monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä First Northissa kaupankäynnin kohteena 9.11.2018 alkaen. Rush Factoryn osakkeiden likviditeetti on historiallisesti ollut heikko. Lisäksi Rush Factoryn osakkeiden kaupankäynti on ollut keskeytettyä sekä Osakevaihtosopimuksen allekirjoittamista ennen että sen allekirjoittamisen jälkeen. Ei voi olla varmuutta siitä, että Osakevaihdon toteuttamisen jälkeen Yhtiön Osakkeilla käydään kauppaa aktiivisesti tai että kaupankäynti pysyy aktiivisena. Osakevaihdon toteuttamisen jälkeen vain 16,4 prosenttia Yhtiön Osakkeista on yleisön hallussa. Koska Osakevaihdon jälkeen suurimmat osakkeenomistajat pitävät hallussaan merkittävää prosenttiosuutta Yhtiön Osakkeista, ja lisäksi osa suurimmista osakkeenomistajista on sitoutunut olemaan luovuttamatta Osakevaihdoissa merkitsemiään Vastikeosakkeita vuoden ajan Osakevaihdon toteuttamisesta lukien, ei voi olla varmuutta siitä, ettei suurimmilla osakkeenomistajilla olisi vaikutusta kaupankäynti- ja transaktiovolyymiin, millä voi olla haitallinen vaikutus Osakkeiden markkinahintaan. Lisätietoja luovutusrajoituksista on esitetty kohdassa ”*Osakevaihto ja Osakevaihtosopimus – Luovutusrajoitukset*”.

Monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä tarjottujen osakkeiden hinnassa voi olla huomattavia vaihteluita, jotka eivät välttämättä heijasta osakkeet liikkeeseen laskeneen yhtiön menestystä ja taloudellista asemaa. Osakkeiden markkinahinta voi vaihdella merkittävästi erilaisista syistä, kuten yhtiön toimialoja koskevasta julkisesta keskustelusta ja uutisista johtuen, yhtiön toimintaa koskevan lainsäädännön suunnitelluista ja toteutuneista muutoksista taikka muutoksista yhtiön toiminnan tuloksessa tai liiketoiminnan kehityksessä. Osakemarkkinoilla osakkeiden hinnoissa ja vaihdettujen osakkeiden määrässä saattaa ilmetä vaihteluita, jotka voivat vaikuttaa osakkeiden hintoihin ja jotka eivät välttämättä liity Sunborn International -konsernin liiketoiminnan menestykseen tai tulevaisuudennäkymiin. Osakemarkkinoiden yleinen taantuma tai osakkeisiin verrattavien arvopaperien hintojen lasku saattaa vaikuttaa olennaisesti osakkeiden kysyntään ja likviditeettiin, eikä voi olla varmuutta siitä, että osakkeiden markkinahinta ei vaihtelee huomattavasti tai laske osakkeiden merkintä- tai ostohinnan alapuolelle. Lisäksi sijoittajat voivat halutessaan myydä hankkimansa osakkeet.

Sijoittaja voi menettää Osakkeisiin sijoittamansa pääoman kokonaan tai osittain, eikä ole varmuutta, että sijoittaja saa sijoituksestaan lainkaan tuottoa. On myös mahdollista, että sijoittaja ei pysty myymään Osakkeita haluamanaan ajankohtana tai ollenkaan.

Yhtiö ei välttämättä pysty maksamaan tai se voi päättää olla maksamatta osinkoa tai toteuttamatta muuta vapaan oman pääoman jakoa tulevaisuudessa

Osakeyhtiölain mukaan yhtiön jakaman osingon tai muun jaetun vapaan pääoman määrä ei saa ylittää yhtiökokouksen vahvistaman yhtiön viimeisimmän tilintarkastetun tilinpäätöksen osoittamaa jakokelpoisten varojen määrää. Yhtiön jakokelpoiset varat ja siten sen kyky maksaa osinkoja tai jakaa muuten vapaata omaa pääomaa riippuu monista seikoista, muun muassa Yhtiön tulojen määrästä sekä sen käteisvaroista. Tämän seurauksena mahdollinen osingonjako tai muun vapaan oman pääoman jakaminen riippuu Yhtiön liiketoiminnan tuloksesta, taloudellisesta asemasta, rahavirroista, käyttöpääoman tarpeesta, investoinneista, tulevaisuudennäkymistä, rahoitussopimusten ehdoista sekä muista tekijöistä. Esimerkiksi Sunborn International -konsernin tytäryhtiöiden liikkeeseen laskemien joukkovelkakirjalainojen ehdoissa on rajoitettu osingonjakoa, mikä vaikuttaisi olennaisesti myös Sunborn International -konsernin emoyhtiön kykyyn ja mahdollisuuksiin jakaa osinkoa Osakkeilleen. Katso myös ”– *Sunborn International -konsernin lainasopimukseen sisältyy ja tuleviin lainasopimukseen voi sisältyä rajoituksia, jotka voivat rajoittaa Sunborn International -konsernin joustavuutta harjoittaa liiketoimintaansa*” edellä. Osingonjako ja muun vapaan oman pääoman jakaminen perustuvat aina Yhtiön hallituksen harkintaan ja viime kädessä yhtiökokouksen päätökseen. Lisäksi Osakeyhtiölain mukaan osinkoja ei saa jakaa, jos tämä vaarantaisi Yhtiön maksukyvyyn.

Osakeyhtiölain ja Suomessa vallitsevan käytännön mukaan suomalaisten yhtiöiden osakkeille maksetaan osinkoa pääsääntöisesti vain kerran vuodessa ja osinkoa voidaan maksaa vasta yhtiökokouksen hyväksytyä Yhtiön tilinpäätöksen ja päätettyä mahdollisesta osingonjaosta Yhtiön hallituksen osingonjakoehdotuksen tai vähemmistöosinkoa koskevan vaatimuksen perusteella. Lisätietoja on esitetty kohdassa ”*Osakkeenomistajan oikeudet – Osingot ja muu voitonjako*”.

Yhtiö arvioi vuosittain edellytykset osingonjakoon tai muun vapaan oman pääoman jakamiseen, kuten pääomanpalautukseen. Rush Factory tai SBIH eivät ole jakaneet osinkoja tai toteuttaneet muuta vapaan oman pääoman jakoa aiempina tilikausina, ja Yhtiö ei suunnittele jakavansa osinkoa lähitulevaisuudessa. Ei voi olla varmuutta siitä, että Yhtiö jakaa tulevaisuudessa osinkoja tai muuta vapaata omaa pääomaa, kuten pääomanpalautusta. Lisätietoja on esitetty kohdassa ”*Osakkeet ja osakepääoma – Osingot ja osingonjakopolitiikka*”.

Tulevat osakeannit, -myynnit, tai -luovutukset saattavat vaikuttaa Osakkeiden arvoon tai laimentaa osakkeenomistajan suhteellista omistusosuutta sekä Osakkeisiin liittyvää äänioikeutta

Osakkeiden liikkeeseenlasku tai myynti, joko Yhtiön liikkeeseen laskemina tai sen osakkeenomistajien myyminä tai muuten luovuttamina, tai käsitys siitä, että tällaisia liikkeeseenlaskuja tai luovutuksia saattaa tapahtua tulevaisuudessa, voi vaikuttaa haitallisesti osakkeiden markkina-arvoon ja Sunborn International -konsernin kykyyn hankkia tulevaisuudessa oman pääoman ehtoista rahoitusta. Osakevaihdon toteuttamisen jälkeen Yhtiön Osakkeista 68,3 prosenttia on luovutusrajoitusten alla. Nämä luovutusrajoitukset ovat voimassa vuoden ajan Osakevaihdon toteuttamisesta alkaen, jonka jälkeen Osakkeisiin voi kohdistua myyntipainetta, joka saattaa vaikuttaa Osakkeiden arvoon. Lisäksi mikäli Sunborn International -konserni tarvitsee tulevaisuudessa lisää oman pääoman ehtoista rahoitusta uusilla osakeanneilla tai muilla oman pääoman ehtoisilla rahoitusmuodoilla, saatetaan tätä tarkoitusta varten järjestää osakeanteja osakkeenomistajien merkintäetuoikeutta noudattaen tai suunnattuina osakeanteina merkintäetuoikeudesta poiketen, jos Yhtiön yhtiökokous niin päättää. Suunnattuja osakeanteja voidaan järjestää myös Sunborn International -konsernin mahdollisista tulevista kannustinjärjestelmistä johtuen, yrityskauppojen toteuttamiseksi tai muusta syystä, edellyttäen, että suunnatulle osakeannille on olemassa Yhtiön kannalta Osakeyhtiölaissa edellytetty painava taloudellinen syy.

Rush Factoryn hallitus on 26.3.2025 ehdottanut 16.4.2025 pidettävälle ylimääräiselle yhtiökokoukselle, että hallitus valtuutetaan laskemaan liikkeeseen 566 235 899 uutta Rush Factoryn osaketta. Uudet osakkeet voidaan antaa osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen suunnatulla osakeannilla, jos siihen on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy, kuten yhtiön pääomarakenteen kehittäminen, yrityskauppojen tai muiden yhtiön liiketoiminnan kehittämiseen liittyvien järjestelyiden toteuttaminen tai yhtiön kannustinjärjestelmien toteuttaminen. Lisätietoja on esitetty kohdissa ”*Osakevaihto ja Osakevaihtosopimus – Rush Factoryn ylimääräinen yhtiökokous Osakevaihdon hyväksymiseksi*” ja ”*Osakkeet ja osakepääoma – Hallitukselle annetut valtuudet*”. Tällainen anti toteutuessaan pienentää osakkeenomistajien suhteellista omistusosuutta yhtiössä.

Tämän Yhtiöesitteen päivämääränä Rush Factoryllä on optio-ohjelmia, joiden nojalla optio-oikeuksien haltijat voivat merkitä vielä enintään 350 999 Rush Factoryn uutta osaketta, mikä laimentaa välittömästi osakkeenomistajien suhteellista omistusta Rush Factoryssä noin 14,9 prosenttia, jos kaikki optio-oikeudet käytetään ja niillä merkitään sanottu enimmäismäärä uusia osakkeita, ottaen huomioon, että Rush Factory on tämän Yhtiöesitteen päivämääränä laskenut liikkeeseen 2 360 798 osaketta. Osakevaihdon toteutumisella ei ole vaikutusta Rush Factoryn nykyisiin optio-ohjelmiin. Suunnatut osakeannit ja merkintäetuoikeusannit, joihin osakkeenomistaja ei osallistu ollenkaan tai osallistuu vain osittain, pienentävät osakkeenomistajan suhteellista omistusosuutta Yhtiössä.

Sijoittajat, joiden viitevaluutta on muu kuin euro, altistuvat tietyille valuuttariskeille Osakkeisiin sijoittaessaan

Sunborn International -konsernin raportoinnissaan käyttämä valuutta on euro. First Northiin kaupankäynnin kohteeksi otetuilla Osakkeilla käydään kauppaa ja ne selvitetään euroissa, ja Osakkeille tulevaisuudessa mahdollisesti jaettavat osingot ovat euromääräisiä. Euron valuuttakurssivaihtelut vaikuttavat näin ollen Osakkeiden markkinahintaan ja osakkeenomistajien Osakkeista saamaan tuottoon sekä osinkojen ja muun varojenjaon määrään ja voivat johtaa Osakkeiden arvon nousuun tai laskuun, mikäli sijoittajan pää- tai viitevaluutta ei ole euro. Lisäksi tällaisille sijoittajille voi aiheutua ylimääräisiä transaktiokuluja eurojen muuntamisesta muuksi valuutaksi.

Ulkomaiset osakkeenomistajat eivät välttämättä pysty käyttämään merkintäetuoikeuksiaan

Suomen lainsäädännön mukaan osakkeenomistajilla on omistusosuutensa suhteessa tiettyjä merkintäetuoikeuksia laskettaessa liikkeeseen uusia osakkeita tai uusien osakkeiden merkintään oikeuttavia arvopapereita. Yhtiön ulkomaiset osakkeenomistajat eivät kuitenkaan välttämättä voi käyttää merkintäetuoikeuksiaan mahdollisissa tulevissa osakeanneissa kotimaassaan voimassa olevien lakien ja määräysten vuoksi. Tämä voi laimentaa näiden osakkeenomistajien omistusosuutta Yhtiössä. Edelleen, mikäli tällaisten osakkeenomistajien, jotka eivät voi käyttää merkintäetuoikeuksiaan, lukumäärä on suuri ja niiden merkintäetuoikeuksia myydään markkinoilla, tällä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus merkintäetuoikeuksien hintaan. Kyseisen maan lainsäädännössä saatetaan myös rajoittaa ulkomaisen osakkeenomistajan oikeutta saada tietoja osakeanneista ja muista tärkeistä transaktioista. Lisätietoja osakkeenomistajien oikeuksista on esitetty kohdassa ”*Osakkeenomistajien oikeudet – Osakkeenomistajien merkintäetuoikeus*”.

Hallintarekisteröityjen osakkeiden haltijat eivät välttämättä kykene käyttämään äänioikeuttaan

Hallintarekisteröityjen osakkeiden haltijat eivät välttämättä voi käyttää äänioikeuttaan, ellei niiden omistusta ole väliaikaisesti rekisteröity niiden nimiin Euroclear Finland Oy:ssä (**”Euroclear Finland”**) ennen Yhtiön yhtiökokousta. Yhtiö ei voi taata, että sen hallintarekisteröityjen osakkeiden haltijat saavat yhtiökokouksutsun ajoissa ohjeistaakseen tilinhoitajansa joko väliaikaisesti rekisteröimään näiden haltijoiden Osakkeet tai muutoin käyttämään äänioikeuttaan haluamallaan tavalla. Lisätietoja on esitetty kohdassa ”*Osakkeenomistajien oikeudet – Äänioikeus*”.

HALLITUKSEN VASTUULAUSUNTO

Toteamme, että Yhtiöesitteessä esitetyt tiedot ovat parhaan tietomme mukaan oikeita ja että Yhtiöesitteessä ei parhaan tietomme mukaan ole sellaisia puutteita, jotka saattaisivat vääristää Yhtiöesitteen antamaa kuvaa, ja että kaikki oleelliset tiedot hallituksen kokouksien pöytäkirjoista, tilintarkastajien raporteista yhtiölle ja muista sisäisistä asiakirjoista sisältyvät Yhtiöesitteeseen.

Rush Factory Oyj

Hallitus

Toteamme, että Yhtiöesitteessä esitetyt tiedot ovat parhaan tietomme mukaan oikeita ja että Yhtiöesitteessä ei parhaan tietomme mukaan ole sellaisia puutteita, jotka saattaisivat vääristää Yhtiöesitteen antamaa kuvaa, ja että kaikki oleelliset tiedot hallituksen kokouksien pöytäkirjoista, tilintarkastajien raporteista yhtiölle ja muista sisäisistä asiakirjoista sisältyvät Yhtiöesitteeseen.

Sunborn International Holding Oy

Hallitus

YHTIÖT, HALLITUKSET, TILINTARKASTAJAT JA NEUVONANTAJAT

Rush Factory Oyj

Y-tunnus: 2923766-9
Oikeushenkilötunnus ("LEI-tunnus"): 7437005EAHL4V304R216
Kotipaikka: Rauma
Rekisteröity osoite: Vanha raumantie 7, 21250 Masku

Sunborn International Holding Oy

Y-tunnus: 3108676-7
Kotipaikka: Turku
Rekisteröity osoite: Juhana Herttuan Puistokatu 23, 20100 Turku

Ehdotetut Yhtiön hallituksen jäsenet

Nimi	Asema
Samuli Koskela	Hallituksen puheenjohtaja
Jakob Eliasson	Hallituksen jäsen
Jussi Majamaa	Hallituksen jäsen
Hans Niemi	Hallituksen jäsen
Karen Thomson	Hallituksen jäsen
Xavier Valero	Hallituksen jäsen

Yhtiön hallituksen jäsenten työosoite tulee olemaan Juhana Herttuan Puistokatu 23, 20100 Turku.

Rush Factoryn tilintarkastaja

Grant Thornton Oy
Tietokuja 4
00330 Helsinki

SBIH:n tilintarkastaja

Grant Thornton Oy
Tietokuja 4
00330 Helsinki

Osakevaihdon taloudellinen neuvonantaja

Origo Partners Oy
Eteläesplanadi 2
00130 Helsinki

SBIH:n oikeudellinen neuvonantaja

Borenius Asianajotoimisto Oy
Eteläesplanadi 2
00130 Helsinki

Rush Factoryn oikeudellinen neuvonantaja

Asianajotoimisto Edelle Oy
Olavintie 2
20700 Turku

Hyväksytty neuvonantaja

Nordic Certified Adviser AB
Stureplan 15
SE-111 45 Tukholma, Ruotsi

Markkinatakaaja

Pareto Securities AB
Stortorget 13
SE-211 22 Malmö, Ruotsi

ERÄITÄ SEIKKOJA

Tulevaisuutta koskevat lausumat

Yhtiöesitteessä esitetään tulevaisuutta koskevia lausumia, jotka kuvaavat muun muassa Sunborn International -konsernin tulosta, taloudellista asemaa, liiketoimintastrategiaa sekä tulevaa toimintaa ja päämääriä koskevia suunnitelmia ja tavoitteita. Tällaisia lausumia on esitetty Yhtiöesitteen kohdissa ”Riskitekijät”, ”Liiketoimintakuvaus”, ”Tilintarkastamattomat pro forma -taloudelliset tiedot – Huomioita pro forma -taloudellisesta kehityksestä” sekä muualla Yhtiöesitteessä.

Tulevaisuutta koskevat lausumat liittyvät sekä Sunborn International -konserniin, kuten eräät Sunborn International -konsernin itselleen asettamat taloudelliset tavoitteet, että niihin toimialoihin, joilla Sunborn International -konserni toimii. Lausumat, joissa käytetään ilmauksia ”pyrkii”, ”ennakoida”, ”olettaa”, ”uskoa” ”tulla”, ”jatkua”, ”voida”, ”arvioida”, ”odottaa” ”aikoa”, ”saattaa”, ”suunnitella”, ”ennustaa”, ”tavoitella”, ”tähdätä”, ”tahtoa” tai muita vastaavia ilmaisuja, ilmentävät tulevaisuutta koskevia lausumia.

Kaikki Yhtiöesitteessä olevat tulevaisuutta koskevat lausumat kuvastavat Rush Factoryn ja SBIH:n nykyisiä näkemyksiä tulevasta tapahtumista, ja niihin liittyy riskejä, epävarmuustekijöitä ja oletuksia, jotka koskevat Sunborn International -konsernin liiketoimintaa, liiketoiminnan tulosta, taloudellista asemaa, kasvustrategiaa ja maksuvalmiutta. Tällaisia riskejä ja epävarmuustekijöitä on kuvattu muun muassa kohdassa ”Riskitekijät”, joka tulee lukea yhdessä muiden tämän Yhtiöesitteen sisältämien varoittavien lausumien kanssa. Nämä tulevaisuutta koskevat lausumat koskevat ainoastaan Yhtiöesitteen päiväyksen mukaista tilannetta ja Sunborn International -konsernin todellinen liiketoiminta, liiketoiminnan tulos, taloudellinen asema ja maksuvalmius voivat poiketa olennaisesti siitä, mitä on kuvattu tulevaisuutta koskevissa lausumissa. Lisäksi vaikka Sunborn International -konsernin liiketoiminnan tulos, taloudellinen tilanne ja maksuvalmius sekä kehitys niillä toimialoilla, joilla Sunborn International -konserni toimii, olisivat yhdenmukaiset tämän Yhtiöesitteen tulevaisuutta koskevien lausumien kanssa, mainitut tulokset tai kehitys eivät välttämättä anna viitteitä tulevien kausien tuloksista tai kehityksestä.

Ellei sovellettavista FN-säännöistä muuta johdu, Rush Factory tai SBIH ei päivitä tai arvioi Yhtiöesitteeseen sisältyviä tulevaisuutta koskevia lausumia uusien tietojen, tulevaisuuden tapahtumien tai muiden seikkojen perusteella. Rush Factory tai SBIH on velvollinen muuttamaan Yhtiöesitettä, jos siinä olevat tiedot muuttuvat tai uutta tietoa ilmenee. Rush Factoryllä ja SBIH:llä on myös velvollisuus seurata, mikäli Yhtiöesitteessä annettujen lausumien osalta tapahtuu muutoksia. Tässä kappaleessa esitetyt huomiot koskevat kaikkia myöhempiä Sunborn International -konsernin puolesta toimiviin henkilöihin liittyviä kirjallisia ja suullisia tulevaisuutta koskevia lausumia kokonaisuudessaan. Sijoitusta harkitsevien sijoittajien tulee ennen sijoituspäätöksen tekemistä ottaa erityisesti huomioon Yhtiöesitteessä mainitut tekijät, joiden johdosta Sunborn International -konsernin todellinen liiketoiminta, liiketoiminnan tulos, taloudellinen asema ja maksuvalmius voivat poiketa ennakoidusta.

Ulkopuolisista lähteistä peräisin olevat tiedot

Tämä Yhtiöesite sisältää tilastoja ja muita tietoja markkinoista, markkinoiden koosta, markkinaosuuksista, markkina-aseamista sekä muita Sunborn International -konsernin liiketoimintaan ja markkinoihin liittyviä toimialatietoja. Mikäli Yhtiöesitteen sisältämä tieto on peräisin ulkopuolisesta lähteestä, kyseinen lähde on yksilöity. Tällaiset Yhtiöesitteeseen sisältyvät ulkopuolisista lähteistä peräisin olevat tiedot on toistettu Yhtiöesitteessä asianmukaisesti, ja siltä osin kuin Rush Factory tai SBIH tietää ja on pystynyt kyseisten ulkopuolisten lähteiden julkistamien tietojen perusteella varmistamaan, tiedoista ei ole jätetty pois seikkoja, jotka tekisivät toistetuista tiedoista harhaanjohtavia tai epätarkkoja.

Rush Factoryllä tai SBIH:llä ei kuitenkaan ole pääsyä kaikkiin markkina-analyysien taustalla oleviin tietoihin, olettamiin ja oletuksiin eikä ulkopuolisten osapuolten tuottamiin tietolähteisiin sisältyviin tilastotietoihin ja taloudellisiin indikaattoreihin, eikä Rush Factory tai SBIH pysty vahvistamaan tietojen paikkansapitävyyttä. Lisäksi markkinatutkimukset perustuvat usein tietoihin ja olettamuksiin, jotka saattavat olla epätarkkoja tai epäasianmukaisia, ja niissä käytetyt menetelmät ovat luonteeltaan tulevaisuutta koskevia ja spekulatiivisia. Siksi markkinatutkimusten perustana olevien oletusten ja lähtökohtien muutoksilla voi olla merkittävä vaikutus analyysiin ja tehtyihin johtopäätöksiin.

Tässä Yhtiöesitteessä esitetyt markkina-asemaa ja muita markkina-alueella toimivia yhtiöitä koskevat lausumat perustuvat yksinomaan SBIH:n käsityksiin, sisäisiin selvityksiin ja arvioihin sekä tilaamiin raportteihin ja tutkimuksiin, joiden SBIH katsoo olevan luotettavia. SBIH ei voi kuitenkaan taata, että mikään näistä

lausumista on täsmällinen tai antaa täsmällisen kuvauksen Sunborn International -konsernin markkina-asemasta, eikä SBIH:n sisäisiä selvityksiä tai tietoja ole vahvistettu sellaisten ulkopuolisten lähteiden avulla, jotka ovat riippumattomia SBIH:n tilaamista lähteistä.

Mikäli erikseen ei ole toisin mainittu, Yhtiöesitteessä esitetyt luvut osakkeiden lukumäärästä ja niiden tuottamasta äänimäärästä sekä osakepääomasta on laskettu Patentti- ja rekisterihallituksen ylläpitämään kaupparekisteriin (**"Kaupparekisteri"**) Yhtiöesitteen päivämäärään mennessä rekisteröityjen tietojen perusteella.

Taloudellisten ja eräiden muiden tietojen esittäminen

SBIH:n historialliset taloudelliset tiedot

Tähän Yhtiöesitteeseen sisällytetyt SBIH:n historialliset taloudelliset tiedot ovat peräisin SBIH-konsernin kunkin erillisyhtiön tai alakonsernin tilintarkastamattomista taloudellisista tiedoista 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta sekä tilintarkastetuista erillisyhtiöiden tilinpäätöksistä ja alakonsernitilinpäätöksistä, Sunborn (Gibraltar) Holdings Ltd:n tilintarkastamattomista taseista³ ja Sunborn International Oy:n tilintarkastamattomista tilinpäätöksistä 31.12.2023 ja 31.12.2022 päättyneiltä tilikausilta. SBIH:n historialliset tilintarkastetut erillisyhtiöiden tilinpäätökset ja alakonsernitilinpäätökset on laadittu EU:n käyttöön ottamien International Accounting Standards Boardin kansainvälisten IFRS-tilinpäätösstandardien (**"IFRS-tilinpäätösstandardit"**), isobritannialaisen tilinpäätöskäytännön (FRS 102, Financial Reporting Standards) sekä Suomalaisen Kirjanpitoikäytännön mukaisesti. Lisätiedot kunkin erillisyhtiön sekä alakonsernin soveltamista tilinpäätöskäytännöistä on esitetty alla kohdassa *"Uudelleenluokitellut historialliset taloustiedot"*. SBIH-konsernin kunkin erillisyhtiön tai alakonsernin tilintarkastamattomista taloudellisista tiedoista 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta Suomalaisen Kirjanpitoikäytännön mukaisesti laskennallisesti yhdistellyt tiedot sekä SBIH konsernin kunkin erillisyhtiön tai alakonsernin tilintarkastetut tilinpäätökset, Sunborn (Gibraltar) Holdings Ltd:n tilintarkastamattomat taseet⁴ ja Sunborn International Oy:n tilintarkastamattomat tilinpäätökset 31.12.2023 ja 31.12.2022 päättyneiltä tilikausilta ovat tämän Yhtiöesitteen liitteenä C.

SBIH:n tilinpäätökset 31.12.2023 ja 31.12.2022 päättyneiltä tilikausilta on tarkastanut tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Kalle Laaksonen.

Rush Factoryn historialliset taloudelliset tiedot

Tähän Yhtiöesitteeseen sisällytetyt Rush Factoryn historialliset taloudelliset tiedot ovat peräisin Rush Factoryn tilintarkastamattomista taloudellisista tiedoista 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta sekä tilintarkastetuista konsernitilinpäätöksestä 31.12.2023 ja 31.12.2022 päättyneiltä tilikausilta. Rush Factoryn tilintarkastetut konsernitilinpäätökset on laadittu Suomalaisen Kirjanpitoikäytännön mukaisesti. Rush Factoryn tilintarkastamattomat taloudelliset tiedot 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta sekä tilintarkastetut konsernitilinpäätökset 31.12.2023 ja 31.12.2022 päättyneiltä tilikausilta on sisällytetty tähän Yhtiöesitteeseen viittaamalla.

Rush Factoryn konsernitilinpäätökset 31.12.2023 ja 31.12.2022 päättyneiltä tilikausilta on tarkastanut tilintarkastusyhteisö Grant Thornton Oy, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Timo Helle.

³ Gibraltarin tilinpäätössääntelyn mukaisesti Sunborn (Gibraltar) Holdings Ltd on laatinut ainoastaan tilintarkastamattoman taseen.

⁴ Gibraltarin tilinpäätössääntelyn mukaisesti Sunborn (Gibraltar) Holdings Ltd on laatinut ainoastaan tilintarkastamattoman taseen.

Uudelleenluokitellut historialliset taloustiedot

SBIH:n historialliset tilinpäätöstiedot on uudelleenluokiteltu vastaamaan Suomalaista Kirjanpitokäytäntöä. Uudelleenluokittelussa on huomioitu erillisyhtiöiden ja alakonserniyhtiöiden muodostaman Osakevaihdoissa hankittavan SBIH-konsernin yhdistely sekä konserniyhdistelyn seurauksena muodostuvien sisäisten erien eliminointi. Lisäksi uudelleenluokittelussa on huomioitu erillisyhtiöiden ja alakonserniyhtiöiden eriäviin tilinpäätöskäytäntöihin liittyvät erot Suomalaiseen Kirjanpitokäytäntöön nähden. Nämä erot on uudelleenluokiteltu vastaamaan Suomalaista Kirjanpitokäytäntöä. Muodostuneen Osakevaihdoissa hankittavan SBIH-konsernin erillisyhtiöiden ja alakonserniyhtiöiden tilinpäätöskäytännöt on esitetty alla olevassa taulukossa.

Yhtiö	Yhtiömuoto	Sovellettu tilinpäätöskäytäntö
Sunborn International Holding Oy	erillisyhtiö	FAS
Sunborn International Oy	erillisyhtiö	FAS
Sunborn London Oyj	alakovsernin emoyhtiö	IFRS
Sunborn London Admin Oy	alakovsernin erillisyhtiö	IFRS
Sunborn International (UK) Limited	erillisyhtiö	IFRS
Sunborn (Gibraltar) Holdings Ltd	erillisyhtiö	FRS 102
Sunborn (Gibraltar) Ltd	erillisyhtiö	IFRS
Sunborn (Gibraltar) Resort Ltd	erillisyhtiö	FRS 102
Sunborn Spain SLU ¹⁾	erillisyhtiö	Espanjan GAAP
Sunborn Evolution Ltd ¹⁾	erillisyhtiö	FRS 102
OÜ Sunborn Marine ¹⁾	erillisyhtiö	Viron GAAP

¹⁾ Yhtiöllä ei ole aktiivista liiketoimintaa.

Lisäksi uudelleenluokittelussa on otettu huomioon kohdassa ”*Tilintarkastamattomat pro forma -taloudelliset tiedot – Merkittävät tapahtumat tilikauden jälkeen*” mainitut oikaisuja edellyttävät tapahtumat.

Pro forma -taloudelliset tiedot

Tämän Yhtiöesitteen sisältämät tilintarkastamattomat pro forma -taloudelliset tiedot (”**Pro Forma -tiedot**”) on esitetty tarkoituksena havainnollistaa Osakevaihdon taloudellisiä vaikutuksia.

Tilintarkastamattomat pro forma -tuloslaskelmat 31.12.2024 sekä 31.12.2023 päättyneiltä tilikausilta on koottu olettaen, että Osakevaihto olisi saatettu päätökseen 1.1.2023. Tilintarkastamaton pro forma -tase 31.12.2024 on koottu olettaen, että Osakevaihto olisi saatettu päätökseen 1.1.2023. Tässä Yhtiöesitteessä esitetyt Pro Forma -tiedot perustuvat taloudelliseen informaatioon, joka on johdettu SBIH:n erillisyhtiöiden ja alakonserniyhtiöiden tilintarkastamattomista taloudellisista tiedoista 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta sekä tilintarkastetuista tilinpäätöksistä, Sunborn (Gibraltar) Holdings Ltd:n tilintarkastamattomasta taseesta⁵ ja Sunborn International Oy:n tilintarkastamattomasta tilinpäätöksestä 31.12.2023 päättyneeltä tilikaudelta. Lisäksi luvut on johdettu Rush Factoryn tilintarkastamattomista taloudellisista tiedoista 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta sekä tilintarkastetusta konsernitilinpäätöksestä 31.12.2023 päättyneeltä tilikaudelta. Pro Forma -tiedot on laadittu yhdenmukaisesti komission delegoidun asetuksen (EU) 2019/980 liitteen 20 sekä niiden laskentaperiaatteiden kanssa, joita Sunborn International -konserni tulee soveltamaan Osakevaihdon jälkeisessä konsernitilinpäätöksessään, joka laaditaan Suomalaisen Kirjanpitokäytännön mukaisesti.

Pro Forma -tietoja laadittaessa historiallisiin taloudellisiin tietoihin on tehty oikaisuja, joiden tarkoituksena on tuoda esiin Osakevaihdosta johtuvien tapahtumien pro forma -vaikutus. Rush Factoryn historiallisiin taloudellisiin tietoihin on tehty uudelleenluokitteluja ja oikaisuja. Rush Factoryn tytäryhtiöistä Funrun Finland Oy on asetettu konkurssiin, Funrun Events UK Ltd on asetettu vapaaehtoiseen selvitystilaan ja VE Volkslauf Events GmbH:n osakekanta on myyty kolmannelle osapuolelle, minkä myötä tytäryhtiöiden luvuista on tehty alaskirjaukset Rush Factoryn 31.12.2024 ja 31.12.2023 päättyneiden tilikausien tuloslaskelmille sekä 31.12.2024 taseeseen. Lisäksi SBIH:n erillisyhtiöiden historialliset taloudelliset tiedot on yhdistetty SBIH-konserniin. Tilikaudenaikaisiin esitettyihin historiallisiin taloudellisiin tietoihin liittyvät oikaisut on kuvattu

⁵ Gibraltarin tilinpäätöissäntelyn mukaisesti Sunborn (Gibraltar) Holdings Ltd on laatinut ainoastaan tilintarkastamattoman taseen.

yksityiskohtaisesti kohdissa ”*Tilintarkastamattomat pro forma -taloudelliset tiedot – Yleistä – Pro forma -oikaisu*” ja ”*Tilintarkastamattomat pro forma -taloudelliset tiedot – Pro Forma -tietojen liitetiedot*”.

Pro Forma -tiedot on esitetty yksinomaan havainnollistamistarkoituksessa. Pro forma -oikaisu perustuvat saatavilla oleviin tietoihin ja oletuksiin, jotka kuvataan liitetiedoissa. Ei ole mitään varmuutta siitä, että Pro Forma -tietoja laadittaessa käytetyt oletukset osoittautuvat oikeiksi. Pro Forma -tietoihin sisältyvä hypoteettinen taloudellinen asema ja tulos saattavat poiketa Sunborn International -konsernin todellisesta taloudellisesta asemasta ja tuloksesta. Lisäksi Pro Forma -tietojen ei ole tarkoitus antaa viitteitä Sunborn International -konsernin taloudellisesta asemasta tai tuloksesta tulevaisuudessa. Pro Forma -tiedot eivät myöskään kuvaa mitään kustannussäästöjä, synergiaetuja tai tulevaisuudessa syntyviä integraatiokuluja, joita odotetaan muodostuvan tai joita saattaa syntyä Osakevaihdon seurauksena. Lisätietoja on esitetty kohdissa ”*Tilintarkastamattomat pro forma -taloudelliset tiedot*” ja ”*Riskitekijät – Osakevaihtoon liittyviä riskejä – Tämän Yhtiöesitteen tilintarkastamattomat pro forma -taloudelliset tiedot on esitetty ainoastaan havainnollistamistarkoituksessa, ja ne voivat poiketa olennaisesti Sunborn International -konsernin todellisesta liiketoiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Osakevaihdon jälkeen*”.

Tunnusluvut

Sunborn International -konserni esittää tiettyjä tavanomaisia tunnuslukuja kuvatakseen paremmin liiketoimintansa taloudellista kehitystä sekä taloudellista asemaa. Sunborn International -konserni esittää myös vaihtoehtoisia tunnuslukuja sekä alalle tyypillisiä vaihtoehtoisia tunnuslukuja. Tässä Yhtiöesitteessä esitetyt Sunborn International -konsernin tunnusluvut ovat liikevaihto, voitto (tappio) ennen veroja ja taseen loppusumma, ja tässä Yhtiöesitteessä esitetyt vaihtoehtoiset tunnusluvut ovat käyttökate (EBITDA) sekä sen suhteellinen osuus liikevaihdosta, liikevoitto (-tappio) (EBIT) sekä sen suhteellinen osuus liikevaihdosta, voiton (tappion) ennen veroja suhteellinen osuus liikevaihdosta, maksuvalmius ja omavaraisuusaste. Lisäksi Sunborn International -konserni esittää alalle tyypillisinä vaihtoehtoisina tunnuslukuina keskimääräisen päivähinnan (*average daily rate*, ”**ADR**”), huonekohtaisen liikevaihdon (*revenue per available room*, ”**RevPAR**”) sekä huoneiden käyttöasteen.

Sunborn International -konserni katsoo, että esitetyt tunnusluvut tarjoavat olennaisia ja hyödyllisiä lisätietoja Sunborn International -konsernin toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta johdolle, sijoittajille, arvopaperimarkkina-analytikoille ja muille osapuolille. Tunnuslukujen ja vaihtoehtoisten tunnuslukujen laskentakaavat on esitetty kohdassa ”*Tilintarkastamattomat pro forma -taloudelliset tiedot – Tilintarkastamattomat pro forma -tunnusluvut ja -vaihtoehtoiset tunnusluvut – Tilintarkastamattomien pro forma -tunnuslukujen ja -vaihtoehtoisten tunnuslukujen laskentakaavat*” ja täsmäytyslaskelmat kohdassa ”*Tilintarkastamattomat pro forma -taloudelliset tiedot – Tilintarkastamattomat pro forma -tunnusluvut ja -vaihtoehtoiset tunnusluvut – Tilintarkastamattomien pro forma -tunnuslukujen ja -vaihtoehtoisten tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat*”. Vaihtoehtoisia tunnuslukuja ei tulisi tarkastella erillään tai Suomalaisen Kirjanpitoikäytännön lukujen sijaan, eivätkä ne ole Suomalaisessa Kirjanpitoikäytännössä määriteltyjä tai nimettyjä. Kaikki yhtiöt eivät laske vaihtoehtoisia tunnuslukuja yhdenmukaisella tavalla, ja siksi tässä Yhtiöesitteessä esitettävät vaihtoehtoiset tunnusluvut eivät välttämättä ole vertailukelpoisia muiden yhtiöiden esittämien samalla tavoin nimettyjen lukujen kanssa. Vaihtoehtoiset tunnusluvut antavat merkittävää lisätietoa yhtiön johdolle, sijoittajille sekä muille tahoille. Tässä Yhtiöesitteessä esitetyt tunnusluvut ovat tilintarkastamattomia.

Pyöritykset

Yhtiöesitteessä esitetyt luvut, mukaan lukien taloudelliset tiedot, on pyöristetty. Siten Yhtiöesitteen taulukoiden sarakkeiden tai rivien lukujen summa ei aina vastaa tarkalleen sarakkeen tai rivin loppusummuna esitettyä lukua. Lisäksi tietyt prosenttiluvut on laskettu tarkoilla luvuilla ennen pyöristystä, eivätkä ne siten välttämättä vastaa prosenttilukuja, joihin olisi päästy, mikäli lukujen laskenta olisi perustunut pyöristettyihin lukuihin.

Raportointivaluutta ja valuuttakurssit

Yhtiöesitteessä esitetyt luvut, mukaan lukien taloudelliset tiedot, on esitetty Sunborn International -konsernin raportointivaluutan mukaisesti euroissa. Kaikki viittaukset termeihin ”euro”, ”EUR” tai ”€” tarkoittavat euroa, Euroopan yhteisön perustamissopimuksen mukaisesti Euroopan talous- ja rahaliiton kolmanteen vaiheeseen osallistuvien jäsenvaltioiden laillista valuuttaa.

SBIH:n erillisyhtiöistä Sunborn UK, Sunborn (Gibraltar) Holdings Ltd, Sunborn Gibraltar sekä Sunborn (Gibraltar) Resort Ltd käyttävät raportointivaluuttanaan Englannin puntaa ja yhtiöiden tilinpäätökset on laadittu

kyseisessä valuutassa. SBIH:n yhdisteltyjä pro forma -tietoja laadittaessa punnissa ilmoitetut luvut on muunnettu Sunborn International -konsernin raportointivaluutan mukaisesti euroiksi.

SBIH:n omaisuuseränä olevan Sunborn Gibraltar -jahtihotellin arvostusraportti on toteutettu markkinoilla olevan käytännön mukaisesti dollaripohjaisella arviokirjalla. Sunborn London -jahtihotellin arvostusraportti on toteutettu europohjaisella arviokirjalla.

Yhtiöesitteen saatavilla olo

Tieto Yhtiöesitteestä julkistetaan yhtiötiedotteena. Yhtiöesite on saatavilla sähköisenä arviolta 28.3.2025 Rush Factoryn verkkosivustolla osoitteesta <https://rushfactory.fi/sbih/>.

Verkkosivuston muut tiedot eivät kuulu Yhtiöesitteeseen

Yhtiöesite, sen liitteet, siihen viittaamalla sisällytetyt asiakirjat sekä Yhtiöesitteeseen mahdollisesti tehtävät täydennykset, jotka tulevat osaksi Yhtiöesitettä, julkistetaan Rush Factoryn verkkosivustolla ja yhtiötiedotteella. Muut verkkosivustolla tai millä tahansa muulla sivustolla esitetyt muut tiedot eivät ole osa Yhtiöesitettä. Sijoitusta Osakkeisiin harkitsevien ei tule perustaa päätöstään Osakkeisiin sijoittamisesta tällaisiin tietoihin.

Tulevaisuudessa saatavilla olevia tietoja

Sunborn International -konserni julkistaa Rush Factoryn tilinpäätöksen 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta arviolta 29.4.2025. Sunborn International -konserni julkistaa ensimmäisen puolivuositiedotuksensa 30.6.2025 päättyvältä kuuden kuukauden jaksolta arviolta 28.8.2025. Tämän jälkeen Sunborn International -konserni julkistaa puolivuositiedotuksen puolivuositaittain. Yhtiön ensimmäinen varsinainen yhtiökokous pidetään arviolta 13.6.2025.

TÄRKEITÄ PÄIVÄMÄÄRIÄ

Osakevaihtosopimuksen allekirjoittaminen ja Osakevaihtoa koskeva tiedote	5.12.2024
Kutsu Rush Factoryn ylimääräiseen yhtiökokoukseen	26.3.2025
Ilmoittautuminen Rush Factoryn ylimääräiseen yhtiökokoukseen ja ennakkoäänestys alkavat	27.3.2025 klo 10
Yhtiöesite saatavilla	28.3.2025
Rush Factoryn ylimääräisen yhtiökokouksen täsmäytyspäivä	4.4.2025
Ilmoittautuminen Rush Factoryn ylimääräiseen yhtiökokoukseen ja ennakkoäänestys päättyvät	9.4.2025 klo 16
Viimeinen päivä hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajille tulla merkityksi Euroclear Finlandin ylläpitämään tilapäiseen osakasluetteloon osallistumisoikeuden saamiseksi Rush Factoryn ylimääräiseen yhtiökokoukseen	11.4.2025 klo 10
Rush Factoryn ylimääräinen yhtiökokous	16.4.2025 klo 9
Osakevaihdon toteuttaminen (edellyttäen, että Osakevaihdon toteuttamisen edellytykset täyttyvät)	16.4.2025
Kaupankäynti Osakkeilla (mukaan lukien Vastikeosakkeet) First Northissa alkaa (edellyttäen, että Osakevaihto toteutetaan 16.4.2025)	Arviolta 17.4.2025
Sunborn International -konserni julkistaa Rush Factoryn tilinpäätöksen 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta	Arviolta 29.4.2025
Yhtiön ensimmäinen varsinainen yhtiökokous	Arviolta 13.6.2025
Sunborn International -konserni julkistaa ensimmäisen puolivuosisikatsauksensa 30.6.2025 päättyvältä kuuden kuukauden jaksolta	Arviolta 28.8.2025

OSAKEVAIHTO JA OSAKEVAIHTOSOPIMUS

Seuraava katsaus antaa yleiskuvan Osakevaihdosta ja Sunborn International -konsernista, ja se perustuu muun muassa oletukseen, että Osakevaihto toteutetaan tässä Yhtiöesitteessä suunnitellulla tavalla ja suunnitellussa aikataulussa. Ei voi kuitenkaan olla varmuutta siitä, että Osakevaihto toteutetaan tässä Yhtiöesitteessä esitetyllä tavalla ja esitetystä aikataulusta tai ollenkaan, mikä voisi aiheuttaa minkä tahansa jäljempänä olevan Sunborn International -konsernia koskevan lausuman toteutumatta jäämisen. Lisätietoja on esitetty kohdassa ”Riskitekijät – Osakevaihtoon liittyviä riskejä”.

Yleistä

Rush Factory on kansainvälinen elämystehdas, joka kehittää ja toteuttaa kiertuemuotoisia tapahtuma- ja elämiskonsepteja. Rush Factory listautui First Northiin marraskuussa 2018. Koronapandemian myötä Rush Factoryn tapahtumaliiketoiminnan toimintaympäristö muuttui haasteelliseksi, eikä Rush Factoryn tapahtumaliiketoiminta ole toipunut koronapandemian jälkeenkään. Vuonna 2024 Rush Factoryn ja sen tytäryhtiöiden taloudelliset vaikeudet pahenivat, mistä osoituksena ovat Englannissa ja Saksassa järjestettävien tapahtumien peruminen sekä Englannin tytäryhtiön ajautuminen selvitystilaan. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen jätti 2.10.2024 konkurssihakemuksen Rush Factorystä ja sen tytäryhtiöstä Funrun Finland Oy:stä, mutta peruutti konkurssihakemuksen Rush Factoryn osalta 7.10.2024. Verohallinto jätti 11.10.2024 konkurssihakemuksen Rush Factorystä. Rush Factory allekirjoitti 28.10.2024 ehdollisen rahoitussopimuksen varmistaakseen toimintansa jatkuvuuden (**”Rahoitusjärjestely”**). Rahoitusjärjestelyssä PM Ruukki Oy, Jerovit Advisory Oy ja ProUp Oy tarjosivat Rush Factorylle sekä vieraan että oman pääoman ehtoista rahoitusta, minkä seurauksena Verohallinto peruutti konkurssihakemuksensa. Siltarahoitus ja vieraan pääoman ehtoinen rahoitus toteutettiin 6.11.2024, jolloin Rush Factory sai eräntyneiden käyttöpääomallainan ja Maskun kiinteistöä varten otetun pankkilainan uudelleenjärjestelyä. Lisäksi rahoitussopimuksen mukaisen siltarahoituksen myötä toiminnan välitön jatkuvuus turvattiin. Samalla PM Ruukki Oy:n omistaja Markku Kankaala ja Jerovit Advisory Oy:n omistaja Samuli Koskela etsivät Rush Factorylle uusia mahdollisuuksia uusille liiketoiminta-alueille. Funrun Finland Oy asetettiin konkurssiin 22.11.2024.

Rush Factory, Sunborn Oy, PM Ruukki Oy, Jerovit Investment Oy ja Oy Haapalandia Invest Ltd allekirjoittivat 5.12.2024 Osakevaihtosopimuksen, jonka mukaan Rush Factory hankkii SBIH:n koko osakekannan osakevaihdolla. Osakevaihtosopimuksen päivämäärän jälkeen toteutuneissa ja viimeistään Osakevaihdon yhteydessä toteutettavissa yhdessä tai useammassa suunnatussa osakeannissa tai osakekaupassa SBIH:n osakkeenomistajiksi on tullut ja tulee uusia henkilöitä Sunborn Oy:n lisäksi, jotka ennen Osakevaihdon toteuttamista liittyvät Osakevaihtosopimukseen tai muutoin sitoutuvat noudattamaan Osakevaihtosopimusta (tällaiset henkilöt yhdessä **”Myyjät”**). Sunborn Oy on turkulainen perheyrittäjä, jolla on yli 40 vuoden kokemus majoitus- ja ravintola-alalta. Sunborn Oy keskittyy pääasiassa kylpylöiden ja laivahotellien, ravintoloiden ja muiden arvokiinteistöjen kehittämiseen sekä catering- ja tapahtumatuotantotoimintaan. Sunborn Oy:n tytäryhtiö SBIH on majoitusalaalla toimiva yhtiö, joka kehittää ja omistaa jahtihotelleja ja muita kelluvia rakenteita sekä tarjoaa niissä hotellipalveluita. Sunborn International -konsernin pääkonttori tulee sijaitsemaan Turussa, ja sillä tulee olemaan noin 225 kokovuosityöllistä (FTE) työntekijää, jotka työskentelevät Suomessa, Lontoossa ja Gibraltarilla. Sunborn International -konsernin verkkosivujen osoite on <https://www.sbih.group/>. Lisätietoja Sunborn International -konsernin liiketoiminnasta on esitetty kohdassa **”Liiketoimintakuvaus”**.

Osakevaihto toteutetaan niin, että Myyjät merkitsevät yhteensä 562 068 565 Rush Factoryn suunnatussa osakeannissa liikkeeseen laskemaa uutta osaketta (**”Vastikeosakkeet”**) noin 0,1532 euron merkintähinnalla. Osakkeiden merkintähinta maksetaan apporttiomaisuudella SBIH:n osakkeina, jolloin Myyjistä tulee Sunborn International -konsernin suurimmat omistajat. Osakevaihdon toteutumisen jälkeen Rush Factory omistaa 100 prosenttia SBIH:n osakkeista. SBIH:n osakekannan laskennalliseksi arvoksi on Osakevaihdossa määritetty 86,1 miljoonaa euroa olettaen, että SBIH:n ennen Osakevaihdon toteuttamista suunnittelema yhteensä 11,8 miljoonan euron rahoituskierrös toteutuu täysimääräisenä, ja Rush Factoryn osakekannan arvoksi on Osakevaihdossa määritetty miljoona euroa.

Vastikeosakkeet ovat samanlaisia kuin Rush Factoryn vanhat osakkeet, ja kaikki Osakkeet tuottavat siten yhtäläiset oikeudet siitä lukien, kun Vastikeosakkeet on rekisteröity Kaupparekisteriin. Vastikeosakkeet lasketaan liikkeeseen Suomen lainsäädännön mukaisesti. Osakevaihdon toteuduttua Sunborn Oy tulee omistamaan uudesta yrityskokonaisuudesta noin 47,8 prosenttia, Saga Palvelut Oy noin 15,1 prosenttia, PM Ruukki Oy noin 9,9 prosenttia, Jerovit Investment Oy noin 5,5 prosenttia, Oy Haapalandia Invest Ltd noin 5,1 prosenttia, Nordic Credit Opportunities S.A., SICAV-RAIF noin 3,6 prosenttia, Nordic Credit Partners S.A., SICAV-RAIF Umbrella noin 3,4 prosenttia, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen noin 1,0 prosenttia ja Rush Factoryn nykyiset osakkeenomistajat noin 0,6 prosenttia. Omistusosuudet on esitetty olettaen, että

Osakevaihto ja Osakevaihdon yhteydessä tehtävät Rush Factoryn suunnatut osakeannit ja SBIH:n omistusjärjestelyt toteutetaan suunnitellulla tavalla. Niemen perhe omistaisi uudesta yrityskokonaisuudesta yhteensä noin 62,8 prosenttia omistamiensa Sunborn Oy:n ja Saga Palvelut Oy:n kautta. Lisätietoja Osakevaihdon toteutumisen jälkeisestä Sunborn International -konsernin osakeomistuksen jakautumisesta on esitetty kohdassa ”*Osakkeet ja osakepääoma – Yhtiön osakkeenomistajat*”.

Osakevaihdon ja suunnatun osakeannin toteuttaminen edellyttää Rush Factoryn yhtiökokouksen päätöstä. Rush Factoryn hallitus on 26.3.2025 ehdottanut 16.4.2025 pidettävälle Rush Factoryn ylimääräiselle yhtiökokoukselle, että ylimääräinen yhtiökokous päättäisi Osakevaihdosta ja suunnatusta osakeannista. Lisäksi Rush Factoryn hallitus ehdottaa ylimääräiselle yhtiökokoukselle, että Osakevaihdon toteuttamisen yhteydessä Rush Factory Oyj:n nimi muutettaisiin Sunborn International Oyj:ksi (englanniksi Sunborn International Plc). Lisäksi Rush Factoryn hallitus ehdottaa ylimääräiselle yhtiökokoukselle, että Rush Factoryn yhtiöjärjestystä muutettaisiin yhtiön kotipaikan, yhtiön toimialan sekä edustusoikeuksien osalta ja että Yhtiölle valittaisiin uusi hallitus.

Tavoitteena on, että Osakevaihto toteutetaan 16.4.2025. Mikäli osapuolet ennen Osakevaihdon toteuttamispäivää havaitsevat, että Osakevaihdon edellytykset eivät ole osapuolista riippumattomista syistä täyttyneet, Osakevaihtosopimuksen osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan edellytysten täyttämisen edellyttämistä toimista ja muutosten vaikutuksesta aikatauluun. Lisätietoja Osakevaihdon edellytyksistä on esitetty alla kohdassa ”– *Osakevaihtosopimuksen edellytykset*”. Osakevaihtosopimuksen mukaan Osakevaihto tulee kuitenkin toteuttaa viimeistään 30.9.2025.

Osakevaihdon tavoite ja vaikutus

Osakevaihdon toteutuessa Rush Factory laajentaa liiketoimintaansa SBIH:n liiketoimintaan. Rush Factoryn liiketoiminnan kulmakivenä ovat kansainvälisesti skaalattavat, kiertuemuotoiset elämys- ja liikuntatapahtumakonseptit. Rush Factory on tarkastellut ja analysoinut uusia tapahtumakonsepteja, joihin sisältyvät siirrettävät tapahtumatilat ja -rakenteet kaupunkien keskustoissa. Rush Factoryn strategiana on laajentaa toimintaansa tapahtumien kaluston vuokraukseen sekä tarjota kattavasti irto- ja infrakalusteita tapahtuma-alan käyttöön.

Yhdistyminen SBIH:n kanssa tarjoaa Rush Factorylle asiantuntemusta kelluvan rakentamisen ja tapahtumakeskusten suunnittelun ja toteutuksen alalla, mikä täydentää ja laajentaa Rush Factoryn liiketoimintamallia merkittävästi.

Yhdistyminen Rush Factoryn kanssa on keskeinen osa SBIH:n kasvustrategiaa, sillä se mahdollistaa lisäpääoman keräämisen yhtiön kehitteillä oleville hankkeille. SBIH on suunnitellut uusia Evolution-laivasarjan jahtihotelleja, ja se on käynnistämässä uuden jahtihotellin rakentamista Lontooseen. SBIH:n kasvustrategian mukaisesti Listautumisella mahdollistetaan pääoman tehokkaampi hankinta SBIH:n liiketoiminnan skaalaamiseksi. Julkinen listautuminen tarjoaa SBIH:lle paremman pääsyn rahoitusmarkkinoille, mikä parantaa sen kykyä laajentaa toimintaansa ja toteuttaa strategisia investointeja entistä kilpailukykyisemmin.

Osakevaihto tuo siten merkittävää arvoa Sunborn International -konsernin osakkeenomistajille laajenevien liiketoimintamahdollisuuksien myötä. Osakevaihdon toteuttamisen yhteydessä järjestettävät alla kohdissa ”– *Osakevaihtoon liittyvät omistusjärjestelyt*” ja ”– *Osakevastike*” kuvatut suunnatut osakeannit vahvistavat Sunborn International -konsernin omaa pääomaa. SBIH:n hankinnan myötä jahtihotelli liiketoiminta on jatkossa keskeinen osa Yhtiön liiketoimintaa. Uusi Osakevaihdon hankittava liiketoiminta luo osakkeenomistajille mahdollisuuden olla mukana kasvavassa liiketoiminnassa ja sen mahdollisesti mukanaan tuomassa arvonnousussa.

Taloudellisen aseman vakauttamisen ja tervehdyttämisen lisäksi Osakevaihdon yhteydessä toteutettavat suunnatut osakeannit mahdollistavat Sunborn International -konsernille pääomaa uuden Lontoon jahtihotellin rakentamiseen ja muihin investointeihin niin nykyisiin kuin uusiinkin jahtihotelliprojekteihin sekä mahdollistavat jahtihotelli liiketoiminnan kasvustrategian kiihdyttämisen.

Osakkeiden ottaminen kaupankäynnin kohteeksi First Northissa on luonnollinen jatkumo SBIH:n strategialle pörssilistattujen joukkovelkakirjalainojen jälkeen. Samalla se lisää Jahtihotellien tunnettuutta. Lisäksi Rush Factory ja SBIH katsovat, että Sunborn International -konsernin ainutlaatuiselle konseptille selkeine kilpailuetuineen olisi sijoittajakysyntää maailmanlaajuisesti.

Osakevaihtoon liittyvät omistusjärjestelyt

Osakevaihdon yhteydessä tehtävät Rush Factoryn suunnatut osakeannit

Rush Factoryn Rahoitusjärjestely

Rush Factory allekirjoitti 28.10.2024 ehdollisen rahoitussopimuksen PM Ruukki Oy:n, Jerovit Advisory Oy:n ja Niemelän Markka & Ropo Oy:n kanssa ("**Rahoitusjärjestely**"). Rahoitusjärjestelyn osana PM Ruukki Oy ja Jerovit Advisory Oy tarjosivat Rush Factorylle 200 000 euron siltarahoituksen sen maksukyvyn turvaamiseksi ja ProUp Oy tarjosi noin 550 000 euron lainan Rush Factoryn omistaman Maskun kiinteistön pankkilainan sekä käyttöpääomallainan takaisinmaksua varten. Lainojen vakuutena on Maskun kiinteistö. Siltarahoitus ja vieraan pääoman ehtoinen rahoitus toteutettiin 6.11.2024. Myöhemmin Rush Factory on saanut 42 513 euroa lisää vieraan pääoman ehtoista rahoitusta PM Ruukki Oy:ltä ja Jerovit Advisory Oy:ltä. Rahoitussopimuksen allekirjoittajana Rush Factoryn suurin osakkeenomistaja Niemelän Markka & Ropo Oy on sitoutunut kannattamaan Rahoitusjärjestelyä. Rahoitusjärjestelyn tarkoituksena oli Rush Factoryn liiketoiminnan jatkumisen turvaaminen ja taloudellisen aseman vakauttaminen sekä tervehdyttäminen. Lisäksi tarkoituksena on tutkia uusia liiketoimintamahdollisuuksia ja täysin uusia liiketoiminta-alueita, joista Rush Factory saisi kasvua.

Lisäksi PM Ruukki Oy ja Jerovit Advisory Oy tarjosivat Rush Factorylle oman pääoman ehtoista rahoitusta osana Rahoitusjärjestelyä. Rahoitussopimuksessa osapuolet sopivat, että Rush Factory järjestäisi suunnatun osakeannin, jossa PM Ruukki Oy ja Jerovit Advisory Oy saisivat yhteensä 400 000 euron sijoituksella kumpikin 25 prosenttia vastaavan omistus- ja ääniosuuden kaikista Rush Factoryn osakkeista rahoitussopimuksen allekirjoituspäivän osakemäärä ja Rush Factoryn pääomistajalle suunnattu osakeanti huomioiden, yhteensä siten 50 prosentin osuuden. Osa 400 000 euron sijoituksesta maksettaisiin konvertoimalla Rush Factoryn saama siltarahoitus Rush Factoryn uusiksi osakkeiksi. Rahoitussopimuksen muutossopimuksessa osapuolet sopivat, että osapuolten kirjallisesti hyväksymät lisälainaerät, mukaan lukien 42 513 euron erä, konvertoidaan yhdessä siltarahoituksen kanssa Rush Factoryn uusiksi osakkeiksi osana 400 000 euron sijoitusta. Sijoitus on kuitenkin suuruudeltaan aina enintään 400 000 euroa, jolloin lisälainaerät vähentävät uuden oman pääoman ehtoisen rahoituksen osuutta osakeannissa. Ennen suunnatun annin toteutumista Jerovit Advisory Oy aikoo siirtää saatavansa ja merkintäoikeutensa tytäryhtiölleen Jerovit Investment Oy:lle. Rahoitusjärjestelyssä PM Ruukki Oy:lle ja Jerovit Investment Oy:lle lasketaan Osakevaihdon yhteydessä liikkeeseen yhteensä 3 264 066 Rush Factoryn uutta osaketta noin 0,123 euron osakekohtaisella merkintähinnalla.

Rahoitusjärjestelyn oman pääoman ehtoinen rahoitus on ehdollinen osapuolista tehtäville due diligence -tarkistuksille sekä tarvittaville Rush Factoryn yhtiökokouksen päätöksille koskien suunnattua osakeantia ja muita järjestelyyn välittömästi liittyviä yhtiökokouksen päätösvaltaan kuuluvia asioita. Lisäksi edellytyksenä on se, että osapuolten toisilleen antamia vakuutuksia ei ole rikottu. Edelleen soveltuvan sääntelyn niin vaatiessa esite tai muu vastaava asiakirja osakeantia koskien tulee olla laadittu ja hyväksytty ja mahdolliset viranomaisluvut saatu.

Mikäli Rahoitusjärjestelyn oman pääoman ehtoinen rahoitus ei toteudu suunnitellulla tavalla, on PM Ruukki Oy:llä ja Jerovit Advisory Oy:llä oikeus eräännyttää Rush Factorylle antamansa siltarahoitus ja muut lisälainaerät sekä ProUp Oy:llä antamansa vieraan pääoman ehtoinen rahoitus heti takaisinmaksettavaksi.

Rush Factoryn hallitus on 26.3.2025 ehdottanut 16.4.2025 järjestettävälle Rush Factoryn ylimääräiselle yhtiökokoukselle, että hallitus valtuutettaisiin päättämään yhteensä enintään 3 264 066 uuden osakkeen antamisesta Rahoitusjärjestelyn toteuttamiseksi.

Suunnattu anti Rush Factoryn pääomistajalle

Osana Rahoitusjärjestelyä ja ennen Rahoitusjärjestelyn mukaisen suunnatun osakeannin toteuttamista Rush Factoryn nykyisten velkojen Niemelän Markka & Ropo Oy:n ja Markus Niemelän sellaiset saatavat, jotka voidaan konvertoida Rush Factoryn osakkeiksi, tulee järjestelyn ehtojen mukaan konvertoida uusiksi osakkeiksi merkintähinnalla 0,453 euroa per osake. Tällaisia saatavia on yhteensä 409 180,30 euron arvosta. Täten Niemelän Markka & Ropo Oy:lle ja Markus Niemelälle lasketaan liikkeeseen yhteensä 903 268 Rush Factoryn uutta osaketta.

Rush Factoryn hallitus on 26.3.2025 ehdottanut 16.4.2025 järjestettävälle Rush Factoryn ylimääräiselle yhtiökokoukselle, että hallitus valtuutettaisiin päättämään yhteensä enintään 903 268 uuden osakkeen antamisesta saatavien konversion toteuttamiseksi.

Osakevaihdon yhteydessä tehtävät SBIH:n omistusjärjestelyt

SBIH:n ainoa osakkeenomistaja Sunborn Oy päätti 19.11.2024 ja 10.12.2024 yhteensä 200 000 000 uuden osakkeen maksuttomasta osakeannista yhtiölle itselleen. SBIH:n ainoa osakkeenomistaja Sunborn Oy päätti 19.11.2024 199 998 000 uuden osakkeen maksuttomasta osakeannista (split) SBIH:n ainoalle osakkeenomistajalle Sunborn Oy:lle siten, että yksi osake oikeutti 100 000 uuteen osakkeeseen. Näiden päätösten jälkeen SBIH:llä oli yhteensä 400 000 000 osaketta, joista SBIH:n ainoa osakkeenomistaja omisti 200 000 000, ja loput 200 000 000 olivat SBIH:n hallussa olevia omia osakkeita.

SBIH:n suunnittelema yhteensä 11,8 miljoonan euron rahoituskerros

SBIH:n tavoitteena oli ollut kerätä 11,8 miljoonaa euroa oman pääoman ehtoista rahoitusta ennen Osakevaihdon toteuttamista. Ennen Osakevaihtosopimuksen allekirjoittamista SBIH sai peruuttamattomia merkintäsitoumuksia yhteensä 13,8 miljoonaa euroon asti (ottaen huomioon alla kuvatus PM Ruukki Oy:n sijoituksen SBIH:iin).

PM Ruukki Oy, Jerovit Investment Oy, Oy Haapalandia Invest Ltd, Sunborn Oy ja SBIH allekirjoittivat 5.12.2024 sijoitussopimuksen, jonka mukaisesti SBIH voi kerätä oman pääoman ehtoista rahoitusta vähintään 11 miljoonaa euroa PM Ruukki Oy:ltä, Jerovit Investment Oy:ltä, Oy Haapalandia Invest Ltd:ltä sekä muilta peruuttamattomia merkintäsitoumuksia antaneilta. Sopimuksen allekirjoittaneiden PM Ruukki Oy:n, Jerovit Investment Oy:n ja Oy Haapalandia Invest Ltd:n antamat merkintäsitoumukset kattoivat sijoitussummasta 9 miljoonaa euroa. Sijoitussopimuksen nojalla 11 miljoonan euron kokonaissijoituksen osalta liikkeeseen laskettavien SBIH:n hallussa olevien omien osakkeiden määrä on yhteensä 60 454 204 osaketta. Muut rahoituskerroksessa sijoittavat, joille SBIH laskee liikkeeseen osakkeita sijoitussopimuksen mukaisesti, liittyvät sijoitussopimuksen osapuoliksi.

Sijoitussopimuksen mukainen suunnattu osakeanti toteutetaan välittömästi ennen Osakevaihdon toteuttamista.

PM Ruukki Oy:n sijoitus SBIH:iin

PM Ruukki Oy, Sunborn Oy ja SBIH allekirjoittivat 5.12.2024 sijoitussopimuksen, jonka mukaan PM Ruukki Oy sijoittaa SBIH:iin 800 000 euroa vastineena 2 806 043 SBIH:n hallussa olevasta omasta osakkeesta 0,2851 euron osakekohtaiseen hintaan. Sijoitussopimus sisältää tiettyjä tavanomaisia vakuutuksia SBIH:ltä, Sunborn Oy:ltä sekä PM Ruukki Oy:ltä. Samalla PM Ruukki Oy sitoutui olemaan luovuttamatta SBIH:n osakkeita. Mikäli Osakevaihto ei toteudu ennen 31.12.2025, Sunborn Oy tai sen määräämä taho voi hankkia kaikki PM Ruukki Oy:n omistamat SBIH:n osakkeet hinnalla, joka on PM Ruukki Oy:n maksama merkintähinta sijoitussopimuksen toteuttamisen yhteydessä korotettuna 13 prosentin vuotuisella korolla. PM Ruukki Oy:n sijoitus SBIH:iin toteutetaan kolmessa osassa, joista ensimmäinen toteutettiin 20.12.2024, toinen 10.3.2025 ja kolmas toteutetaan ennen Osakevaihdon toteuttamista.

Saga Palvelut Oy:n lainakonversio

Sunborn Oy ja Niemen perhetoimiston omistukseen kuuluva Saga Palvelut Oy tekivät 15.1.2013 velkakirjan voitto-osuuslainasta. Velkakirja siirrettiin SBIH:lle Sunborn Oy:n siirrettyä jahtihotelli liiketoiminnan SBIH:n alle huhtikuussa 2020. Velkakirjan mukaan Saga Palvelut Oy rahoitti Sunborn Oy:n investointeja muun muassa jahtihotelli liiketoimintaan ja Sunborn Gibraltar -jahtihotelliin liittyen. Saga Palvelut Oy antoi velkakirjan ehtojen mukaisesti 14 miljoonan euron rahoituslimiitin Sunborn Oy:lle.

Voitto-osuuslainan jäljellä oleva pääoma 14 990 204 euroa konvertoidaan SBIH:n osakkeiksi siten, että SBIH laskee Saga Palvelut Oy:lle liikkeeseen 52 578 758 SBIH:n hallussa olevaa omaa osaketta ennen Osakevaihdon toteuttamista.

Sunborn Finance Oyj:n joukkovelkakirjalainan konversio

Niemen perhetoimiston omistukseen kuuluva Sunborn Finance Oyj ("**Sunborn Finance**") käynnisti 11.10.2024 kirjallisen menettelyn 50 miljoonan euron vakuudellisen joukkovelkakirjalainansa (ISIN-koodi: FI4000292750) ehtojen muuttamiseksi. Samassa yhteydessä joukkovelkakirjalainan haltijoille tarjottiin mahdollisuutta konvertoida saatavansa SBIH:n osakkeiksi. SBIH:n ainoa osakkeenomistaja Sunborn Oy päätti yhteensä 3,76 miljoonan euron in natura -osingonjaosta sijoitetun vapaan pääoman rahastosta itselleen siten, että osingonjako toteutetaan siirtämällä SBIH:n Sunborn Financelta oleva lainasaaminen Sunborn Oy:lle.

Sunborn Financen joukkovelkakirjalainen haltijoista Nordic Credit Opportunities S.A., SICAV-RAIF päätti konvertoida 1,7 miljoonaa euroa, Nordic Credit Partners S.A., SICAV-RAIF Umbrella 1,6 miljoonaa euroa ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen 460 000 euroa. 3,76 miljoonan euron saatava siirrettiin Sunborn Financelta SBIH:lle, ja samalla muodostui vastaava 3,76 miljoonan euron lainasaaminen SBIH:lle Sunborn Financelta. Lainasaaminen maksettiin in natura -osinkona SBIH:n osakkeenomistajalle Sunborn Oy:lle. SBIH laski 26.2.2025 liikkeeseen yhteensä 27 959 311 SBIH:n hallussa olevaa omaa osaketta Nordic Credit Opportunities S.A., SICAV-RAIF:lle, Nordic Credit Partners S.A., SICAV-RAIF Umbrellalle ja Keskinäiselle Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle.

Taloudellisen Neuvonantajan Osakevaihdon toteutumiseen liittyvä palkkio

SBIH:n Taloudellinen Neuvonantaja Origo Partners Oy saa Osakevaihdon toteuduttua 480 000 euron palkkion, josta 200 000 euroa maksetaan SBIH:n osakkeina käyttäen Osakevaihtosopimuksessa sovittua valuaatiota ja vaihtosuhdetta. Väliittömästi ennen Osakevaihdon toteuttamista Origo Partners Oy:lle lasketaan liikkeeseen 803 722 SBIH:n hallussa olevaa omaa osaketta, jotka Osakevaihdon vaihtosuhteen mukaisesti oikeuttavat 1 310 931 Vastikeosakkeeseen.

Sunborn Oy:n osakemyynnit

Osakevaihtosopimuksen allekirjoittamishetkellä 5.12.2024 Sunborn Oy omisti koko SBIH:n osakekannan. Osakevaihtosopimuksen allekirjoittamisen jälkeen ja ennen Osakevaihdon toteuttamista Sunborn Oy on myynyt ja tulee myymään osan omistuksestaan SBIH:ssä. Osakemyyntien ja yllä mainittujen suunnattujen osakeantien jälkeen Sunborn Oy:n omistus SBIH:ssä on Osakevaihdon toteuttamishetkellä 48,3 prosenttia.

SBIH:n omistusjärjestelyiden vaikutus Osakevaihtoon

SBIH:n omistusjärjestelyissä SBIH:n osakkeita saaneet liittyvät Osakevaihtosopimuksen osapuoliksi allekirjoittamalla Osakevaihtosopimuksen liitteenä olleen liittymissopimuksen tai muun vastaavan sopimuksen, jolla nämä tahot sitoutuvat noudattamaan Osakevaihtosopimusta.

Kaikki SBIH:n osakkeenomistajat ovat sitoutuneet vaihtamaan suunnatuissa anneissa merkitsemänsä tai osakekaupoissa ostamansa SBIH:n osakkeet Rush Factoryn osakkeiksi Osakevaihdon toteuttamispäivänä Osakevaihdon yhteydessä ja maksamaan Rush Factoryn osakkeiden merkintähinnan apportina omistamillaan SBIH:n osakkeilla.

Osakevaihdon toteutuminen

Osakevaihdon edellytysten täytyttyä ja edellä mainittujen muiden Rush Factoryn ja SBIH:n suunnattujen osakeantien toteuttamisen jälkeen Rush Factoryn hallitus päättää 16.4.2025 pidettävän ylimääräisen yhtiökokouksen antaman valtuutuksen nojalla kaikille Myyjille suunnatusta osakeannista, jolla Myyjille tarjotaan merkittäväksi 562 068 565 uutta Rush Factoryn osaketta. Merkintähinta maksetaan apportina SBIH:n osakkeilla siten, että annin toteuduttua Rush Factory omistaa SBIH:n osakekannan kokonaisuudessaan.

Osakevaihdon toteuduttua Rush Factoryn osakemäärä on 568 596 697 osaketta olettaen, että Rush Factoryn muut suunnatut osakeannit toteutuvat suunnitellusti. Rush Factoryn nykyinen osakemäärä muodostaa tällöin noin 0,4 prosenttia kaikista osakkeista Osakevaihdon jälkeen.

Osakevaihtosopimus

Tämä tiivistelmä ei ole tyhjentävä esitys Osakevaihtosopimuksen kaikista ehdoista. Tiivistelmässä pyritään kuvaamaan Osakevaihtosopimuksen ehdot siinä määrin kuin niillä voi olla olennainen vaikutus osakkeenomistajan arvioidessa niitä. Mikään Osakevaihtosopimuksessa (tai tässä tiivistelmässä) ei tuota minkäänlaisia oikeuksia tai aseta minkäänlaisia velvoitteita muille kuin Rush Factorylle ja Myyjille.

Yleistä

Rush Factory, Sunborn Oy, PM Ruukki Oy, Jerovit Investment Oy ja Oy Haapalandia Invest Ltd allekirjoittivat 5.12.2024 Osakevaihtosopimuksen koskien SBIH:n osakkeita. Osakevaihto toteutetaan osakevastikkeella. Osakevaihdon toteuttamisen myötä SBIH:stä tulee Rush Factoryn kokonaan omistama tytäryhtiö.

Ennakkoehdot ja toteuttamistoimenpiteet

Osakevaihtosopimus sisältää tiettyjä jäljempänä kohdassa ”– Osakevaihtosopimuksen edellytykset” tarkemmin kuvattuja ennakkoehtoja molempien osapuolten osalta, joiden täytyminen on edellytys osapuolen velvollisuudelle toteuttaa Osakevaihto. Osakevaihtosopimus sisältää lisäksi Osakevaihdon toteuttamistoimenpiteitä osapuolille, jotka tulee toteuttaa viimeistään osakevaihdon toteuttamispäivänä ennen kuin Osakevaihto voidaan katsoa toteutuneeksi.

Vakuutukset ja sitoumukset

Rush Factory, Myyjät ja SBIH ovat antaneet toisilleen tiettyjä tavanomaisia vakuutuksia muun muassa toimivallastaan tehdä Osakevaihtosopimus, Rush Factoryn ja SBIH:n osakkeista, Rush Factoryn liikkeeseen laskettavista Vastikeosakkeista, yhtiöiden olemassaolon asianmukaisuudesta, tiedonantovelvollisuuksien noudattamisesta, tilinpäätöksistä, veroista, merkittävistä sopimuksista, sovellettavien lakien noudattamisesta, oikeudenkäynneistä sekä toiselle osapuolelle ilmaistuista tiedoista.

Lisäksi Osakevaihtosopimus sisältää joitakin lisäsitoumuksia, kuten molempien osapuolten sitoumuksen pitää Osakevaihtosopimus luottamuksellisena, jatkaa liiketoimintaa tavanomaisesti Osakevaihtosopimuksen allekirjoittamisen ja Osakevaihdon toteuttamisen välisenä aikana, Rush Factoryn velvollisuuden kutsua koolle ylimääräinen yhtiökokous päättämään Osakevaihdosta sekä osapuolten velvollisuuden toimia parhaansa mukaan Osakevaihtosopimuksen edellyttämällä tavalla.

Sopimuksen irtisanominen

Mikäli Osakevaihdon toteuttaminen ei ole tapahtunut 30.9.2025 mennessä, Rush Factoryllä ja Sunborn Oy:llä on oikeus irtisanoa Osakevaihtosopimus, edellyttäen kuitenkin, että Osakevaihdon toteuttamatta jättäminen ei johdu irtisanovan osapuolen Osakevaihtosopimuksen rikkomisesta. Tällaisen irtisanomisen tilanteessa irtisanova osapuoli ei ole oikeutettu saamaan irtisanomisesta mitään Osakevaihtosopimuksen tai muutoin lain mukaista korvausta edellyttäen, että Osakevaihtosopimuksen toteuttamatta jättäminen ei johdu toisen osapuolen Osakevaihtosopimuksen rikkomisesta.

Kulut ja kustannukset

Kukin osapuoli vastaa omista Osakevaihtoon liittyvistä kuluista ja kustannuksistaan.

Sovellettava laki

Osakevaihtosopimukseen sovelletaan Suomen lakia (pois lukien sen kansainvälistä yksityisoikeutta tai lainvalintaa koskevat säädökset) kauppalakia (355/1987, muutoksineen) lukuun ottamatta.

Muutokset Rush Factoryn yhtiöjärjestykseen

Rush Factoryn hallitus on 26.3.2025 ehdottanut, että Rush Factoryn ylimääräinen yhtiökokous pidetään 16.4.2025. Hallitus ehdottaa, että ylimääräinen yhtiökokous päättäisi tietyistä muutoksista Rush Factoryn yhtiöjärjestykseen. Muutokset ovat ehdollisia Osakevaihdon toteutumiselle. Olennaisimpia muutoksia ovat yhtiön toiminimen muuttaminen Sunborn International Oyj:ksi (englanniksi Sunborn International Plc) (1 §), yhtiön kotipaikan muuttaminen Turuksi (2 §), yhtiön toimialan muuttaminen (3 §) ja muutokset yhtiön edustamisoikeuksiin (6 §). Ehdotettu yhtiöjärjestys on tämän Yhtiöesitteen liitteenä A.

Yhtiön hallitus

Rush Factoryn yhtiöjärjestyksen mukaan hallitukseen kuuluu vähintään kolme ja enintään seitsemän varsinaista jäsentä. Yhtiön hallituksen jäsenten lukumäärä Osakevaihdon toteuttamisen jälkeen vahvistetaan ja hallituksen jäsenet valitaan Rush Factoryn Osakevaihdosta päättävässä ylimääräisessä yhtiökokouksessa. Molemmat päätökset ovat ehdollisia Osakevaihdon toteuttamiselle. Kyseisten hallituksen jäsenten toimikausi alkaa Osakevaihdon toteutuspäivänä ja päättyy Yhtiön ensimmäisen varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Rush Factoryn hallitus ehdottaa ylimääräiselle yhtiökokoukselle, että Yhtiön hallitukseen tulee kuulumaan kuusi (6) jäsentä ja että hallituksen jäseniksi valittaisiin Samuli Koskela, Jakob Eliasson, Jussi Majamaa, Hans Niemi, Karen Thomson ja Xavier Valero. Samuli Koskela valittaisiin ehdollisesti Yhtiön hallituksen puheenjohtajaksi.

Yhtiön hallituksen palkkiot

Rush Factoryn hallitus ehdottaa ylimääräiselle yhtiökokoukselle, että Osakevaihdon toteutuessa, ehdollisena sen toteutumiseksi, hallituksen jäsenille maksetaan vuosipalkkio seuraavasti:

- 48 000 euroa hallituksen puheenjohtajalle; sekä
- 24 000 euroa kullekin hallituksen jäsenelle.

Vuosipalkkio maksetaan hallituksen jäsenelle suhteessa hänen toimikautensa pituuteen siten, että kultakin alkavalta kuukaudelta seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka palkkiota kertyy summa, joka vastaa vuosipalkkiota jaettuna kahdellatoista (12). Yhtiön työ- tai toimisuhteessa oleville hallituksen jäsenille ei makseta erillistä hallituspalkkiota. Hallituksen jäsenten matkakulut sekä muut hallitustyöskentelyyn välittömästi liittyvät kulut korvataan yhtiön kulloinkin voimassa olevan politiikan mukaan.

Osakevastike

Myyjille SBIH:n osakkeista maksettava kiinteä kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan 562 068 565 Rush Factoryn uudella osakkeella suunnatussa osakeannissa. Osakkeiden merkintähinta on noin 0,1532 euroa osakkeelta. SBIH:n osakekannan laskennalliseksi arvoksi on Osakevaihdossa määritetty 86,1 miljoonaa euroa olettaen, että SBIH:n ennen Osakevaihdon toteuttamista suunnittelema yhteensä 11,8 miljoonan euron rahoituskierron toteutuu täysimääräisenä, ja Rush Factoryn osakekannan arvoksi on Osakevaihdossa määritetty miljoona euroa.

Luovutusrajoitukset

Sunborn Oy, PM Ruukki Oy, Jerovit Investment Oy ja Oy Haapalandia Invest Ltd sitoutuvat olemaan luovuttamatta Osakevaihdossa merkitsemiään Vastikeosakkeita vuoden ajan Osakevaihdon toteuttamisesta lukien, ellei Yhtiön hallitus anna tähän lupaa.

Luovutusrajoitukset koskevat yhteensä noin 68,3 prosenttia Osakkeista Osakevaihdon toteutumisen jälkeen olettaen, että Osakevaihto, muut Rush Factoryssä toteutettavat suunnatut osakeannit ja SBIH:n omistusjärjestelyt toteutetaan suunnitellulla tavalla täysimääräisesti.

Osakevaihtosopimuksen edellytykset

Myyjien velvollisuus toteuttaa Osakevaihto on ehdollinen kaikkien seuraavien edellytysten täyttymiselle (sikäli kuin Sunborn Oy ei Myyjien puolesta nimenomaisesti luovu niistä):

- (i) Osakevaihdon lailliseen ja pätevään toteuttamiseen tarvittavat valtuutukset, luvat ja hyväksynyt tarvittavilta viranomaisilta;
- (ii) mikään toimivaltainen tuomioistuin tai muu hallintoelin tai viranomainen ei ole antanut voimassa olevaa määräystä, joka rajoittaa Osakevaihtosopimuksen mukaisten transaktioiden toteuttamista tai estää ne;
- (iii) Finanssivalvonta on myöntänyt Sunborn Oy:lle pysyvän poikkeusluvan pakollisesta ostotarjousvelvollisuudesta Arvopaperimarkkinalain 11 luvun 26 §:n mukaisesti;
- (iv) SBIH on tehnyt suunnatun osakeannin PM Ruukki Oy:lle, Jerovit Investment Oy:lle ja Oy Haapalandia Invest Ltd:lle tai Sunborn Oy on tarjonnut PM Ruukki Oy:lle, Jerovit Investment Oy:lle ja Oy Haapalandia Invest Ltd:lle osakkeitaan ostettavaksi;
- (v) Rush Factory on tehnyt suunnatun osakeannin PM Ruukki Oy:lle, Jerovit Advisory Oy:lle, Niemelän Markka & Ropo Oy:lle ja Markus Niemelälle 28.10.2024 allekirjoitetun rahoitussopimuksen mukaisesti;
- (vi) Rush Factoryn ylimääräinen yhtiökokous on
 - a. hyväksynyt Osakevaihtosopimuksen mukaiset transaktiot,
 - b. päättänyt suunnatusta osakeannista Myyjille,

- c. valinnut uudet jäsenet hallitukseen,
- d. päättänyt Yhtiön toiminimen muuttamisesta ja mahdollisesti muista tarvittavista muutoksista yhtiöjärjestykseen, ja
- e. päättänyt muista Osakevaihdon toteuttamisen kannalta tarpeellisista asioista

kussakin tapauksessa vaaditulla äänien määrällä sekä mahdollisessa Finanssivalvonnan myöntämässä poikkeusluvassa pakollisesta ostotarjouksesta vaaditulla enemmistöllä;

- (vii) Nasdaq Helsinki on vahvistanut, että se hyväksyy Osakkeiden (mukaan lukien Vastikeosakkeiden) listaamisen First Northiin, jos Vastikeosakkeet lasketaan liikkeeseen Osakevaihtosopimuksen mukaisesti osapuolten suunnitteleman mukaisesti;
- (viii) kaikki SBIH:n osakkeita Osakevaihtosopimuksen allekirjoittamisen jälkeen merkinneet tai hankkineet henkilöt ovat liittyneet Osakevaihtosopimukseen tai muutoin sitoutuneet noudattamaan sitä, käsittäen yhdessä Sunborn Oy:n kanssa 100 prosenttia SBIH:n osakkeenomistajista Osakevaihdon toteuttamishetkellä;
- (ix) mitään Rush Factoryn vakuutusten olennaista rikkomusta ei ole tapahtunut (kussakin tapauksessa siinä muodossa kuin tällaisen vakuutuksen katsottaisiin olevan luettavissa, jos siitä olisi poistettu kaikki olennaisuutta koskevat vaatimukset); edellyttäen, että jos tällainen rikkomus on korjattavissa, Rush Factoryllä on oikeus korjata rikkomus 10 pankkipäivän sisällä siitä, kun Myyjät ovat ilmoittaneet Rush Factorylle tällaisesta rikkomuksesta;
- (x) mitään olennaisen haitallista vaikutusta ei ole tapahtunut; ja
- (xi) Rush Factory on kaikilta olennaisilta osin noudattanut Osakevaihtosopimuksen mukaisia velvoitteitaan, jotka sen on tullut Osakevaihtosopimuksen ehtojen mukaan täyttää ennen Osakevaihdon toteuttamista edellyttäen, että jos tällainen täyttämättä jättäminen on korjattavissa, Rush Factoryllä on oikeus korjata virhe 10 pankkipäivän sisällä sen tapahtumisesta.

Rush Factoryn velvollisuus toteuttaa Osakevaihto on ehdollinen kaikkien seuraavien edellytysten täyttymiselle (sikäli kuin Rush Factory ei nimenomaisesti luovu niistä):

- (i) Rush Factory on saanut Osakevaihdon lailliseen ja pätevään toteuttamiseen tarvittavat valtuutukset, luvat ja hyväksynyt tarvittavilta viranomaisilta;
- (ii) mikään toimivaltainen tuomioistuin tai muu hallintoelin tai viranomainen ei ole antanut voimassa olevaa määräystä, joka rajoittaa Osakevaihtosopimuksen mukaisten transaktioiden toteuttamista tai estää ne;
- (iii) Rush Factoryn ylimääräinen yhtiökokous on
 - a. hyväksynyt Osakevaihtosopimuksen mukaiset transaktiot,
 - b. päättänyt Vastikeosakkeiden liikkeeseen laskemisesta tai vaihtoehtoisesti valtuuttanut Rush Factoryn hallituksen päättämään liikkeeseen laskemisesta
- (iv) Nasdaq Helsinki on vahvistanut, että se hyväksyy Osakkeiden (mukaan lukien Vastikeosakkeiden) listaamisen First Northiin, jos Vastikeosakkeet lasketaan liikkeeseen Osakevaihtosopimuksen mukaisesti osapuolten suunnitteleman mukaisesti;
- (v) mitään Myyjien tai SBIH:n vakuutusten olennaista rikkomusta ei ole tapahtunut (kussakin tapauksessa siinä muodossa kuin tällaisen vakuutuksen katsottaisiin olevan luettavissa, jos siitä olisi poistettu kaikki olennaisuutta koskevat vaatimukset); edellyttäen, että jos tällainen rikkomus on korjattavissa, Myyjillä ja SBIH:llä on oikeus korjata kyseinen rikkomus 10 pankkipäivän sisällä siitä, kun Rush Factory on ilmoittanut Myyjille ja SBIH:lle tällaisesta rikkomuksesta. Tällaisesta rikkomuksesta aiheutuvia vahinkoja ei kuitenkaan katsota korjatuiksi siltä osin kuin SBIH:lle tai sen tytäryhtiöille kuuluvia varoja on käytetty kyseisen rikkomuksen korjaamiseen;
- (vi) Myyjät ovat kaikilta olennaisilta osin noudattaneet Osakevaihtosopimuksen mukaisia velvoitteitaan, jotka niiden on tullut Osakevaihtosopimuksen ehtojen mukaan täyttää ennen

Osakevaihdon toteuttamista edellyttäen, että jos tällainen täyttämättä jättäminen on korjattavissa, Myyjillä on oikeus korjata virhe 10 pankkipäivän sisällä sen tapahtumisesta.

Fairness opinion -lausunto ja tilintarkastajan apporttilausunto

Rush Factoryn hallitus katsoo, että Osakevaihdon yhteydessä apporttina Rush Factoryn Vastikeosakkeista maksettava vastike on taloudellisesta näkökulmasta Rush Factoryn osakkeenomistajille kohtuullinen. Rush Factoryn hallitus teki arvionsa otettuaan huomioon useita eri tekijöitä, kuten muun muassa osakekantojen arvostuksesta ja vaihtosuhteesta hankitun ulkopuolisen Aalto Capital Partners Oy:n fairness opinion -lausunnon, joka julkaistiin yhtiökokouskutsun yhteydessä. Rush Factoryn hallitus arvioi, että Osakevaihto on yhtiön ja sen kaikkien osakkeenomistajien edun mukainen. Rush Factoryn hallitus suosittaa, että osakkeenomistajat hyväksyisivät Osakevaihdon ja siihen liittyvän suunnatun osakeannin sekä muut päätökset.

Rush Factoryn tilintarkastaja Grant Thornton Oy tulee antamaan apporttiomaisuudesta Osakeyhtiölain mukaisen apporttilausunnon.

Rush Factoryn ylimääräinen yhtiökokous Osakevaihdon hyväksymiseksi

Rush Factoryn hallitus on 26.3.2025 ehdottanut, että Rush Factoryn 16.4.2025 pidettävä ylimääräinen yhtiökokous päättää Osakevaihdosta. Lisäksi Rush Factoryn hallitus ehdottaa, että ylimääräinen yhtiökokous muun muassa valtuuttaa hallituksen päättämään uusien osakkeiden antamisesta, päättää yhtiöjärjestyksen muuttamisesta, ja valitsee uuden hallituksen. Lisätietoja on esitetty kohdissa ”– Muutokset Rush Factoryn yhtiöjärjestykseen”, ”– Yhtiön hallitus”, ”– Yhtiön hallituksen palkkiot” ja ”Osakkeet ja osakepääoma – Hallitukselle annetut valtuutukset”.

Osallistumisoikeus

Osallistumisoikeus ja ilmoittautuminen

Oikeus osallistua ylimääräiseen yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka on merkitty osakkeenomistajaksi Euroclear Finland Oy:n pitämään Rush Factoryn osakasluetteloon 4.4.2025 (ylimääräisen yhtiökokouksen täsmäytyspäivä). Osakkeenomistaja, jonka osakkeet on merkitty hänen henkilökohtaiselle suomalaiselle arvo-osuustililleen, on rekisteröity Rush Factoryn osakasluetteloon. Osakkeenomistuksessa ylimääräisen yhtiökokouksen täsmäytyspäivän jälkeen tapahtuneet muutokset eivät vaikuta oikeuteen osallistua ylimääräiseen yhtiökokoukseen eivätkä osakkeenomistajan äänimäärään.

Ylimääräiseen yhtiökokoukseen ilmoittautuminen alkaa heti yhtiöoikeuskutsun julkaisemisen jälkeen. Rush Factoryn osakasluetteloon merkityn osakkeenomistajan, joka haluaa osallistua ylimääräiseen yhtiökokoukseen, tulee ilmoittautua Rush Factorylle viimeistään 9.4.2025 kello 16.00, mihin mennessä ilmoittautumisen on oltava perillä Rush Factoryssä.

Ylimääräiseen yhtiökokoukseen voi ilmoittautua:

- a) Rush Factoryn internetsivujen kautta osoitteessa <https://rushfactory.fi/yliääräinen-yhtiökokous-2025>.

Sähköisessä ilmoittautumisessa vaaditaan osakkeenomistajan tai hänen lakimääräisen edustajansa tai asiamiehensä vahva tunnistautuminen suomalaisilla, ruotsalaisilla tai tanskalaisilla pankkitunnuksilla tai mobiilivarmenteella.

- b) sähköpostitse Innovatics Oy:lle osoitteeseen egm@innovatics.fi. Ilmoittautuvan osakkeenomistajan tulee sisällyttää viestiin Rush Factoryn verkkosivuilla <https://rushfactory.fi/yliääräinen-yhtiökokous-2025> saatavilla oleva ilmoittautumislomake ja mahdollinen ennakkoäänestyslomake tai vastaavat tiedot.
- c) postitse Innovatics Oy:lle osoitteeseen Innovatics Oy, Yhtiökokous / Rush Factory Oyj, Ratamestarinkatu 13 A, 00520 Helsinki. Ilmoittautuvan osakkeenomistajan tulee sisällyttää viestiin Rush Factoryn verkkosivuilla <https://rushfactory.fi/yliääräinen-yhtiökokous-2025> saatavilla oleva ilmoittautumislomake ja mahdollinen ennakkoäänestyslomake tai vastaavat tiedot.

Ilmoittautumisen yhteydessä tulee ilmoittaa tarvittavat tiedot, kuten osakkeenomistajan nimi, syntymäaika tai y-tunnus, yhteystiedot, mahdollisen avustajan tai asiamiehen nimi ja asiamiehen syntymäaika.

Osakkeenomistajien Rush Factorylle luovuttamia henkilötietoja käytetään vain yhtiökokouksen ja siihen liittyvien tarpeellisten rekisteröintien käsittelyn yhteydessä.

Osakkeenomistajan, hänen edustajansa tai asiamiehensä tulee kokouspaikalla tarvittaessa pystyä osoittamaan henkilöllisyytensä ja/tai edustusoikeutensa.

Lisätietoja ilmoittautumiseen ja ennakkoäänestämiseen liittyen on saatavissa puhelimitse yhtiökokouksen ilmoittautumisaikana Innovatics Oy:n puhelinnumerosta 010 2818 989 arkisin kello 9.00–12.00 ja kello 13.00–16.00.

Hallintarekisteröidyn osakkeen omistaja

Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajalla on oikeus osallistua ylimääräiseen yhtiökokoukseen niiden osakkeiden nojalla, joiden perusteella hänellä olisi oikeus olla merkittynä Euroclear Finlandin pitämään osakasluetteloon yhtiökokouksen täsmäytyspäivänä 4.4.2025. Osallistuminen edellyttää lisäksi, että osakkeenomistaja on näiden osakkeiden nojalla tilapäisesti merkitty Euroclear Finlandin pitämään osakasluetteloon viimeistään 11.4.2025 klo 10.00. Hallintarekisteriin merkittyjen osakkeiden osalta tämä katsotaan ilmoittautumiseksi yhtiökokoukseen. Osakkeenomistuksessa ylimääräisen yhtiökokouksen täsmäytyspäivän jälkeen tapahtuneet muutokset eivät vaikuta oikeuteen osallistua ylimääräiseen yhtiökokoukseen eivätkä osakkeenomistajan äänimäärään.

Hallintarekisteröidyn osakkeen omistajaa kehoitetaan pyytämään hyvissä ajoin omaisuudenhoitajaltaan tarvittavat ohjeet koskien tilapäistä rekisteröitymistä osakasluetteloon, valtakirjojen ja äänestysohjeiden antamista, ilmoittautumista yhtiökokoukseen ja ennakkoäänestämistä. Omaisuudenhoitajan tilinhoitajan tulee ilmoittaa hallintarekisteröidyn osakkeen omistaja, joka haluaa osallistua ylimääräiseen yhtiökokoukseen, merkittäväksi tilapäisesti yhtiön osakasluetteloon viimeistään edellä mainittuun ajankohtaan mennessä sekä huolehtia tarvittaessa ennakkoäänestämisestä hallintarekisteröidyn osakkeenomistajan puolesta ennen hallintarekisteröityjä osakkeenomistajia koskevan ilmoittautumisajan päättymistä. Lisätietoa asiasta on saatavilla myös Rush Factoryn internetsivuilla osoitteessa <https://rushfactory.fi/ylimaarainen-yhtiokokous-2025>.

Asiamiehen käyttäminen ja valtakirjat

Osakkeenomistaja saa osallistua yhtiökokoukseen ja käyttää siellä oikeuksiaan asiamiehen välityksellä. Osakkeenomistajan asiamies voi myös halutessaan äänestää ennakoon tässä kutsussa kuvatulla tavalla. Asiamiehen on tunnistauduttava sähköiseen ilmoittautumispalveluun ja ennakkoäänestykseen henkilökohtaisesti vahvalla tunnistautumisella, jonka jälkeen hän pääsee tekemään ilmoittautumisen ja äänestämään ennakoon edustamansa osakkeenomistajan puolesta. Osakkeenomistajan asiamiehen on esitettävä päivityt valtakirja, tai hänen on muuten luotettavalla tavalla osoitettava olevansa oikeutettu edustamaan osakkeenomistajaa yhtiökokouksessa.

Edustusoikeuden voi osoittaa hyödyntämällä sähköisessä ilmoittautumispalvelussa käytettävissä olevaa suomi.fi valtuudet -palvelua. Osakkeenomistajat voivat perinteisen valtakirjan vaihtoehtona käyttää sähköistä suomi.fi-valtuuttamispalvelua asiamiehen valtuuttamista varten. Asiamies nimetään Suomi.fi-palvelussa osoitteessa www.suomi.fi/valtuudet (valuutusasia ”Yhtiökokouksessa edustaminen”). Yhtiökokouspalvelussa valtuutetun tulee ilmoittautumisen yhteydessä tunnistautua vahvalla sähköisellä tunnistautumisella, ja sen jälkeen sähköinen valtuutus tarkistetaan automaattisesti. Vahva sähköinen tunnistaminen tapahtuu pankkitunnuksilla tai mobiilivarmenteella. Lisätietoja sähköisestä valtuuttamisesta on saatavilla osoitteessa www.suomi.fi/valtuudet.

Mikäli osakkeenomistaja osallistuu yhtiökokoukseen usean asiamiehen välityksellä, jotka edustavat osakkeenomistajaa eri arvopaperitileillä olevilla osakkeilla, on ilmoittautumisen yhteydessä ilmoitettava osakkeet, joiden perusteella kukin asiamies edustaa osakkeenomistajaa. Mahdolliset valtakirjat pyydetään toimittamaan yllä mainittuun ilmoittautumisosoitteeseen sähköpostin liitteenä (esim. pdf) tai kirjeitse ennen ilmoittautumisajan päättymistä. Valtakirjojen toimittamisen lisäksi osakkeenomistajan tai tämän asiamiehen tulee huolehtia ilmoittautumisesta yhtiökokoukseen edellä tässä kutsussa kuvatulla tavalla.

Äänestäminen ennakoon

Osakkeenomistaja, jonka omistamat Rush Factoryn osakkeet on kirjattu hänen henkilökohtaiselle suomalaiselle arvo-osuustililleen, voi äänestää ennakoon 27.3.2025 klo 10.00 – 9.4.2025 klo 16.00 välisenä aikana ylimääräisen yhtiökokouksen asialistalla olevien asiakohtien 6a–6f ja 7 osalta seuraavasti:

- a) Rush Factoryn internetsivujen kautta osoitteessa <https://rushfactory.fi/ylimaarainen-yhtiokokous-2025>

Palveluun kirjautuminen tapahtuu vastaavasti kuin ilmoittautumisen osalta ylimääräisen yhtiökokouskutsun kohdassa C.1.

- b) Sähköpostitse

Toimittamalla Rush Factoryn internetsivuilla osoitteessa <https://rushfactory.fi/ylimaarainen-yhtiokokous-2025> saatavilla olevan ennakkoäänestyslomakkeen tai vastaavat tiedot Innovatics Oy:lle osoitteeseen egm@innovatics.fi.

- c) Postitse

Toimittamalla Rush Factoryn internetsivuilla osoitteessa <https://rushfactory.fi/ylimaarainen-yhtiokokous-2025> saatavilla olevan ennakkoäänestyslomakkeen tai vastaavat tiedot Innovatics Oy:lle osoitteeseen Innovatics Oy, Yhtiökokous / Rush Factory Oyj, Ratamestarinkatu 13 A, 00520 Helsinki.

Ennakkoäänenten on oltava perillä ennakkoäänestyksen päättymisajankohtaan mennessä. Äänten toimittaminen postitse tai sähköpostitse ennen ilmoittautumisen ja ennakkoäänestyksen päättymistä katsotaan ilmoittautumiseksi yhtiökokoukseen, kunhan siitä ilmenee edellä mainitut ilmoittautumiseen vaadittavat tiedot.

Ennakoon äänestäneen osakkeenomistajan ei ole mahdollista käyttää Osakeyhtiölain mukaista kyselyoikeutta tai oikeutta vaatia äänestystä, ellei hän itse tai asiamiehen välityksellä osallistu ylimääräiseen yhtiökokoukseen kokouspaikalla.

Hallintarekisteröidyn osakkeenomistajan osalta ennakkoäänestys tapahtuu tilinhoitajan välityksellä. Tilinhoitaja voi äänestää ennakoon edustamiensa hallintarekisteröityjen osakkeenomistajien puolesta näiden antamien äänestysohjeiden mukaisesti hallintarekisteröidyille osakkeille asetettuna ilmoittautumisaikana.

Ennakkoäänestyksen kohteena oleva päätösehdotus katsotaan esitetyksi muuttumattomana ylimääräisessä yhtiökokouksessa.

Äänioikeus ja Osakevaihdon hyväksymiseksi vaadittu enemmistö

Rush Factoryn ylimääräisessä yhtiökokouksessa jokainen Rush Factoryn osake tuottaa omistajalleen yhden äänen. Osakevaihto vaatii hyväksynnän Rush Factoryn osakkeenomistajilta, jotka edustavat Rush Factoryn ylimääräisessä yhtiökokouksessa annettujen äänten ja edustettuna olevien osakkeiden enemmistöä, ottaen kuitenkin huomioon, että Vastikeosakkeiden laskeminen liikkeeseen vaatii Osakeyhtiölain mukaan määräänemmistön hyväksynnän (eli vähintään kaksi kolmasosaa yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja edustettuina olevista osakkeista). Jos Rush Factoryn ylimääräinen yhtiökokous ei hyväksy Osakevaihtoa, Osakevaihtoa ei toteuteta.

Osakevaihtoon liittyvät palkkiot ja kustannukset

Tämän Yhtiöesitteen päivämäärän arvion mukaan Rush Factorylle ja SBIH:lle Osakevaihdon yhteydessä syntyvien kokonaiskustannusten, jotka koostuvat lähinnä Taloudellisen Neuvonantajan neuvontapalveluihin, taloudellisiin raportointiin ja lakiasioihin liittyvistä kustannuksista, odotetaan olevan noin 1,4 miljoonaa euroa, josta noin 50 tuhatta euroa on Rush Factoryn transaktiokustannuksia. SBIH:n Taloudellinen Neuvonantaja Origo Partners Oy saa Osakevaihdon toteuduttua 480 000 euron palkkion, josta 200 000 euroa maksetaan SBIH:n osakkeina käyttäen Osakevaihtosopimuksessa sovittua valuaatiota ja vaihtosuhdetta. Välittömästi ennen Osakevaihdon toteuttamista Origo Partners Oy:lle lasketaan liikkeeseen 803 722 SBIH:n hallussa olevaa omaa osaketta, jotka Osakevaihdon vaihtosuhteen mukaisesti oikeuttavat 1 310 931 Vastikeosakkeeseen. Osakevaihdon toteutumisen yhteydessä Rush Factoryn maksettavaksi tulevan arvioidun varainsiirtoveron määrä on yhteensä 1,3 miljoonaa euroa (1,5 prosentin varainsiirtoverokannalla).

Rush Factoryn hallitus ehdottaa Rush Factoryn Osakevaihdosta päättävälle ylimääräiselle yhtiökokoukselle, että Yhtiön hallitukseen valitaan Samuli Koskela, Jakob Eliasson, Jussi Majamaa, Hans Niemi, Karen Thomson ja Xavier Valero ehdollisena Osakevaihdon toteuttamiselle. Jussi Majamaa on Osakevaihdossa SBIH:n Taloudellisena Neuvonantajana toimivan Origo Partners Oy:n toimitusjohtaja. Lukuun ottamatta Origo Partners Oy:n yllä kuvattua 480 000 euron palkkiota Yhtiön hallitukseen ehdotettavat jäsenet, Osakevaihdon toteuttamispäivästä alkaen toimiva Sunborn International -konsernin johto tai Sunborn International -konsernin tilintarkastaja eivät ole oikeutettuja mihinkään erityisiin bonuksiin tai palkkioihin Osakevaihdon yhteydessä. Rush Factoryn tai SBIH:n nykyiset hallitukset, johdot tai tilintarkastajat eivät ole oikeutettuja mihinkään erityisiin bonuksiin tai palkkioihin Osakevaihdon yhteydessä.

Sunborn International -konsernin osakkeiden ottaminen julkisen kaupankäynnin kohteeksi

Rush Factoryn toiminnassa tapahtuu Osakevaihdon myötä merkittävä muutos, jonka johdosta Rush Factory toimittaa uuden listalleottohakemuksen Nasdaq Helsinkiin. Nasdaq Helsinki tulee käynnistämään uuden arviointimenettelyn kaupankäynnin kohteeksi ottamisen edellytysten täyttymisestä. Lisäksi Rush Factory aikoo hakea Vastikeosakkeiden ottamista kaupankäynnin kohteeksi First Northiin.

Listalleottohakemus eli selvitys listalleottamisen edellytyksistä jätetään ennen Listautumista. Osakkeiden (mukaan lukien Vastikeosakkeiden) kaupankäynnin kohteeksi ottaminen edellyttää, että Nasdaq Helsinki hyväksyy Rush Factoryn hakemuksen. Kaupankäynnin Osakkeilla (mukaan lukien Vastikeosakkeilla) odotetaan alkavan First Northissa arviolta 17.4.2025. Osakkeiden kaupankäyntitunnus Osakevaihdon toteutumisen jälkeen tulee olemaan "SBI", mutta Osakevaihdolla ei ole vaikutusta Osakkeiden ISIN-tunnukseen, joka on FI4000348909.

Omistuksien laimentuminen

Vastikeosakkeet edustavat yhteensä noin 98,9 prosenttia Sunborn International -konsernin kaikista Osakkeista Osakevaihdon jälkeen.

Koska Osakevaihto toteutetaan suunnatulla osakeannilla, Rush Factoryn nykyisten osakkeenomistajien omistusosuudet laimenevat väistämättä, mikäli Osakevaihto toteutuu, sillä osakeanti toteutetaan osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen.

Seuraavassa taulukossa on esitetty osakkeiden laimentuminen niiden Rush Factoryn osakkeenomistajien osalta, jotka tämän Yhtiöesitteen päivämääränä omistavat vähintään 5 prosenttia Rush Factoryn osakkeista, sekä koottuna muiden Rush Factoryn nykyisten osakkeenomistajien osalta tämän Yhtiöesitteen päivämäärän mukaisilla omistusosuustiedoilla:

Osakkeenomistaja	Osakkeiden määrä ennen Osakevaihtoa	Osuus osakkeista ja äänistä ennen Osakevaihtoa (%)	Osakkeiden määrä Osakevaihdon jälkeen	Osuus Osakkeista ja äänistä Osakevaihdon jälkeen (%)
Markus Niemelä ¹⁾	434 085	18,4	1 337 353	0,24
Rimonne Baltic OÜ	416 600	17,6	416 600	0,07
Markus Jaakonsaari.....	275 000	11,6	275 000	0,05
Kasvattajarahasto Ky.....	150 357	6,4	150 357	0,03
Muut Rush Factoryn osakkeenomistajat	1 084 756	45,9	1 084 756	0,19
Yhteensä.....	2 360 798	100,0	3 264 066	0,57

¹⁾ Ennen Osakevaihtoa Markus Niemelän koko omistus on hänen määräysvalta-yhteisön Niemelän Markka & Ropo Oy:n kautta. Osakevaihdon jälkeen Niemelän Markka & Ropo Oy omistaa 1 006 227 Osaketta (0,18 %) ja Markus Niemelä 331 126 Osaketta (0,06 %).

Seuraavassa taulukossa on esitetty osakkeiden laimentuminen Rush Factoryn kaikkien nykyisten osakkeiden osalta tämän Yhtiöesitteen päivämääränä:

	Osakkeiden määrä	Osuus osakkeista ja äänistä ennen Osakevaihtoa (%)	Osuus Osakkeista ja äänistä Osakevaihdon jälkeen (%)
Rush Factoryn nykyiset osakkeet	2 360 798	100,0	0,42
Niemelän Markka & Ropo Oy:lle ja Markus Niemelälle ennen Rahoitusjärjestelyä liikkeeseen laskettavat uudet osakkeet	903 268	-	0,16
Rahoitusjärjestelyssä liikkeeseen laskettavat uudet osakkeet	3 264 066	-	0,57
Vastikeosakkeet.....	562 068 565	-	98,9
Yhteensä.....	568 596 697	100,0	100,0

Pakollinen ostotarjousvelvollisuus

Arvopaperimarkkinalain 11 luvun 19 §:n mukaan osakkeenomistajan, jonka ääniosuus kasvaa yli 30 prosentin tai yli 50 prosentin kohdeyhtiön osakkeiden äänimäärästä (*tarjousvelvollisuusraja*) sen jälkeen, kun kohdeyhtiön osake on otettu kaupankäynnin kohteeksi säännellylle markkinalle tai liikkeeseenlaskijan hakemuksesta tai suostumuksella monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä (*tarjousvelvollinen*), on tehtävä julkinen ostotarjous kaikista muista kohdeyhtiön liikkeeseen laskemista osakkeista ja niihin oikeuttavista kohdeyhtiön liikkeeseen laskemista arvopapereista. Arvopaperimarkkinalain 11 luvun 20 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan osakkeenomistajan ääniosuuteen luetaan osakkeenomistajan kanssa yksissä tuumin toimivien henkilöiden omistamat osakkeet.

Osakevaihdon toteuttamisen seurauksena Sunborn Oy saisi noin 47,8 prosentin ääniosuuden ja Saga Palvelut Oy noin 15,1 prosentin ääniosuuden kaikista Osakkeiden tuottamista äänimäärästä. Niemen perhe saisi yhteensä noin 62,8 prosentin ääniosuuden omistamiensa Sunborn Oy:n ja Saga Palvelut Oy:n kautta. Täten Sunborn Oy:llä ja Saga Palvelut Oy:llä on velvollisuus toteuttaa pakollinen ostotarjous Osakevaihdon toteuttamisen seurauksena.

Arvopaperimarkkinalain 11 luvun 26 §:n mukaan Finanssivalvonta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää luvan poiketa tarjousvelvollisuudesta ja muista Arvopaperimarkkinalain 11 luvussa säädettyistä velvollisuuksista. Sunborn Oy ja Saga Palvelut Oy aikovat jättää hakemuksen poikkeusluvan saamiseksi pakolliseen ostotarjousvelvollisuuteen.

Liikkeeseenlasku- ja maksuasiamies

Nordea Bank Oyj ("**Nordea**") (osoite: Satamaradankatu 5, 00020 Nordea) toimii liikkeeseenlasku- ja maksuasiamiehenä, eli se avustaa Rush Factoryä ja SBIH:iä eräissä Vastikeosakkeiden liikkeeseenlaskuun liittyvissä hallinnollisissa palveluissa. Se, että Nordea toimii liikkeeseenlasku- ja maksuasiamiehenä, ei itsessään tarkoita, että Nordea pitäisi SBIH:n osakkeenomistajia asiakkanaan. Vastikeosakkeiden liikkeeseenlaskua varten SBIH:n osakkeenomistajia katsotaan Nordean asiakkaaksi vain, jos Nordea on neuvonut SBIH:n osakkeenomistajaa Vastikeosakkeiden liikkeeseenlaskuun liittyen tai ottanut erikseen yhteyttä SBIH:n osakkeenomistajaan Vastikeosakkeiden liikkeeseenlaskuun liittyen tai mikäli SBIH:n osakkeenomistajia on ennestään asiakassuhteessa pankkiin. Koska Nordea ei katso SBIH:n osakkeenomistajia asiakkaisiin Vastikeosakkeiden liikkeeseenlaskun osalta, sijoituspalvelulain (747/2012, muutoksineen) sijoittajansuojasäännöksiä ei sovelleta Vastikeosakkeiden liikkeeseenlaskuun. Tämä tarkoittaa muun muassa sitä, että asiakasluokittelu tai soveltuvuusarviointi eivät kumpikaan tule sovellettavaksi Vastikeosakkeiden liikkeeseenlaskuun. Vastaavasti SBIH:n osakkeenomistajia on henkilökohtaisesti vastuussa sen varmistamisesta, että hänellä on tarvittava kokemus ja tiedot ymmärtääkseen Vastikeosakkeiden tarjoamiseen liittyvät riskit.

SBIH:n osakkeenomistajat voivat joutua luovuttamaan henkilötietoja Nordealle Vastikeosakkeiden liikkeeseenlaskun yhteydessä. Nordealle luovutettuja henkilötietoja käsitellään tietojärjestelmissä siinä määrin kuin se on tarpeellista palveluiden tarjoamiseksi ja asioiden hallinnoimiseksi Nordeassa. Henkilötietoja, jotka saadaan muulta osapuolelta kuin siltä asiakkaalta, johon käsittely liittyy, voidaan myös käsitellä. Henkilötietoja

voidaan myös käsitellä Nordean kanssa yhteistyötä tekevien yhtiöiden ja organisaatioiden tietojärjestelmissä. Henkilötietojen käsittelyä koskevaa tietoa on saatavilla Nordean konttoreissa, jotka ottavat myös vastaan pyyntöjä henkilötietojen oikaisemiseksi. Nordea voi saada osoitteisiin liittyviä tietoja Euroclear Finlandissa suoritettuna automaattisen tietojenkäsittelyn kautta.

Osakevaihtoon ja Listautumiseen osallistuvien luonnollisten ja oikeushenkilöiden intressit

SBIH:n osakkeenomistajat eivät omista Rush Factoryn osakkeita tämän Yhtiöesitteen päivämääränä. Rush Factory allekirjoitti 28.10.2024 ehdollisen rahoitussopimuksen, jonka myötä PM Ruukki Oy ja Jerovit Advisory Oy tekevät sijoituksen Rush Factoryyn. Rahoitussopimuksessa osapuolet sopivat, että Rush Factory järjestäisi suunnatun osakeannin, jossa PM Ruukki Oy ja Jerovit Advisory Oy saisivat yhteensä 400 000 euron sijoituksella kumpikin 25 prosenttia vastaavan omistus- ja ääniosuuden kaikista Rush Factoryn osakkeista rahoitussopimuksen allekirjoituspäivän osakemäärä ja Rush Factoryn pääomistajalle suunnattu osakeanti huomioiden, yhteensä siten 50 prosentin osuuden. Osa 400 000 euron sijoituksesta maksettaisiin konvertoimalla Rush Factoryn saama siltarahoitus sekä muu PM Ruukki Oy:ltä ja Jerovit Advisory Oy:ltä saatu vieraan pääoman ehtoinen rahoitus Rush Factoryn uusiksi osakkeiksi. Sijoitus on kuitenkin suuruudeltaan aina enintään 400 000 euroa, jolloin lisälainaerät vähentävät uuden oman pääoman ehtoisen rahoituksen osuutta osakeannissa. Ennen suunnatun annin toteutumista Jerovit Advisory Oy aikoo siirtää saatavansa ja merkintäoikeutensa tytäryhtiölleen Jerovit Investment Oy:lle. Rahoitusjärjestelyssä PM Ruukki Oy:lle ja Jerovit Investment Oy:lle lasketaan Osakevaihdon yhteydessä liikkeeseen yhteensä 3 264 066 Rush Factoryn uutta osaketta noin 0,123 euron osakekohtaisella merkintähinnalla. Lisäksi PM Ruukki Oy ja Jerovit Investment Oy tulevat Osakevaihdon toteuttamisen hetkellä olemaan SBIH:n osakkeenomistajia ja Osakevaihtosopimuksen osapuolia. PM Ruukki Oy ja Jerovit Investment Oy eivät siten tämän Yhtiöesitteen päivämääränä omista Rush Factoryn osakkeita, mutta he ovat allekirjoittaneet Rush Factoryn kanssa ehdollisen rahoitussopimuksen, jonka myötä heille laskettaisiin liikkeeseen Rush Factoryn osakkeita.

SBIH:n Taloudellinen Neuvonantaja Origo Partners Oy saa Osakevaihdon toteuduttua 480 000 euron palkkion, josta 200 000 euroa maksetaan SBIH:n osakkeina käyttäen Osakevaihtosopimuksessa sovittua valuaatiota ja vaihtosuhdetta. Välittömästi ennen Osakevaihdon toteuttamista Origo Partners Oy:lle lasketaan liikkeeseen 803 722 SBIH:n hallussa olevaa omaa osaketta, jotka oikeuttavat Osakevaihdon vaihtosuhteen mukaisesti 1 310 931 Vastikeosakkeeseen. Täten Taloudellisella Neuvonantajalla on odotettavissa taloudellista etua Osakevaihdon toteuttamisesta.

Rush Factoryn hallitus ehdottaa Rush Factoryn Osakevaihdosta päättävälle ylimääräiselle yhtiökokoukselle, että Yhtiön hallitukseen valitaan Samuli Koskela, Jakob Eliasson, Jussi Majamaa, Hans Niemi, Karen Thomson ja Xavier Valero ehdollisena Osakevaihdon toteuttamiselle. Jussi Majamaa on Osakevaihdossa SBIH:n Taloudellisena Neuvonantajana toimivan Origo Partners Oy:n toimitusjohtaja, ja siten Taloudellisella Neuvonantajalla on välillinen taloudellinen intressi Osakevaihdon toteutumiseen Osakevaihdon toteutumiseen liittyvän palkkion lisäksi. SBIH:n osakkeenomistajassa Jerovit Investment Oy:ssä määräysvaltaa käyttävää Samuli Koskelaa ehdotetaan Yhtiön hallituksen puheenjohtajaksi, ja siten Samuli Koskelalla on taloudellinen intressi Osakevaihdon toteutumiseen.

Osakevaihdosta tai Listautumisesta ei aiheudu Sunborn International -konsernin, Rush Factoryn tai SBIH:n hallitukseen tai johtoon kuuluville henkilöille tai muille Osakevaihtoon tai Listautumiseen osallistuville henkilöille muuta kuin edellä kuvattua olennaista henkilökohtaista etua tai hyötyä.

Taloudellinen Neuvonantaja

Origo Partners Oy toimii SBIH:n Taloudellisena Neuvonantajana ja saa palveluistaan Osakevaihdon toteutumiseen perustuvan palkkion. Origo Partners Oy on tarjonnut SBIH:lle ja voi tulevaisuudessa tarjota Sunborn International -konsernille erilaisia talous- ja sijoituspalveluita sekä kaupallisia ja muita palveluita osana tavanomaista liiketoimintaa.

PÄÄOMARAKENNE JA VELKAANTUNEISUUS

Seuraavassa taulukossa esitetään (i) Sunborn International -konsernin pääomarakenne ja velkaantuneisuus toteutuneena 31.12.2024, tietojen ollessa peräisin SBIH:n 31.12.2024 päättyneen tilikauden tilintarkastamattomista erillisyhtiö- ja alakonserniluvuista sekä Rush Factoryn tilintarkastamattomista konserniluvuista, sekä (ii) Sunborn International -konsernin pääomarakenne ja velkaantuneisuus 31.12.2024 oikaistuna ottaen huomioon (a) Rush Factoryn tytäryhtiön Funrun Events UK Ltd:n asettaminen vapaaehtoiseen selvitystilaan ja VE Volkslauf Events GmbH:n myynti kolmannelle osapuolelle, (b) Rush Factoryn Rahoitusjärjestelyn (katso ”*Osakevaihto ja Osakevaihtosopimus – Osakevaihtoon liittyvät omistusjärjestelyt – Osakevaihdon yhteydessä tehtävät Rush Factoryn suunnatut osakeannit – Rush Factoryn Rahoitusjärjestely*”) mukainen oman pääoman ehtoinen rahoitus, josta osa toteutetaan konvertoimalla Rahoitusjärjestelyn mukaista siltarahoitusta osakkeiksi, (c) SBIH:n ja Saga Palvelut Oy:n välisen voitto-osuuslainan pääoman konvertointi osakkeiksi, (d) Rahoitusjärjestelyn oman pääoman ehtoista rahoitusta edeltävä Rush Factoryn velkojen Niemelän Markka & Ropo Oy:n ja Markus Niemelän saatavien konvertointi osakkeiksi, (e) Osakevaihdon vaikutukset, (f) SBIH:n ennen Osakevaihtoa toteutettavan rahoituskerroksen 31.12.2024 jälkeen tehtävä 11,3 miljoonan euron osuus ja (g) SBIH:n aiemmin kirjaamattomien korkokulujen kirjaukset päivitetyn velkasopimuksen mukaisesti, sekä (iii) Sunborn International -konsernin pääomarakenne ja velkaantuneisuus 31.12.2024 yhteensä toteutuneet ja oikaistut huomioiden.

Luvut on laadittu Suomalaisen Kirjanpitoikäytännön mukaisesti ja toteutuneet luvut perustuvat yhtiöiden tilintarkastamattomiin taloudellisiin tietoihin 31.12.2024. Oikaisut-sarakkeessa on kuvattu viimeaikaisia muutoksia pro forma -perusteisesti ottaen huomioon Osakevaihdon vaikutukset olettaen, että se olisi toteutettu 1.1.2023. Taulukon tiedot tulisi lukea yhdessä kohdan ”*Tilintarkastamattomat pro forma -taloudelliset tiedot*”, tämän Yhtiöesitteen liitteenä C olevien SBIH:n taloudellisten tietojen sekä tähän Yhtiöesitteeseen viittaamalla sisällytettyjen Rush Factoryn tilintarkastamattomien taloudellisten tietojen ja tilintarkastettujen konsernitilinpäätösten kanssa.

Tuhatta euroa	Toteutunut	31.12.2024	
		Oikaisut (tilintarkastamaton)	Yhteensä
PÄÄOMARAKENNE			
Lyhytaikaiset rahoitusvelat			
Vakuudelliset velat (A).....	63 019	-1 031 ^(1, 2)	61 987
Vakuudellinen voitto-osuuslaina (B)	14 990	-14 990 ⁽³⁾	-
Vakuudettomat	5 618	-924 ^(1, 4)	4 695
Lyhytaikaiset rahoitusvelat yhteensä	83 627	-16 945	66 682
Pitkäaikaiset rahoitusvelat			
Vakuudelliset (C).....	23 125	-	23 125
Vakuudettomat	4 195	-	4 195
Pitkäaikaiset rahoitusvelat yhteensä	27 320	-	27 320
Velat yhteensä (D).....	110 947	-16 945	94 002
Oma pääoma			
Osakepääoma.....	250	-	250
Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	2 374	86 409 ^(2, 3, 4, 5, 6)	88 783
Oman pääoman ehtoinen laina	352	-352 ⁽⁴⁾	-
Muuntoerorahasto	6 056	-6 058 ^(1, 5)	-3
Voittovarot*	-10 209	2 190 ^(1, 5, 7)	-8 020
Oma pääoma yhteensä (E)*	-1 177	82 188	81 011
Velat ja oma pääoma yhteensä (D + E)	109 770	65 243	175 013
NETTOVELKAANTUNEISUUS			
Käteisvarat ja muut rahavarat (F).....	2 255	11 444 ^(1, 2, 6)	13 699
Lyhytaikaiset vakuudelliset velat (A + B)	78 009	-16 021	61 987
Lyhytaikainen korollinen nettokassa (F - A - B)	-75 753	27 465	-48 288
Pitkäaikaiset vakuudelliset velat (C).....	23 125	-	23 125
Nettovelkaantuneisuus (A + B + C - F).....	98 878	-27 465	71 413

* Ei sisällä tilikauden tulosta

¹⁾ Funrun Events UK Ltd:n vapaaehtoisen selvitystilän ja VE Volkslauf Events GmbH myynnin johdosta lyhytaikaisia vakuudellisia velkoja on oikaistu 789 tuhatta euroa. Vakuudettomia velkoja on oikaistu 866 tuhatta euroa. Muuntoerorahastoa on oikaistu 90 tuhatta euroa. Voittovaroja on oikaistu 2,0 miljoonaa euroa. Käteisvaroja ja muita rahavaroja on oikaistu 14 tuhatta euroa. Konkurssiin asetetun Funrun Finland Oy:n 31.12.2024 päättyneen tilikauden peruutuskirjauksen vaikutus voittovarioihin on -489 tuhatta euroa.

²⁾ Rush Factory allekirjoitti 28.10.2024 ehdollisen rahoitussopimuksen oman pääoman ehtoista rahoituksesta, jonka 400 tuhannen euron osakeanti sijoitetaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Sijoituksesta maksetaan 243 tuhatta euroa konvertoimalla lyhytaikaisiin vakuudellisiin velkoihin sisältyvä siltarahoitus ja muu vieraan pääoman ehtoinen rahoitus uusiksi osakkeiksi, ja loput 157 tuhatta euroa kirjataan käteisvaroihin ja muihin rahavarioihin.

³⁾ SBIH:n ja Niemen perhekonsernin omistukseen kuuluvan Saga Palvelut Oy:n välisen voitto-osuuslainan pääoma 15,0 miljoonaa euroa konvertoidaan SBIH:n osakkeiksi ennen Osakevaihdon toteuttamista.

⁴⁾ Osana Rush Factoryn rahoitusjärjestelyä ja ennen Rahoitusjärjestelyn mukaisen suunnatun osakeannin toteuttamista Rush Factoryn nykyisten velkojen Niemelän Markka & Ropo Oy:n ja Markka Niemelän saatavia konvertoidaan Rush Factoryn osakkeiksi. Vakuudettomista veloista 57 tuhatta euroa ja oman pääoman ehtoinen laina 352 tuhatta euroa konvertoidaan osakkeiksi, vaikuttaen sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

⁵⁾ Rush Factory, Sunborn Oy, PM Ruukki Oy, Jerovit Investment Oy ja Oy Haapalandia Invest Ltd allekirjoittivat 5.12.2024 Osakevaihtosopimuksen, jonka mukaan Rush Factory hankkii SBIH:n koko osakekannan osakevaiholla. Hankintahinnan mukaisesti sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon on tehty 86,1 miljoonan euron oikaisu. Hankintaan liittyvien kirjausten yhteydessä hankitut SBIH:n sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto (-26,8 miljoonaa euroa), muuntoerorahasto (-6,1 miljoonaa euroa) ja voittovarot (7,4 miljoonaa euroa) on eliminoitu. Lisäksi voittovarioihin vaikuttaa vuoden 2023 liikearvopoisto (-6,5 miljoonaa euroa).

⁶⁾ PM Ruukki Oy, Jerovit Investment Oy, Oy Haapalandia Invest Ltd, Sunborn Oy ja SBIH allekirjoittivat 5.12.2024 sijoitussopimuksen, jonka mukaisesti SBIH voi kerätä oman pääoman ehtoista rahoitusta vähintään 11 miljoonaa euroa PM Ruukki Oy:ltä, Jerovit Investment

Oy:ltä, Oy Haapalandia Invest Ltd:ltä sekä muilta peruuttamattomia merkintäsitoumuksia antaneilta. PM Ruukki Oy, Sunborn Oy ja SBIH allekirjoittivat 5.12.2024 sijoitussopimuksen, jonka mukaan PM Ruukki Oy sijoittaa SBIH:iin 800 000 euroa. Vähintään 11 miljoonan euron sijoitussopimuksen mukainen suunnattu osakeanti toteutetaan välittömästi ennen Osakevaihdon toteuttamista. PM Ruukki Oy:n sijoitus toteutetaan kolmessa osassa, joista ensimmäinen toteutettiin 20.12.2024, toinen 10.3.2025 ja kolmas toteutetaan ennen Osakevaihdon toteuttamista. Ensimmäinen erä 500 tuhatta euroa toteutettiin 20.12.2024. Sijoittajat sijoittavat 31.12.2024 jälkeen SBIH:iin ennen Osakevaihdon toteuttamista yhteensä 11,3 miljoonaa euroa.

⁷⁾ SBIH kirjasi 31.12.2024 jälkeen päivitettyjen velkasopimusten mukaisia korkokuluja, joiden vaikutus voittovaroihin oli 246 tuhatta euroa.

Yllä esitettyjen oikaisujen osalta on huomattava, että oikaisujen jälkeiset rahavarat eivät kuvasta Sunborn International -konsernin todellista rahavarojen määrää, ja että omaan pääomaan kirjattavat määrät voivat olla pienemmät eikä niiden toteutuminen esitettyssä laajuudessa ole varmaa.

Maaliskuussa 2025 SBIH tiedotti yhteisyrityshankkeesta ja Gibraltarin aluksen enemmistöosuuden kaupasta. Yhteisyrityshankkeen vaikutusta ei ole sisällytetty yllä esitettyyn pääomarakenne ja velkaantuneisuus -taulukkoon, mutta toteutuessaan se vaikuttaisi tiettyihin taulukon eriin. Järjestelyn kokonaisarvo 155 miljoonaa dollaria maksetaan osittain käteisellä ja osittain XNS Holdings PTE. LTD.:n osakkeina. Käteisvastikkeella on teknisten järjestelyiden ja perusparannustöiden kustannusten maksamisen jälkeen arviolta 64,0 miljoonan euron korottava vaikutus eriin "Käteisvarat ja muut rahavarat (F)" ja "Lyhytaikainen korollinen nettokassa (F - A - B)" sekä samansuuruinen vähentävä vaikutus erään "Nettovelkaantuneisuus (A + B + C - F)". Käteisvastiketta käytetään Sunborn Gibraltarin liikkeeseen laskeman 58 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan (ISIN-koodi SE0010296632) ja Sunborn (Gibraltar) Resort Ltd:n 1,8 miljoonan euron rahalaitoslainan maksuun, mikä vähentäisi pääomarakenne ja velkaantuneisuus -taulukon vakuudellisten lyhytaikaisten rahoitusvelkojen (A) määrää 59,8 miljoonalla eurolla ja samansuuruinen erä "Velat yhteensä (D)" sekä "Velat ja oma pääoma yhteensä (D + E)". Lainojen poismaksulla on 1,7 miljoonan euron vähentävä vaikutus erään "Lyhytaikainen korollinen nettokassa (F - A - B)" sekä samansuuruinen korottava vaikutus erään "Nettovelkaantuneisuus (A + B + C - F)" johtuen joukkovelkakirjalainan 103 prosentin lunastushinnasta. Lainojen poismaksun jälkeen lopullinen korottava vaikutus käteisvaroihin ja muihin rahavaroihin (F) on arviolta 2,5 miljoonaa euroa. Arvioitu enemmistöosuuden kaupan jälkeinen korottava vaikutus erään "Lyhytaikainen korollinen nettokassa (F - A - B)" on 62,3 miljoonaa euroa ja samansuuruinen vähentävä vaikutus erään "Nettovelkaantuneisuus (A + B + C - F)". Lisätietoja yhteisyrityshankkeesta on esitetty kohdassa "Liiketoimintakuvaus – Merkittävät sopimukset – Sunborn Gibraltar – Yhteisyrityshanke ja Gibraltarin aluksen enemmistöosuuden kauppa".

Edellä kuvattujen tapahtumien lisäksi Sunborn International -konsernin pääomarakenteessa ja velkaantuneisuudessa ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia 31.12.2024 ja tämän Yhtiöesitteen päivämäärän välisenä aikana.

Vakuudet ja vastuusitoumukset

Seuraavassa taulukossa on esitetty Sunborn International -konsernin vakuudet ja vastuusitoumukset.

Tuhatta euroa	Velan määrä	Annetut pantit	Annetut kiinnitykset
	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024
Lainat rahoituslaitoksilta	1 967	-	1 641
Lainat muille yrityksille	16 360	-	61 500
Joukkovelkakirjalainat*	81 825	73 688	152 850

* Joukkovelkakirjalainoista vastaan on annettu omavelkainen takaus

Taseeseen sisällyttämättömät leasingvuokrasopimusvastuut:	31.12.2024
Seuraavalla tilikaudella erääntyvät	299
Myöhemmin erääntyvät	541

Sunborn International -konsernin antamat vakuudet ja vastuusitoumukset liittyvät sen tytäryhtiöiden Sunborn Londonin ja Sunborn Gibraltarin liikkeeseen laskemiin kahteen joukkovelkakirjalainaan sekä Sunborn (Gibraltar) Resort Ltd:n rahoituslaitokselta saatuun lainaan.

Sunborn Londonin vuonna 2021 liikkeeseen laskema vakuudellinen Nasdaq Helsinki Oy:n säännellyllä markkinalla noteerattu joukkovelkakirjalaina on nimellisarvoltaan 25,5 miljoonaa euroa ja sen pääasiallisena

tarkoituksena on ollut rahoittaa vanhan erääntyvän joukkovelkakirjalainan takaisinmaksu. Vuonna 2021 liikkeeseen laskettu joukkovelkakirjalaina erääntyy 5.2.2026. Jäljellä oleva velkamäärä 31.12.2024 oli 23,8 miljoonaa euroa. Sunborn Gibraltarin vuonna 2017 liikkeeseen laskema vakuudellinen yksityisesti rahoitettu joukkovelkakirjalaina on nimellisarvoltaan 58 miljoonaa euroa, eikä lainaa ole lyhennetty 31.12.2024 mennessä. Lainan erääntymispäivä on 4.7.2025.

Osan joukkovelkakirjojen vakuuksista muodostavat SBIH:n tytäryhtiöiden Sunborn Londonin ja Sunborn Gibraltarin omistamien jahtihotellien kiinnitykset. Sunborn Gibraltarin omistama jahtihotelli on myös kiinnitettyä osana Saga Palvelut Oy:n lainojen vakuuspakettia.

Sunborn Londonin vakuuspakettiin sisältyy lisäksi Sunborn Londonin ja Sunborn UK:n osakepantit, etuoikeusasemaltaan heikoimmat lainasaamiset, lainasaaminen emoyhtiöltä sekä muut konsernin sisäiset saamiset, pantatut tilit ja muut liikkeeseenlaskijan pankkitilit, Sunborn Londonin vaihtuvamääräiset varat, oikeudet ja tuotot, vuokrasopimuksen mukaiset oikeudet, nimikkeet ja edut, mukaan lukien Nordic Trustee AS:n oikeudet, takaajan myöntämä vaihtuvamääräinen vakuus kaikille asiaankuuluville takaajan varoille, oikeuksille ja tuotoille, sekä takaajan myöntämä pantti takaajan saamisille ja ajoittain mahdollisille konsernin sisäisille lainoille, laivaan liittyvät vakuutussaamiset ja vaadittaessa toimeenpantava takausmenettely.

Sunborn Gibraltarin vakuuspakettiin sisältyy jahtihotellin lisäksi yhtiön muu omaisuus, oikeudet, tuotot sekä olennaiset vakuutukset. Sunborn Gibraltarin omistamat pankkitilit toimivat myös lainan vakuutena. SBIH:n tytäryhtiö ja Sunborn Gibraltarin emoyhtiö Sunborn International Oy on antanut lainan vakuudeksi myös oman omistusosuutensa Sunborn Gibraltarissa sekä erillisyyhtiössä Sunborn (Gibraltar) Holdings Ltd.

Sunborn Gibraltar Resortin 1,8 miljoonan euron rahoituslaitoslainan vakuuspakettiin sisältyy Gilleleje-tontin kiinteistökiinnitys, joka on arvoltaan 1,6 miljoonaa euroa.

Rush Factoryn noin 550 tuhannen euron vieraan pääoman ehtoisen lainan sekä 200 tuhannen euron siltarahoituksen vakuutena on Rush Factoryn omistuksessa oleva Maskun kiinteistö (481–415–1–508), jonka tontin 511/1 kiinnitysarvo 31.12.2024 oli 1,5 miljoonaa euroa. Kiinteistöön liittyy riita Maskun kunnan kanssa maksamattomasta 168 640 euron sopimussakosta. Sopimussakko määrättiin rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä, ja se liittyi alkuperäisen rakennussopimuksen aikatauluun, jota Rush Factory ei saavuttanut. 168 640 euron sopimussakkoa voidaan pitää taseen ulkopuolisena vastuuna.

Taseeseen sisällyttämättömät leasingvuokravastuut koostuvat kokonaisuudessaan Sunborn International (UK) Limitedin vuokravastuista.

Lisäksi taseen ulkopuolisena vastuuna on SBIH:n ja Sunborn Oy:n, joka sopimuksen tekohetkellä oli SBIH:n ainoa osakkeenomistaja, 1.11.2024 tekemä sopimus SUNBORN- ja SUNBORN YACHT HOTEL -tavaramerkeistä sekä Sunbornin logosta. Sopimuksen mukaan SBIH maksaa Sunborn Oy:lle kiinteinä rojaltimaksuina 100 000 euroa vuodessa, minkä lisäksi jokaisesta uudesta SBIH:n kehityskohteesta, kuten uusista yhtiöistä ja aluksista tai kiinteistöistä, kiinteää rojaltimaksua korotetaan 50 000 eurolla. 100 000 euron kiinteää rojaltimaksua päivitetään vuosittain kuluttajahintaindeksin mukaan. Sopimus on kumman tahansa osapuolen irtisanottavissa 360 päivän irtisanomisajalla.

Käyttöpääomaa koskeva lausunto

SBIH:n ja Rush Factoryn johdon arvion mukaan Sunborn International -konsernilla on riittävä käyttöpääoma suunnitellun liiketoimintansa harjoittamiseksi vähintään 12 kuukauden ajaksi Listautumisesta lukien.

TILINTARKASTAMATTOMAT PRO FORMA -TALOUDELLISET TIEDOT

Yleistä

Tämä Yhtiöesite sisältää tilintarkastamattomia pro forma -taloudellisia tietoja ("Pro Forma -tiedot"), jotka kuvastavat Rush Factoryn ja SBIH:n (sisältäen erillisyhtiöt ja alakonserniyhtiöt Sunborn International (UK) Limitedin, Sunborn London Oyj:n, Sunborn International Oy:n, Sunborn (Gibraltar) Ltd:n, Sunborn (Gibraltar) Resort Ltd:n ja Sunborn (Gibraltar) Holdings Ltd:n) yhdistämisen vaikutuksia Sunborn International -konsernin taloudellisiin tietoihin. Sunborn London Oyj on SBIH:n alakonserni, johon sisältyy alakonsernin erillisyhtiö Sunborn London Admin Oy. SBIH-konserniin kuuluvien Sunborn Spain SLU:n, OÜ Sunborn Marinen, Sunborn Evolution Ltd:n ja Sunborn Vancouver Holding Ltd:n tietoja ei ole yhdistetty Pro Forma -tietoihin, sillä Sunborn Spain SLU:lla, OÜ Sunborn Marinella ja Sunborn Evolution Ltd:llä ei ole aktiivista liiketoimintaa tämän Yhtiöesitteen päivämääränä ja Sunborn Vancouver Holding Ltd on perustettu tammikuussa 2025 eikä sen osalta ole saatavilla historiallisia taloudellisia tietoja.

Pro Forma -tiedot on esitetty tarkoituksena havainnollistaa suunnitellun Osakevaihdon taloudellista vaikutusta. Nämä Pro Forma -tiedot on esitetty yksinomaan havainnollistamistarkoituksessa. Luonteensa vuoksi Pro Forma -tiedot osoittavat, mikä olisi ollut hypoteettinen vaikutus, jos Osakevaihto olisi toteutunut aiempaan ajankohtana, eivätkä siten kuvaa sitä, millainen Sunborn International -konsernin todellinen liiketoiminnan tulos tai taloudellinen asema olisi ollut. Pro Forma -tietojen tarkoituksena ei ole ennakoita, millainen Sunborn International -konsernin liiketoiminnan tulos tai taloudellinen asema on tulevaisuudessa.

Pro forma -oikaisut perustuvat saatavilla oleviin tietoihin ja oletuksiin, jotka kuvataan liitetiedoissa. Ei ole mitään varmuutta siitä, että Pro Forma -tietoja laadittaessa käytetyt oletukset osoittautuvat oikeiksi. Lisäksi hankintamenon kohdistaminen on tehty alustavana, minkä seurauksena Osakevaihdon lopputulos tulee eroamaan näistä Pro Forma -tiedoista. Pro forma -oikaisut eivät sisällä arvioituja synergiaetuja eivätkä mahdollisten tulevien uudelleenjärjestelyiden ja/tai henkilöstövähennysten vaikutuksia.

Pro Forma -tiedot on johdettu SBIH:n ja Rush Factoryn yhdistetyistä tilintarkastamattomista luvuista 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta sekä Rush Factoryn 31.12.2023 päättyneen tilikauden konsernitilinpäätöksen tilintarkastetuista luvuista ja SBIH:n erillisyhtiöiden ja alakonserniyhtiöiden tilintarkastetuista tilinpäätöksistä, Sunborn (Gibraltar) Holdings Ltd:n tilintarkastamattomasta taseesta⁶ ja Sunborn International Oy:n tilintarkastamattomasta tilinpäätöksestä 31.12.2023 päättyneeltä tilikaudelta. SBIH on Sunborn Oy:n alakonserni eikä siitä ole kirjanpitolaian (1336/1997, muutoksineen, "Kirjanpitolaki") 6 luvun 1 §:n 4 momentin poikkeuksen nojalla tehty virallista, tilintarkastettua julkistettavaa alakonsernin tilinpäätöstä, vaan SBIH:n ja sen erillisyhtiöiden tilintarkastetut tilinpäätökset on yhdistelty Sunborn Oy:n konsernitilinpäätökseen. Yksittäisten yhtiöiden luvut on tilintarkastettu ja ne on yhdistetty suoraan Sunborn Oy:öön. Sunborn Oy ei ole osa Osakevaihdossa syntyvää Sunborn International -konsernia, vaan ainoastaan Yhtiön tuleva osakkeenomistaja Osakevaihdon toteutumisen myötä.

Pro Forma -tiedot on laadittu kuvaamaan Sunborn International -konsernin toimintaa, ja toiminnan pääpaino on Osakevaihdon myötä Sunborn International -konserniin tulevassa toiminnassa. Sunborn International -konserni listataan First Northiin Osakevaihdon yhteydessä.

Pro Forma -tiedot sisältävät tuloslaskelman 31.12.2024 ja 31.12.2023 päättyneiltä tilikausilta sekä taseen per 31.12.2024.

Laatimisperiaatteet

Pro Forma -tiedot on laadittu yhdenmukaisesti komission delegoidun asetuksen (EU) 2019/980 liitteen 20 sekä niiden laskentaperiaatteiden kanssa, joita Sunborn International -konserni tulee soveltamaan Osakevaihdon jälkeisessä konsernitilinpäätöksessään, joka laaditaan Suomalaisen Kirjanpitokäytännön mukaisesti. Pro Forma -tietojen perusteena on Suomalaisen Kirjanpitokäytännön mukaisesti laaditut SBIH:n erillisyhtiöiden yhdistellyt tilinpäätökset sekä Rush Factoryn konsernitilinpäätös. Pro Forma -tietoja laadittaessa historiallisiin tietoihin on tehty oikaisuja, joiden tarkoituksena on tuoda esiin mainittujen tapahtumien pro forma -vaikutus ja jotka ovat perusteltavissa tosiseikoin. Pro forma -oikaisut perustuvat saatavilla oleviin tietoihin, kuten ulkopuolisten asiantuntijoiden kanssa tehtyihin sopimuksiin sekä näihin perustuviin laskelmiin, ja tiettyihin oletuksiin, joiden SBIH:n johto uskoo olevan kohtuullisia vallitsevissa olosuhteissa.

⁶ Gibraltarin tilinpäätössääntelyn mukaisesti Sunborn (Gibraltar) Holdings Ltd on laatinut ainoastaan tilintarkastamattoman taseen.

SBIH ja Rush Factory ovat alustavasti analysoineet soveltamia tilinpäätösperiaatteita. Alustavan analyysin perusteella yhtiöiden tietoon ei ole tullut sellaisia eroja tilinpäätösten laadintaperiaatteissa, joilla voisi olla olennaista vaikutusta Pro Forma -tietoihin. Kun Osakevaihto on toteutettu, Sunborn International -konserni saattaa tunnistaa sellaisia eroja laadintaperiaatteissa, joita ei alustavassa analyysissä ole havaittu.

Riippumattoman toimeksiannon suorittajan varmennusraportti tähän Yhtiöesitteeseen sisältyvien Pro Forma -tietojen kokoamisesta on tämän Yhtiöesitteen liitteenä B.

Käytetyt valuuttakurssit

Seuraavassa taulukossa esitetään erillisyhtiöiden lukujen konvertointiin käytetyt valuuttakurssit, joita on sovellettu alla mainittujen päivämäärien mukaisesti soveltuviin eriin:

Tilikausi 1.1.–31.12.2024	EUR/GBP-kurssi	Kurssin päiväys
Tuloslaskelma	0,84662	1.1.–31.12.2024 keskikurssi
Tase	0,82918	31.12.2024

Tilikausi 1.1.–31.12.2023	EUR/GBP-kurssi	Kurssin päiväys
Tuloslaskelma	0,86979	1.1.–31.12.2023 keskikurssi
Tase	0,86905	29.12.2023

Pro forma -oikaisut

Rush Factoryn 31.12.2024 päättyneen tilikauden tilintarkastamattomaan tuloslaskelmaan ja 31.12.2023 päättyneen tilikauden tilintarkastettuun tuloslaskelmaan sekä 31.12.2024 tilintarkastamattomaan taseeseen on tehty pro forma -tietojen laatimiseksi oikaisuja. Rush Factoryn tytäryhtiöistä Funrun Finland Oy on asetettu konkurssiin, Funrun Events UK Ltd on asetettu vapaaehtoiseen selvitystilaan ja VE Volkslauf Events GmbH:n osakekanta on myyty kolmannelle osapuolelle, minkä myötä tytäryhtiöiden luvuista on tehty alaskirjaukset. Tämän myötä yhtiöiden veloista vapautumisen ja varojen poiskirjaamisen yhteisvaikutus on kirjattu kertyneisiin voittovaroihin.

Rush Factoryn oikaisut tuloslaskelmalla kohdistuvat konsernin liikevaihtoon, materiaaleihin ja palveluihin, henkilöstökuluihin, liiketoiminnan muihin tuottoihin ja kuluihin, poistoihin sekä rahoitustuottoihin ja -kuluihin. Oikaisut taseella kohdistuvat pääasiassa pysyviin ja vaihtuviin vastaaviin, omaan pääomaan sekä lyhytaikaiseen vieraaseen pääomaan.

Rush Factoryn oikaisut on avattu tarkemmin pro forma -liitetiedossa 1.

SBIH:n yhdisteltyyn taseeseen sekä tuloslaskelmaan on tehty tässä Yhtiöesitteessä esitettyjen Pro Forma -tietojen laatimiseksi oikaisuja.

SBIH:n erillisyhtiöiden ja konserniyhtiöiden tilintarkastamattomista taloudellisista tiedoista ja tilintarkastetuista tilinpäätöksistä johdettuun SBIH:n yhdisteltyyn pro forma -taseeseen sekä tuloslaskelmaan on tehty sisäisten erien eliminointeja. Pro forma -tuloslaskelmia 1.1.–31.12.2024 ja 1.1.–31.12.2023 koskevat oikaisut liittyvät toimitilavuokratuottoihin ja -kuluihin, rahoitustuottoihin ja -kuluihin, poistoeron muutokseen sekä laskennallisten verojen muutokseen. Pro forma -tasetta 31.12.2024 koskevat oikaisut liittyvät konsernisaamiin sekä -velkoihin. (Pro forma -liitetieto 2.)

SBIH:n erillisyhtiöiden ja konserniyhtiöiden historialliset tilinpäätöstiedot on uudelleenluokiteltu vastaamaan Suomalaista Kirjanpitokäytäntöä SBIH:n yhdistellyn pro forma -taseen sekä tuloslaskelman muodostamiseksi. Erillisyhtiöiden ja konserniyhtiöiden eriäviin tilinpäätöskäytäntöihin liittyvät erot on luokiteltu vastaamaan Suomalaista Kirjanpitokäytäntöä. (Pro forma -liitetieto 3.)

SBIH:n pro forma -taseeseen 31.12.2024 on myös tehty oikaisuja, jotka koskevat toteutettuja suunnattuja osakeanteja, lainojen konvertointia omaksi pääomaksi sekä päivitetyn velkasopimuksen mukaisia aiemmin kirjaamattomia korkokuluja. SBIH:n pro forma -tuloslaskelmaan 1.1.–31.12.2023 on tehty oikaisuja liittyen laskentaperiaatteiden vertailukelpoisuuden parantamiseen tilikauden 1.1.–31.12.2024 kanssa. (Pro forma -liitetieto 4.)

Lisäksi muodostuneeseen Sunborn International -konsernin pro forma -taseeseen 31.12.2024 sekä tilikausien 1.1.–31.12.2024 ja 1.1.–31.12.2023 pro forma -tuloslaskelmiin on tehty oikaisuja, jotka koskevat Rush Factoryn ja SBIH:n Osakevaihdon vaikutuksia. (Pro forma -liitetieto 5.)

SBIH-konsernin erillisyhtiöt Sunborn London Oyj ja Sunborn (Gibraltar) Ltd omistavat SBIH:n liiketoimintaan liittyvät Jahtihotellit. Erillisyhtiöiden tilinpäätöksissä Jahtihotellit on esitetty sijoituskiinteistöinä, mutta SBIH:n pro forma -taseessa omistukset on esitetty käyttöomaisuutena. Jahtihotellit ovat hotellitoiminnan takia SBIH:n omaan liiketoimintaan liittyvässä käytössä, eivätkä ne näin ollen ole IFRS-tilinpäätösstandardien ja sijoituskiinteistöjä koskevan IAS 40 -standardin mukaista sijoituskiinteistötoimintaa, jossa omaisuuserää pidetään ainoastaan arvonnousun tai vuokratuottojen saamiseksi. Kirjanpitolain 5 luvun 2 b § edellyttää Suomalaisessa Kirjanpitokäytännössä IAS 40 -standardin soveltamista, jos omaisuuserät esitetään sijoituskiinteistöinä.

SBIH:n oikaisut on kuvattu tarkemmin pro forma -liitetiedoissa 2, 3 ja 4.

SBIH:n ja Rush Factoryn yhdistyminen osakevaihdon kautta

Rush Factory, Sunborn Oy, PM Ruukki Oy, Jerovit Investment Oy ja Oy Haapalandia Invest Ltd allekirjoittivat 5.12.2024 Osakevaihtosopimuksen, jonka mukaan Rush Factory hankkii SBIH:n koko osakekannan osakevaihdolla. Osakevaihdossa Myyjät luovuttavat koko SBIH:n osakekannan Rush Factorylle vastikkeena 562 068 565 Rush Factoryn uudesta osakkeesta. Sunborn International -konsernin Osakkeiden kokonaismäärä Osakevaihdon jälkeen on 568 596 697 kappaletta. Osakevaihto on ehdollinen Rush Factoryn 16.4.2025 pidettävän ylimääräisen yhtiökokouksen hyväksynnälle. Osakevaihtosopimuksen sisältämät Osakevaihdon toteuttamisen edellytykset on esitetty kohdassa ”*Osakevaihto ja Osakevaihtosopimus – Osakevaihtosopimuksen edellytykset*”. Osakevaihdon toteuttamisen seurauksena SBIH:stä tulee Rush Factoryn kokonaan omistama tytäryhtiö ja SBIH:n osakkeenomistajista tulee listatun Sunborn International -konsernin osakkeenomistajia. SBIH:n osakekannan laskennalliseksi arvoksi on Osakevaihtosopimuksessa määritetty 86,1 miljoonaa euroa olettaen, että SBIH:n ennen Osakevaihdon toteuttamista suunnittelema yhteensä 11,8 miljoonan euron rahoituskerros toteutuu täysimääräisenä, ja Rush Factoryn osakekannan arvoksi on Osakevaihdossa määritetty miljoona euroa. Osakevaihdon arvioidaan toteutuvan 16.4.2025, mikäli kaikki toteuttamisen edellytykset täyttyvät.

Osakevaihto kirjataan Rush Factoryn kirjanpidossa hankintana, jossa hankintahinta muodostuu apportina saaduista SBIH:n osakkeiden arvosta. Hankintahinta kirjataan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Hankintahinnan ja SBIH-konsernin hankintahetken oman pääoman erotus kirjataan liikearvoon, joka poistetaan 10 vuodessa. Yhdistymistä osakevaihdon kautta on kuvattu tarkemmin kohdassa ”*Osakevaihto ja Osakevaihtosopimus*”.

Ennen Osakevaihtoa ja Osakevaihdon yhteydessä sekä Rush Factoryssä että SBIH:ssä toteutetaan omistusjärjestelyitä, joista lisätietoja on esitetty kohdassa ”*Osakevaihto ja Osakevaihtosopimus – Osakevaihtoon liittyvät omistusjärjestelyt*”.

Tilintarkastamattomat yhdistetyt pro forma -tuloslaskelmat

Seuraavassa taulukossa esitetään tilintarkastamaton yhdistetty pro forma -tuloslaskelma 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta:

Tilintarkastamaton Sunborn International -konsernin pro forma -tuloslaskelma 1.1.–31.12.2024

Tuhatta euroa	Rush Factory Oyj	Rush Factory Oyj	SBIH	SBIH	SBIH	Sunborn International -konserni	Sunborn International- konserni
	Konsernin tuloslaskelma	Oikaisut yhteensä	Laskennallisen konsernin tuloslaskelma	IFRS- peruutus- oikaisut	Tilikauden jälkeiset oikaisut yhteensä	Osakevaihdon vaikutus	Konsernin pro forma tuloslaskelma
		Liitetieto 1	Liitetieto 2	Liitetieto 3	Liitetieto 4	Liitetieto 5	
Liikevaihto.....	831	-831	25 101	-	-	-	25 101
Liiketoiminnan muut tuotot.....	218	-193	42	-	-	-	67
Materiaalit ja palvelut.....	-385	378	-4 613	-	-	-	-4 620
Henkilöstökulut	-372	115	-8 719	-	-	-	-8 976
Liiketoiminnan muut kulut.....	-855	297	-6 104	-181	-	-	-6 842
EBITDA	-562	-234	5 707	-181	-	-	4 730
Poistot	-40	39	-2 561	165	-	-6 530	-8 926
Liikevoitto (- tappio)	-602	-195	3 146	-16	-	-6 530	-4 196
Korkotuotot ja muut rahoitustuotot.....	24	-24	3 221	-	-	-	3 221
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-557	483	-8 639	33	-	-	-8 680
Voitto (tappio) ennen veroja	-1 135	264	-2 272	17	-	-6 530	-9 655
Laskennallisten verojen muutos	-	-	59	3	-	-	62
Verot.....	-	-	-24	-	-	-	-24
Tilikauden tulos ...	-1 135	264	-2 238	21	-	-6 530	-9 617

Katso Pro Forma -tietojen liitetiedot jäljempänä.

Seuraavassa taulukossa esitetään tilintarkastamaton yhdistetty pro forma -tuloslaskelma 31.12.2023 päättyneeltä tilikaudelta:

Tilintarkastamaton Sunborn International -konsernin pro forma -tuloslaskelma 1.1.–31.12.2023

Tuhatta euroa	Rush Factory Oyj	Rush Factory Oyj	SBIH	SBIH	SBIH	Sunborn International -konserni	Sunborn International -konserni
	Konsernin tuloslaskelma	Oikaisut yhteensä	Laskennallisen konsernin tuloslaskelma	IFRS- peruutus- oikaisut	Tilikauden jälkeiset oikaisut yhteensä	Osakevaihdon vaikutus	Konsernin pro forma tuloslaskelma
		Liitetieto 1	Liitetieto 2	Liitetieto 3	Liitetieto 4	Liitetieto 5	
Liikevaihto.....	3 213	-3 213	23 820	-	-	-	23 820
Liiketoiminnan muut tuotot	70	-70	-	-	-	-	-
Materiaalit ja palvelut	-1 277	1 277	-3 025	-	-1 296	-	-4 321
Henkilöstökulut	-443	146	-8 144	-	-	-	-8 441
Liiketoiminnan muut kulut.....	-1 473	591	-6 956	-145	1 296	-	-6 687
EBITDA	90	-1 269	5 695	-145	-	-	4 371
Poistot	-89	87	-2 564	123	-	-6 530	-8 972
Liikevoitto (- tappio)	1	-1 181	3 131	-22	-	-6 530	-4 601
Korkotuotot ja muut rahoitustuotot	4	-2	1 423	-	-	-	1 424
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-77	35	-7 777	32	-246	-	-8 033
Voitto (-tappio) ennen veroja	-73	-1 149	-3 223	10	-246	-6 530	-11 210
Laskennallisten verojen muutos	-	-	9	-2	-	-	7
Verot.....	-	-	-16	-	-	-	-16
Tilikauden tulos ...	-73	-1 149	-3 230	8	-246	-6 530	-11 219

Katso Pro Forma -tietojen liitetiedot jäljempänä.

Tilintarkastamaton yhdistetty pro forma -tase

Seuraavassa taulukossa esitetään tilintarkastamaton yhdistetty pro forma -tase 31.12.2024:

Tilintarkastamaton Sunborn International -konsernin pro forma -tase 31.12.2024

Tuhatta euroa	Rush Factory Oyj	Rush Factory Oyj	SBIH	SBIH	SBIH	Sunborn International -konserni	Sunborn International -konserni
	Konsernin tase	Tilikauden jälkeiset oikaisut	Laskennallisen konsernin tase	IFRS- peruutus- oikaisut	Tilikauden jälkeiset oikaisut	Osakevaihdon vaikutus	Konsernin pro forma tase
		Liitetieto 1	Liitetieto 2	Liitetieto 3	Liitetieto 4	Liitetieto 5	
VASTAAVAA							
Pysyvät vastaavat							
Aineettomat oikeudet	-	-	-	-	-	-	-
Liikearvo.....	-	-	-	-	-	52 237	52 237
Muut aineettomat hyödykkeet.....	-	-	-	-	-	-	-
Maa- ja vesialueet...	113	-	-	-	-	-	113
Rakennukset ja rakennelmat.....	-	-	1 033	-756	-	-	277
Koneet ja kalusto.....	30	-30	104 130	-	-	-	104 130
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat.....	1 301	-	518	-	-	-	1 819
Tytäryhtiöosakkeet	-	-	-	-	-	-	-
Laskennalliset verosaamiset.....	-	-	-	-	-	-	-
Muut pitkäaikaiset saamiset.....	-	-	-	-	-	-	-
Pysyvät vastaavat yhteensä.....	1 444	-30	105 681	-756	-	52 237	158 576
Vaihtuvat vastaavat							
Vaihto-omaisuus	17	-17	322	-	-	-	322
Myyntisaamiset	17	-17	835	-	-	-	835
Lainasaamiset.....	24	-24	-	-	-	-	-
Muut saamiset.....	198	-179	1 470	-	-	-	1 488
Siirtosaamiset.....	380	-380	558	-	-	-299	259
Velkasaamiset muilta yhtiöiltä.....	-	-	-	-	-	-	-
Sijoitukset.....	-	-	3	-	-	-	3
Muut osakkeet ja osuudet.....	-	-	-	-	-	-	-
Rahat ja pankkisaamiset	48	144	2 208	-	11 300	-	13 699
Vaihtuvat vastaavat yhteensä.....	684	-474	5 396	-	11 300	-299	16 607
Vastaavaa yhteensä	2 128	-503	111 077	-756	11 300	51 938	175 183
VASTATTAVAA							
Oma pääoma							
Osakepääoma	250	-	-	-	-	-	250
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto.....	1 874	809	500	-	26 290	59 310	88 783
Muuntoerorahasto.....	-93*	90	6 144	5	-	-6 149	-3

Voittovarot	-3 029*	1 539	-7 180	-	-246	897	-8 020
Tulos.....	-1 135	264	-2 238	21	-	-4 312	-7 400
Oman pääoman ehtoinen laina	352	-352	-	-	-	-	-
Oma pääoma yhteensä.....	-1 781	2 351	-2 774	25	26 044	49 745	73 611
Vähemmistöosuudet.	-	-	-	-	-	-	-
Vieras pääoma							
Pitkäaikainen vieras pääoma							
Pitkäaikaiset joukkovelkakirjalainat	-	-	23 125	-	-	-	23 125
Pitkäaikaiset rahalaitoslainat	158	-	-	-	-	-	158
Pitkäaikaiset velat muille yhtiöille.....	-	-	4 037	-	-	-	4 037
Muut pitkäaikaiset velat	-	-	509	-509	-	-	-
Laskennallinen verovelka.....	-	-	1 193	-3	-	-	1 190
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä.....	158	-	28 864	-513	-	-	28 509
Lyhytaikainen vieras pääoma							
Lyhytaikaiset joukkovelkakirjalainat	-	-	58 700	-	-	-	58 700
Lyhytaikaiset rahalaitoslainat	-	-	1 809	-	-	-	1 809
Saadut ennakot.....	885	-885	1 497	-	-	-	1 497
Ostovelat.....	1 055	-924	1 918	-	-	-	2 049
Muut lyhytaikaiset velat	1 665	-1 031	18 750	-269	-14 990	-	4 124
Siirtovelat	146	-15	2 312	-	246	2 193	4 883
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä.....	3 751	-2 854	84 987	-269	-14 744	2 193	73 063
Vieras pääoma yhteensä.....	3 909	-2 854	113 851	-782	-14 744	2 193	101 572
Vastattavaa yhteensä	2 128	-503	111 077	-756	11 300	51 938	175 183

* Rush Factoryn tilinpäätöstiedotteessa 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta muuntoerorahasto on sisällytetty voittovarioihin. Pro Forma -tiedoissa muuntoerorahasto esitetään erillisenä oman pääoman eränä, ja siten Rush Factoryn voittovarot poikkeavat tilinpäätöstiedotteessa esitetystä.

Katso Pro Forma -tietojen liitetiedot jäljempänä.

Pro Forma -tietojen liitetiedot

Seuraavilla tilintarkastamattomilla pro forma -oikaisuilla on jatkuva vaikutus Sunborn International -konsernin tulokseen ja taloudelliseen asemaan, ellei toisin ole ilmoitettu. Pro forma -liitetiedot ovat tilintarkastamattomia.

Liitetieto 1 – Rush Factoryn pro forma -oikaisut

Rush Factoryn 31.12.2024 päättyneen tilikauden tilintarkastamattomaan tuloslaskelmaan ja 31.12.2023 päättyneen tilikauden tilintarkastettuun tuloslaskelmaan sekä 31.12.2024 tilintarkastamattomaan taseeseen on tehty pro forma -tietojen laatimiseksi oikaisuja. Rush Factoryn tytäryhtiöistä Funrun Finland Oy on asetettu konkurssiin. Funrun Events UK Ltd on asetettu vapaaehtoiseen selvitystilaan ja VE Volkslauf Events GmbH:n osakekanta on myyty kolmannelle osapuolelle, minkä myötä tytäryhtiöiden luvuista on tehty alaskirjaukset. Tämän myötä yhtiöiden veloista vapautumisen ja varojen poiskirjaamisen yhteisvaikutus on kirjattu voittovarioihin. Pro Forma -tiedoissa ei näytetä tytäryhtiöiden liiketoiminnan tulosvaikutusta 1.1.2023–31.12.2024, vaan tämä peruutuskirjaus oikaisee voittovaroja. Peruutus- ja alaskirjausten vaikutus konsernin pro forma -tuloslaskelmaan sekä -taseeseen on kuvattu tarkemmin alla.

Vapaaehtoiseen selvitystilaan asetetun Funrun Events UK Ltd:n ja kolmannelle osapuolelle myydyin VE Volkslauf Events GmbH:n peruutuskirjausten vaikutus Rush Factoryn 31.12.2024 päättyneen tilikauden pro

forma -tulokseen on yhteensä 224 tuhatta euroa tappiota. Peruutuskirjausten vaikutus konsernin 31.12.2023 päättyneen tilikauden pro forma -tulokseen on yhteensä 1,7 miljoonaa euroa tappiota. Yhtiöiden varat 0,7 miljoonaa euroa ja velat 2,6 miljoonaa euroa on kirjattu pois taseelta 31.12.2024. Tuloksen peruutuksen sekä tase-erien alaskirjauksien yhteisvaikutus voittovaroihin 31.12.2024 oli 2,0 miljoonaa euroa.

Konkurssiin asetetun Funrun Finland Oy:n peruutuskirjauksen vaikutus Rush Factoryn 31.12.2024 päättyneen tilikauden pro forma -tulokseen on 489 tuhatta euroa. Peruutuskirjauksen vaikutus konsernin 31.12.2023 päättyneen tilikauden pro forma -tulokseen on 516 tuhatta euroa. Peruutuskirjauksella oman pääoman erien välillä ei ole vaikutusta konsernin 31.12.2024 taseen loppusummaan.

Rush Factory allekirjoitti 28.10.2024 ehdollisen rahoitussopimuksen PM Ruukki Oy:n, Jerovit Advisory Oy:n ja Niemelän Markka & Ropo Oy:n kanssa ("**Rahoitusjärjestely**"). Rahoitusjärjestelyn osana PM Ruukki Oy ja Jerovit Advisory Oy tarjosivat Rush Factorylle 200 tuhannen euron siltarahoituksen sen maksukyvyyn turvaamiseksi ja ProUp Oy tarjosi noin 550 tuhannen euron lainan Rush Factoryn omistaman Maskun kiinteistön pankkilainan sekä käyttöpääomalainan takaisinmaksua varten. Myöhemmin Rush Factory on saanut 43 tuhatta euroa lisää vieraan pääoman ehtoista rahoitusta PM Ruukki Oy:ltä ja Jerovit Advisory Oy:ltä. Rahoitussopimuksen allekirjoittajana Rush Factoryn suurin osakkeenomistaja Niemelän Markka & Ropo Oy on sitoutunut kannattamaan Rahoitusjärjestelyä.

Lisäksi PM Ruukki Oy ja Jerovit Advisory Oy tarjoavat Rush Factorylle oman pääoman ehtoista rahoitusta osana Rahoitusjärjestelyä. Rahoitussopimuksessa osapuolet sopivat, että Rush Factory järjestäisi suunnatun osakeannin, jossa PM Ruukki Oy ja Jerovit Advisory Oy saisivat yhteensä 400 tuhannen euron sijoituksella kumpikin 25 prosenttia vastaavan omistus- ja ääniosuuden kaikista Rush Factoryn osakkeista rahoitussopimuksen allekirjoituspäivän osakemäärä ja Rush Factoryn pääomistajalle suunnattu osakeanti huomioiden, yhteensä siten 50 prosentin osuuden. Osa 400 tuhannen euron sijoituksesta maksettaisiin konvertoimalla Rush Factoryn saama siltarahoitus Rush Factoryn uusiksi osakkeiksi. Rahoitussopimuksen muutossopimuksessa osapuolet sopivat, että osapuolten kirjallisesti hyväksymät lisälainaerät, mukaan lukien 43 tuhannen euron erä, konvertoidaan yhdessä siltarahoituksen kanssa Rush Factoryn uusiksi osakkeiksi osana 400 tuhannen euron sijoitusta. Sijoitus on kuitenkin suuruudeltaan aina enintään 400 tuhatta euroa, jolloin lisälainaerät vähentävät uuden oman pääoman ehtoisen rahoituksen osuutta osakeannissa.

Osana Rahoitusjärjestelyä ja ennen Rahoitusjärjestelyn mukaisen suunnatun osakeannin toteuttamista Rush Factoryn nykyisten velkojien Niemelän Markka & Ropo Oy:n ja Markus Niemelän sellaiset saatavat, jotka voidaan konvertoida Rush Factoryn osakkeiksi, tulee järjestelyn ehtojen mukaan konvertoida uusiksi osakkeiksi merkintähinnalla 0,453 euroa per osake. Tällaisia saatavia on yhteensä 409 tuhannen euron arvosta.

Rush Factoryn pro forma -tuloslaskelmat

Seuraavassa taulukossa esitetään tilintarkastamaton Rush Factoryn pro forma -tuloslaskelma 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta:

Liitetieto 1 - Tilintarkastamaton Rush Factoryn pro forma -tuloslaskelma 1.1.–31.12.2024

Tuhatta euroa	Rush Factory Oyj Konsernin tuloslaskelma	Funrun Finland Oy Tytäryhtiön konkurssin vaikutus	Funrun Events UK Ltd Tytäryhtiön selvitystilän vaikutus	VE Volkslauf Events GmbH Tytäryhtiön myynnin vaikutus	Suunnattu osakeanti Pääoman strukturoinnin vaikutus	Rush Factory Oyj Oikaisut yhteensä	Rush Factory Oyj Konserni oikaisuiden jälkeen
	Liitetieto 1						
Liikevaihto.....	831	-164	0	-667	-	-831	-
Liiketoiminnan muut tuotot.....	218	-192	-	-1	-	-193	25
Materiaalit ja palvelut ..	-385	147	-	231	-	378	-7
Henkilöstökulut.....	-372	115	-	-	-	115	-256
Liiketoiminnan muut kulut.....	-855	68	13	216	-	297	-558
EBITDA	-562	-26	13	-221	-	-234	-796
Poistot.....	-40	36	1	2	-	39	-1
Liikevoitto (-tappio)...	-602	10	14	-220	-	-195	-797
Korkotuotot ja muut rahoitustuotot	24	-1	-23	-	-	-24	0
Korkokulut ja muut rahoituskulut.....	-557	479	4	-	-	483	-74
Voitto (tappio) ennen veroja ja tilinpäätössiirtoja	-1 135	489	-5	-220	-	264	-870
Konserniavustus	-	-	-	-	-	-	-
Poistoeron muutos	-	-	-	-	-	-	-
Laskennallisten verojen muutos	-	-	-	-	-	-	-
Verot	-	-	-	-	-	-	-
Tilikauden tulos.....	-1 135	489	-5	-220	-	264	-870

Seuraavassa taulukossa esitetään tilintarkastamaton Rush Factoryn pro forma -tuloslaskelma 31.12.2023 päättyneeltä tilikaudelta:

Liitetieto 1- Tilintarkastamaton Rush Factoryn pro forma -tuloslaskelma 1.1.–31.12.2023

Tuhatta euroa	Rush Factory Oyj	Funrun Finland Oy	Funrun Events UK Ltd	VE Volkslauf Events GmbH	Suunnattu osakeanti	Rush Factory Oyj	Rush Factory Oyj
	Konsernin tuloslaskelma	Tytäryhtiön alaskirjauksen vaikutus	Tytäryhtiön alaskirjauksen vaikutus	Tytäryhtiön alaskirjauksen vaikutus	Pääoman strukturoinnin vaikutus	Oikaisut yhteensä	Konserni oikaisuiden jälkeen
	Liitetieto 1						
Liikevaihto.....	3 213	-351	-713	-2 149	-	-3 213	0
Liiketoiminnan muut tuotot.....	70	-0	-	-70	-	-70	-
Materiaalit ja palvelut.....	-1 277	408	302	566	-	1 277	-0
Henkilöstökulut.....	-443	146	-	-	-	146	-297
Liiketoiminnan muut kulut.....	-1 473	219	141	231	-	591	-882
EBITDA	90	422	-269	-1 421	-	-1 269	-1 179
Poistot.....	-89	79	5	3	-	87	-2
Liikevoitto (-tappio).....	1	501	-264	-1 418	-	-1 181	-1 180
Korkotuotot ja muut rahoitustuotot	4	-2	-	-	-	-2	1
Korkokulut ja muut rahoituskulut.....	-77	18	17	-	-	35	-42
Voitto (tappio) ennen veroja ja tilinpäätössiirtoja	-73	516	-247	-1 418	-	-1 149	-1 221
Konserniavustus.....	-	-	-	-	-	-	-
Poistoeron muutos	-	-	-	-	-	-	-
Laskennallisten verojen muutos	-	-	-	-	-	-	-
Verot	-	-	-	-	-	-	-
Tilikauden tulos.....	-73	516	-247	-1 418	-	-1 149	-1 221

Rush Factoryn pro forma -tase

Seuraavassa taulukossa esitetään tilintarkastamaton Rush Factoryn pro forma -tase 31.12.2024:

Liitetieto 1 - Tilintarkastamaton Rush Factoryn pro forma -tase 31.12.2024

Tuhatta euroa	Rush Factory Oyj Konsernin tase	Funrun Finland Oy Tytäryhtiön konkurssin vaikutus	Funrun Events UK Ltd Tytäryhtiön selvitystilän vaikutus	VE Volkslauf Events GmbH Tytäryhtiön myynnin vaikutus	Suunnattu osakeanti Pääoman strukturoinnin vaikutus	Rush Factory Oyj Oikaisut yhteensä	Rush Factory Oyj Konserni oikaisuiden jälkeen
Liitetieto 1							
VASTAAVAA							
Pysyvät vastaavat							
Aineettomat oikeudet	-	-	-	-	-	-	-
Liikearvo.....	-	-	-	-	-	-	-
Muut aineettomat hyödykkeet.....	-	-	-	-	-	-	-
Maa- ja vesialueet	113	-	-	-	-	-	113
Rakennukset ja rakennelmat	-	-	-	-	-	-	-
Koneet ja kalusto.....	30	-	-28	-2	-	-30	-
Ennakkomaksut ja keskenkäiset hankinnat	1 301	-	-	-	-	-	1 301
Tytäryhtiöosakkeet ... Laskennalliset verosaamiset.....	-	-	-	-	-	-	-
Muut pitkäaikaiset saamiset.....	-	-	-	-	-	-	-
Pysyvät vastaavat yhteensä.....	1 444	-	-28	-2	-	-30	1 415
Vaihtuvat vastaavat							
Vaihto-omaisuus	17	-	-17	-	-	-17	-
Myyntisaamiset	17	-	-7	-10	-	-17	-
Lainasaamiset.....	24	-	-24	-	-	-24	-
Muut saamiset.....	198	-	-22	-158	-	-179	18
Siirtosaamiset.....	380	-	-66	-314	-	-380	0
Velkasaamiset muilta yhtiöiltä.....	-	-	-	-	-	-	-
Sijoitukset.....	-	-	-	-	-	-	-
Muut osakkeet ja osuudet	-	-	-	-	-	-	-
Rahat ja pankkisaamiset	48	-	-6	-8	157	144	191
Vaihtuvat vastaavat yhteensä.....	684	-	-141	-490	157	-474	210
Vastaavaa yhteensä...	2 128	-	-169	-492	157	-503	1 625
VASTATTAVAA							
Oma pääoma							
Osakepääoma	250	-	-	-	-	-	250
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto.....	1 874	-	-	-	809	809	2 683
Muuntoerorahasto.....	-93*	-	90	-	-	90	-3
Voittovarot	-3 029*	-489	738	1 290	-	1 539	-1 490

Tulos.....	-1 135	489	-5	-220	-	264	-870
Oman pääoman ehtoinen laina	352	-	-	-	-352	-352	-
Oma pääoma yhteensä.....	-1 781	-	824	1 070	457	2 351	570
Vähemmistöosuudet..	-	-	-	-	-	-	-
Kertynyt poistoero.....	-	-	-	-	-	-	-
Vieras pääoma							
Pitkäaikainen vieras pääoma							
Pitkäaikaiset joukkovelkakirjalainat	-	-	-	-	-	-	-
Pitkäaikaiset rahalaitoslainat	158	-	-	-	-	-	158
Pitkäaikaiset velat muille yhtiöille.....	-	-	-	-	-	-	-
Muut pitkäaikaiset velat	-	-	-	-	-	-	-
Laskennallinen verovelka.....	-	-	-	-	-	-	-
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä.....	158	-	-	-	-	-	158
Lyhytaikainen vieras pääoma							
Lyhytaikaiset joukkovelkakirjalainat	-	-	-	-	-	-	-
Lyhytaikaiset rahalaitoslainat	-	-	-	-	-	-	-
Saadut ennakot.....	885	-	-306	-579	-	-885	-
Ostovelat.....	1 055	-	-526	-341	-57	-924	131
Muut lyhytaikaiset velat	1 665	-	-141	-648	-243	-1 031	633
Siirtovelat	146	-	-20	6	-	-15	132
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä.....	3 751	-	-993	-1 562	-300	-2 854	897
Vieras pääoma yhteensä.....	3 909	-	-993	-1 562	-300	-2 854	1 054
Vastattavaa yhteensä	2 128	-	-169	-492	157	-503	1 625

* Rush Factoryn tilinpäätöstiedotteessa 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta muuntoerorahasto on sisällytetty voittovaroihin. Pro Forma -tiedoissa muuntoerorahasto esitetään erillisenä oman pääoman eränä, ja siten Rush Factoryn voittovarat poikkeavat tilinpäätöstiedotteessa esitetystä.

Liitetieto 2 – SBIH:n yhdistellyt historialliset tiedot

SBIH:n yhdistellyt tuloslaskelmat

Seuraavassa taulukossa esitetään tilintarkastamaton yhdistelty SBIH:n pro forma -tuloslaskelma 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta:

Liitetieto 2 - Tilintarkastamaton SBIH-konsernin pro forma -tuloslaskelma 1.1.–31.12.2024

Tuhatta euroa	Sunborn International Holding Oy	Sunborn International (UK) Limited	Sunborn London Oyj	Sunborn International Oy	Sunborn (Gibraltar) Ltd	Sunborn (Gibraltar) Resort Ltd	Sunborn (Gibraltar) Holdings Ltd	Sisäiset eliminoinnit yhteensä	Laskennallisen konsernin tuloslaskelma
	2a)						2b)		Liitetieto 2
Liikevaihto	100	12 518	3 471	-	3 756	12 583	-	-7 327	25 101
Liiketoiminnan muut tuotot	-	-	-	42	-	-	-	-	42
Materiaalit ja palvelut	-	-3 061	-	-	-	-1 552	-	-	-4 613
Henkilöstökulut	-298	-3 711	-	-	-	-4 710	-	-	-8 719
Liiketoiminnan muut kulut	-410	-5 017	-288	-100	-242	-7 294	-	7 247	-6 104
EBITDA.....	-608	728	3 183	-58	3 514	-972	-	-80	5 707
Poistot	-	-501	-293	-	-1 548	-218	-	-	-2 561
Liikevoitto (- tappio)	-608	227	2 891	-58	1 966	-1 191	-	-80	3 146
Korkotuotot ja muut rahoitustuotot	49	23	2 319	535	2 985	-	-	-2 691	3 221
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-2 426	-33	-2 852	-133	-5 849	-118	-	2 771	-8 639
Voitto (tappio) ennen veroja ja tilinpäätössiirtoja..	-2 985	218	2 357	345	-898	-1 309	-	0	-2 272
Konserniavustus	2 994	-	-2 650	-345	-	-	-	-	-
Poistoeron muutos.. Laskennallisten verojen muutos	-	-	293	-	-	-	-	-293	-
Verot	-2	-22	-	-	-	-	-	-	-24
Tilikauden tulos	7	196	0	0	-898	-1 309	-	-234	-2 238

Seuraavassa taulukossa esitetään tilintarkastamaton yhdistelty SBIH:n pro forma -tuloslaskelma 31.12.2023 päättyneeltä tilikaudelta:

Liitetieto 2 - Tilintarkastamaton SBIH-konsernin pro forma -tuloslaskelma 1.1.–31.12.2023

Tuhatta euroa	Sunborn International Holding Oy	Sunborn International (UK) Limited	Sunborn London Oyj	Sunborn International Oy	Sunborn (Gibraltar) Ltd	Sunborn (Gibraltar) Resort Ltd	Sunborn (Gibraltar) Holdings Ltd	Sisäiset eliminoinnit yhteensä	Laskennallisen konsernin tuloslaskelma
	2a)						2b)	Liitetieto 2	
Liikevaihto	129	12 127	3 223	10	5 461	11 694	-	-8 823	23 820
Liiketoiminnan muut tuotot	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Materiaalit ja palvelut	-	-1 611	-	-	-	-1 414	-	-	-3 025
Henkilöstökulut	-197	-3 536	-	-80	-	-4 332	-	-	-8 144
Liiketoiminnan muut kulut	-339	-5 951	-293	-89	-299	-8 807	-	8 823	-6 956
EBITDA.....	-406	1 029	2 930	-160	5 162	-2 859	-	-	5 695
Poistot	-	-405	-291	-	-1 650	-218	-	-	-2 564
Liikevoitto (- tappio)	-406	624	2 638	-160	3 512	-3 078	-	-	3 131
Korkotuotot ja muut rahoitustuotot	12	-	2 169	430	1 308	-	-	-2 496	1 423
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-2 117	-69	-2 460	-	-5 536	-91	-	2 496	-7 777
Voitto (tappio) ennen veroja ja tilinpäätössiirtoja.	-2 512	555	2 347	270	-716	-3 168	-	-	-3 223
Konserniavustus	2 512	-	-2 382	-194	-	-	-	64	-
Poistoeron muutos. Laskennallisten verojen muutos	-	-	34	-	-	-	-	-34	-
Verot	-0	-	-	-16	-	-	-	-	-16
Tilikauden tulos ...	0	557	0	60	-716	-3 168	-	36	-3 230

SBIH:n yhdistelty tase

Seuraavassa taulukossa esitetään tilintarkastamaton yhdistelty SBIH:n pro forma -tase 31.12.2024:

Liitetieto 2 - Tilintarkastamaton SBIH-konsernin pro forma -tase 31.12.2024

Tuhatta euroa	Sunborn International Holding Oy	Sunborn International (UK) Limited	Sunborn London Oyj	Sunborn International Oy	Sunborn (Gibraltar) Ltd	Sunborn (Gibraltar) Resort Ltd	Sunborn (Gibraltar) Holdings Ltd	Sisäiset eliminoinnit yhteensä	Laskennallisen konsernin tase
	2a)							2b)	Liitetieto 2
VASTAAVAA									
Pysyvät vastaavat									
Aineettomat oikeudet	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Liikearvo.....	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Muut aineettomat hyödykkeet.....	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Maa- ja vesialueet.. Rakennukset ja rakennelmat	-	1 033	-	-	-	-	-	-	1 033
Koneet ja kalusto ... Ennakkomaksut ja keskeneneräiset hankinnat.....	257	-	6 731	261	91 696	282	-	5 421	104 130
Tytäryhtiöosakkeet . Laskennalliset verosaamiset..... Muut pitkäaikaiset saamiset	77 520	-	-	72 549	-	-	18 825	-168 893	-
Pysyvät vastaavat yhteensä.....	77 777	1 033	6 993	72 549	91 696	282	18 825	-163 473	105 681
Vaihtuvat vastaavat									
Vaihto-omaisuus	-	153	-	-	-	169	-	-	322
Myyntisaamiset	-	202	-	-	-	633	-	-	835
Lainasaamiset.....	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Muut saamiset.....	179	562	5	-	355	370	-	-	1 470
Siirtosaamiset	299	-	10	-	-	249	-	-	558
Velkasaamiset muilta yhtiöiltä	36 711	1 272	25 150	3 797	5 267	2	2 906	-75 104	-
Sijoitukset..... Muut osakkeet ja osuudet	-	-	-	3	-	-	-	-	3
Rahat ja pankkisaamiset	463	920	9	10	641	164	-	-	2 208
Vaihtuvat vastaavat yhteensä.....	37 651	3 109	25 174	3 810	6 263	1 588	2 906	-75 104	5 396
Vastaavaa yhteensä.	115 428	4 142	32 166	76 358	97 958	1 870	21 731	-238 577	111 077
VASTATTAVAA									
Oma pääoma									
Osakepääoma.....	-	181	80	3	4	2	2	-272	-
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	69 483	-	600	2 036	41 733	-	18 819	-132 170	500
Muuntoerorahasto	-	4	-	-	-19	-28	-	6 186	6 144
Voittovarot	2	534	350	2 239	-35 563	-8 285	-	33 542	-7 180
Tulos..... Oman pääoman ehtoinen laina	7	196	0	0	-898	-1 309	-	-234	-2 238
Oma pääoma yhteensä	69 493	915	1 030	4 277	5 257	-9 619	18 821	-92 948	-2 774
Vähemmistöosuudet	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kertynyt poistoero ...	-	-	5 960	5	-	-	-	-5 965	-

Vieras pääoma									
Pitkäaikainen vieras pääoma									
Pitkäaikaiset joukkovelkakirjalainat	-	-	23 125	-	-	-	-	-	23 125
Pitkäaikaiset rahalaitoslainat.....	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pitkäaikaiset velat muille yhtiöille.....	4 037	-	-	-	26 529	-	-	-26 529	4 037
Muut pitkäaikaiset velat.....	-	509	-	-	-	-	-	-	509
Laskennallinen verovelka.....	-	-	-	-	-	-	-	1 193	1 193
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä.....	4 037	509	23 125	-	26 529	-	-	-25 336	28 864
Lyhytaikainen vieras pääoma									
Lyhytaikaiset joukkovelkakirjalainat	-	-	700	-	58 000	-	-	-	58 700
Lyhytaikaiset rahalaitoslainat.....	-	-	-	-	-	1 809	-	-	1 809
Velat muille yhtiöille	25 180	-	1 272	72 028	6 362	6 577	2 910	-114 329	-
Saadut ennakot.....	-	1 015	-	-	-	482	-	-	1 497
Ostovelat.....	751	274	29	12	158	694	-	-	1 918
Muut lyhytaikaiset velat.....	15 943	904	-	37	69	1 798	-	-	18 750
Siirtovelat.....	25	525	50	-	1 584	128	-	-	2 312
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä.....	41 899	2 718	2 051	72 077	66 173	11 488	2 910	-114 329	84 987
Vieras pääoma yhteensä.....	45 936	3 227	25 176	72 077	92 702	11 488	2 910	-139 664	113 851
Vastattavaa yhteensä	115 428	4 142	32 166	76 358	97 958	1 870	21 731	-238 577	111 077

2a) Yhdistellyt historialliset tiedot

Pro Forma -tiedot on johdettu SBIH:n kunkin erillisyhtiön ja alakonserniyhtiön yhdistellyistä tilintarkastamattomista luvuista 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta sekä 31.12.2023 päättyneen tilikauden tilinpäätösten tilintarkastetuista luvuista. SBIH:n yhdistellyt luvut sisältävät erillisyhtiöiden ja alakonserniyhtiöiden Sunborn International (UK) Limitedin, Sunborn London Oyj:n, Sunborn International Oy:n, Sunborn (Gibraltar) Ltd:n, Sunborn (Gibraltar) Resort Ltd:n ja Sunborn (Gibraltar) Holdings Ltd:n luvut. Sunborn London Oyj on SBIH:n alakonserni, johon sisältyy alakonsernin erillisyhtiö Sunborn London Admin Oy. SBIH-konserniin kuuluvien Sunborn Spain SLU:n, OÜ Sunborn Marinen, Sunborn Evolution Ltd:n ja Sunborn Vancouver Holding Ltd:n tietoja ei ole yhdistetty Pro Forma -tietoihin, sillä Sunborn Spain SLU:lla, OÜ Sunborn Marinella ja Sunborn Evolution Ltd:llä ei ole aktiivista liiketoimintaa tämän Yhtiöesitteen päivämääränä ja Sunborn Vancouver Holding Ltd on perustettu tammikuussa 2025 eikä sen osalta ole saatavilla historiallisia taloudellisia tietoja.

SBIH:n erillisyhtiöiden ja alakonserniyhtiöiden tilintarkastamattomat tiedot 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta sekä tilintarkastetut tilinpäätökset, Sunborn (Gibraltar) Holdings Ltd:n tilintarkastamaton tase⁷ ja Sunborn International Oy:n tilintarkastamaton tilinpäätös 31.12.2023 päättyneeltä tilikaudelta on laadittu IFRS-tilinpäätösstandardien, isobritannialaisen tilinpäätöskäytännön (FRS 102, Financial Reporting Standards) ja Suomalaisen Kirjanpitoikäytännön mukaisesti. Yhdisteltyjen Pro Forma -tietojen koostamiseksi SBIH:n erillisyhtiöiden ja konserniyhtiöiden taloudelliset tiedot ja tilinpäätöstiedot on oikaistu vastaamaan Suomalaista Kirjanpitoikäytäntöä.

2b) Sisäiset eliminoinnit

Seuraavassa esitetään SBIH:n erillisyhtiöiden välisten sisäisten erien eliminoinnit.

Tilintarkastamatonta pro forma -tuloslaskelmaa 1.1.–31.12.2024 koskevat oikaisut

Tuloslaskelmalle on tehty oikaisuja liikevaihtoon 7,3 miljoonaa euroa sekä korkotuottoihin ja muihin rahoitustuottoihin 2,7 miljoonaa euroa. Oikaisujen vastakirjauksia on tehty 7,2 miljoonaa euroa liiketoiminnan muihin kuluihin sekä 2,8 miljoonaa euroa korkokuluihin ja muihin rahoituskuluihin. Liikevaihtoon ja

⁷ Gibraltarin tilinpäätössääntelyn mukaisesti Sunborn (Gibraltar) Holdings Ltd on laatinut ainoastaan tilintarkastamattoman taseen.

liiketoiminnan muihin kuluihin tehdyt oikaisut liittyvät Sunborn (Gibraltar) Ltd:n ja Sunborn (Gibraltar) Resort Ltd:n sekä Sunborn London Oyj:n ja Sunborn International (UK) Limitedin välisiin sisäisiin liiketoimiin, jotka koostuvat liikevaihdosta ja toimitilavuokrista yhtiöiden välillä. Oikaisu perustuu siihen, että Osakevaihdon jälkeen tämän kaltaiset liiketoimet tullaan eliminoimaan sisäisinä myynteinä. Korkotuottoihin ja muihin rahoitustuottoihin sekä korkokuluihin ja muihin rahoituskuluihin tehdyt oikaisut liittyvät Sunborn International Holding Oy:n ja Sunborn London Oyj:n sekä Sunborn International Oy:n ja Sunborn (Gibraltar) Ltd:n välisiin sisäisiin rahoitustoimiin.

Tilintarkastamatonta pro forma -tuloslaskelmaa 1.1.–31.12.2023 koskevat oikaisut

Tuloslaskelmalle on tehty oikaisuja liikevaihtoon 8,8 miljoonaa euroa sekä korkotuottoihin ja muihin rahoitustuottoihin 2,5 miljoonaa euroa. Oikaisujen vastakirjauksia on tehty 8,8 miljoonaa euroa liiketoiminnan muihin kuluihin sekä 2,5 miljoonaa euroa korkokuluihin ja muihin rahoituskuluihin. Liikevaihtoon ja liiketoiminnan muihin kuluihin tehdyt oikaisut liittyvät Sunborn (Gibraltar) Ltd:n ja Sunborn (Gibraltar) Resort Ltd:n sekä Sunborn London Oyj:n ja Sunborn International (UK) Limitedin välisiin sisäisiin liiketoimiin, jotka koostuvat liikevaihdosta ja toimitilavuokrista yhtiöiden välillä. Liikevaihdon oikaisuun sisältyy myös 139 tuhannen euron suuruinen oikaisu, joka liittyy sisäisiin hallintopalveluihin. Oikaisut perustuvat siihen, että osakevaihdon jälkeen tämän kaltaiset liiketoimet tullaan eliminoimaan sisäisinä myynteinä. Korkotuottoihin ja muihin rahoitustuottoihin sekä korkokuluihin ja muihin rahoituskuluihin tehdyt oikaisut liittyvät Sunborn International Holding Oy:n, Sunborn International Oy:n sekä Sunborn London Oyj:n välisiin sisäisiin rahoitustoimiin.

Tilintarkastamatonta pro forma -tasetta 31.12.2024 koskevat oikaisut

Sijoitettua vapaata omaa pääomaa (yhteensä 132,2 miljoonaa euroa), konsernisaamisia (yhteensä 75,1 miljoonaa euroa) ja konserniverkoja (yhteensä 140,9 miljoonaa euroa) on eliminoitu taseessa, koska on muodostettu yhdistelty laskennallinen SBIH-konserni. Lisäksi SBIH:n tytäryhtiösakkeet (yhteensä 168,9 miljoonaa euroa) on eliminoitu tytäryhtiöiden hankintahetken omaa pääomaa vasten.

Liitetieto 3 – SBIH:n IFRS-peruutusoidkaisu

Seuraavassa esitetään SBIH-konsernin yhtiöiden IFRS-peruutusoidkaisu.

SBIH:n erillisyyhtiöiden ja konserniyhtiöiden tilinpäätösten laatimiseksi on sovellettu eri tilinpäätöskäytäntöjä. Sunborn International Holding Oy:n ja Sunborn International Oy:n tilinpäätökset on laadittu Suomalaisen Kirjanpitoikäytännön mukaisesti, Sunborn London Oyj:n, Sunborn London Admin Oy:n, Sunborn (Gibraltar) Ltd:n ja Sunborn International (UK) Limitedin tilinpäätökset on laadittu IFRS-tilinpäätösstandardien mukaisesti, ja Sunborn (Gibraltar) Holdings Ltd:n tilintarkastamattomat taseet ja Sunborn (Gibraltar) Resort Ltd:n tilinpäätökset on laadittu isobritannialaisen tilinpäätöskäytännön (FRS 102, Financial Reporting Standards) mukaisesti.

SBIH:n yhdistettyjen pro forma -lukujen koostamiseksi IFRS-käytännön mukaan laadittujen tytäryhtiöiden tilinpäätökset on konvertoitu noudattamaan Suomalaisen Kirjanpitoikäytännön mukaisia kirjauksia, jotta SBIH:n yhdistelty pro forma -luvut olisivat kokonaisuudessaan yhteneväiset ja vertailukelpoiset. Nämä oikaisut vaikuttavat SBIH-konsernin omaan pääomaan, minkä vuoksi ne vaikuttavat myös Osakevaihdossa syntyvän konsernin pro forma -liikearvoon.

Sunborn International (UK) Limitedissä on tehty IFRS 16 -standardin mukaisiin vuokrasopimuskirjauksiin IFRS-peruutusoidkaisuja, jotta luvut olisivat yhteneväisiä Suomalaisen Kirjanpitoikäytännön mukaisten kirjausten kanssa.

Pro forma -tuloslaskelmaan tehtävien vuokrasopimuksiin liittyvien IFRS-peruutusoidkaisuuden seurauksena 31.12.2024 päättyneellä tilikaudella korkokulut ja muut rahoituskulut laskivat 33 tuhatta euroa, poistot laskivat 165 tuhatta euroa, liiketoiminnan muut kulut kasvoivat 181 tuhatta euroa ja laskennalliset verokulut laskivat 3 tuhatta euroa. Edellä mainituista oikaisuista johtuen tilikauden tulos kasvoi 21 tuhatta euroa.

Pro forma -tuloslaskelmaan tehtävien vuokrasopimuksiin liittyvien IFRS-peruutusoidkaisuuden seurauksena 31.12.2023 päättyneellä tilikaudella korkokulut ja muut rahoituskulut laskivat 32 tuhatta euroa, poistot laskivat 123 tuhatta euroa, liiketoiminnan muut kulut kasvoivat 145 tuhatta euroa ja laskennalliset verokulut kasvoivat 2 tuhatta euroa. Edellä mainituista oikaisuista johtuen tilikauden tulos kasvoi 8 tuhatta euroa.

Pro forma -taseeseen tehtävien vuokrasopimuksiin liittyvien IFRS-peruutusoidkaisujen seurauksena 31.12.2024 rakennusten ja rakennelmien erä laski 756 tuhatta euroa, muut pitkäaikaiset velat laskivat 509 tuhatta euroa, muut lyhytaikaiset velat laskivat 269 tuhatta euroa, laskennalliset verovelat laskivat 3 tuhatta euroa ja muuntoerorahasto kasvoi 5 tuhatta euroa.

Liitetieto 4 – SBIH:n tilikauden jälkeiset oikaisut

Seuraavassa esitetään SBIH-konsernin oikaisut pro forma -taseeseen 31.12.2024 jälkeen sekä 31.12.2023 päättyneen tilikauden tuloslaskelmaan tehdyt tilikauden jälkeiset oikaisut.

SBIH-konsernin pro forma -taseen lukuihin on tehty tilikauden jälkeen tapahtuneita oikaisuja, jotka koskevat Osakevaihtoa ennen tehtyjä omistusjärjestelyitä. Lisätietoja SBIH:n omistusjärjestelyistä on esitetty kohdassa ”Osakevaihto ja Osakevaihtosopimus – Osakevaihtoon liittyvät omistusjärjestelyt – Osakevaihdon yhteydessä tehtävät SBIH:n omistusjärjestelyt”. Lisäksi tilikauden 1.1.–31.12.2023 pro forma -tuloslaskelmaan on tehty tilikauden jälkeisiä oikaisuja, jotka koskevat tilikausien 1.1.–31.12.2023 ja 1.1.–31.12.2024 laskentaperiaatteiden vertailukelpoisuuden parantamista.

PM Ruukki Oy, Jerovit Investment Oy, Oy Haapalandia Invest Ltd, Sunborn Oy ja SBIH allekirjoittivat 5.12.2024 sijoitussopimuksen, jonka mukaisesti SBIH voi kerätä oman pääoman ehtoista rahoitusta vähintään 11 miljoonaa euroa PM Ruukki Oy:ltä, Jerovit Investment Oy:ltä, Oy Haapalandia Invest Ltd:ltä sekä muilta peruuttamattomia merkintäsitoumuksia antaneilta. PM Ruukki Oy, Sunborn Oy ja SBIH allekirjoittivat 5.12.2024 sijoitussopimuksen, jonka mukaan PM Ruukki Oy sijoittaa SBIH:iin 800 tuhatta euroa. Vähintään 11 miljoonan euron sijoitussopimuksen mukainen suunnattu osakeanti toteutetaan välittömästi ennen Osakevaihdon toteuttamista. PM Ruukki Oy:n sijoitus toteutetaan kolmessa osassa, joista ensimmäinen toteutettiin 20.12.2024, toinen 10.3.2025 ja kolmas toteutetaan ennen Osakevaihdon toteuttamista. Suunnatut osakeannit kirjataan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

SBIH:n ja Niemen perhetoimiston omistukseen kuuluvan Saga Palvelut Oy:n välisen lainan pääoma 15,0 miljoonaa euroa konvertoidaan SBIH:n omaksi pääomaksi. Laina on ollut SBIH:n ja Saga Palvelut Oy:n välinen voitto-osuuslainasopimus, jossa pääomalle muodostuneen koron toteutuminen on ollut riippuvainen tulevaisuuden tapahtumasta, jota lainan toteuttamishetkellä ei ollut todettu tapahtuneen. Näin ollen lainassa ei ole ollut korko-osuutta ja lainan pääoma on konvertoitu omaksi pääomaksi ilman vaikutusta yhtiön tilikauden taseen loppusummaan ja tulokseen.

SBIH ja Sunborn Oy päivittivät 1.12.2024 3,8 miljoonan euron velkasopimusta ja sopivat, että velka sisältää 6,5 prosentin vuosittaisen koron, jonka SBIH on kirjannut tilikauden 1.1.–31.12.2024 tuloslaskelmaan ja pääomittanut koron lainan pääomaan 31.12.2024 246 tuhannen euron suuruisena. Tuloslaskelmaan kirjattu korkokulu 246 tuhatta euroa on oikaistu myös tilikaudelle 1.1.–31.12.2023.

Sunborn International (UK) Limitedin tilikauden 1.1.–31.12.2023 tuloslaskelman materiaaleihin ja palveluihin sekä liiketoiminnan muihin kuluihin on tehty uudelleenluokittelusta johtuva yhteensä 1 296 tuhannen euron oikaisu, jotta tilikauden tuloslaskelma on vertailukelpoinen tilikauden 1.1.–31.12.2024 tuloslaskelman kanssa. Oikaisulla ei ole tulosvaikutusta vaan kyseinen uudelleenluokittelu kasvattaa materiaaleja ja palveluita sekä vähentää liiketoiminnan muita kuluja samansuuruisesti.

Liitetieto 5 – Osakevaihdon vaikutukset

Seuraavat pro forma -oikaisut kuvaavat Osakevaihdon vaikutusta Pro Forma -tietoihin.

Osakevaihtoon liittyvät pro forma -oikaisut kohdistuvat hankinnan kohteena olevan SBIH:n lukujen perusteella tehtyyn hankintamenolaskelmaan. Hankintamenolaskelman mukaisen liikearvon määrittämisessä on otettu mukaan yllä mainittu yhdistely liitetiedossa 1 sekä yllä mainitut oikaisut liitetiedossa 2, liitetiedossa 3 ja liitetiedossa 4. Liikearvo on muodostettu siten kuin hankintahetki olisi ollut 31.12.2024, jolloin hankintamenolaskelman hankittava oma pääoma on 31.12.2024 päättyneen tilikauden hetkellä SBIH:n yhteenlaskettu oma pääoma. Hankinnan tulosvaikutukset on esitetty siten, kuin hankinta olisi tapahtunut 1.1.2023.

Taseen pro forma -oikaisut koostuvat seuraavien pääomaerien eliminoinneista: sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto, muuntoerorahasto, edellisten tilikausien voittovarot ja tilikauden tulos. Hankintahinnan mukaisesti sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon on tehty 86,1 miljoonan euron oikaisu. Hankintahinnan ja SBIH:n hankintahetken oman pääoman määrän erotuksena on syntynyt liikearvoa 65,3 miljoonaa euroa,

joka on esitetty pro forma -taseessa 31.12.2024 tilikausien 1.1.–31.12.2023 ja 1.1.–31.12.2024 aikana kertyneet poistot huomioon ottaen. Hankinnasta muodostuva varainsiirtovero 1,3 miljoonaa euroa (1,5 prosentin varainsiirtoverokannalla) on kirjattu siirtovelkoihin. Transaktiokustannukset ovat arviolta kokonaisuudessaan noin 1,4 miljoonaa euroa, joista 1,2 miljoonaa euroa on kirjattu osakevaihdon hankintamenoon sekä siirtovelkoihin. 200 tuhannen euron osuus kustannuksista suunnitellaan maksettavan osakkeilla ilman tuloslaskelmavaikutusta. Lisäksi SBIH oli aktivoinut kertyneistä transaktiokustannuksista 31.12.2024 taseelle 299 tuhatta euroa siirtosaamiset-tilille. Osakevaihdon yhteydessä tämä erä tullaan purkamaan SBIH:n taseelta ja sisällyttämään osakevaihdon hankintamenoon.

Tuloslaskelman pro forma -oikaisut liittyvät osakevaihdon yhteydessä toteutettavasta osakeannista syntyvän liikearvon poistoihin. Liikearvolle on laskettu poistot 10 vuoden poistoajalla, ja ne on esitetty tuloslaskelmassa rivillä "poistot". 31.12.2024 päättyneen tilikauden osalta liikearvon poistot olivat yhteensä 6,5 miljoonaa euroa ja 31.12.2023 päättyneen tilikauden osalta yhteensä 6,5 miljoonaa euroa.

Oikaisematon tieto tuleville tilikausille

Sunborn International -konsernin oikaisemattomien johdon ja hallinnon kuluja odotetaan kasvavan seuraavan tilikauden aikana noin 211 tuhatta euroa. Arvio perustuu oletukseen työmäärästä ja sen kasvusta, jota First Northiin listautuneelta yhtiöltä vaaditaan.

Lisäksi SBIH ja Sunborn Oy, joka sopimuksen tekohetkellä oli SBIH:n ainoa osakkeenomistaja, ovat 1.11.2024 tehneet sopimuksen SUNBORN- ja SUNBORN YACHT HOTEL -tavaramerkeistä sekä Sunbornin logosta. Sopimuksen mukaan SBIH maksaa Sunborn Oy:lle kiinteinä rojaltimaksuina 100 tuhatta euroa vuodessa, minkä lisäksi jokaisesta uudesta SBIH:n kehityskohteesta, kuten uusista yhtiöistä ja aluksista tai kiinteistöistä, kiinteää rojaltimaksua korotetaan 50 tuhannella eurolla. Kiinteää 100 tuhannen euron rojaltimaksua päivitetään vuosittain Suomen kuluttajahintaindeksiin mukaan. Sopimus on kumman tahansa osapuolen irtisanottavissa 360 päivän irtisanomisajalla.

Tilintarkastamattomat pro forma -tunnusluvut ja -vaihtoehtoiset tunnusluvut

Seuraavassa taulukossa esitetään Sunborn International -konsernin keskeisiä pro forma -tunnuslukuja 31.12.2024 ja 31.12.2023 päättyneiltä tilikausilta. Alla esitetyt tunnusluvut antavat Sunborn International -konsernin näkemyksen mukaan merkityksellistä yhtiötä koskevaa lisätietoa eri sidosryhmille.

Tässä Yhtiöesitteessä esitetyt Sunborn International -konsernin keskeiset pro forma -tunnusluvut ovat liikevaihto, voitto (tappio) ennen veroja ja taseen loppusumma, ja tässä Yhtiöesitteessä esitetyt pro forma -vaihtoehtoiset tunnusluvut ovat käyttökate (EBITDA) sekä sen suhteellinen osuus liikevaihdosta, liikevoitto (-tappio) (EBIT) sekä sen suhteellinen osuus liikevaihdosta, voiton (tappion) ennen veroja suhteellinen osuus liikevaihdosta, maksuvalmius ja omavaraisuusaste. Lisäksi Sunborn International -konserni esittää keskeisinä alalle tyypillisinä vaihtoehtoisina tunnuslukuina keskimääräisen päivähinnan (*average daily rate*, "ADR"), huonekohtaisen liikevaihdon (*revenue per available room*, "RevPAR") sekä huoneiden käyttöasteen.

Käyttökate (EBITDA) kuvaa Sunborn International -konsernin operatiivista tulosta ilman suunnitelman mukaisia poistoja ja liikearvopoistoja, rahoituseriä ja veroja. Liikevoitto (EBIT) kuvaa Sunborn International -konsernin voiton määrää ennen rahoituseriä ja veroja.

Taseen loppusumma kuvaa yrityksen käytössä olevien varojen yhteismäärää, eli yrityksen varallisuuden ja velkojen yhteissummaa. Maksuvalmius kuvastaa yhtiön kykyä selviytyä lyhytaikaisista kuluista ja velvoitteista. Omavaraisuusaste kuvaa yrityksen pääomarakennetta.

Käyttöaste (%) lasketaan jakamalla myytyjen huoneiden lukumäärä kaikkien käytettävissä olevien huoneiden lukumäärällä. Kyseinen tunnusluku mittaa Sunborn International -konsernin käytettävissä olevan huonekapasiteetin käyttöastetta.

Keskimääräistä päivähintaa (ADR) kuvaava tunnusluku lasketaan jakamalla hotellihuoneiden liikevaihto myytyjen huoneiden lukumäärällä tietyllä ajanjaksolla. ADR kuvaa keskimääräistä Sunborn International -konsernin hotelleista saatua huonehintaa tietyllä ajanjaksolla.

Huonekohtainen liikevaihto (RevPAR) kuvaa hotellihuoneiden liikevaihtoa, joka on jaettu käytävissä olevien huoneiden kokonaismäärällä tietyllä ajanjaksolla. RevPAR kuvaa Sunborn International -konsernin hotellihuoneiden muodostamaa yksikkökohtaista liikevaihtoa eri tilikausien aikana.

ADR- ja RevPAR -tunnusluvuissa käytetty hotellihuoneiden liikevaihto ei sisällä muuta liikevaihtoa, jonka Sunborn International -konsernin hotellit ovat tuottaneet, kuten ruoka- ja juomamyyntiä.

Osa seuraavassa taulukossa esitetyistä Sunborn International -konsernin taloudellisista pro forma -tunnusluvuista on vaihtoehtoisia tunnuslukuja. Vaihtoehtoisia tunnuslukuja ei tulisi tarkastella erillisinä Suomalaisen Kirjanpitoikäytännön mukaisesti laadittujen tilinpäätösten perusteella lasketuista tunnusluvuista. Nämä luvut eivät kuvaa Sunborn International -konsernin historiallista liiketoiminnan tulosta. Kaikki yhtiöt eivät laske vaihtoehtoisia tunnuslukuja yhdenmukaisella tavalla, minkä johdosta vaihtoehtoiset tunnusluvut eivät välttämättä ole vertailukelpoisia samalla tavoin nimettyjen muiden yhtiöiden esittämien tunnuslukujen kanssa. Lisätietoja vaihtoehtoisista tunnusluvuista on esitetty kohdassa ”Eräitä seikkoja – Taloudellisten ja eräiden muiden tietojen esittäminen – Tunnusluvut”.

Pro forma -tunnusluvut Tuhatta euroa	1.1.–31.12.	
	2024	2023
	(tilintarkastamaton)	
Liikevaihto.....	25 101	23 820
Käyttökate (EBITDA) ⁽¹⁾	4 730	4 371
% liikevaihdosta ⁽¹⁾	19 %	18 %
Liikevoitto (-tappio) (EBIT) ⁽¹⁾	-4 196	-4 601
% liikevaihdosta ⁽¹⁾	-17 %	-19 %
Voitto (tappio) ennen veroja.....	-9 655	-11 210
% liikevaihdosta ⁽¹⁾	-38 %	-47 %
Taseen loppusumma ⁽²⁾	175 183	
Maksuvalmius (current ratio), % ^{(1),(2)}	23 %	
Omavaraisuusaste, % ^{(1),(2)}	42 %	
Euroa		
Keskimääräinen päivähinta (ADR) ⁽¹⁾	194,3	192,5
Huonekohtainen liikevaihto (RevPAR) ⁽¹⁾	132,3	126,0
Käyttöaste, % ⁽¹⁾	68 %	65 %

¹⁾ Vaihtoehtoinen tunnusluku.

²⁾ Pro Forma -tiedot sisältävät ainoastaan pro forma -taseen 31.12.2024, minkä johdosta taseeseen perustuvia tunnuslukuja ei esitetä 31.12.2023.

Lisäksi Sunborn International -konserni esittelee tiettyjä keskeisiä SBIH:n tunnuslukuja, jotka on johdettu SBIH:n yhdistellyistä historiallisista tiedoista ja jotka siten koskevat ainoastaan SBIH:iä ilman Rush Factoryn lukujen huomioimista.

SBIH:n pro forma -liikevaihto vuonna 2024 oli 25,1 miljoonaa euroa (23,8 miljoonaa euroa vuonna 2023) ja sen pro forma -operatiivinen käyttökate 5,5 miljoonaa euroa (22 prosenttia pro forma -liikevaihdosta) (5,5 miljoonaa euroa ja 23 prosenttia pro forma -liikevaihdosta vuonna 2023).

SBIH:n pro forma -maksuvalmius (current ratio) 31.12.2024 oli 24 prosenttia ja sen pro forma -omavaraisuusaste 19 prosenttia.

Tilintarkastamattomien pro forma -tunnuslukujen ja -vaihtoehtoisten tunnuslukujen laskentakaavat

Tunnusluku		Tunnusluvun laskentakaava
Käyttökate liikevaihdosta, %	=	käyttökate / liikevaihto x 100
Liikevoitto (-tappio) liikevaihdosta, %	=	liiketulos / liikevaihto x 100
Voitto (tappio) ennen veroja liikevaihdosta, %	=	voitto (tappio) ennen veroja / liikevaihto x 100
Maksuvalmius, %	=	(vaihto-omaisuus + lyhytaikaiset saamiset + rahat ja pankkisaamiset + rahoitusarvopaperit) / lyhytaikainen vieras pääoma x 100
Omavaraisuusaste, %	=	(oma pääoma kauden lopussa + vähemmistöosuudet) / (taseen loppusumma - saadut ennakot kauden lopussa) / 100
Keskimääräinen päivähinta (ADR)	=	hotellihuoneiden liikevaihto / myydyt hotellihuoneet yhteensä
Huonekohtainen liikevaihto (RevPAR)	=	hotellihuoneiden liikevaihto / käytettävissä olevat hotellihuoneet yhteensä
Käyttöaste, %	=	myydyt hotellihuoneet yhteensä / käytettävissä olevat hotellihuoneet yhteensä

Tilintarkastamattomien pro forma -tunnuslukujen ja -vaihtoehtoisten tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat

Seuraavassa taulukossa esitetään Sunborn International -konsernin tilintarkastamattomien pro forma -tunnuslukujen ja -vaihtoehtoisten tunnuslukujen täsmäytyslaskelmat. Taseperusteisia tunnuslukuja ei ole esitetty per 31.12.2023, sillä pro forma -tase on laadittu ainoastaan per 31.12.2024.

Käyttökate liikevaihdosta täsmäytys, %	Tilintarkastamaton tilikausi 1.1.–31.12.2024	Tilintarkastamaton tilikausi 1.1.–31.12.2023
Tuhatta euroa		
Käyttökate.....	4 730	4 371
Liikevaihto.....	25 101	23 820
Käyttökate liikevaihdosta, %.....	19 %	18 %

Liikevoitto (-tappio) liikevaihdosta täsmäytys, %	Tilintarkastamaton tilikausi 1.1.–31.12.2024	Tilintarkastamaton tilikausi 1.1.–31.12.2023
Tuhatta euroa		
Liikevoitto (-tappio)	-4 196	-4 601
Liikevaihto.....	25 101	23 820
Liikevoitto liikevaihdosta, %.....	-17 %	-19 %

Voitto (tappio) ennen veroja liikevaihdosta täsmäytys, %	Tilintarkastamaton tilikausi 1.1.–31.12.2024	Tilintarkastamaton tilikausi 1.1.–31.12.2023
Tuhatta euroa		
Voitto (tappio) ennen veroja.....	-9 655	-11 210
Liikevaihto.....	25 101	23 820
Voitto (tappio) ennen veroja liikevaihdosta, %.....	-38 %	-47 %

Maksuvalmiuden täsmäytys, %	Tilintarkastamaton tilikausi	
Tuhatta euroa	1.1.–31.12.2024	
Vaihto-omaisuus		322
Lyhytaikaiset saamiset.....		2 583
Rahat ja pankkisaamiset.....		13 699
Rahoitusarvopaperit.....		3
Lyhytaikainen vieras pääoma		73 063
Maksuvalmius, %		23 %

Omavaraisuusasteen täsmäytys, %	Tilintarkastamaton tilikausi	
Tuhatta euroa	1.1.–31.12.2024	
Oma pääoma kauden lopussa		73 611
Vähemmistöosuudet		-
Taseen loppusumma		175 183
Saadut ennakot kauden lopussa.....		1 497
Omavaraisuusaste, %.....		42 %

Keskimääräisen päivähinnan täsmäytys	Tilintarkastamaton tilikausi	Tilintarkastamaton tilikausi
Euroa	1.1.–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
Hotellihuoneiden liikevaihto	15 838 806	15 042 710
Myydyt hotellihuoneet yhteensä.....	81 527	78 129
Keskimääräinen päivähinta (ADR)	194,3	192,5

Huonekohtaisen liikevaihdon täsmäytys	Tilintarkastamaton tilikausi	Tilintarkastamaton tilikausi
Euroa	1.1.–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
Hotellihuoneiden liikevaihto	15 838 806	15 042 710
Käytettävissä olevat hotellihuoneet yhteensä	119 682	119 355
Huonekohtainen liikevaihto (RevPAR).....	132,3	126,0

Käyttöasteen täsmäytys, %	Tilintarkastamaton tilikausi	Tilintarkastamaton tilikausi
	1.1.–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
Myydyt hotellihuoneet yhteensä.....	81 527	78 129
Käytettävissä olevat hotellihuoneet yhteensä	119 682	119 355
Käyttöaste, %	68 %	65 %

Huomioita pro forma -taloudellisesta kehityksestä

Liiketoiminnan tulos

Seuraavassa esitetään Sunborn International -konsernin taloudellista kehitystä perustuen pro forma -tuloslaskelmiin, joiden luvut on johdettu SBIH:n yhdistelystä tuloslaskelmasta ajalta 1.1.–31.12.2024 ja 1.1.–31.12.2023 sekä Rush Factory -konsernin tuloslaskelmasta ajalta 1.1.–31.12.2024 ja 1.1.–31.12.2023.

Liikevaihto

Pro forma -liikevaihto 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta oli 25,1 miljoonaa euroa, joka on 1,3 miljoonaa euroa ja 5 prosenttia enemmän kuin 31.12.2023 päättyneellä vertailukaudella, jolloin pro forma -liikevaihto oli 23,8 miljoonaa euroa.

Liikevaihto muodostuu lähes kokonaisuudessaan SBIH:n jahtihotelleja operoivissa yhtiöissä Sunborn International (UK) Limitedissä (liikevaihto oli 12,5 miljoonaa euroa vuonna 2024 ja 12,1 miljoonaa euroa

vuonna 2023) ja Sunborn (Gibraltar) Resort Ltd:ssä (12,6 miljoonaa euroa vuonna 2024 ja 11,7 miljoonaa euroa vuonna 2023). Vuosina 2023 ja 2024 63 prosenttia jahtihotelleja operoivien yhtiöiden liikevaihdosta tuli hotellitoiminnasta, 30 prosenttia ruoka- ja juomamyynistä ja loput muista myynistä. Hotellitoiminnan liikevaihdon muodostumiseen vaikuttavat jahtihotellien käyttöasteet sekä huonekohtaiset hinnat. Hotellihuoneiden käyttöaste oli vuonna 2024 68 prosenttia, joka oli 3 prosenttiyksikköä korkeampi, kuin vuonna 2023 (65 prosenttia). Vuonna 2024 keskimääräinen päivähinta oli 194 euroa, joka oli noin 2 euroa enemmän kuin vuonna 2023 (193 euroa).

Liikevaihdon kasvuun vuonna 2024 on vaikuttanut huoneiden käyttöasteen nousu, erityisesti Sunborn Gibraltar -jahtihotellissa, jossa huoneiden käyttöaste nousi 5 prosenttiyksikköä verrattuna vuoteen 2023. Vuonna 2023 Sunborn Gibraltar -jahtihotellin liikevaihtoon kohdistui huomattavia paineita turismin ja liikematkustuksen seisahtumisen vuoksi.

Liikevaihtoa syntyy läpi vuoden, mutta tyypillisesti liiketoiminta on pienintä vuoden ensimmäisellä neljänneksellä tammikuun ollessa vuoden hiljaisin kuukausi. Vuoden 2024 liikevaihdosta kertyi 46 prosenttia ensimmäisen kuuden kuukauden aikana ja vuoden 2023 liikevaihdosta kertyi 48 prosenttia ensimmäisen kuuden kuukauden aikana. Liikevaihto jakaantuu melko tasaisesti kummallekin vuosipuoliskolle johtuen siitä, että loppukesän korkeamman käyttöasteen vaikutusta liikevaihtoon heikentää alhaisempi keskimääräinen huonehinta, mikä on seurausta vähäisemmästä liikematkustuksesta. Toisaalta ensimmäisen kuuden kuukauden ajanjaksolle sijoittuva alkukesä oli vuosina 2024 ja 2023 hyvä sekä liikematkustuksen että turismin osalta, jolloin keskimääräiset huonehinnat olivat korkeammalla ja käyttöasteet hyvällä tasolla.

Tarkempi kuvaus liikevaihdon jakautumisesta kuukausitasolla vuosina 2024 ja 2023 on esitetty käyttökatteen (EBITDA) kehittymisen kuvauksen yhteydessä alempana.

Materiaalit ja palvelut

Pro forma -materiaalien ja palveluiden kulut 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta olivat 4,6 miljoonaa euroa, joka on 300 tuhatta euroa ja 7 prosenttia enemmän kuin 31.12.2023 päättyneellä vertailukaudella, jolloin pro forma -materiaalien ja palveluiden kulut olivat 4,3 miljoonaa euroa.

Kulut muodostuivat lähes kokonaisuudessaan SBIH:n jahtihotelleja operoivissa yhtiöissä Sunborn International (UK) Limitedissä (3,1 miljoonaa euroa vuonna 2024 ja 2,9 miljoonaa euroa vuonna 2023) ja Sunborn (Gibraltar) Resort Ltd:ssä (1,6 miljoonaa euroa vuonna 2024 ja 1,4 miljoonaa euroa vuonna 2023). Sunborn International (UK) Limitedin vuoden 2023 materiaaleihin ja palveluihin on sisällytetty tilikauden jälkeinen 1,3 miljoonan euron uudelleenluokittelu. Kulujen kasvuun on vaikuttanut inflaatiosta johtuva hintatason nousu sekä vuoden 2024 myynnin kasvu.

Henkilöstökulut

Pro forma -henkilöstökulut 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta olivat 9,0 miljoonaa euroa, joka on 534 tuhatta euroa ja 6 prosenttia enemmän kuin 31.12.2023 päättyneellä vertailukaudella, jolloin pro forma -henkilöstökulut olivat 8,4 miljoonaa euroa.

Kulut muodostuivat pääosin SBIH:n jahtihotelleja operoivissa yhtiöissä Sunborn International (UK) Limitedissä (3,7 miljoonaa euroa vuonna 2024 ja 3,5 miljoonaa euroa vuonna 2023) ja Sunborn (Gibraltar) Resort Ltd:ssä (4,7 miljoonaa euroa vuonna 2024 ja 4,3 miljoonaa euroa vuonna 2023).

Vuonna 2024 jahtihotelleja operoivien yhtiöiden henkilöstökuluista 49 prosenttia (48 prosenttia vuonna 2023) muodostui ensimmäisen kuuden kuukauden aikana ja 51 prosenttia (52 prosenttia vuonna 2023) muodostui jälkimmäisen kuuden kuukauden aikana.

Henkilöstökulujen kasvuun 31.12.2024 päättyneellä tilikaudella on vaikuttanut pääasiallisesti myynnin kasvu.

Liiketoiminnan muut kulut

Pro forma -liiketoiminnan muut kulut 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta 6,8 miljoonaa euroa, joka on 155 tuhatta euroa ja 2 prosenttia enemmän kuin 31.12.2023 päättyneellä vertailukaudella, jolloin pro forma -liiketoiminnan muut kulut olivat 6,7 miljoonaa euroa.

Kulut muodostuivat pääosin SBIH:n jahtihotelleja operoivissa yhtiöissä Sunborn International (UK) Limitedissä (1,7 miljoonaa euroa vuonna 2024 ja 1,5 miljoonaa euroa vuonna 2023) ja Sunborn (Gibraltar) Resort Ltd:ssä

(3,5 miljoonaa euroa vuonna 2024 ja 3,3 miljoonaa euroa vuonna 2023). Liiketoiminnan muissa kuluissa ei ole huomioitu SBIH-konsernin sisäisiä eriä. Lisäksi Sunborn International (UK) Limitedin vuoden 2023 liiketoiminnan muista kuluista on poistettu tilikauden jälkeinen 1,3 miljoonan euron uudelleenluokittelu ja huomioitu IFRS 16 -peruutusoikaisu.

Käyttökate (EBITDA)

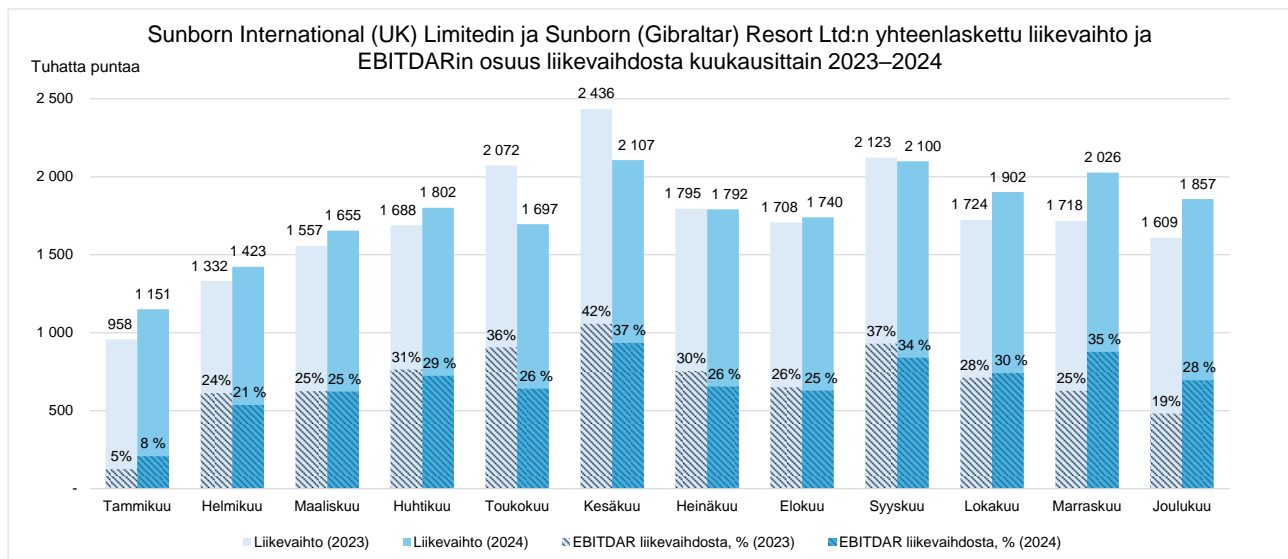
Pro forma -käyttökate 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta oli 4,7 miljoonaa euroa, joka oli 19 prosenttia liikevaihdosta. Käyttökate kasvoi 359 tuhatta euroa ja 8 prosenttia verrattuna 31.12.2023 päättyneeseen vertailukauteen, jolloin pro forma -käyttökate oli 4,4 miljoonaa euroa (18 prosenttia liikevaihdosta). Käyttökateen osuus liikevaihdosta kasvoi 1 prosenttiyksikön vuoteen 2023 verrattuna.

Käyttökate muodostuu lähes kokonaisuudessaan SBIH:n jahtihotellit omistavissa sekä niitä operoivissa yhtiöissä. Sunborn London Oyj:n ja Sunborn International (UK) Limitedin yhteenlaskettu käyttökate IFRS 16 -peruutusoikaisun jälkeen oli 3,7 miljoonaa euroa vuonna 2024 ja 3,8 miljoonaa euroa vuonna 2023. Sunborn (Gibraltar) Ltd:n ja Sunborn (Gibraltar) Resort Ltd:n yhteenlaskettu käyttökate oli 2,5 miljoonaa euroa vuonna 2024 ja 2,3 miljoonaa euroa vuonna 2023.

Rush Factoryn ja Rush Factoryn tilikauden jälkeisten oikaisujen vaikutus käyttökatteeseen oli -0,8 miljoonaa euroa vuonna 2024 ja -1,2 miljoonaa euroa vuonna 2023.

Käyttökateen kehitys tilikauden aikana riippuu pääosin liikevaihdon kehityksestä, sillä liikevaihtoon kohdistuu kuluja melko tasaisesti tilikauden aikana.

Alla esitetty käyttökateen ennen vuokria (*Earnings before interest, taxes, depreciation, amortization and rent, "EBITDAR"*) osuus operatiivisesta liikevaihdosta ei huomioi konsernissa eliminoituvia sisäisiä jahtihotellivuokraveloituksia.



Poistot

Pro forma -poistot 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta olivat 8,9 miljoonaa euroa, josta liikearvon poistoja oli 6,5 miljoonaa euroa. Pro forma -poistot laskivat 47 tuhatta euroa ja 1 prosentin verrattuna 31.12.2023 päättyneeseen vertailukauteen, jolloin pro forma -poistot olivat 9,0 miljoonaa euroa. Liikearvo poistetaan 10 vuoden tasapoistomenetelmällä, joten liikearvon poistot ovat 6,5 miljoonaa euroa jokaiselta tilikaudelta.

Liikevoitto (-tappio) (EBIT)

Pro forma -liiketappio 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta oli 4,2 miljoonaa euroa, joka on 405 tuhatta euroa ja 9 prosenttia vähemmän kuin 31.12.2023 päättyneellä vertailukaudella, jolloin pro forma -liiketappio oli 4,6 miljoonaa euroa. Liiketappioon vaikuttaneiden liikearvon poistojen määrä oli 6,5 miljoonaa euroa kumpanakin tilikautena.

Korkotuotot ja muut rahoitustuotot

Pro forma -korkotuotot ja muut rahoitustuotot 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta olivat 3,2 miljoonaa euroa, joka on 1,8 miljoonaa euroa ja 126 prosenttia enemmän kuin 31.12.2023 päättyneellä vertailukaudella, jolloin pro forma -korkotuotot ja muut rahoitustuotot olivat 1,4 miljoonaa euroa.

Korkotuottojen ja muiden rahoitustuottojen kasvu johtuu suurimmalta osin Sunborn (Gibraltar) Ltd:n joukkovelkakirjalainan realisoitumattomien kurssierojen muutoksesta (3,0 miljoonaa euroa vuonna 2024 ja 1,3 miljoonaa euroa vuonna 2023).

Korkokulut ja muut rahoituskulut

Pro forma -korkokulut ja muut rahoituskulut 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta olivat 8,7 miljoonaa euroa, joka on 647 tuhatta euroa ja 8 prosenttia enemmän kuin 31.12.2023 päättyneellä vertailukaudella, jolloin pro forma -korkokulut ja muut rahoituskulut olivat 8,0 miljoonaa euroa. Kulut koostuvat pääasiassa pitkäaikaisten lainojen korkokuluista.

Korkokulut ja muut rahoituskulut muodostuivat lähes kokonaisuudessaan SBIH:n jahtihotellit omistavissa yhtiöissä Sunborn London Oyj:ssä (2,9 miljoonaa euroa vuonna 2024 ja 2,5 miljoonaa euroa vuonna 2023) ja Sunborn (Gibraltar) Ltd:ssä (5,8 miljoonaa euroa vuonna 2024 ja 5,5 miljoonaa euroa vuonna 2023).

Korkokulujen ja muiden rahoituskulujen kasvu 31.12.2024 päättyneellä tilikaudella johtuu pääosin joukkovelkakirjalainoihin liittyvien järjestelykulujen kasvusta.

Liikevoitto (-tappio) ennen veroja

Pro forma -liiketappio ennen veroja 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta oli 9,7 miljoonaa euroa, joka on 1,6 miljoonaa euroa ja 14 prosenttia vähemmän kuin 31.12.2023 päättyneellä vertailukaudella, jolloin pro forma -liiketappio ennen veroja oli 11,2 miljoonaa euroa.

Tilikauden tulos

Pro forma -tilikauden tulos 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta oli 9,6 miljoonaa euroa tappiollinen. Tämä on 1,6 miljoonaa euroa ja 14 prosenttia vähemmän kuin 31.12.2023 päättyneellä vertailukaudella, jolloin pro forma -tilikauden tulos oli 11,2 miljoonaa euroa tappiollinen.

Tasetietoja

Pysyvät vastaavat

Pro forma -pysyvät vastaavat 31.12.2024 olivat 158,6 miljoonaa euroa. Pysyvien vastaavien merkittävimmät erät ovat Osakevaihdon myötä syntynyt liikearvo sekä koneet ja kalusto. Koneisiin ja kalustoon sisältyvät Sunborn International -konsernin omistamat Jahtihotellit. Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat -erän muodostaa lähes kokonaan Rush Factoryn taseella olevat Maskun kiinteistön rakennuskustannukset.

Vaihtuvat vastaavat

Pro forma -vaihtuvat vastaavat 31.12.2024 olivat 16,6 miljoonaa euroa. Vaihtuvien vastaavien merkittävin erä on rahat ja pankkisaamiset, joka oli 13,7 miljoonaa euroa. 11,3 miljoonaa euroa rahoista ja pankkisaamisista kertyy SBIH:n ennen Osakevaihtoa toteutettavan rahoituskierroksen 31.12.2024 jälkeen tehtävästä osuudesta.

Oma pääoma

Pro forma -oma pääoma 31.12.2024 oli 73,6 miljoonaa euroa. Oman pääoman merkittävin erä on sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto.

Vieras pääoma

Pro forma -vierasta pääomaa 31.12.2024 oli yhteensä 101,6 miljoonaa euroa.

Pro forma -pitkäaikaista vierasta pääomaa oli 28,5 miljoonaa euroa ja pro forma -lyhytaikaista vierasta pääomaa 73,1 miljoonaa euroa.

Vieraan pääoman merkittävimmät erät ovat pitkäaikaiset joukkovelkakirjalainat sekä lyhytaikaiset joukkovelkakirjalainat, joihin sisältyvät SBIH:n liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat.

Merkittävät tapahtumat tilikauden jälkeen

Alla esitettyä lukuun ottamatta SBIH:n tai Rush Factoryn taloudellisessa tai liiketoiminnallisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia 31.12.2024 ja tämän Yhtiöesitteen päivämäärän välisenä aikana.

Rush Factory allekirjoitti 28.10.2024 ehdollisen rahoitussopimuksen PM Ruukki Oy:n, Jerovit Advisory Oy:n ja Niemelän Markka & Ropo Oy:n kanssa. Rahoitusjärjestelyn mukaiset 400 tuhannen euron oman pääoman ehtoinen rahoitus ja Rush Factoryn pääomistajien saatavien konvertoinnit toteutetaan Osakevaihdon yhteydessä. Osa 400 tuhannen euron oman pääoman ehtoista rahoituksesta maksetaan konvertoimalla Rush Factoryn saama 200 tuhannen euron siltarahoitus uusiksi osakkeiksi. Rahoitussopimuksen muutosopimuksessa osapuolet sopivat, että osapuolten kirjallisesti hyväksymät lisälainaerät, mukaan lukien 43 tuhannen euron erä, konvertoidaan yhdessä siltarahoituksen kanssa Rush Factoryn uusiksi osakkeiksi osana 400 tuhannen euron sijoitusta. Sijoitus on kuitenkin suuruudeltaan aina enintään 400 tuhatta euroa, jolloin lisälainaerät vähentävät uuden oman pääoman ehtoisen rahoituksen osuutta osakeannissa. Lisätietoja rahoitussopimuksesta on esitetty kohdassa ”*Osakevaihtoon liittyvät omistusjärjestelyt – Osakevaihdon yhteydessä tehtävät Rush Factoryn suunnatut osakeannit*”.

PM Ruukki Oy, Jerovit Investment Oy, Oy Haapalandia Invest Ltd, Sunborn Oy ja SBIH allekirjoittivat 5.12.2024 sijoitussopimuksen, jonka mukaisesti SBIH voi kerätä oman pääoman ehtoista rahoitusta vähintään 11 miljoonaa euroa PM Ruukki Oy:ltä, Jerovit Investment Oy:ltä, Oy Haapalandia Invest Ltd:ltä sekä muilta peruuttamattomia merkintäsitoumuksia antaneilta. PM Ruukki Oy, Sunborn Oy ja SBIH allekirjoittivat 5.12.2024 sijoitussopimuksen, jonka mukaan PM Ruukki Oy sijoittaa SBIH:iin 800 tuhatta euroa. Vähintään 11 miljoonan euron sijoitussopimuksen mukainen suunnattu osakeanti toteutetaan välittömästi ennen Osakevaihdon toteuttamista. PM Ruukki Oy:n sijoitus toteutetaan kolmessa osassa, joista ensimmäinen toteutettiin 20.12.2024, toinen 10.3.2025 ja kolmas toteutetaan ennen Osakevaihdon toteuttamista. Sunborn Finance käynnisti 11.10.2024 kirjallisen menettelyn joukkovelkakirjalainansa ehtojen muuttamiseksi. Samassa yhteydessä joukkovelkakirjalainan haltijoille tarjottiin mahdollisuutta konvertoida saatavansa SBIH:n osakkeiksi. Sunborn Financen joukkovelkakirjalainan haltijat konvertoivat yhteensä 3,8 miljoonaa euroa SBIH:n osakkeiksi 26.2.2025. SBIH:n ja Niemen perhetoimiston omistukseen kuuluvan Saga Palvelut Oy:n jäljellä olevan voitto-osuuslainan pääoma 15,0 miljoonaa euroa konvertoidaan SBIH:n osakkeiksi ennen Osakevaihdon toteuttamista. Lisätietoja SBIH:n omistusjärjestelyistä on esitetty kohdassa ”*Osakevaihto ja Osakevaihtosopimus – Osakevaihtoon liittyvät omistusjärjestelyt – Osakevaihdon yhteydessä tehtävät Rush Factoryn suunnatut osakeannit*”.

Sunborn Gibraltar käynnisti 17.2.2025 sen vuonna 2017 liikkeeseen laskemaa 58 miljoonan euron joukkovelkakirjalainansa koskevan kirjallisen menettelyn, joka hyväksyttiin 12.3.2025. Kirjallisen menettelyn kohteena oli muun muassa lainan eräpäivän jatkaminen 4.7.2025 asti sekä joukkovelkakirjalainan lunastushinnan laskeminen 110 prosentista 103 prosenttiin nimellisarvosta.

Rush Factory tiedotti 24.3.2025 myyneensä saksalaisen tytäryhtiönsä VE Volkslauf Events GmbH:n Boninvest Beteiligung GmbH:lle negatiivisella 25 000 euron kauppahinnalla kyseisen yhtiön heikon taloustilanteen vuoksi.

Maaliskuussa 2025 SBIH tiedotti yhteisyrityshankkeesta ja Gibraltarin aluksen enemmistöosuuden kaupasta. Kaupan täytäntöönpanossa aluksen omistus siirtyisi singaporelaiselle yhteisyritykselle XNS Holdings PTE. LTD:lle, josta SBIH omistaisi 42 prosenttia. Järjestelyn kokonaisarvo on 155 miljoonaa dollaria. Lisätietoja yhteisyrityshankkeesta on esitetty kohdassa ”*Liiketoimintakuvaus – Merkittävät sopimukset – Sunborn Gibraltar – Yhteisyrityshanke ja Gibraltarin aluksen enemmistöosuuden kauppa*”.

SBIH:n Taloudellinen Neuvonantaja Origo Partners Oy saa Osakevaihdon toteuduttua 480 tuhannen euron palkkion, josta 200 tuhatta euroa maksetaan SBIH:n osakkeina käyttäen Osakevaihtosopimuksessa sovittua valuaatiota ja vaihtosuhdetta. Välittömästi ennen Osakevaihdon toteuttamista Origo Partners Oy:lle lasketaan liikkeeseen 803 722 SBIH:n hallussa olevaa omaa osaketta, jotka oikeuttavat Osakevaihdon vaihtosuhteen mukaisesti 1 310 931 Vastikeosakkeeseen.

Tulevaisuudennäkymät

Tämä kohdan tiedot ovat tulevaisuutta koskevia lausumia, eivätkä ne takaa Sunborn International -konsernin tulevaa taloudellista tulosta. Sunborn International -konsernin tulevaisuudessa toteutuvat liiketoiminnan tulokset voivat poiketa olennaisesti näissä tulevaisuutta koskevissa lausumissa esitetyistä tai niistä pääteltävissä olevista tuloksista johtuen monista tekijöistä, joita kuvataan muun muassa tämän Yhtiöesitteen kohdissa ”Eräitä seikkoja – Tulevaisuutta koskevat lausumat” ja ”Riskitekijät”. Kaikki tässä Yhtiöesitteessä esitetyt taloudelliset tavoitteet ovat ainoastaan tavoitteita, eivätkä ne ole ennusteita tai arvioita Sunborn International -konsernin taloudellisesta tuloksesta tulevaisuudesta eikä niitä tule tulkita sellaisiksi.

Sunborn London

Sunborn International -konsernin johto uskoo, että Sunborn London -jahtihotelli jatkaa menestyksekkästä liiketoimintaa ja että sen taloudellinen tulos ja velanhoitokyky säilyvät vakaana.

Sunborn International -konsernin johto odottaa vuoden 2025 ensimmäisen puoliskon käyttäytyvän vuoden 2024 ensimmäisen puoliskon tavoin, säilyttäen vakaan käyttöasteen ja tuottotason hyötyen liike- ja vapaa-ajan matkailun jatkuvasta elpymisestä. Vuoden 2025 tulokseen vaikuttavat useat tekijät. Helmikuussa on vaikuttanut ICE-näyttelyn siirto Lontoosta Barcelonaan. ExCeL Londonin laajennus on kuitenkin määrää saattaa päätökseen ensimmäisen vuosineljänneksen loppuun mennessä, mikä saattaa edistää tulevaa kysyntää. DSEI:n (*Defence & Security Equipment International*) paluu Lontooseen syyskuussa näkyy jo varauksissa.

Sunborn International -konsernin johto odottaa Royal Docks -alueen jatkavan positiivista kehitystään ja vastaavan vahvaan hotellihuoneiden ja -palveluiden kysyntään. ExCeL London laajentaa myös toimintaansa hotelliin lähistöllä uudella Immerse LDN -hankkeella, josta on tarkoitus tulla Ison-Britannian suurin immersiiivinen viihdekeskus. Osa tästä kehityshankkeesta avattiin jo vuoden 2024 kolmannella neljänneksellä ExCeL Londonin rantapromenadilla, suoraan hotellialuksen edustalla. Lisääntyneen kävijämäärän ja viikastuneen toiminnan hotelliin välittömässä läheisyydessä arvioidaan jo vaikuttavan myönteisesti liikevaihtoon ja vierailijamääriin.

Sunborn Gibraltar

Maaliskuussa 2025 SBIH tiedotti yhteisyrityshankkeesta ja Gibraltarin aluksen enemmistöosuuden kaupasta. Kaupan täytäntöönpanossa aluksen omistus siirtyisi singaporelaiselle yhteisyritykselle XNS:lle, josta SBIH omistaisi 42 prosenttia. Järjestelyn kokonaisarvo on 155 miljoonaa dollaria. Lisätietoja yhteisyrityshankkeesta on esitetty kohdassa ”*Liiketoimintakuvaus – Merkittävät sopimukset – Sunborn Gibraltar – Yhteisyrityshanke ja Gibraltarin aluksen enemmistöosuuden kauppa*”.

Järjestely mahdollistaa nykyisen laivahotellin liiketoiminnan jatkumisen Gibraltarilla toistaiseksi sekä edistää suunnittelua mahdollisen uuden hotellin rakentamiseksi Gibraltarille. Sunborn Gibraltar -jahtihotelliin Gibraltarin Ocean Village -venesatamassa sijaitsevan laivapaikan vuokrasopimus on voimassa 15.8.2028 asti. Sunborn International -konsernin strategiana on pyrkiä jatkamaan Gibraltarin hotelliliiketoimintaa nykyisen laivapaikkasopimuksen päättyessä. Sunborn International -konserni neuvottelee Gibraltarin rakennettavasta uudesta 140–160 huoneen hotellialuksesta, jonka suunnittelussa otetaan huomioon Gibraltarilla yli kymmenen vuoden aikana kerätty toimintadata sekä viimeisimmät olettamukset hotellihuoneiden ja ravintolapalveluiden kehityksestä ja kysynnästä tulevina vuosina.

Järjestely tulee panna täytäntöön kesäkuun 2025 loppuun mennessä. Mikäli järjestelyä ei toteuteta, alus jatkaa liiketoimintaansa normaalisti Sunborn (Gibraltar) LTD:n omistuksessa. Tässä tilanteessa tai järjestelyn toteuttamisen viivästyessä SBIH pyrkii järjestämään Sunborn Gibraltarin liikkeeseen laskeman 4.7.2025 erääntyvän 58 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan takaisinmaksun siltarahoituksen avulla.

Mikäli nykyinen jahtihotelli siirrettäisiin, Sunborn International -konsernin johdon arvion mukaan nykyisen jahtihotelliin uudelleensijoittamisella voitaisiin saavuttaa toiminnan vakiinnuttua keskipitkällä aikavälillä noin 2–5 miljoonan euron vuosittainen kasvu Sunborn International -konsernin operatiiviseen käyttökatteeseen. Arvio perustuu jahtihotellin nykyiseen liikevaihtoon ja kustannuksiin sekä johdon tekemään markkina-analysiin.

Tapahtumaliiketoiminta

Tapahtumaliiketoiminnan osalta Sunborn International -konserni uskoo, että 29.11.2024 allekirjoitetut uudet sopimukset liiketoiminnan laajentamiseksi tukevat tapahtumaliiketoiminnan kasvua ja mahdollistavat entistä

monipuolisempien palveluiden tarjoamisen tapahtuma-alalle. Uusien sopimusten ohella Sunborn International -konserni tutkii aktiivisesti uusia liiketoiminta-alueita tapahtuma-alalla tapahtumaliiketoiminnan strategian mukaisesti. Sunborn International -konserni jatkaa myös omien tapahtumien tuotantoa ja tapahtumatuotantonsa kehittämistä.

MARKKINA- JA TOIMIALAKATSAUS

Jäljempänä esitetty kuvaus sisältää markkina- ja toimialatietoa, joka perustuu ulkopuolisista lähteistä saatuun tietoon ja SBIH:n johdon arvioihin. Mikäli kyseinen tieto on peräisin ulkopuolisesta lähteestä, kyseinen lähde on yksilöity. Jäljempänä esitetty kuvaus sisältää myös Sunborn International -konsernin markkina-asemaa koskevia arvioita, joita ei saa julkisista lähteistä. Nämä arviot perustuvat SBIH:n saatavilla oleviin ei-julkisiin lähteisiin sekä SBIH:n johdon tietämykseen kyseessä olevista toimialoista ja markkinoista. Lisätietoja markkina- ja toimialatietojen lähteistä on esitetty kohdassa ”Eräitä seikkoja – Ulkopuolisista lähteistä peräisin olevat tiedot”.

Majoitus- ja matkailualan markkinat

Sunborn International -konsernin toimiala on maailmanlaajuinen majoitus- ja matkailuala, keskittyen kelluvien hotellien markkinaan keskeisissä metropoleissa ja rannikkokaupungeissa. Vuoteen 2019 asti matkailualan kasvu oli tasaista, mutta ala koki merkittäviä haasteita koronapandemian ja Venäjän hyökkäyssodan myötä. Tämänkin jälkeen korkeat korot ja inflaatio ovat vähentäneet investointihalukkuutta ja heikentäneet kuluttajien ostovoimaa, mutta alan yritykset ovat pystyneet kompensoimaan tätä korkeammilla hinnoilla. Inflaation hidastuminen ja kuluttajien ostovoiman paraneminen ennakoivat myönteistä kehitystä palvelujen myynnissä tulevaisuudessa.⁸

Matkailu- ja turismialan viimeisin vuotuinen tutkimus osoittaa alan elpyvän koronapandemiaa edeltävälle tasolle. Vuonna 2023 Euroopan matkailukohteisiin saapuvien matkailijoiden määrä oli keskimäärin 1,6 prosenttia alle vuoden 2019 tason. Erityisesti läntiset ja eteläiset Euroopan maat, kuten Espanja, ovat elpyneet parhaiten.⁹ Vuonna 2023 matkailu ja turismi edistivät maailmanlaajuista bruttokansantuotetta 9,1 prosentilla, mikä merkitsi 23,2 prosentin kasvua edellisvuodesta ja toi alan enää 4,1 prosentin päähän vuoden 2019 tasosta. Lisäksi matkailualalle syntyi 27 miljoonaa uutta työpaikkaa, mikä edusti 9,1 prosentin kasvua vuoteen 2022 verrattuna ja jäi vain 1,4 prosenttia vuoden 2019 työpaikkatasosta. Kansainvälisten matkailijoiden kulutus nousi 33,1 prosenttia, mutta jäi edelleen 14,4 prosenttia alle vuoden 2019 kokonaismäärän, mikä osoittaa kansainvälisen matkailun palautuvan hitaammin.¹⁰

ETC:n (*European Travel Commission*) kolmannen kvartaalin raportin mukaan Euroopan matkustusalan odotettiin jatkavan kasvuaan myös loppuvuodesta 2024, ja enemmistö matkakohteista oli ylittänyt vuoden 2019 ulkomaisten turistien vierailutasonsa. Kokonaisuudessaan matkustusmäärät Euroopassa vuoden 2024 kolmen ensimmäisen kvartaalin aikana olivat kasvaneet 6 prosenttia vuodesta 2019 ja 7 prosenttia vuodesta 2023. Pohjois-, Keski- ja Itä-Euroopassa vierailutasot eivät olleet kuitenkaan vielä palautuneet, mikä johtuu Venäjän hyökkäyssodasta Ukrainassa. Huolia Euroopan matkustusallalla aiheuttavat muun muassa inflaatio, huomattavasti kasvaneet liikenne- ja majoituskulut, geopoliittiset konfliktit ja lentoyhtiöiden lakot. Lisäksi kiinalaisten matkustaminen ei ole palannut odotetulla vauhdilla.

Matkustuksen odotetaan edelleen olevan kuluttajille tärkeää. Eurooppalaisten matkustuksen uskotaan edelleen olevan korkealla tasolla, sillä ETC:n tutkimuksen mukaan 73 prosenttia kyselyyn vastanneista suunnitteli matkustavansa lokakuun 2024 ja maaliskuun 2025 välissä, mikä merkitsisi 6 prosentin kasvua edellisvuoteen verrattuna.¹¹ Turistien odotettiin kuluttavan 10,3 prosenttia enemmän vuonna 2024 verrattuna vuoteen 2023. Osittain kulutus selittyi inflaatiolla, mutta matkustuksen kohonnut kysyntä ja Euroopassa järjestetyt suurtapahtumat ovat edesauttaneet kulutuksen kasvua.¹² Yhteensä matkustukseen liittyvän kulutuksen Euroopassa odotettiin olevan noin 720 miljardia euroa.¹³ Lentomatkustamisen kysyntä on edelleen korkealla (53 %); automatkustaminen on kyselyn perusteella vähäisintä sitten syyskuun 2020 (26 %). Hotellit ovat päämajoitusmuoto 54 prosentille eurooppalaisista. Matkakohteen turvallisuus on eurooppalaisille pääkriteeri matkustuskohdetta valitessa, minkä jälkeen muita tärkeitä kriteerejä ovat vakaa sää ja

⁸ Lähde: Työ- ja elinkeinoministeriö, ”Matkailuala kohti uudistuvaa kasvua – Toimialaraportti 2024”, huhtikuu 2024, saatavilla: https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/165557/TEM_2024_1_T.pdf?sequence=1&isAllowed=y, s. 11.

⁹ Lähde: Työ- ja elinkeinoministeriö, ”Matkailuala kohti uudistuvaa kasvua –Toimialaraportti 2024”, saatavilla: https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/165557/TEM_2024_1_T.pdf?sequence=1&isAllowed=y, s. 78.

¹⁰ Lähde: World Travel & Tourism Council (<https://wttc.org/research/economic-impact>).

¹¹ Lähde: European Travel Commission, ”Monitoring Sentiment for Intra-European Travel”, syyskuu 2024, saatavilla: https://etc-corporate.org/uploads/2024/10/2024_ETC_MSJET_Results_Wave_20.pdf, s. 1.

¹² Lähde: European Travel Commission, ”European Tourism: Trends & Prospects, Quarterly Report (Q3/2024)”, lokakuu 2024, saatavilla: https://etc-corporate.org/uploads/2024/10/ETC-Quarterly-Report-Q3-2024_public.pdf, s. 6.

¹³ Lähde: European Travel Commission, ”European Tourism: Trends & Prospects, Quarterly Report (Q3/2024)”, lokakuu 2024, saatavilla: https://etc-corporate.org/uploads/2024/10/ETC-Quarterly-Report-Q3-2024_public.pdf, s. 23.

houkuttelevat tarjoukset. Lähes 79 prosenttia eurooppalaisista kertoi muuttaneensa matkustustapojaan ilmastonmuutoksen johdosta.¹⁴

Euroopan ja Aasian ja Tyynenmeren alueet sekä erityisesti korkean tulotason taloudet tarjoavat edelleen suotuisimmat olosuhteet matkailu- ja turismialan kehitykselle. Vuoden 2024 TTDI-tutkimuksen (*Travel & Tourism Development Index*) 30 parhaiten suoriutuneen maan joukosta 26 on korkean tulotason maita, joista 19 sijaitsee Euroopassa, seitsemän Aasiassa ja Tyynenmeren alueella, kolme Amerikassa sekä yksi Lähi-idässä ja Pohjois-Afrikassa. Vuoden 2024 TTDI-tutkimuksen kärjessä ovat Yhdysvallat, Espanja, Japani, Ranska, Australia, Saksa, Yhdistynyt kuningaskunta, Kiina, Italia ja Sveitsi. Näillä talouksilla on tyypillisesti etunaan suotuisa liiketoimintaympäristö, avoin matkailupolitiikka sekä hyvin kehittynyt liikenne-, matkailu- ja ICT-infrastruktuuri, minkä lisäksi niissä on tarjolla luonnollisia, kulttuurisia ja muun kuin vapaa-ajan vetovoimatekijöitä. Vuonna 2022 30 parhaiten suoriutunutta TTDI-maata tuottivat yli 75 prosenttia matkailualan bruttokansantuotteesta ja vastasivat 70 prosenttia bruttokansantuotteen kasvusta vuosina 2020–2022.¹⁵

Euroopan majoitussektorilla liikevaihto käytettävissä olevaa huonetta kohti (*revenue per available room*, "RevPAR") oli 5,9 prosenttia korkeammalla tasolla tammikuusta 2024 syyskuuhun 2024 edellisvuoteen verrattuna ja huonehinnat olivat 4,6 prosenttia korkeammat samalla ajanjaksolla. Myös käyttöasteet olivat hieman korkeammat. Koska käyttöasteet ovat pysyneet korkealla tasolla korkeammista huonehinnoista huolimatta, vaikuttaisi siltä, että turistit edelleen maksavat nämä hinnat mielellään. Kyselyt ovat kuitenkin osoittaneet, että korkeammat kustannukset muodostuvat ongelmaksi kaukaa matkustaville samalla ajanjaksolla.¹⁶

Koronapandemia on tuonut toimialalla esiin uusia trendejä ja nopeuttanut jo olemassa olevien kehitystä. Majoitus- ja matkailualan merkittäviä muutostrendejä ovat esimerkiksi joustavampien varausten kysyntä, sosiaalisen median kasvava vaikutus matkustus- ja hotellipäätöksiin sekä kiinnostus kestäviin matkailu- ja majoitusvaihtoehtoihin.¹⁷ Samalla tekoälyn rooli matkailualalla kasvaa, ja sen odotetaan tuovan kilpailuetua yrityksille. Tekoäly auttaa kehittämään liiketoimintaprosesseja ja mahdollistaa uusien, tekoälyyn perustuvien palveluiden ja tuotteiden käyttöönoton.¹⁸ Lisäksi luksusmajoituksen kysyntä on kasvanut koronapandemian jälkeen. Koronapandemiaa edeltäneiden viiden vuoden aikana luksusmajoituksen keskimääräinen vuosittainen kasvu oli noin 2,6 prosenttia. Vuosien 2023 ja 2028 välissä kasvun ennustetaan lähes kaksinkertaistuvan 6,7 prosentin vuosittaisella kasvuvauhdilla. Kysynnän mahdollistamana luksushotellipalvelujentarjoajat ovat nostaneet huonehintojaan, minkä johdosta keskimääräiset päivähinnat ovat nousseet Lontoossa jopa 38 prosenttia koronapandemian jälkeisinä vuosina. Savillsin ennusteiden mukaan luksushotellihuoneiden määrät tulevat kasvamaan 49,3 prosenttia vuosien 2023 ja 2028 välillä, mikä tarkoittaisi noin 4 000 uutta hotellihuonetta.¹⁹

¹⁴ Lähde: European Travel Commission, "Monitoring Sentiment for Intra-European Travel", syyskuu 2024, saatavilla: https://etc-corporate.org/uploads/2024/10/2024_ETC_MSIET_Results_Wave_20.pdf, s. 2.

¹⁵ Lähde: World Economic Forum, "Travel & Tourism Development Index 2024", toukokuu 2024, saatavilla: https://www3.weforum.org/docs/WEF_Travel_and_Tourism_Development_Index_2024.pdf, s. 4.

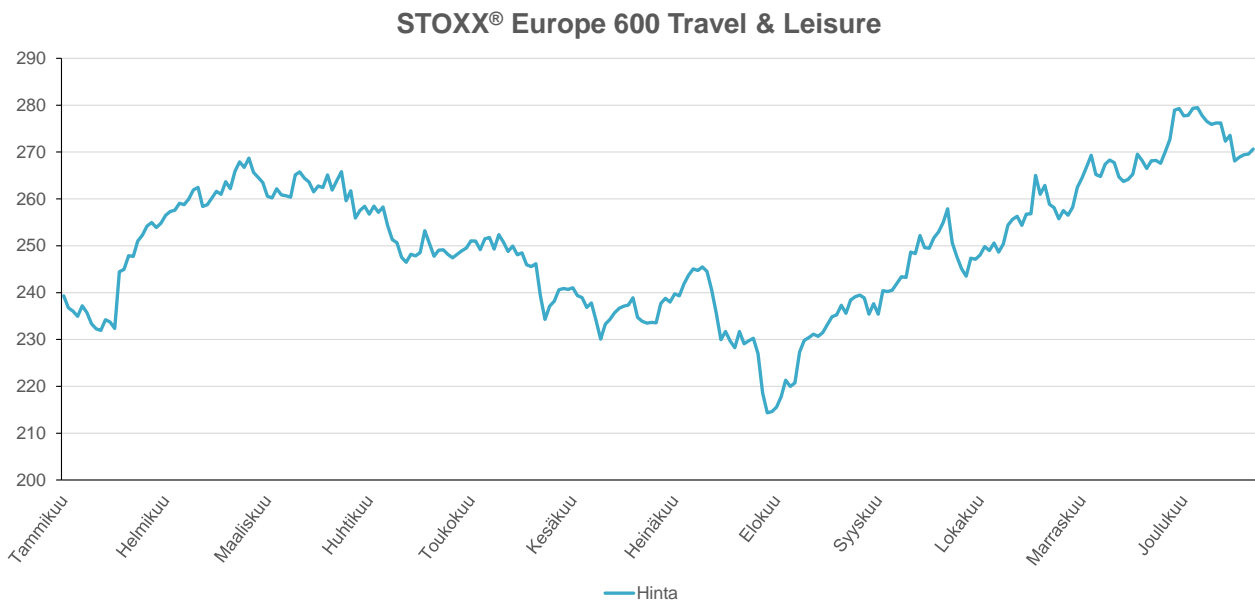
¹⁶ Lähde: European Travel Commission, "European Tourism: Trends & Prospects, Quarterly Report (Q3/2024)", lokakuu 2024, saatavilla: https://etc-corporate.org/uploads/2024/10/ETC-Quarterly-Report-Q3-2024_public.pdf, s. 16.

¹⁷ Lähde: World Travel & Tourism Council, "A World in Motion – Shifting consumer travel trends in 2022 and beyond", tammikuu 2023, saatavilla: https://wtcc.org/Portals/0/Documents/Reports/2023/WTTC_Consumer_Trends_Report_2023-A_world_in_motion.pdf, s. 4.

¹⁸ Lähde: Työ- ja elinkeinoministeriö, "Matkailuala kohti uudistuvaa kasvua – Toimialaraportti 2024", huhtikuu 2024, saatavilla: https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/165557/TEM_2024_1_T.pdf?sequence=1&isAllowed=y, s. 11.

¹⁹ Lähde: Savills Research, "European Hospitality Report 2024", saatavilla: <https://pdf.euro.savills.co.uk/european/spotlight-european-hospitality---q1-2024.pdf>, s. 9.

Matkailuala on ollut yksi tuottoisimmista eurooppalaisista sektoreista eurooppalaisilla pääomamarkkinoilla, ja matkailualan yhtiöiden osakkeet kehittyivät Euroopassa suotuisasti vuonna 2024, mistä osoituksena on STOXX Europe 600 Travel & Leisure -indeksi, joka nousi vuoden 2024 viimeisen 3 kuukauden aikana (päätoskurssit 30.9.–31.12.) 8,0 prosenttia ja vuoden 2024 aikana (päätoskurssit 31.12.2023–31.12.2024) 12,6 prosenttia.²⁰



Lähde: <https://stox.com/index/sxtp/>.

Kelluvien hotellien markkinat

SBIH teki syyskuussa 2022 markkinatutkimuksen, jossa se vertaili Jahtihotelleitaan 17 muuhun SBIH:n johdon näkemyksen mukaan samankaltaiseen kelluvaan hotelliin. Vertailussa tarkastellusta 19 kelluvasta hotellista seitsemän (Sunborn London -jahtihotelli, Sunborn Gibraltar -jahtihotelli, Botel Amsterdam Alankomaissa, Good Hotel London Isossa-Britanniassa, OFF Paris Seine Ranskassa, King Pacific Lodge Kanadassa ja CPH Living Copenhagen Tanskassa) olivat yhdeksi kokonaisuudeksi rakennettuja kelluvia hotelleja. Muissa 12 kelluvassa hotellissa oli yksittäisiä kelluvia majoitustiloja, mutta hotelli ei kokonaisuudessaan ollut rakennettu kelluvaksi. SBIH:n johdon mukaan kelluvien hotellien sektori on pieni ja kehittymätön, mutta SBIH on siinä vahvasti asemoitunut. SBIH:n johdon mukaan SBIH:illä oli 44 prosentin markkinaosuus yhdeksi kokonaisuudeksi rakennettujen hotellien joukossa ja 35 prosenttia kaikkien tutkimuksessa tarkasteltujen kelluvien hotellien joukossa huonemäärällä mitattuna. SBIH:n liikevaihto kattoi johdon arvion mukaan noin 36 prosenttia kaikkien tarkasteltujen hotellien liikevaihdosta vuonna 2021. Tarkastellut kelluvat hotellit olivat SBIH:n johdon käytettävissä oleviin tietoihin perustuneiden arvioiden mukaan kasvaneet 48 prosenttia vuosina 2016–2021 koko hotellialan kasvaessa 6 prosenttia samana ajanjaksona.

Kokonaisuudessaan kelluvien hotellien markkinoiden arvo oli noin 4,8 miljardia dollaria vuonna 2024, ja niiden odotetaan kasvavan noin 5,2 miljardiin dollariin vuonna 2025. Kelluvien hotellien markkinoiden ennustetaan kasvavan noin 6,9 miljardiin dollariin vuonna 2029, mikä tarkoittaisi noin 7,5 prosentin vuotuista keskimääräistä kasvuvauhtia (*compound annual growth rate, CAGR*).²¹ Kelluvien hotellien markkinoiden kokoon vaikuttavat useat tekijät, joista yksi merkittävimmistä on se, mikä katsotaan kelluvaksi hotelliksi. Täten yllä mainittu SBIH:n syyskuussa 2022 tekemä markkinatutkimus ei ole tarkastellut kelluvien hotellien markkinoita samasta näkökulmasta. SBIH:illä ei siten myöskään ole 35 prosentin markkinaosuutta 4,5 miljardin dollarin kelluvien hotellien markkinalta.

Kelluvien hotellien markkinat käsittävät vesistöihin rakennettuja majoituspaikkoja, jotka tarjoavat vieraille ainutlaatuisia kokemuksia ja usein ympäristöstävällistä majoitusta. Kelluvien hotellien tarpeellisuus johtuu kuluttajien kasvavasta uudenlaisten kokemusten ja kestävien matkailuratkaisujen kysynnästä, mikä edistää

²⁰ Lähde: <https://stox.com/index/sxtp/>.

²¹ Lähde: The Business Research Company, "Floating Hotels Global Market Report 2025", tammikuu 2025.

kasvua kapeilla matkailumarkkinoilla. Lisäksi kelluvien hotellien kysyntää tukee metropolikaupunkien käyttämättömien vesialueiden potentiaali, sillä houkuttelevimpiin kohteisiin maalle rakentaminen voi muodostua vaikeaksi tai ainakin kalliiksi parhaiden alueiden ollessa täyteen rakennettuja. Kelluvien hotellien käyttökohteet vaihtelevat ylellisistä majoituksista ekokeskuksiin sekä makean veden että meriympäristöissä, ja ne edistävät merkittävästi vapaa-ajan majoitus- ja ravintola-alaa. Näiden majoitusliikkeiden loppukäyttäjät ovat eksklusiivisia lomaa etsiviä matkailijoita ja seikkailunhaluisia elämysmatkailijoita.

Sunborn International -konsernin johto näkee kelluvien hotellien markkinoiden keskeisiksi kasvutekijöiksi matkailijoiden käytettävissä olevien tulojen kasvun, matkailijoiden muuttuvat mieltymykset elämykselliseen ja kestäväan matkailuun sekä innovatiivisen arkkitehtuurisuunnittelun kehittymisen. Varakkaiden yksityishenkilöiden kasvava määrä on omiaan edistämään kelluvien hotellien markkinoiden laajentumista. Varakkaat yksityishenkilöt usein etsivät eksklusiivisia ja ensiluokkaisia matkakokemuksia.

Sunborn International -konsernin johdon mukaan viimeisimmät potentiaaliset mahdollisuudet piilevät lisääntyvässä ekomatkailusuuntauksessa, joka on linjassa kasvavan ympäristötietoisuuden kanssa. Yhtiöt voivat hyödyntää näitä suuntauksia kehittämällä kelluvia hotelleja, joissa yhdistyvät kestävä muotoilu ja ympäristöystävälliset ratkaisut, kuten aurinkoenergia- ja jätehuoltojärjestelmät. Muita kasvutekijöitä ovat muun muassa turismin ja matkailun lisääntyminen maailmanlaajuisesti sekä valtioiden aloitteet ja politiikat, joilla tuetaan meri- ja rannikkomatkailun infrastruktuurin kehittämistä. Markkinoiden kasvuun vaikuttavia rajoituksia ja haasteita ovat korkeat rakentamisen ja ylläpidon alkuvaiheen kustannukset, lainsäädännölliset esteet ja ympäristövaikutuksiin liittyvät huolenaiheet, jotka voivat estää laajamittaisen kelluvien hotellien käyttöönoton. Lisäksi mahdolliset ilmastoon liittyvät haasteet, kuten merenpinnan nousu ja äärimmäiset sääilmiöt, aiheuttavat riskejä markkinoiden vakaudelle ja laajentumiselle.

Yhtiölle merkittävä Ison-Britannian ja Lontoon matkailu- ja turismiala

Iso-Britannia

Isossa-Britanniassa vuonna 2023 matkailu ja turismi edistivät maan bruttokansantuotetta 8,8 prosentilla, mikä merkitsi 35,3 prosentin kasvua edellisvuodesta ja toi alan 9,7 prosentin päähän vuoden 2019 tasosta. Vuonna 2024 matkailun ja turismin arvioidaan edistävän Ison-Britannian bruttokansantuotetta 10,3 prosentilla, mikä tarkoittaisi 17,4 prosentin kasvua vuoteen 2023 verrattuna ja 6,0 prosentin kasvua vuoteen 2019 verrattuna. Vuonna 2034 matkailun ja turismin ennustetaan edistävän Ison-Britannian bruttokansantuotetta 10,8 prosentilla, mikä tarkoittaisi 2,0 prosentin vuotuista keskimääräistä kasvuvauhtia (CAGR) vuosina 2024–2034.²²

Matkailualan työpaikkoja oli Iso-Britanniassa vuonna 2023 3,39 miljoonaa, mikä merkitsi 34,1 prosentin kasvua edellisvuodesta, mutta oli edelleen 20,8 prosenttia alle vuoden 2019 tason. Vuonna 2024 matkailualan työpaikkoja arvioidaan olevan 4,14 miljoonaa, mikä tarkoittaisi 22,2 prosentin kasvua vuoteen 2023, mutta 3,2 prosenttia matalampaa tasoa vuoteen 2019 verrattuna. Vuonna 2034 matkailualan työpaikkoja ennustetaan olevan 5,21 miljoonaa, mikä tarkoittaisi, että matkailualalle syntyisi 1,06 miljoonaa uutta työpaikkaa.²³

Isossa-Britanniassa ulkomaisten vierailijoiden kulutus vuonna 2023 oli 40,1 miljardia puntaa, mikä oli 2,3 prosenttia vähemmän kuin vuonna 2019, jolloin se oli 41,1 miljardia puntaa. Vuonna 2024 ulkomaisten vierailijoiden kulutuksen arvioidaan olevan 43,9 miljardia puntaa, mikä tarkoittaisi 9,5 prosentin kasvua vuoteen 2023 verrattuna ja 6,9 prosentin kasvua vuoteen 2019 verrattuna. Vuonna 2034 ulkomaisten vierailijoiden kulutuksen ennustetaan olevan 55,6 miljardia puntaa, mikä tarkoittaisi 2,4 prosentin vuotuista keskimääräistä kasvuvauhtia (CAGR) vuosina 2024–2034.²⁴

Ison-Britannian sisäiseen matkustamiseen liittyvä kulutus vuonna 2023 oli 148,1 miljardia puntaa, mikä oli 15,7 prosenttia vähemmän kuin vuonna 2019, jolloin se oli 175,7 miljardia puntaa, mutta 44,7 prosenttia enemmän kuin vuonna 2022. Vuonna 2024 sisäiseen matkustamiseen liittyvän kulutuksen arvioidaan olevan 179,8 miljardia puntaa, mikä tarkoittaisi 21,4 prosentin kasvua vuoteen 2023 verrattuna ja 2,4 prosentin kasvua vuoteen 2019 verrattuna. Vuonna 2023 sisäiseen matkustamiseen liittyvän kulutuksen ennustetaan olevan

²² Lähde: World Travel & Tourism Council, "United Kingdom – 2024 Annual Research: Key highlights", saatavilla: <https://researchhub.wttc.org/factsheets/united-kingdom>.

²³ Lähde: World Travel & Tourism Council, "United Kingdom – 2024 Annual Research: Key highlights", saatavilla: <https://researchhub.wttc.org/factsheets/united-kingdom>.

²⁴ Lähde: World Travel & Tourism Council, "United Kingdom – 2024 Annual Research: Key highlights", saatavilla: <https://researchhub.wttc.org/factsheets/united-kingdom>.

214,2 miljardia punttaa, mikä tarkoittaisi 1,8 prosentin vuotuista keskimääräistä kasvuvauhtia (CAGR) vuosina 2024–2034.²⁵

Sekä vuonna 2019 että 2023 Ison-Britannian matkustamiseen liittyvästä kulutuksesta noin 69 prosenttia on vapaa-ajan matkustamiseen liittyvää ja 31 prosenttia liikematkustamiseen. Ulkomaisten vieraiden kulutuksen suhteellinen osuus on kuitenkin kasvanut vuodesta 2019 vuoteen 2023, sillä vuonna 2019 sen osuus oli 18,9 prosenttia ja vuonna 2023 21,3 prosenttia. Suurin osa vieraista on Yhdysvalloista (14 prosenttia vuonna 2023), ja muut merkittävät maat Ison-Britannian matkustamiselle ovat Ranska, Saksa, Irlanti ja Espanja. Vuonna 2023 nämä viisi maata kattoivat 43 prosenttia Isoon-Britanniaan kohdistuvasta matkustamisesta.²⁶

Kuten luvuista on nähtävissä, Ison-Britannian matkustamiseen liittyvä kulutus on vielä vuonna 2023 ollut koronapandemiaa edeltävän tason alapuolella, mutta vuoden 2024 matkustamiseen liittyvän kulutuksen arvioidaan nousevan koronapandemiaa edeltävän tason yläpuolelle, minkä jälkeen kasvun ennustetaan olevan tasaista seuraavan kymmenen vuoden aikana.

Lontoo

Lontoon osalta WTTC:n (*World Travel & Tourism Council*) tuoreimmat luvut ovat vuodelta 2021 sisältäen ennustuksen vuodelle 2022. Turismin ja matkailun vaikutus Lontoon bruttokansantuotteeseen oli vuonna 2019 2 prosenttia, 2020 0,4 prosenttia ja 2021 0,5 prosenttia ja sen ennustettiin olevan 1,4 prosenttia vuonna 2022. Vuonna 2020 matkailun ja turismin vaikutus bruttokansantuotteeseen laski 80,3 prosentilla vuoteen 2019 verrattuna, mutta sen jälkeen matkailu ja turismi ovat elpyneet, ja vuonna 2022 sen ennustettiin kasvavan 201,4 prosentilla vuoteen 2021 verrattuna. Koronapandemiasta elpymisestä huolimatta vuoden 2022 ennustettu turismin ja matkailun bruttokansantuotevaikutus (10,9 miljardia punttaa) oli kuitenkin edelleen vuoden 2019 vaikutuksen (13,8 miljardia punttaa) alapuolella. Vuonna 2019 Lontoon matkailun ja turismin osuus Ison-Britannian matkailusta ja turismista bruttokansantuotevaikutuksella mitattuna oli 17,5 prosenttia, vuonna 2020 ja 2021 9,3 prosenttia ja vuonna 2022 sen ennustettiin olevan 14,6 prosenttia, mitkä kuvastavat Lontoon suurta osuutta koko Ison-Britannian matkailusta ja turismista.²⁷

Vuonna 2019 Lontoossa matkailun ja turismin työpaikat edustivat 2,9 prosenttia koko kaupungin työpaikoista, vuonna 2020 ja 2021 1,4 prosenttia ja vuonna 2022 niiden ennustettiin vastaavan 2,5 prosenttia. Ison-Britannian matkailun ja turismin työpaikoista Lontoon matkailun ja turismin työpaikat vastasivat vuonna 2019 12,9 prosenttia, vuonna 2020 6,8 prosenttia, vuonna 2021 6,4 prosenttia ja vuonna 2022 niiden ennustettiin vastaavan 10,0 prosenttia.²⁸

Lontoossa ulkomaisten vierailijoiden kulutus oli vuonna 2019 17,8 miljardia punttaa, vuonna 2020 3,2 miljardia punttaa (laskua 81,9 prosenttia edellisvuoteen), vuonna 2021 3,3 miljardia punttaa (kasvua 1,1 prosenttia edellisvuoteen) ja vuonna 2022 kulutuksen ennustettiin olevan 11,7 miljardia punttaa (kasvua 259,6 prosenttia edellisvuoteen). Sisäiseen matkustamiseen liittyvä kulutus oli vuonna 2019 2,51 miljardia punttaa, vuonna 2020 0,73 miljardia punttaa (laskua 80,9 prosenttia edellisvuoteen), vuonna 2021 1,33 miljardia punttaa (kasvua 81,6 prosenttia edellisvuoteen) ja vuonna 2022 kulutuksen ennustettiin olevan 2,27 miljardia punttaa (kasvua 71,5 prosenttia edellisvuoteen). Verrattuna koko Ison-Britannian lukuihin ulkomaiset vierailijat kattavat huomattavan osan matkailuun liittyvästä kulutuksesta (87,6 prosenttia vuonna 2019 ja 71,1 prosenttia vuonna 2021).²⁹ Kuten luvuista on huomattavissa, sisäiseen matkustamiseen liittyvä kulutus elpyi huomattavasti nopeammin koronapandemiasta kuin ulkomaisten vierailijoiden kulutus.

Vuonna 2019 matkustamisesta 75,5 prosenttia oli vapaa-ajan matkustamista ja 24,5 prosenttia liikematkustamista, kun taas vuonna 2023 vastaavat luvut olivat 76,3 prosenttia ja 23,7 prosenttia. Kuten koko Ison-Britanniassa, Yhdysvaltalaisen matkailijoiden osuus Lontoon ulkomaisten vierailijoiden kulutuksesta

²⁵ Lähde: World Travel & Tourism Council, "United Kingdom – 2024 Annual Research: Key highlights", saatavilla: <https://researchhub.wttc.org/factsheets/united-kingdom>.

²⁶ Lähde: World Travel & Tourism Council, "United Kingdom – 2024 Annual Research: Key highlights", saatavilla: <https://researchhub.wttc.org/factsheets/united-kingdom>.

²⁷ Lähde: World Travel & Tourism Council, "London – 2022 Annual Research: Key highlights", saatavilla: <https://researchhub.wttc.org/factsheets/london>.

²⁸ Lähde: World Travel & Tourism Council, "London – 2022 Annual Research: Key highlights", saatavilla: <https://researchhub.wttc.org/factsheets/london>.

²⁹ Lähde: World Travel & Tourism Council, "London – 2022 Annual Research: Key highlights", saatavilla: <https://researchhub.wttc.org/factsheets/london>.

oli vuonna 2021 kaikista suurin 16 prosentilla. Viiden suurimman maan (Yhdysvallat, Espanja, Ranska, Saksa ja Italia) osuus vuonna 2021 oli 41 prosenttia.³⁰

Lontoon matkailulle ja turismille tärkeä London International Exhibition Centre Plc ("ExCeL London") avattiin marraskuussa 2000 Lontoon Royal Docks -alueella. ExCeL London on yksi Lontoon suurimmista messu- ja tapahtumakeskuksista ja se laajensi tilojaan ensimmäisen kerran vuonna 2010.³¹ Vuonna 2021 ExCeL London tiedotti uudesta laajennuksesta, jonka odotetaan valmistuvan vuonna 2025. Tämä uusi osa tuo ExCeL-keskukseen 25 000 neliometriä lisää tilaa, mikä mahdollistaa suurten, kansainvälisten tapahtumien järjestämisen ja parantaa ExCeL Londonin houkuttelevuutta globaalissa kilpailussa. ExCeL Londonissa järjestetään vuosittain yli 400 tapahtumaa, jotka houkuttelevat paikalle 40 000 yritystä ja yli 4 miljoonaa kävijää eri puolilta maailmaa. ExCeL Londonissa järjestettävillä tapahtumilla on 4,5 miljardin punnan taloudellinen vaikutus Lontoon alueella, ne tukevat 37 600 työpaikkaa ja tuovat kaupunkiin 25 prosenttia sen liikematkailijoista.³²

ExCeL London sijaitsee Sunborn London -jahtihotellin vieressä Lontoon Royal Docks -alueella, jota on viime vuosina kehitetty moderniksi asuin- ja liiketoimintakeskittymäksi. Alueella asuu yli 65 000 asukasta, toimii yli 3 000 yritystä, jotka tarjoavat yli 30 000 työpaikkaa eri aloilla, ja siellä vierailee vuosittain noin 8 miljoonaa matkailijaa.³³ Lisäksi suunnitteilla on luoda tuhansia uusia asuntoja ja työpaikkoja, mikä mahdollistetaan yli 2 miljardin punnan yksityisillä ja julkisilla investoinneilla alueelle.³⁴ Royal Docks -alueen liikenneyhteydet ovat myös parantuneet uuden Elizabeth Line -linjan myötä. Elizabeth Line avattiin vuonna 2022 ja se vähentää matkustusaikaa merkittävästi keskeisiin paikkoihin, kuten Heathrow'n lentokentälle ja Lontoon keskustaan.³⁵

Gibraltarin matkailu- ja turismiala

Gibraltarin sääntelyn mukaan Gibraltarin on tehtävä raportti vierailijoiden matkailudatasta sekä vierailijoiden kanssa käytyjen haastattelujen perusteella. Uusin vuodelta 2023 valmistunut raportti perustui 4 700 haastatteluun. Vuonna 2023 vierailijoiden määrä oli 24 prosenttia suurempi kuin vuonna 2022. Turistien matkailuun käyttämä kulutus kasvoi 23,5 prosentilla ollen yhteensä 258,09 miljoonaa puntaa. Suurin osa kuluista tuli Espanjan puolelta matkustavilta. Vieraista 37,5 prosenttia oli Isosta-Britanniasta, 35,5 prosenttia Espanjasta, 19,2 prosenttia muista EU-maista ja 7,9 prosenttia muista maista.³⁶

³⁰ Lähde: World Travel & Tourism Council, "London – 2022 Annual Research: Key highlights", saatavilla: <https://researchhub.wttc.org/factsheets/london>.

³¹ Lähde: ExCeL London, "Our History", saatavilla: <https://www.ExCeL.london/our-history>.

³² Lähde: ExCeL London, "Our History", saatavilla: <https://www.ExCeL.london/our-history>.

³³ Lähde: Royal Docks Delivery Plan 2024 – 2029, saatavilla: <https://royaldocks.london/media/RDDeliveryPlan.pdf>, s. 6.

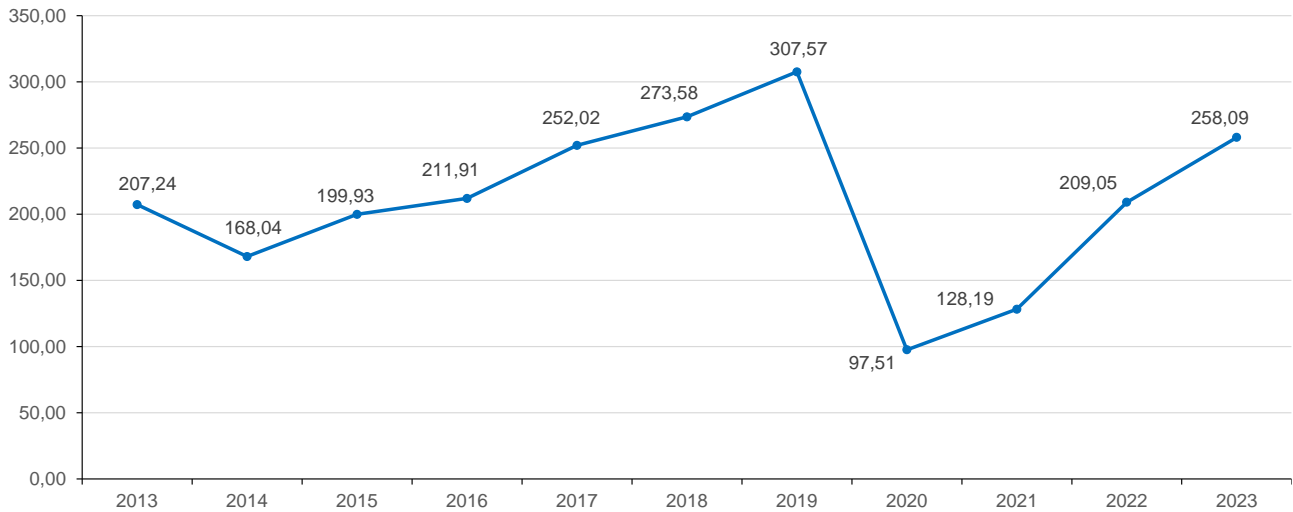
³⁴ Lähde: Royal Docks Delivery Plan 2024 – 2029, saatavilla: <https://royaldocks.london/media/RDDeliveryPlan.pdf>, s.16–17.

³⁵ Lähde: Mayor of London, "Travel in London 2023 - Focus report: Elizabeth line travel trends in the first year of operation", saatavilla: <https://content.tfl.gov.uk/travel-in-london-2023-elizabeth-line-travel-trends-in-the-first-year-of-operation-acc.pdf>, s. 4 ja "Elizabeth line: Evidencing the value", saatavilla <https://content.tfl.gov.uk/tfl-elizabeth-line-benefits-framework.pdf>, s. 9-10.

³⁶ Lähde: HM Government of Gibraltar, "Tourist Survey Report 2023", saatavilla: https://www.parliament.gi/uploads/contents/papers_laid/2024/tourist_survey_2023.pdf.

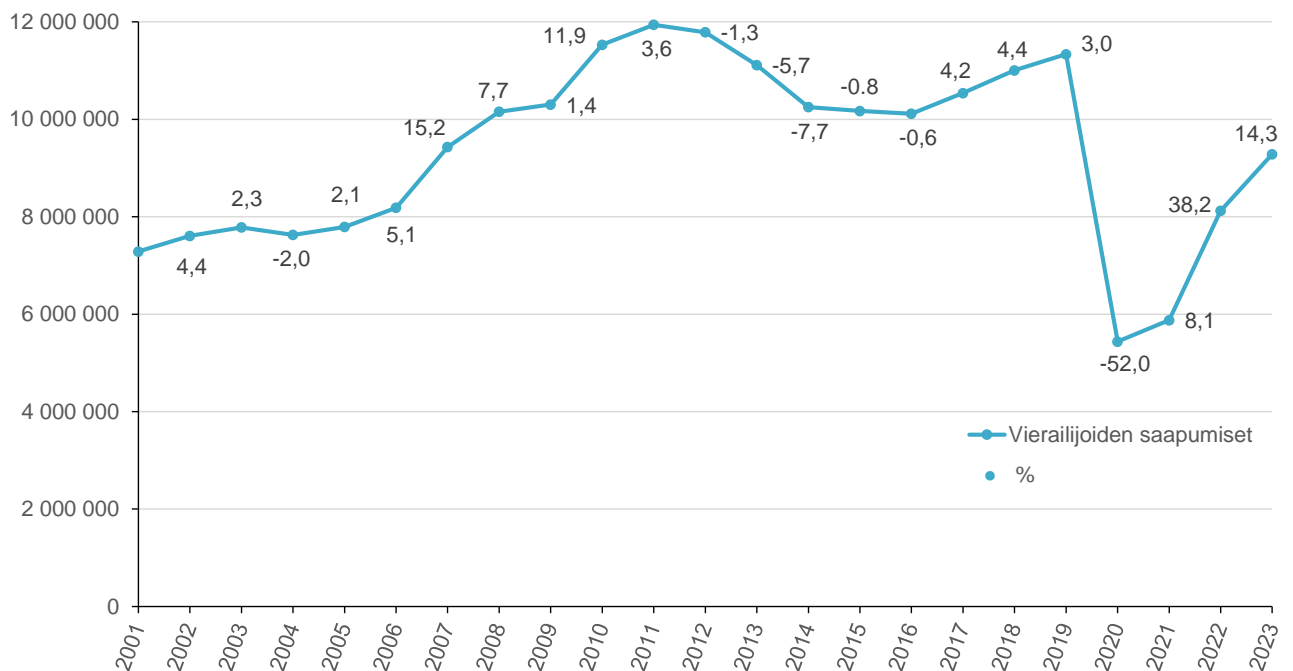
Seuraavassa taulukossa esitetään turistien matkailuun käyttämä kulutus miljoonina puntina vuosina 2013–2023. Koronapandemian aiheuttamilla matkustusrajoituksilla oli negatiivinen vaikutus matkustamiseen käytettyyn kulutukseen vuonna 2020. Vuonna 2021 kulutus kozeni hieman, mutta pysyi edelleen koronapandemiaa edeltävän ajan alapuolella.³⁷

Turistien kulutus Gibraltarilla (miljoonaa puntia), 2013–2023



Seuraavassa taulukossa esitetään matkustajavieraiden määrä Gibraltarilla vuosina 2001–2023 sekä vieraiden määrän vuosittainen muutos prosentteina.³⁸

Vierailijoiden saapumiset Gibraltarille, 2001–2023



³⁷ Lähde: HM Government of Gibraltar, "Tourist Survey Report 2023", saatavilla: https://www.parliament.gi/uploads/contents/papers_laid/2024/tourist_survey_2023.pdf, s. 5.

³⁸ Lähde: HM Government of Gibraltar, "Tourist Survey Report 2023", saatavilla: https://www.parliament.gi/uploads/contents/papers_laid/2024/tourist_survey_2023.pdf, s. 6.

Kilpailutilanne

Sunborn International -konserni kilpailee hotellitoiminnassaan majoitusalan toimijoita vastaan. Kiinteistönkehitysalalla vastaavia kelluvia hotelleja rakentavia, omistavia ja operoivia kilpailijoita ei ole. Majoitus- ja matkailualalla toimii useita kansainvälisiä ja kotimaisia toimijoita, ja suurilla kansainvälisillä ketjuilla on ollut merkittävä rooli alan kasvussa. Suurimmat alan toimijoista ovat toimineet markkinoilla jo pitkään, ja heidän liiketoimintamallinsa ovat kehittyneet vahvoiksi ja kilpailukykyisiksi. Kilpailu kansainvälisten matkailijoiden huomiosta ja uusista markkinoista kiristyy toimialalla entisestään ja tietoisuuden lisääntyminen esimerkiksi ilmastonmuutoksen vaikutuksista lisää negatiivista asennetta matkailua kohtaan.³⁹

Myös kelluvien hotellien kilpailutilanne kiristyy, kun kelluvia hotelleja, kuten laivojen, katamaraanien ja muiden kelluvien rakennelmien tarjoamia majoitusvaihtoehtoja on yhä enemmän tarjolla esimerkiksi Välimerellä. Lisäksi kelluvat hotellit kilpailevat asiakkaista muiden majoituspalveluiden tarjoajien kanssa. Sunborn International -konsernin Jahtihotellit sijaitsevat Lontoossa ja Gibraltarilla, ja näissä sijainneissa toimii suuria laajan palveluvalikoiman omaavia hotelleja, kuten Hilton, Marriott ja InterContinental. Muun muassa InterContinentalin luksusbrändi Six Senses aikoo triplata nykyisen Euroopan palveluntarjoajansa avaamalla 15 uutta hotellia vuoteen 2028 mennessä.⁴⁰ Näiden lisäksi alueella toimii pieniä ja keskisuuria paikallisia hotelleja tai palveluvalikoimaltaan erikoistuneita hotelleja. Lisäksi luksushotellien kysynnän kasvun myötä eurooppalaiselle hotellipalvelumarkkinalle on tullut uusia palveluntarjoajia, joista yksi merkittävimmistä on hongkongilainen Mandarin Oriental, joka pyrkii avaamaan 9 uutta hotellia ympäri Eurooppaa nykyisten 13 lisäksi.⁴¹ Lontoon ultraluksushuoneiden tarjonnan ennustetaan olevan Euroopan korkein 1 896 huoneen tarjonnalla, kun ultraluksusbrändeihin sisällytetään Mandarin Oriental, Aman, Belmond, Four Seasons, One & Only, The Peninsula, Rosewood, Shangri La, Six Senses ja St Regis.⁴²

SBIH:n syyskuussa 2022 tekemän markkinatutkimuksen mukaan tulevaisuudessa SBIH:n kilpailuasemaan voi vaikuttaa merkittävästi kaksi eri tyyliisuuntaa: superjahdeista inspiroituneet risteilylaivat, joita operoivat johtavat luksushotellibrändit, sekä arkkitehtien suunnittelemat isot kelluvat hotellit. Esimerkiksi Four Seasons ja Ritz-Carlton ovat laajentaneet hotellipalveluiden tarjontaansa risteilylaivoihin. Lisäksi saudiarabialainen Aman Resorts on rakentamassa Aman at Sea -nimistä jahtihotellia, joka avaa ovensa vuonna 2027. Isoista kelluvista hotelleista esimerkkejä ovat muun muassa 2016 avautunut neljän tähden OFF Paris Seine Ranskassa ja 2017 avautunut neljän tähden Good Hotel London Isossa-Britanniassa.

Majoitus- ja matkailualan kasvu on jatkunut pandemian jälkeen, mutta elpyminen on ollut epätasaista ja toimintaolosuhteet haastavia. Toimintaolosuhteiden haasteet, kuten työvoimapula, lentoyhteyksien kapasiteetti, yhdistettynä laajoihin inflaatiopaineisiin, ovat vähentäneet toimialan hintakilpailukykyä.⁴³ Suuremmilla majoitus- ja matkailualan toimijoilla on yleensä paremmat mahdollisuudet osallistua hintakilpailuun tai toimia alentuneen hintakilpailukyvyn ympäristössä. Tämä johtuu useista syistä, kuten mittakaavaeduista, vahvemmissa taloudellisista resursseista ja kyvystä neuvotella edullisempia sopimuksia toimittajien kanssa. Lisäksi suuremmat hotellit voivat hyödyntää laajempaa markkinointiverkostoa ja brändin tunnettua, mikä auttaa houkuttelemaan asiakkaita myös vaikeina aikoina.

³⁹ Lähde: Työ- ja elinkeinoministeriö, "Matkailuala kohti uudistuvaa kasvua – Toimialaraportti 2024", huhtikuu 2024, saatavilla: https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/165557/TEM_2024_1_T.pdf?sequence=1&isAllowed=y, s. 29.

⁴⁰ Lähde: Savills Research, "European Hospitality Report 2024", saatavilla: <https://pdf.euro.savills.co.uk/european/spotlight-european-hospitality---q1-2024.pdf>, s. 9.

⁴¹ Lähde: Savills Research, "European Hospitality Report 2024", saatavilla: <https://pdf.euro.savills.co.uk/european/spotlight-european-hospitality---q1-2024.pdf>, s. 9.

⁴² Lähde: Savills Research, "European Hospitality Report 2024", saatavilla: <https://pdf.euro.savills.co.uk/european/spotlight-european-hospitality---q1-2024.pdf>, s. 10.

⁴³ Lähde: World Economic Forum, "Travel & Tourism Development Index 2024", toukokuu 2024, saatavilla: https://www3.weforum.org/docs/WEF_Travel_and_Tourism_Development_Index_2024.pdf, s. 4.

LIIKETOIMINTAKUVAUS

Seuraava antaa yleiskuvan Sunborn International -konsernin liiketoiminnasta, ja se perustuu muun muassa oletukseen, että Osakevaihto toteutetaan tässä Yhtiöesitteessä suunnitellulla tavalla ja suunnitellussa aikataulussa. Ei voi kuitenkaan olla varmuutta siitä, että Osakevaihto toteutetaan tässä Yhtiöesitteessä esitetyllä tavalla ja esitetyssä aikataulussa tai ollenkaan, joista mikä tahansa voisi aiheuttaa minkä tahansa jäljempänä olevan Sunborn International -konsernia koskevan lausuman toteutumatta jäämisen. Lisätietoja on esitetty kohdassa ”Riskitekijät – Osakevaihtoon liittyviä riskejä”.

Yleistä

Rush Factory Oyj:n nimen ehdotetaan muuttuvan Osakevaihdon toteuttamisen myötä Sunborn International Oyj:ksi, ja Yhtiön toimialaan ehdotetaan lisättäväksi SBIH:n toimiala. Lisätietoja on esitetty kohdassa ”Osakevaihto ja Osakevaihtosopimus – Muutokset Rush Factoryn yhtiöjärjestykseen”. Yhtiön uusi osoite tulee olemaan Juhana Herttuan Puistokatu 23, 20100 Turku. Sunborn International -konsernin tilikausi on kalenterivuosi. Sunborn International -konsernin päätoimiala on kelluvien hotellien ja muiden kelluvien rakenteiden kehittäminen ja omistaminen sekä niissä tarjottavat palvelut. Sunborn International -konsernin muun toiminnan muodostaa omana kokonaisuutena jatkava Rush Factoryn tapahtumaliiketoiminta. Sunborn International -konsernissa työskentelee noin 225 kokovuosityöllistä (FTE) työntekijää.

Sunborn International -konserni on kehittänyt innovatiivisen ratkaisun – siirrettävät kelluvat hotellit – joiden avulla voidaan muun muassa hyödyntää käyttämättömiä vesialueita metropolikaupunkien keskustoissa ja arvostetuilla ranta-alueilla, joissa kokonaiskustannukset tai lupaprosessit estävät tavanomaisen rakentamisen. Sunborn International -konserni on tuotteensa kehityksen myötä kelluvien hotellien edelläkävijä, sillä se on suunnitellut, rakentanut ja operoinut niitä vuodesta 1998 lähtien. Vuonna 1998 rakennettu ensimmäinen pilotti, Sunborn Yacht Hotel, oli maailman ensimmäinen laatuaan. Sunborn International -konserni on pilotoinut ja rakentanut kolme tuotantomalliltaan erityyppistä laivahotellia vuosien 1998 ja 2014 välissä, ja tämän Yhtiöesitteen päivämääränä Sunborn International -konsernilla on omistuksessa ja operoinnissa kaksi jahtihotellia, 5 tähden luokituksella toimiva Sunborn Gibraltar Yacht Hotel & Resort ja 4 tähden kaupunkihotelli Sunborn London Yacht Hotel. Jahtihotelleissa on yhteensä 327 hotellihuonetta ja monipuoliset ravintola- ja kokoustilat.

Nykyisten sijaintien lisäksi Sunborn International -konserni arvioi ja hakee jatkuvasti uusia hotellien sijoittamispaikkoja yhtiön vaatimukset täyttäviin kohteisiin ympäri maailmaa. Sunborn International -konsernin siirrettävillä hotellituotteilla on maailmanlaajuiset markkinat ja ne on suunniteltu skaalattaviksi ja monistettaviksi. Lisäksi Sunborn International -konserni on edelläkävijä jahtihotellien ympäristöstävällisyyden osalta. Tämän Yhtiöesitteen päivämääränä Sunborn International -konserni suunnittelee ja valmistele maailman ensimmäisen hiilineutraalin jahtihotellin rakennuttamista uuteen Evolution-laivasarjaan, joka sijoitettaisiin yhtiölle myönnettyyn 30 vuoden laivapaikkaan Lontoossa vuoden 2026 loppuun mennessä. Lisäksi Sunborn International -konserni on käynnistänyt uutta luksusluokkaan rakennettavan Evolution-laivasarjan hanketta vaativan uudelleenkaavoitusprosessin Vancouverissa siten, että uusi jahtihotelli avaisi ovensa vuoden 2027 aikana.

Rush Factoryn tapahtumaliiketoimintaa jatketaan erillisenä jahtihotelliliiketoiminnasta. Sunborn International -konsernin tarkoituksena on vakauttaa ja tervehdyttää tapahtumaliiketoiminnan taloudellinen tilanne ja kehittää tapahtumaliiketoimintaan uusia toimintamalleja ja uudenlaista liiketoimintaa. Rush Factoryn liiketoiminnan kulmakivenä ovat kansainvälisesti skaalattavat, kiertuemuotoiset elämys- ja liikuntatapahtumakonseptit. Rush Factory on tarkastellut ja analysoinut uusia tapahtumakonsepteja, joihin sisältyvät siirrettävät tapahtumatilat ja -rakenteet kaupunkien keskustoissa. Rush Factoryn strategiana on laajentaa toimintaansa tapahtumien kaluston vuokraukseen sekä tarjota kattavasti irto- ja infrakalusteita tapahtuma-alan käyttöön. Yhdistyminen SBIH:n kanssa ja liiketoiminnan jatkaminen osana Sunborn International -konsernia tarjoaa Rush Factorylle mahdollisuuden hyödyntää SBIH:n asiantuntemusta kelluvan rakentamisen ja tapahtumakeskusten suunnittelun ja toteutuksen alalla, mikä täydentää ja laajentaa Rush Factoryn liiketoimintamallia Osakevaihdon toteuttamisesta alkaen.

Sunborn International -konsernin vuoden 2024 pro forma -liikevaihto 25,1 miljoonaa euroa tuli kokonaisuudessaan jahtihotelliliiketoiminnasta. Jahtihotelliliiketoiminnan operatiivinen käyttökate (EBITDA) vuoden 2024 aikana oli 5,5 miljoonaa euroa (22 prosenttia jahtihotelliliiketoiminnan liikevaihdosta) ja tapahtumaliiketoiminnan 0,8 miljoonaa euroa alijäämäinen. Sunborn International -konsernin 31.12.2024 pro forma -taseen loppusummasta (ottamatta huomioon Osakevaihdon vaikutuksia) 99 prosenttia oli jahtihotelliliiketoiminnan varoja ja vastuita ja 1 prosentti tapahtumaliiketoiminnan varoja ja vastuita.

Seuraavassa taulukossa esitetään Sunborn International -konsernin keskeisiä pro forma -tunnuslukuja 31.12.2024 ja 31.12.2023 päättyneiltä tilikausilta. Lisätietoja pro forma -tunnuslukujen laskennasta on esitetty kohdissa "Eräitä seikkoja – Taloudellisten ja eräiden muiden tietojen esittäminen – Pro forma -taloudelliset tiedot" ja "Eräitä seikkoja – Taloudellisten ja eräiden muiden tietojen esittäminen – Tunnusluvut".

Pro forma -tunnusluvut Tuhatta euroa	1.1.–31.12.	
	2024	2023
	(tilintarkastamaton)	
Liikevaihto.....	25 101	23 820
Käyttökate (EBITDA) ⁽¹⁾	4 730	4 371
% liikevaihdosta ⁽¹⁾	19 %	18 %
Liikevoitto (-tappio) (EBIT) ⁽¹⁾	-4 196	-4 601
% liikevaihdosta ⁽¹⁾	-17 %	-19 %
Voitto (tappio) ennen veroja.....	-9 655	-11 210
% liikevaihdosta ⁽¹⁾	-38 %	-47 %
Taseen loppusumma ⁽²⁾	175 183	
Maksuvalmius (current ratio), % ^{(1),(2),(3)}	23 %	
Omavaraisuusaste, % ^{(1),(2),(4)}	42 %	
Euroa		
Keskimääräinen päivähinta (ADR) ⁽¹⁾	194,3	192,5
Huonekohtainen liikevaihto (RevPAR) ⁽¹⁾	132,3	126,0
Käyttöaste, % ⁽¹⁾	68 %	65 %

¹⁾ Vaihtoehtoinen tunnusluku.

²⁾ Pro Forma -tiedot sisältävät ainoastaan pro forma -taseen 31.12.2024, minkä johdosta taseeseen perustuvia tunnuslukuja ei esitetä 31.12.2023.

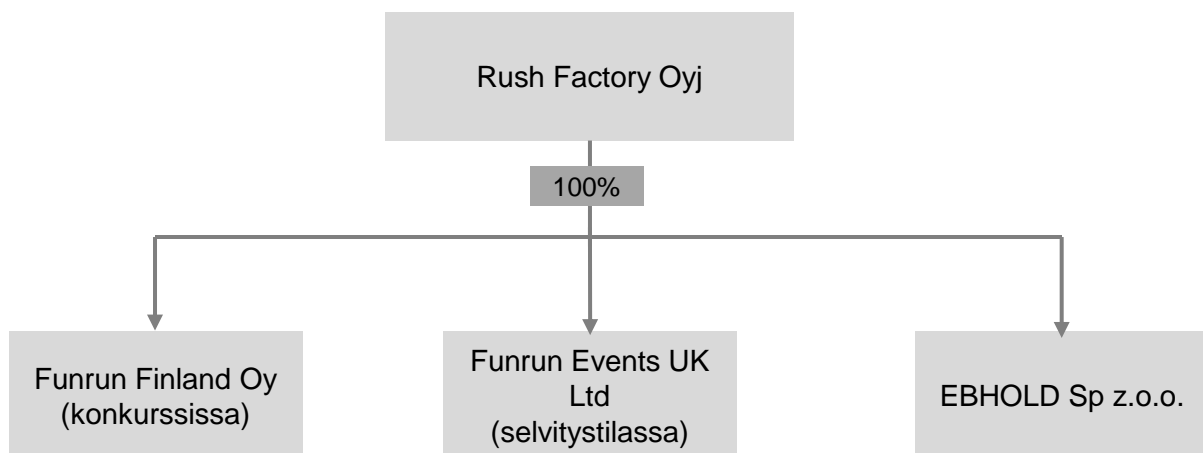
³⁾ SBIH-konsernin pro forma - maksuvalmius (current ratio) 24 prosenttia.

⁴⁾ SBIH-konsernin pro forma -omavaraisuusaste oli 19 prosenttia.

Konsernirakenne

Rush Factory -konserni ennen Osakevaihtoa

Alla on esitetty Rush Factory -konsernin konsernirakenne ennen Osakevaihdon toteuttamista. Rush Factory -konsernin emoyhtiö on Rush Factory Oyj ja siihen kuuluu kolme tytäryhtiötä: Suomessa rekisteröity Funrun Finland Oy (y-tunnus 2662352-1), Isossa-Britanniassa rekisteröity Funrun Events UK Ltd (organisaationumero 09485608) ja Puolassa rekisteröity EBHOLD Sp z.o.o. (organisaationumero 38681651500000). 24.3.2025 asti Rush Factory -konserniin kuului Saksassa rekisteröity VE Volkslauf Events GmbH.



Funrun Finland Oy toimi Rush Factory -konsernin tuotantoyhtiönä, joka suunnitteli, kehitti ja ylläpiti tapahtumakalustoa ja -välineitä sekä vuokrasi sisaryhtiöille kalustoa tapahtumiin. Funrun Finland Oy myös

vastasi Rush Factory -konsernin markkinoinnista ja myynnistä. Funrun Finland Oy tuotti Suomen ja Ruotsin markkinan tapahtumat. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen jätti 2.10.2024 konkurssihakemuksen Funrun Finland Oy:stä. Konkurssihakemukseen ei vastattu määräajassa. Funrun Finland Oy asetettiin konkurssiin 22.11.2024.

Funrun Events UK Ltd tuotti Rush Factoryn tapahtumat Iso-Britannian markkinoilla. Yhtiöllä ei ole ollut omaa henkilöstöä Isossa-Britanniassa, vaan tapahtumahenkilöstö on tullut joko Suomesta Funrun Finland Oy:ltä tai alihankkijoilta. Funrun Events UK Ltd on vapaaehtoisessa selvitystilassa.

EBHOLD Sp z.o.o. tuottaa Rush Factoryn tapahtumat Puolan markkinoilla. Yhtiöllä ei ole omaa henkilöstöä Puolassa, vaan tapahtumahenkilöstö tulee alihankkijoilta. Yhtiöllä ei ollut liiketoimintaa vuoden 2023 tai 2024 aikana.

Sunborn-konserni ennen Osakevaihtoa

Tämän Yhtiöesitteen päivämääränä SBIH omistaa alla olevassa taulukossa esitetyt tytäryhtiöt.

<u>Tytäryhtiöt</u>	<u>Kotipaikka</u>	<u>Y-tunnus / organisaationumero</u>	<u>Omistusosuus</u>	<u>Keskeinen toiminta</u>
Sunborn London Oyj ¹	Suomi	2726819-7	100 prosenttia	Sunborn London -jachtihotellin omistava yhtiö
Sunborn International (UK) Limited ^{1, 5}	Iso-Britannia	03843168	100 prosenttia	Sunborn London -jachtihotellia operoiva yhtiö
Sunborn International Oy ²	Suomi	2726816 2	100 prosenttia	Alusten tekniset järjestelyt Väilyhtiö, ei aktiivista liiketoimintaa
Sunborn (Gibraltar) Holdings Ltd	Gibraltar	109486	100 prosenttia	Sunborn Gibraltar -jachtihotellin omistava yhtiö
Sunborn (Gibraltar) Ltd ³	Gibraltar	109414	100 prosenttia	Sunborn Gibraltar -jachtihotellia operoiva yhtiö
Sunborn (Gibraltar) Resort Ltd ³	Gibraltar	109487	100 prosenttia	Ei aktiivista liiketoimintaa
Sunborn Spain SLU ⁴	Espanja	B65048480	100 prosenttia	Ei aktiivista liiketoimintaa
OÜ Sunborn Marine	Viro	11330870	100 prosenttia	Ei aktiivista liiketoimintaa
Sunborn Evolution Ltd ⁵	Iso-Britannia	15739424	100 prosenttia	Ei aktiivista liiketoimintaa
Sunborn Vancouver Holding Ltd ⁶	Kanada	BC1522997	100 prosenttia	Ei aktiivista liiketoimintaa
Sunborn London Admin Oy	Suomi	2987277-7	100 prosenttia	Ei aktiivista liiketoimintaa

¹ Sunborn International (UK) Limited on toiminut vuodesta 2003 operoiden aluksi Sunborn Yacht Hotel I -jachtihotellia, joka sijaitsi ExCel Londonin yhteydessä vuosina 2003–2008 ja jonka omisti sisaryhtiö Sunborn International Oy. Vuonna 2014 SBIH siirsi Lontooseen 138 huoneen Sunborn London -hotellilaivan, jota ISS Facility Services Ltd:n ("ISS") vuokrasi 2014–2020. Vuonna 2021 operatiivinen toiminta palautui Sunborn International (UK) Limitedille, joka toimii hotellin vuokraajana ja operaattorina. Hotellin omistaja on Sunborn London Oyj.

² Sunborn International Oy:n nimi tulee ennen Osakevaihtoa toteuttamista muuttamaan Sunborn Development Oy:ksi.

³ Sunborn (Gibraltar) Resort Ltd operoi Sunborn Gibraltar -jachtihotellia, joka on telakoitunut Gibraltarin Ocean Village -venesatamaan ja jonka omistaa sen sisaryhtiö Sunborn (Gibraltar) Ltd.

⁴ Sunborn Spain SLU ei vielä tämän Yhtiöesitteen päivämääränä harjoita liiketoimintaa, mutta sen tarkoituksena on omistaa 30 vuoden laivapaikan vuokraoikeus jatko-optiolla Sevillassa ja käynnistää uusi hotellilaivatoiminta kaupungissa vuonna 2027.

⁵ Uuden Lontooseen sijoitettavan jachtihotellin on tavoitteena valmistua vuoden 2026 loppuun mennessä ja korvata nykyinen Lontoon laivahotelli. Uuden laivahotellin tulisi omistamaan vuonna 2024 perustettu Sunborn Evolution Ltd ja operaattorina toimisi Sunborn International (UK) Limited.

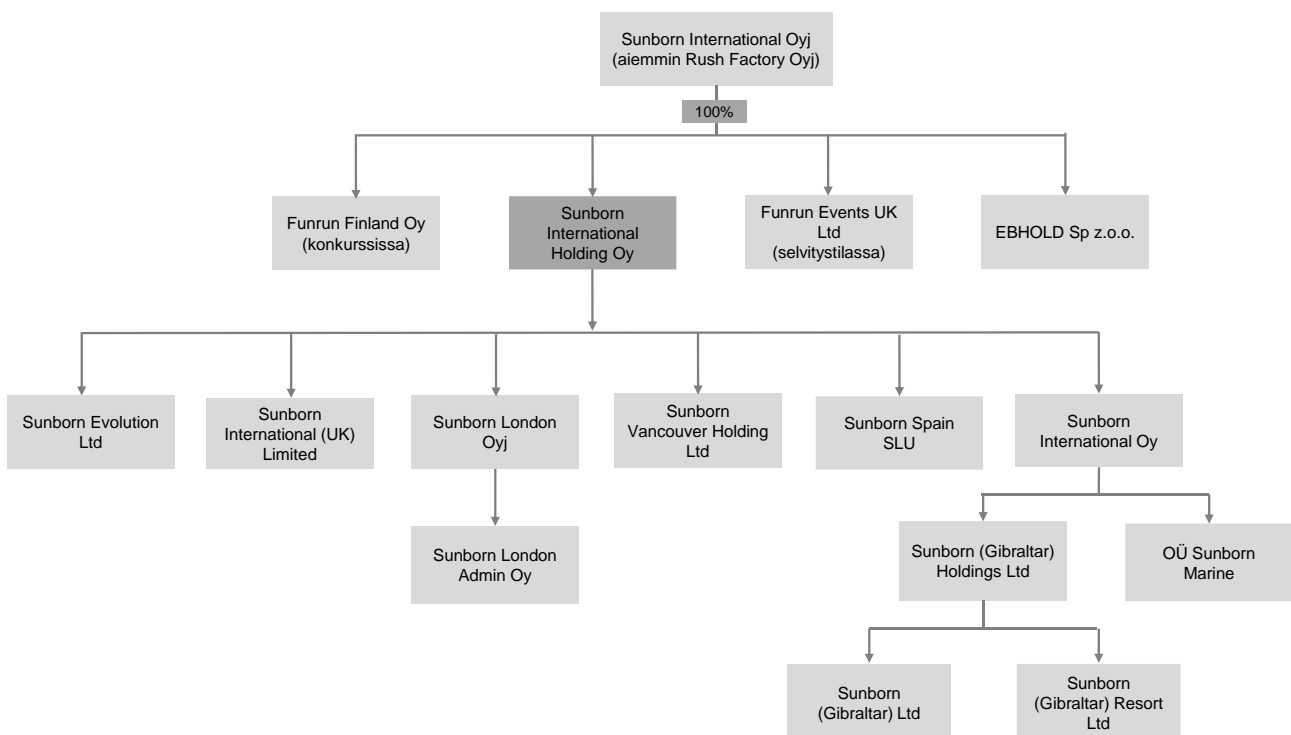
⁶ Tammikuussa 2025 SBIH perusti Kanadaan hankeyhtiön Sunborn Vancouver Holding Ltd, jonka tarkoituksena on omistaa ja hallinnoida Vancouverin messukeskuksen yhteydessä sijaitsevaa laivahotellihanketta, jonka uudelleenkaavoitusprosessi on meneillään.

Sunborn Oy oli SBIH:n ainoa osakkeenomistaja 20.12.2024 asti. Sunborn Oy on Niemen perheen vuonna 1973 perustama yksityinen yhtiö, joka on osa Niemen perheen perhetoimistoa. Niemen perhetoimiston toimintaan kuuluu Sunborn-konsernin lisäksi myös muita konserneja ja kokonaisuudessaan toiminta kattaa yli 50 yhtiötä eri toimialoilta, kuten majoitus-, terveydenhuolto-, kiinteistö-, tapahtuma-, viihdeliiketoiminta-, media- ja viestintäalalta sekä uusiutuvan energian alalta. Yhtiöt toimivat muun muassa Suomessa, Tanskassa, Kanadassa, Malesiassa, Espanjassa, Isossa-Britanniassa ja Gibraltarilla. Kiinteistöjen kehitys ja omistus on perheen intressien yhdistävä tekijä, ja perheen omistaman ja hallinnoiman kiinteistöomaisuuden arvo oli vuonna 2023 noin 500 miljoonaa euroa kattaen 200 000 neliometriä muun muassa liike- ja majoitustilaa. Sunborn-konsernilla on jo yli 50 vuoden kokemus kansainväliseltä majoitusalaalta ensimmäisen

hotelli- ja liiketoiminnan alettua jo vuonna 1973 Espanjassa. Perhe- ja liiketoimiston nykyisissä hotelleissa, kylpylähotelleissa ja jahtihoteleissa on yhteensä 750 huonetta ja sviittia ja ravintolatoiminta sisältää yli 10 000 asiakaspaikkaa. Hans Niemi ja Jari Niemi omistavat Sunborn Oy:stä molemmat 47 prosenttia. Huhtikuussa 2020 Sunborn Oy siirsi laivahotelli- ja liiketoimintansa Sunborn International Holding Oy:n alaisuuteen tarkoituksenaan järjestää uuden yhtiön alle liiketoimintaan liittyvät yhtiöt, omaisuuserät ja immateriaalioikeudet tulevaa rahoituskierrosta sekä liiketoiminnan ja uusien hankkeiden kasvattamisen kiihdyttämistä varten.

Konsernirakenne Osakevaihdon jälkeen

Osakevaihdon toteuttamisen jälkeen Sunborn International -konsernin emoyhtiö on nykyinen Rush Factory Oy, jonka toiminimeä ehdotetaan muutettavaksi Sunborn International Oy:ksi. Sunborn International Holding Oy on Sunborn International Oy:n kokonaan omistama tytäryhtiö. Muita Sunborn International Oy:n kokonaan omistamia tytäryhtiöitä ovat yllä kuvatut Rush Factoryn tytäryhtiöt. Alla on esitetty Sunborn International -konsernin konsernirakenne Osakevaihdon jälkeen.



Tämän Yhtiöesitteen päivämäärän tietojen mukaan Sunborn International -konsernissa tulee työskentelemään arviolta 226 kokovuosityöllistä (FTE) työntekijää, mukaan lukien Yhtiön toimitusjohtaja. Osakevaihdon toteuttamiseen asti Yhtiön toimitusjohtajana toimii Mika Metsämäki ja Osakevaihdon toteuttamisesta alkaen Hans Niemi. Työntekijät ovat pääosin Jahtihoteleja operoivien yhtiöiden palveluksessa. Sunborn International (UK) Limitedissä on 107 kokovuosityöllistä työntekijää ja Sunborn (Gibraltar) Resort Ltd:ssä 116 kokovuosityöllistä työntekijää. SBH:ssä on kaksi kokovuosityöllistä työntekijää.

Historia

Rush Factoryn historia

Rush Factoryn perustaja Markus Niemelä järjesti 2010-luvun vaihteessa monia erilaisia urheilupainotteisia viihdetapahtumia ja -tempauksia, joista Väriestejuoksu alkoi vuonna 2014 keräämään niin suurta suosiota, että ensimmäinen voittoa tavoitteleva tapahtumakiertue päätettiin järjestää. Vuosien 2014–2015 aikana Niemelä järjesti tiimensä kanssa 20 tapahtumaa useilla eri paikkakunnilla, ja tapahtumaportfolioon kuului neljä tapahtumaa. Color Obstacle Rush, entinen Väriestejuoksu, päätettiin lanseerata kansainvälisesti Suomen lisäksi Yhdysvalloissa ja Isossa-Britanniassa. Color Obstacle Rushia järjestettiin vuonna 2016 kahdeksassa eri maassa.

Rush Factory listautui First Northiin vuonna 2018. Samana vuonna Rush Factory vähensi Color Obstacle Rush -tapahtumia henkilöresurssien vapauttamiseksi uusien tapahtumakonseptien kehitystyöhön ja pilotointiin. Vuonna 2019 Rush Factory lanseerasi muun muassa Rush Workout- ja Duudsonit Finland -tapahtumakonseptit.

Koronapandemian takia kaikki vuoden 2020 tapahtumat jouduttiin siirtämään vuodelle 2021. Rush Factoryn tilikauden 2020 liikevaihto oli 151 tuhatta euroa ja liiketappio oli 1,57 miljoonaa euroa. Vuoden 2021 ensimmäisellä vuosipuoliskolla Rush Factory pystyi järjestämään kuusi tapahtumaa, mutta suuret tapahtumat siirrettiin syksylle 2021. Rush Factory nosti 30.6.2021 pääomistajaltaan Markus Niemelältä 352 tuhatta euroa oman pääoman ehtoista pääomalainaa pitääkseen oman pääomansa positiivisena.

Vuonna 2022 Rush Factory lanseerasi Utopia Nation Festival -tapahtumakonseptin. Koronapandemia vaikutti edelleen Rush Factoryn liiketoimintaan vuonna 2022. Rush Factoryn oma pääoma 31.12.2022 oli negatiivinen, -470 tuhatta euroa. Kaudelle 2024 suunniteltu ensimmäinen Utopia Nation Festival -kiertue siirtyi kuitenkin kaudelle 2025, sillä koronapandemian aiheuttama haastava taloudellinen tilanne ei mahdollistanut konseptin lanseerausta kannattavalla tavalla.

Vuoden 2024 aikana Rush Factoryn toiminnassa tapahtui merkittäviä muutoksia. Rush Factory tiedotti 8.5.2024, etteivät Englannin tapahtumat toteudu vuoden 2024 aikana. Rush Factory tiedotti 6.9.2024, että Saksan tapahtumat eivät tule toteutumaan suunnitellusti. Rush Factory allekirjoitti 20.9.2024 esisopimuksen yhdistymisestä Street Food Group Oyj:n kanssa, mutta sopimus purettiin 4.10.2024. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen jätti konkurssihakemuksen Rush Factorystä ja sen tytäryhtiöstä Funrun Finland Oy:stä 2.10.2024, mutta peruutti konkurssihakemuksen Rush Factoryn osalta 7.10.2024. Funrun Finland Oy asetettiin konkurssiin 22.11.2024. Myös Verohallinto jätti konkurssihakemuksen 11.10.2024. Rush Factory varmisti toimintansa jatkuvuuden allekirjoittamalla ehdollisen rahoitussopimuksen 28.10.2024. Samalla Verohallinto peruutti konkurssihakemuksensa. Rahoitussopimuksen mukainen siltarahoitus ja vieraan pääoman ehtoinen rahoitus toteutettiin 4.11.2024.

Rush Factory solmi 29.11.2024 merkittävän tapahtumakaluston käyttö- ja vuokrasopimuksen Fin 158 Oy:n kanssa sekä yhteistyösopimuksen Sunborn Events Oy:n kanssa. Rush Factoryn strategiana on laajentaa toimintaansa tapahtumien kaluston vuokraukseen sekä tarjota kattavasti irta- ja infrakalusteita tapahtuma-alan käyttöön. Rush Factory, Sunborn Oy, PM Ruukki Oy, Jerovit Investment Oy ja Oy Haapalandia Invest Ltd allekirjoittivat Osakevaihtosopimuksen 5.12.2024.

Rush Factory tiedotti 24.3.2025 myyneensä saksalaisen tytäryhtiönsä VE Volkslauf Events GmbH:n Boninvest Beteiligung GmbH:lle negatiivisella 25 000 euron kauppahinnalla kyseisen yhtiön heikon taloustilanteen vuoksi.

Sunborn-konsernin jahtihotelli liiketoiminnan historia

Niemen perhetoimistolla on jo yli 50 vuoden kokemus kansainväliseltä majoitusalaalta ensimmäisen hotelliliiketoiminnan alettua jo vuonna 1973 Espanjassa. Vuonna 1998 Sunborn Oy suunnitteli ja rakensi maailman ensimmäisen jahtihotellin, Sunborn Yacht Hotel I:n. Sunborn Yacht Hotel I -jahtihotelli toimi Sunborn-konsernin omistaman Naantalin Kylpylän yhteydessä vuodesta 1998 vuoteen 2002. Vuonna 2003 Sunborn I siirrettiin London International Exhibition Centren ("**ExCeL London**") alueelle, jossa Sunborn-konserni operoi sitä vuodesta 2002 vuoteen 2006. Vuonna 2006 Sunborn teki sopimuksen ISS:n kanssa Lontoossa sijaitsevan jahtihotellin hotellitoimintojen ylläpidosta. Vuonna 2008 ExCeL Londonissa aloitettiin laajennustyöt, mikä antoi mahdollisuuden myydä Sunborn Yacht Hotel I -jahtihotelli kolmannelle osapuolelle. Jahtihotelli myytiin 35 prosenttia rakennuskustannuksia korkeammalla myyntihinnalla kymmenen vuoden toiminnan jälkeen.

Vuonna 2003 Sunborn-konserni rakensi toisen jahtihotellinsa Sunborn Princessin, joka nykyään tunnetaan Sunborn London -jahtihotellina. Sitä operoitiin vuodesta 2004 vuoteen 2014 Naantalin Kylpylän yhteydessä. Sunborn London -jahtihotellia uudistettiin merkittävästi vuonna 2014, ja samassa yhteydessä se siirrettiin ExCeL Londonin läheisyyteen vuonna 2014.

Vuonna 2013 Sunbornille myönnettiin kasinolisenssi Gibraltarille. Sunborn-konsernin kolmas jahtihotelli Sunborn Gibraltar -jahtihotelli sekä kasino avasivat ovensa vuonna 2014. Kasinon ylläpitäminen edellyttää kasinolisenssin vuosittaista uusimista. Vaikkei Sunborn Gibraltar -jahtihotellin lisenssi ole tämän Yhtiöesitteen päivämääränä aktiivinen, Sunborn International -konsernilla on oikeus lisenssiin, joka aktivoituna antaisi Sunborn Gibraltar -jahtihotellille mahdollisuuden jatkaa kasinon ylläpitämistä. Lisenssi voidaan lisäksi myydä.

Vuonna 2016 Sunborn London laski liikkeeseen 32 miljoonan euron vakuudellisen senioriehtoisen joukkovelkakirjalainan ja vuonna 2017 Sunborn Gibraltar laski liikkeeseen 58 miljoonan euron vakuudellisen senioriehtoisen joukkovelkakirjalainan. Lisäksi vuonna 2021 Sunborn London laski liikkeeseen uuden 25,5 miljoonan euron vakuudellisen senioriehtoisen joukkovelkakirjalainan alkuperäisen 32 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan jäännöksen uudelleenrahoittamiseksi.

SBIH syntyi Sunborn-konsernin uudelleenjärjestelyssä huhtikuussa 2020, kun Sunborn Oy siirsi omistuksensa Jahtihotelleissa SBIH:lle jahtihotelliliiketoiminnan kasvattamisen kiihdyttämistä varten. Vuonna 2021 Sunborn alkoi itse operoimaan Sunborn London -jahtihotelliaan, ja jahtihotellille myönnettiin Euroopan Leading Boutique Hotel -palkinto.

Helmikuussa 2021 SBIH:lle myönnettiin täydet suunnitteluluvat uutta Lontooseen sijoitettavaa jahtihotellia varten, ja syyskuussa 2024 SBIH allekirjoitti 30 vuoden vuokrasopimuksen Lontoon Royal Docks -alueelle uuden jahtihotellin sijoittamista varten. Vuokrasopimus astuu voimaan uuden jahtihotellin valmistuessa ja saapuessa sijaintiin. Lisäksi neuvottelut Pohjois-Amerikkaan laajentumisesta ja Sevillaan siirtymisestä olivat edistyneessä vaiheessa.

Rush Factory, Sunborn Oy, PM Ruukki Oy, Jerovit Investment Oy ja Oy Haapalandia Invest Ltd allekirjoittivat Osakevaihtosopimuksen 5.12.2024.

Tammikuussa 2025 SBIH tiedotti Vancouverin uudishankkeen lupaprosessin edistyneen positiivisesti. Maaliskuussa 2025 SBIH tiedotti yhteisyrityshankkeesta ja Gibraltarin aluksen enemmistöosuuden kaupasta. Kaupan täytäntöönpanossa aluksen omistus siirtyisi singaporelaiselle yhteisyritykselle, josta SBIH omistaisi 42 prosenttia. Järjestelyn kokonaisarvo on 155 miljoonaa dollaria.

Keskeiset vahvuudet

Sunborn International -konserni katsoo, että erityisesti seuraavat tekijät ovat Sunborn International -konsernin keskeisiä vahvuuksia, jotka tuottavat sille pitkällä aikavälillä kilpailuetua.

Sunborn International -konserni on kelluvan majoituksen edelläkävijä

Sunborn International -konsernilla on vuosikymmenten kokemus sekä laivanrakennuksesta että hotelliliiketoiminnasta. Yhdistämällä näistä saadun kokemuksen Sunborn International -konserni on luonut erikoistuneen ja innovatiivisen liiketoimintamallin. Sunborn International -konsernin johdon tiedossa ei ole muita yhtiöitä, jotka olisivat vastaavasti yhdistäneet laivanrakennuksen ja hotelliliiketoiminnan. Sunborn International -konsernin näkemyksen mukaan Sunborn International -konsernilla on merkittävä edelläkävijän asema kelluvien majoituspalveluiden markkinoilla, sillä se suunnittelee ja rakensi vuonna 1998 maailman ensimmäisen jahtihotellin ja se suunnittelee tällä hetkellä maailman ensimmäistä hiilineutraalia jahtihotellia.

Sunborn International -konserni hyödyntää tietotaitoaan toimimalla sekä hotelliliiketoiminnan harjoittajana omistamissaan jahtihotelleissa että jahtihotellien rakennuttajana ja hyödyntää teknistä osaamistaan ja hyvin resursoituja telakkakumppaneitaan nopean ja kustannustehokkaan valmistusprosessin mahdollistamiseksi. Sunborn International -konsernin pitkä kokemus laivanrakennuksesta ja -suunnittelusta nimenomaisesti jahtihotelleihin liittyen mahdollistaa tehokkaan rakennusprosessin valittujen telakkakumppaneiden kanssa, millä pyritään takaamaan kustannustehokkuus, toimitusvarmuus ja vientiluottoihin perustuva edullinen rahoitus uusille hankkeille.

Sunborn International -konsernin yli 25 vuoden asiantuntemus ja kokemus eri maiden ranta-alueiden ja satamien kehittämisestä ja lupaprosesseista on vakiintunutta ja pitkälle erikoistunutta, ja se ulottuu maa-alueiden integrointiin ja kaikkiin vesialueiden kehittämisen osa-alueisiin, kuten merirakentamiseen, kulkuväylärakentamiseen, pitkäaikaiseen jahtihotellien ja kelluvien kiinteistöjen kunnossapitämiseen ja kansainväliseen uudelleensijoittamiseen sekä pitkään yhteistyöhön luokituslaitosten kanssa. Viimeisten 20 vuoden aikana, ja erityisesti koronapandemian aikana tehtyjen optimointien myötä, Sunborn International -konserni on hionut tuotteitaan ja liiketoimintamalliaan. Kolmen erilaisen pilottihankkeen kautta Sunborn International -konserni on saanut arvokasta kokemusta erilaisten toimintaympäristöjen ja teknisten ratkaisujen osalta sekä tietotaitoa, jota hyödynnetään uusien laivahotellimallien ja kelluvien tuotteiden kehittämisessä. Tuloksena on markkinavalmis ja skaalattava liiketoimintamalli ja tuoteperhe, joka on suunniteltu vastaamaan siirrettävien hotelli- ja tapahtuma-alan sekä muiden kelluvien kiinteistöjen kehittyviin teknisiin ja kestäväen kehityksen vaatimuksiin.

Sunborn International -konserni on kehittänyt kelluvien hotellien markkinoille skaalattavan, dynaamisen ja erikoistuneen hotellituotteen, jolla on muista hotellituotteista poikkeavia ominaisuuksia

Sunborn International -konserni on erikoistunut rakennuttamaan, omistamaan ja operoimaan siirrettäviä kelluvia hotelleja, millä Sunborn International -konserni erottuu muista majoituspalveluita tarjoavista yhtiöistä, kuten maalle rakennetuista hotelleista. Sunborn International -konsernin johdon mukaan muista markkinoiden tuotteista erottuva jahtihotellituote luo asiakkailleen ainutlaatuisen elämyksen ja Sunborn International -konsernille kilpailuedun, jonka ansiosta Sunborn International -konserni pystyy kilpailemaan muiden toimijoiden kanssa. Asiakkaiden näkökulmasta jahtihotellit yhdistävät superjahtien ylellisyyden ja korkealuokkaisten hotellien mukavuuden. Sekä vapaa-ajan matkustajia että yritysasiakkaita houkutteleva ainutlaatuinen elämys antaa Sunborn International -konsernille mahdollisuuden säilyttää käyttöasteet hotelliverrokkejaan korkeammalla tasolla korkeammista huonekohtaisista hinnoista huolimatta.

Sunborn International -konsernin jahtihotellit on suunniteltu ja rakennetaan nimenomaan hotellitoimintaa varten. Teknisten laitteiden ja konehuoneiden kompakti koko maksimoi käytettävissä olevat käyttöneliöt. Lisäksi alukset ovat helposti muokattavissa tai sopeutettavissa täyttämään eri sijaintien paikalliset vaatimukset. Vaikka jahtihotelleita ei tavallisessa toiminnassa siirretä, ne ovat ominaisuuksiltaan siirrettäviä, mikä erottaa Sunborn International -konsernin laivahotellit maalla sijaitsevista hotelli kiinteistöistä tai merenkulkualan risteilyaluksista. Jahtihotellien liikuteltavuus mahdollistaa sen, ettei paikallinen taloudellinen taantuma tai muu markkinapoikkeama vaikuta Sunborn International -konserniin yhtä voimakkaasti kuin kiinteisiin, maalla sijaitseviin hotelleihin, jotka eivät ole siirrettävissä. Täten kelluvien hotellien siirrettävyys mahdollistaa kestävästi liiketoimintamallin ja sopeutumisen muuttuneissa kysynnän ja tarjonnan olosuhteissa. Lisäksi Sunborn International -konsernin jahtihotellien mallit on suunniteltu helposti skaalattavaksi ja monistettavaksi. Sunborn International -konsernin laivapaikan vuokrasopimuksissa ja rakennuslupaprosesseissa on huomioitu se, että samalle laivapaikalle voidaan tuoda vaihtoehtoisia alusmalleja mahdollistaen tuotteen dynaamisen kehittämisen. Sunborn International -konserni voi siten nopeasti vastata markkinoiden kysynnän, hotellimarkkinoiden vaatimusten ja asiakkaiden odotusten muutoksiin siirtämällä olemassa olevan aluksen uuteen sijaintiin, vaihtamalla aluksen tai muuntamalla alusta tietyssä sijainnissa taikka rakentamalla uuden aluksen, joka on räätälöity tiettyjen markkinoiden tarpeisiin.

Laivahotellituotteen keskeisiin ominaisuuksiin kuuluu muun muassa seuraavia tekijöitä: (i) kelluvat rakenteet voidaan rakentaa missä päin tahansa maailmaa ja kuljettaa lopulliseen sijaintipaikkaansa; (ii) jahtihotelleita ei kuitenkaan ole tarkoitettu kuljetus- tai risteilykäyttöön, vaan ne on suunniteltu toimimaan suojaisilla vesillä kiinnitettynä satamalaituriin; (iii) jahtihotelleita on mahdollisuus siirtää, toisin kuin maalla sijaitsevia hotelleja, mikä antaa Sunborn International -konsernille mahdollisuuden vastata muuttuvaan kysyntään ja tarjontaan. Sunborn International -konsernilla on täten noin 25 000 neliometriä liikutettavaa toimitilaa. Jahtihotellit eivät myöskään jätä ympäristöön pysyvää hiilijalanjälkeä siirtämisen jälkeen.

Sen lisäksi, että Sunborn International -konserni on optimoinut jahtihotelliensa asiakaskokemukseen ja jahtihotellien skaalattavuuteen liittyviä seikkoja, Sunborn International -konserni on lisäksi optimoinut jahtihotellien oikeudellista asemaa. Jahtihotellien maailmanlaajuinen sijoittaminen vaatii huomattavasti yhteistyötä paikallisten viranomaisten kanssa. Sunborn International -konserni on laivojen vuokrasopimuksia neuvotellessaan optimoinut paikallisten viranomaisten kanssa käytävät keskustelut ja prosessit tehokkaan liiketoiminnan harjoittamisen varmistamiseksi. Jahtihotellit tarjoavat merkittäviä sääntelyyn liittyviä etuja erityisesti verotuksen osalta. Monet lainkäyttöalueet mahdollistavat liikkuvan omaisuususerän erittäin verotehokkaan poisto-ohjelman, jossa jahtihotellia on mahdollista poistaa verotuksessa jopa 75 prosenttia. Lisäksi kun laiva on poistettu, poistoja pystytään jatkamaan seuraavalla aluksella, jos aiempi alus on korvattu uudella. Poistot voidaan myös aloittaa uudestaan, kun alus siirretään toiselle lainkäyttöalueelle. Kaikki edellä mainitut tekijät tekevät jahtihotelliliiketoiminnasta merkittävästi verotehokkaampaa verrattuna perinteisiin maalla sijaitseviin hotelleihin ja muihin kiinteistöihin. Lisäksi Sunborn International -konserni on panostanut merkittävästi viranomaisprosesseja koskevaan tuotekehitykseensä, josta esimerkkinä on yhteistyössä DNV Group AS:n (Det Norske Veritas) kanssa kehitetty oma luokitus aluksen runkomallille. Vaikka luokituksen ylläpitäminen on vapaaehtoista, se on kolmansille osapuolille, kuten vakuuttajille, viranomaisille ja asiakkaille, osoitus toiminnan tehokkuudesta sekä turvallisuusstandardien noudattamisesta, mikä voi muun muassa nopeuttaa lupaprosesseja.

Sunborn International -konsernilla on kyky varmistaa pitkäaikaisia laivapaikan vuokraoikeuksia merkittävien kaupunkien kanssa houkuttelevissa sijainneissa

Sunborn International -konsernin johdon mukaan se erottautuu kelluvien hotellien markkinoilla ainoana toimijana, joka kykenee varmistamaan pitkäaikaiset laivapaikat houkuttelevissa sijainneissa. Historiallisesti

SBIH on toiminut 5–15 vuoden pituisilla sopimuksilla, mutta uusien laivapaikkojen osalta yhtiön politiikka on varmistaa vähintään 30 vuoden minimiperiodin pituisia laivapaikan vuokrasopimuksia. Syyskuussa 2024 Sunborn International -konserni allekirjoitti 30 vuoden laivapaikan vuokrasopimuksen uuden Lontoon jahtihotellin sijoittamiseksi. Vuokrasopimus alkaa uuden Lontoon jahtihotellin valmistuessa ja saapuessa sijaintipaikkaan. Lisäksi Sunborn International -konserni on neuvotellut 30 vuoden laivapaikan vuokraoikeudesta jatko-optiolla Sevillassa, ja Sunborn International -konserni arvioi solmivansa lopullisen vuokrasopimuksen Sevillan vuoden 2025 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana, kunhan Sunborn International -konserni on hyväksyttänyt Sevillan satamaliikelaitoksella hankkeen teknisten töiden toteutussuunnitelman.

Pitkäaikaiset laivapaikan vuokraoikeudet antavat Sunborn International -konsernille mahdollisuuden pitkäjänteiseen toiminnan suunnitteluun ja joustavuuteen, sillä samaan laivapaikkaan voidaan vaihtaa jahtihotelli esimerkiksi kysynnän mukaan. Hyvä esimerkki tästä dynaamisesta kehityksestä on Sunborn International -konsernin laivapaikka Lontoossa, jossa aluksi toimi 104 huoneen jahtihotelli, sitten nykyinen 138 huoneen jahtihotelli ja tulevaisuudessa uusi Evolution-laivasarjan hiilineutraali 225 huoneen luksusluokkaan rakennettava jahtihotelli. Hotellituote on jatkuvasti kasvanut ja kehittynyt markkinoiden myötä sekä kysynnän kasvaessa Lontoon Royal Docks -alueella. Sunborn International konserni pystyy siten dynaamisesti kehittämään tietyllä laivapaikalla olevaa hotellitarjontaan ja samalla optimoimaan alusportfoliotaan tuoton maksimoimiseksi.

Merkittävällä osalla maailman suurimmista kaupungeista on rantaviivaa tai satama-alue kaupungin keskustassa. Jahtihotellit tarjoavat kustannus- ja energiatehokkaan ratkaisun maailman huippusatamissa ja metropolikaupungeissa, joissa kiinteistöjen arvot ja rakennuskustannukset ovat korkeita, sillä jahtihotellit hyödyntävät muutoin käyttämätöntä tai alikäytettyä vesialuetta. Hotellien sijainti kaupunkien veden äärellä ja keskeisillä paikoilla luo Sunborn International -konsernille merkittävän kilpailuedun. Sunborn International -konsernin olemassa olevat ja pitkäaikaiset vuokraoikeudet houkuttelevista sijainneista vahvistavat sen vahvaa markkina-asemaa. Lontoon, Gibraltarin, Sevillan ja Vancouverin lisäksi Sunborn International -konsernilla on suunnitelmassa rakennuttaa yli 3 500 hotellihuonetta uuden Evolution-laivasarjan mallin mukaisesti seuraavan 5–10 vuoden aikana.

Jahtihotellit muodostavat tuottopotentialiltaan houkuttelevan omaisuuserän

Jahtihotellit tarjoavat houkuttelevan sijoituskohteen merkittävällä tuottopotentialilla lyhyempien rakennusaikojen ja alhaisempien rakennuskustannusten ansiosta sekä mahdollisuudella rakentaa ne lopullisen sijoituspaikan ulkopuolella luotetun telakkakumppanin vastatessa rakentamisesta ja rakennusaikaisista riskeistä. Sunborn International -konsernin asiantuntijat ja johto osallistuvat rakennusprosessiin alusta alkaen, mikä varmistaa rakentamisen laadun ja tehokkuuden. Alhaiset rakennuskustannukset, tekninen osaaminen ja innovatiivinen suunnittelu yhdistettynä korkeisiin käyttöasteisiin ja kilpailukykyisiin hotellipalveluihin tekevät jahtihoteleista omaisuuserän, jolla on merkittävä tuottopotentiali verrattuna perinteisiin maalle rakennettuihin hotelleihin samankaltaisissa sijainneissa.

Uusien energia- ja rakennuskustannustehokkaiden luksusluokkaan rakennettavien Evolution-laivasarjan jahtihotellien rakennuskustannukset voivat olla merkittävästi maalle rakennettuja hotelliverrokkeja pienemmät kohdekaupungeissa. Sunborn International -konsernin johdon mukaan Evolution-laivasarjan jahtihotellien rakennuskustannukset ovat keskimäärin (varustelusta riippuen) 350 000–550 000 Yhdysvaltain dollaria hotellihuonetta kohti, kun vastaavien luksusluokan maalle rakennettujen hotellien rakennuskustannukset ovat keskimäärin 1,63 miljoonaa Yhdysvaltain dollaria hotellihuonetta kohti.⁴⁴ Matalampien rakennuskustannusten myötä Sunborn International -konsernin johto tavoittelee 12 prosentin tuottoa Evolution-laivasarjan jahtihoteleilleen vastaavien Yhdysvalloissa sijaitsevien luksusluokan hotellien tuoton ollessa 4–6 prosenttia. Esimerkiksi Sunborn International -konsernin ensimmäinen jahtihotelli Sunborn I myytiin kolmannelle osapuolelle vuonna 2008 135 prosentin hinnalla laskettuna rakennuskustannuksista, vaikka Sunborn Yacht Hotel I -jahtihotelli oli rakentamisensa jälkeen toiminut yhtiöllä 10 vuotta hotellikäytössä.

Sunborn International -konsernin nykyisten Jahtihotellien yhteenlaskettu markkina-arvo viimeisimpien Altum Marinen helmikuussa 2025 ja maaliskuussa 2025 tekemien valuaatioraporttien mukaan oli noin 180 miljoonaa euroa, kun Sunborn Gibraltar -jahtihotellin Yhdysvaltain dollareissa oleva arvo muunnetaan euroiksi käyttämällä helmikuun 2025 keskimääräistä valuuttakurssia. Sunborn London -jahtihotellin kirjanpitoarvo 31.12.2024 oli 6,7 miljoonaa euroa Suomalaisen Kirjanpitokäytännön mukaisessa hankintamenossa

⁴⁴ Cushman & Wakefield, "Hospitality & Gaming – Focus on U.S. Hotel Construction Costs", heinäkuu 2020, saatavilla: https://www.cushmanwakefield.com/-/media/cw/americas/united-states/insights/research-images/2020/va_focus-on-us-hotel-construction-costs_2020.pdf?rev=903b0e76ee794e079bf623f82493b99e, s. 2.

vähennettynä kertyneillä poistoilla ja Sunborn Gibraltar -jahtihotellin kirjanpitoarvo 31.12.2024 oli 91,7 miljoonaa euroa IFRS-tilinpäätösstandardien mukaisessa hankintamenossa vähennettynä kertyneillä poistoilla. Täten jahtihotellien yhteenlaskettu markkina-arvo 180 miljoonaa euroa ylittää merkittävästi (83 prosentilla) niiden yhteenlasketun kirjanpitoarvon 98,4 miljoonaa euroa.

Sunborn International -konsernin johto arvioi, että rakennusaika uudelle alustyyppille on keskimäärin 22 kuukautta. Rakentaminen tapahtuu valitun telakkakumppanin kanssa lopullisen sijaintipaikan vaatimusten mukaisesti. Jahtihotellit suunnitellaan siirrettäviksi maailmanlaajuisesti eikä niihin ole odotettavissa merkittäviä muutostöitä, sillä ne on rakennettu nimenomaan hotellitoimintaa varten, jolloin ne pyrkivät vastaamaan majoitusalan kansainvälisiä operoinnin teknisiä standardeja tai ylittämään ne. Lisäksi muutostöiden kustannukset yhdistettynä rakennuskustannuksiin ovat huomattavasti alhaisemmat kuin maalle rakennetun hotellin purkaminen ja uuden tilalle rakentaminen. Maalle rakennettavien hotellien kehityshankkeisiin vaaditaan myös huomattavasti enemmän aikaa kuin kelluvien hotellien kehityshankkeisiin. Jahtihotellit myös mahdollistavat aggressiiviset poisto-ohjelmat, jotka tarjoavat joustavuutta silloin, kun aluksen myymistä harkitaan.

Lisäksi monet valtiot tukevat paikallista laivanrakennustoimintaa erityisillä vientiluottojärjestelmillä. Jahtihotellit, jotka on standardoitu omaksi lajikseen kelluvina rakennelmina, voivat hyödyntää näitä vientiluottojärjestelmiä toisin kuin maalle rakennettavat hotellit. Tämä etu parantaa kilpailukykyä sekä rahoituksen saatavuuden että kustannustehokkuuden osalta.

Vahvalla johtoryhmällä on yli 100 vuoden yhteenlaskettu kokemus kiinteistöalalta, laivanrakennuksesta ja majoitusosalta

Sunborn International -konsernin menestys perustuu kokeneeseen johtoon sekä erittäin osaaviin työntekijöihin. Johtoryhmän kokemus ja osaaminen kattaa kaikki Sunborn International -konsernin liiketoimintamallin pilarit ja toiminta-alat. Johtoryhmällä on pitkäaikaista kansainvälistä kokemusta kiinteistöalalta, laivanrakennuksesta ja majoitusosalta sekä näihin liittyvistä toiminnoista, kuten taloushallinnosta ja oikeudellisesta neuvonannosta. Toimitusjohtaja Hans Niemellä on yli 28 vuoden kokemus majoitusosalta ja kiinteistökehityksestä Sunborn-konsernista. Ison-Britannian maajohtajalla Karen Thomsonilla on yli 35 vuoden kokemus majoitusalan laajojen liiketoimintakokonaisuuksien ja monipalvelusopimusten hallinnoinnista sekä suhteista johtaviin kansainvälisiin hotellibrändeihin. Thomsonin ollessa 18 vuotta johtotehtävissä ISS UK Ltd:n Hotel & Leisure -osastolla (osaston johtajana vuosina 2012–2018 ja Operations Director -tittelillä vuosina 2000–2012) osasto kasvoi merkittävästi saavuttaen 52 miljoonan punnan vuotuisen liikevaihdon. ISS UK Ltd:n Hotel & Leisure -osastolla Thomson oli vastuussa yli 3 500 työntekijästä. Operatiivisella johtajalla Marc Skvorcilla on 20 vuoden kokemus hotellipalveluiden tarjoamisesta kansainvälisesti tunnetuissa hotelleissa, kuten Hotel Kämpissä ja Klaus K:ssa, joissa Skvorc on toiminut hotellien General Managerina. Talousjohtaja Jenni Saariolla on 15 vuoden kokemus taloushallinnon tehtävistä ensin Ernst & Young Oy:n tilintarkastuspalveluissa ja sen jälkeen Sunborn-konsernin pääkirjanpitäjänä, ja hän on vastannut SBIH:n taloushallinnon tehtävistä yhtiön perustamisesta saakka. Varatoimitusjohtaja ja lakiasiaintoiminnan johtaja Xavier Valerolla on yli 20 vuoden kokemus kansainvälisen majoitus- ja kiinteistökonsernin lakiasiaintoiminnan tehtävistä Sunborn-konsernissa.

Kansainvälisen kokemuksensa avulla johtoryhmällä on tarvittavat verkostot ja osaaminen toteuttaa Sunborn International -konsernin kasvustrategiaa sekä hoitaa uusiin sijainteihin laajentumisiin liittyviä viranomaisprosesseja ja neuvotella alusten rakennussopimuksista ja laivapaikan vuokrasopimuksista näissä kohteissa. Osaavan ja kokeneen johdon myötä Sunborn International -konserni pystyy lisäksi rakennuttamaan telakkakumppaniensa kanssa tiettyyn sijaintiin sopivan aluksen, jotka Evolution-laivasarjan jahtihotellien myötä pyrkivät olemaan hiilineutraaleja ja entistäkin energiatehokkaampia. Lisäksi johtoryhmän kokemus kansainvälisesti tunnettujen hotellien johdosta takaa laadukkaat hotellipalvelut Sunborn International -konsernin jahtihotelleissa.

Sunborn International -konsernin tavoitteena on jatkossakin houkuttaa kiinteistöalan, laivanrakennuksen ja majoitusalan parhaat kansainväliset osaajat, joilla kaikilla on kunnianhimoa ylläpitää Sunborn International -konsernin merkittävän edelläkävijän asemaa kelluvien hotellien markkinoilla ja kasvattaa Sunborn International -konsernista kelluvien hotellien maailmanlaajuinen markkinajohtaja.

Strategia

Sunborn International -konserni pyrkii olemaan kelluvien majoitus-, matkailu- ja tapahtumakiinteistöjen maailmanlaajuinen markkinajohtaja.

Sunborn London -jahtihotellin strategia

Sunborn London -jahtihotelli on Sunborn International -konsernin toinen Lontoossa toimiva jahtihotelli. Se on toiminut nykyisessä sijainnissaan vuodesta 2014 lähtien. Sunborn International -konsernin Sunborn London -jahtihotellia koskeva strategia on jatkaa sen liiketoimintaa Lontoossa, kunnes uusi Lontooseen sijoitettava isompi jahtihotelli valmistuu vuoden 2026 loppuun mennessä. Tämän jälkeen Sunborn London -jahtihotelli siirretään Sevillaan, jossa se jatkaa toimintaansa. Sevillaan siirtymisen yhteydessä Sunborn London -jahtihotelliin tehdään julkisten ja majoitustilojen parannuksia sekä energiatehokkuuden kehittämistä. Sunborn International -konserni on neuvotellut 30 vuoden laivapaikan vuokraoikeudesta jatko-optiolla Sevillassa, ja Sunborn International -konserni arvioi solmivansa lopullisen vuokrasopimuksen vuoden 2025 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana, kunhan Sunborn International -konserni on hyväksyttänyt Sevillan satamaliikelaitoksella hankkeen teknisten töiden toteutussuunnitelman. Sevillassa alus sijoitetaan Sevillan satamaan lähelle Muelle de las Delicias -puistoa, joka on keskeinen sijainti kävelyetäisyydellä muun muassa Plaza de España -aukiosta ja Feria de Abril -messujen järjestämispaikasta. Sevillassa Sunborn International -konsernin strategiaa tukee hotellikapasiteetin kasvava kysyntä, sijainti vain kahden ja puolen tunnin junamatkan päässä Madridista sekä kaupungin Espanjan neljänneksi suurin asukasluku.

Sunborn London -jahtihotellin siirryttyä Sevillaan Sunborn International -konserni sijoittaisi samalle laivapaikalle Lontoossa luksusluokkaan rakennettavan uuden Evolution-laivasarjan hiilineutraalin jahtihotellin, jossa olisi 225 huonetta, enemmän ravintolakapasiteettia, matalammat käyttökustannukset ja korkea energiatehokkuus. Sunborn International -konsernilla on uudelle Lontoon jahtihotellille pysyvä suunnittelulupa ja 30 vuoden laivapaikan vuokrasopimus, joka astuu voimaan uuden Lontoon jahtihotellin valmistuessa ja saapuessa sijaintiin. Lontoon uuden jahtihotellin rakennussopimus voidaan allekirjoittaa, kun Spanish Export Credit Agency CESCE on hyväksynyt sopimuksen. Rakennussopimukseen tarvittava rahoitus vaatii omarahoitusosuuden, jonka kattamisen jälkeen Sunborn International -konserni arvioi CESCE:n hyväksyvän rakennussopimuksen vielä vuoden 2025 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana. Sunborn International -konsernin tarkoitus on kattaa omarahoitusosuus Osakevaihdon yhteydessä tehtävissä suunnatuissa osakeanneissa kerättävillä varoilla. Uuden Lontoon jahtihotellin nettonykyarvo (*net present value*) oli johtavan kiinteistöarviointiyhtiön CBRE:n helmikuussa 2022 tekemän valuaatoraportin mukaan noin 106 miljoonaa punttaa (noin 127 miljoonaa euroa). Sunborn International -konserni tavoittelee uudella Lontoon jahtihotellillaan 18,5 miljoonan punnan (noin 22,1 miljoonan euron) liikevaihtoa ja 7,2 miljoonan punnan (noin 8,6 miljoonan euron) operatiivista vakiintuneen toiminnan (*stabilised run rate*) käyttökattetta neljanteen toimintavuoteen. Osakevaihdon yhteydessä tehtävillä suunnatuilla osakeanneilla mahdollistetaan uuden Lontoon jahtihotellin rakentaminen suunnitellussa aikataulussa ja suunnitellulla tavalla.

Sunborn Gibraltar -jahtihotellin strategia

Maaliskuussa 2025 SBIH tiedotti yhteisyrityshankkeesta ja Gibraltarin aluksen enemmistöosuuden kaupasta. Kaupan täytäntöönpanossa aluksen omistus siirtyisi singaporelaiselle yhteisyritykselle XNS Holdings PTE. LTD.:lle, josta SBIH omistaisi 42 prosenttia. Järjestelyn kokonaisarvo on 155 miljoonaa dollaria. Lisätietoja yhteisyrityshankkeesta on esitetty kohdassa ”*Liiketoimintakuvaus – Merkittävät sopimukset – Sunborn Gibraltar – Yhteisyrityshanke ja Gibraltarin aluksen enemmistöosuuden kauppa*”. Mikäli järjestelyä ei toteuteta, alus jatkaa liiketoimintaansa normaalisti Sunborn (Gibraltar) LTD:n omistuksessa.

Järjestely mahdollistaa nykyisen laivahotellin liiketoiminnan jatkumisen Gibraltarilla toistaiseksi sekä edistää suunnittelua mahdollisen uuden hotellin rakentamiseksi Gibraltarille. Sunborn Gibraltar -jahtihotellin Gibraltarin Ocean Village -venesatamassa sijaitsevan laivapaikan vuokrasopimus on voimassa 15.8.2028 asti. Sunborn International -konsernin strategiana on pyrkiä jatkamaan Gibraltarin hotelliliiketoimintaa nykyisen laivapaikkasopimuksen päättyessä. Sunborn International -konserni neuvottelee Gibraltarin rakennettavasta uudesta 140–160 huoneen hotellialuksesta, jonka suunnittelussa otetaan huomioon Gibraltarilla yli kymmenen vuoden aikana kerätty toimintadata sekä viimeisimmät olettamukset hotellihuoneiden ja ravintolapalveluiden kehityksestä ja kysynnästä tulevana vuosina.

Mikäli nykyinen jahtihotelli siirrettäisiin, Sunborn International -konsernin johdon arvion mukaan nykyisen jahtihotellin uudelleensijoittamisella voitaisiin saavuttaa toiminnan vakiinnuttua keskipitkällä aikavälillä noin 2–5 miljoonan euron vuosittainen kasvu Sunborn International -konsernin operatiiviseen käyttökatteeseen. Arvio perustuu jahtihotellin nykyiseen liikevaihtoon ja kustannuksiin sekä johdon tekemään markkina-analysiin.

Sunborn International -konsernin kasvustrategia

Sunborn International -konsernin kasvustrategiana on varmistaa pitkäaikaiset laivapaikat maailman tärkeimmissä metropoleissa ja tuottaa niissä hotelli-, tapahtuma- ja ravintolapalveluita kustannustehokkaasti tuotteilla, jotka ovat skaalattavissa ja monistettavissa.

Sunborn International -konserni arvioi jatkuvasti uusia kohteita, joihin se voisi siirtää nykyisiä tai rakennuttaa uusia jahtihotelleja. Sunborn International -konsernin strategiana on löytää houkuttelevia sijainteja, joissa on kysyntää hotellimajoitukselle mutta joissa kiinteistöjen vuokrahinnat ovat korkeita. Tällaisissa sijainneissa Sunborn International -konsernin kilpailukyky on kaikista suurin. Houkuttelevia sijainteja ovat tyypillisesti merkittävät kaupungit, joissa Sunborn International -konserni pystyy hyödyntämään muutoin käyttämätöntä tai alikäytettyä vesialuetta ja joissa kokonaiskustannukset tai lupaprosessit estävät tavanomaisen rakentamisen. Merkittävällä osalla maailman suurimmista kaupungeista on rantaviivaa tai satama-alue kaupungin keskustassa.

Houkuttelevissa sijainneissa Sunborn International -konserni pyrkii varmistamaan pitkäaikaiset oikeudet aluksen kiinnittämiseen. Pitkäaikaiset sopimukset tarjoavat joustavuutta Sunborn International -konsernin liiketoiminnalle kyseisessä sijainnissa. Samaan sijaintiin pystytään kysynnän muuttuessa sijoittamaan tarvittaessa enemmän tai vähemmän majoitustilaa, ja täten Sunborn International -konserni pystyy uudelleenjärjestelemään jahtihotelliensa sijainteja maailmanlaajuisesti.

Lisäksi Sunborn International -konsernin strategiana uusissa kohteissa on sijoittaa jahtihotelli paikkoihin, joissa on turistikohteita ja siten luonnollista kysyntää hotellimajoitukselle. Tällaisia paikkoja ovat esimerkiksi messukeskusten ympäristöt. Samalla jahtihotellien siirrettävyys mahdollistaa vastaamisen esimerkiksi suurten tapahtumien muodostamaan kysyntään. Jahtihotelleja on mahdollista siirtää ennakkolisesti sellaisiin kohteisiin, joissa merkittävän yleisötapahtuman johdosta kysyntä on tavallista korkeammalla, mikä hyödyttää myös tapahtumien järjestäjiä suuremman majoituskapasiteetin myötä.

Sunborn International -konsernilla on suunnitelmissa rakennuttaa yli 3 500 hotellihuonetta uuden Evolution-laivasarjan mallin mukaisesti seuraavan 5–10 vuoden aikana, ja lisäksi Sunborn International -konsernilla on suunnitteilla uudentyyppeisiä kelluvia rakenteita, jotka soveltuvat jahtihotelleita laajemmin erityyppisiin kohteisiin. Kehityshankkeita on vireillä Lontoossa, Vancouverissa ja Sevillassa, minkä lisäksi aktiivisia hankkeita on muun muassa Irlannissa, Islannissa, Kiinassa, Lähi-idässä sekä Oseaniassa.

Tapahtumaliiketoiminnan strategia

Sunborn International -konserni jatkaa Rush Factoryn tapahtumaliiketoimintaa. Sunborn International -konsernin tapahtumaliiketoimintaa harjoitetaan tapahtuma-alalla keskittyen ulko- ja sisätiloissa järjestettäviin festivaaleihin, tapahtumiin, konsertteihin ja niihin liittyvään infrastruktuurin rakentamiseen, kuljettamiseen ja varastointiin. Tapahtumaliiketoiminnan strategiana on laajentaa toimintaa tapahtumien kaluston vuokraukseen sekä tarjota kattavasti irta- ja infrakalusteita tapahtuma-alan käyttöön. Sunborn International -konsernin omistamalla Maskun kiinteistöllä on suunniteltu rooli näiden palveluiden tuottamisessa, varastoinnissa ja kaluston huollossa. Tämä liiketoiminta vahvistaa Sunborn International -konsernin asemaa tapahtuma-alan kattavana palveluntarjoajana.

Rush Factory solmi 29.11.2024 merkittävän tapahtumakaluston käyttö- ja vuokrasopimuksen Fin 158 Oy:n kanssa. Sopimus tukee Rush Factoryn omaa tapahtumajärjestämistä ja mahdollistaa sen laajentamisen sekä avaa uusia liiketoimintamahdollisuuksia tarjoamalla tapahtumakalustoa ja -palveluita muille toimijoille Suomessa. Lisäksi Rush Factory solmi 29.11.2024 yhteistyösopimuksen Sunborn-konserniin kuuluvan Sunborn Events Oy:n kanssa. Sopimuksen myötä Rush Factory aloitti yhteistyön Sunborn Events Oy:n kanssa tarjoten palveluita, jotka liittyvät tapahtumakaluston varastointiin, vuokraukseen ja rakentamiseen.

Uusien sopimusten ohella Sunborn International -konserni tutkii aktiivisesti uusia liiketoiminta-alueita tapahtuma-alalla tapahtumaliiketoiminnan strategian mukaisesti. Tämä tukee Sunborn International -konsernin tapahtumaliiketoiminnan tavoitetta kasvattaa toimintaansa ja tarjota entistä monipuolisempia palveluita tapahtuma-alalle. Sunborn International -konserni jatkaa myös omien tapahtumien tuotantoa ja tapahtumatuotantonsa kehittämistä. Palvelukonseptin mukaisia palveluita voidaan tarjota myös muiden tapahtumajärjestäjien käyttöön.

Taloudelliset tavoitteet vuodelle 2028

Sunborn International -konserni tavoittelee 60 miljoonan euron liikevaihtoa ja 24 miljoonan euron operatiivista käyttökateen vuoteen 2028 mennessä.

Liikevaihtotavoite perustuu nykyisille Jahtihotelleille sekä kahdelle suunnitellulle uudelle Evolution-laivasarjan jahtihotelleille, joista toinen sijoitettaisiin Lontooseen vuoden 2026 loppuun mennessä ja toinen Vancouveriin vuoden 2027 aikana. Sunborn International -konserni näkee keskeisiksi operatiivisen käyttökateen ajureiksi uudet teknologisesti edistyneet ja energiatehokkaat jahtihotellit sekä Sunborn Gibraltar -jahtihotellin paranevan suorituskyvyn. Liiketoiminnan laajentamiseen tarvittavien investointien odotetaan olevan noin 160 miljoonaa euroa vuoden 2028 loppuun mennessä, ja investoinnit on pääasiassa tarkoitettu rahoitettaviksi vientirahoituksella.

SBIH:n pro forma -liikevaihto vuonna 2024 oli 25,1 miljoonaa euroa ja pro forma -operatiivinen käyttökate 5,5 miljoonaa euroa.

Tässä kohdassa esitetyt lausumat sisältävät tulevaisuutta koskevia lausumia, eivätkä ne ole takeita Sunborn International -konsernin taloudellisesta tuloksesta. Sunborn International -konsernin toteutunut liiketoiminnan tulos ja taloudellinen asema saattavat poiketa olennaisesti tulevaisuutta koskevissa lausumissa esitetyistä tai niistä pääteltävästä liiketoiminnan tuloksesta tai taloudellisesta asemasta johtuen monista eri tekijöistä, joita on kuvattu muun muassa kohdissa ”Riskitekijät” ja ”Tilintarkastamattomat pro forma -taloudelliset tiedot – Huomioita pro forma -taloudellisesta kehityksestä”. Lisätietoja on esitetty kohdassa ”Eräitä seikkoja – Tulevaisuutta koskevat lausumat”. Näihin tulevaisuutta koskeviin lausumiin tulee suhtautua varauksella.

Liiketoimintamalli

Sunborn International -konsernin liiketoimintamalli perustuu kuuteen pilariin:

1. kelluvien hankkeiden sijaintipaikkojen hankkiminen ja hallinta;
2. suunnittelu ja rakentaminen;
3. jahtihotellien omistaminen;
4. hotelliliiketoiminnan harjoittaminen;
5. jahtihotellien tekninen tuki ja huoltaminen; ja
6. uudentyypisten kelluvien hotelli- ja tapahtumakiinteistöjen suunnittelu, rakennuttaminen, kehittäminen ja operointi.

Kelluvien hankkeiden sijaintipaikkojen hankkiminen ja hallinta

Sunborn International -konsernin kelluvien hotellien sijoittamisprosessi alkaa sijoittamisvaihtoehtojen arvioimisella. Yleensä Sunborn International -konserni pyrkii sijoittamaan uuden hotellin nykyisten yhteistyökumppaniensa kautta tai markkina-analyysiin perustuen. Tämän jälkeen aloitetaan keskustelut paikallisten viranomaisten kanssa ja toteutetaan hankkeen alustava kannattavuusanalyysi. Keskustelujen edetessä Sunborn International -konserni suunnittelee kohteeseen sopivan jahtihotellin. Tämän jälkeen solmitaan sopimus paikallisten viranomaisten kanssa. Ennen rakentamisen aloittamista turvataan hankkeen rahoitus, jossa pystytään hyödyntämään muun muassa OECD:n standardoitua vientiluottojärjestelmää. Rakentamisesta ja rakennusaikaisista riskeistä vastaa pääasiassa telakkakumppani. Lopullisen sijoituspaikan ulkopuolella tapahtuva rakentaminen pyrkii minimoimaan sijoituspaikkaan kohdistuvat häiriöt.

Suunnittelu ja rakentaminen

Liiketoiminnassaan Sunborn International -konserni yhdistää vuosikymmenten kokemuksensa hotelliliiketoiminnasta ja laivojen suunnittelusta. Kokemuksensa avulla Sunborn International -konserni on kehittänyt alustyyppisiä, jotka soveltuvat erityisesti jahtihotelliliiketoimintaan. Jahtihotellit ovat syväykseltään matalia, mikä mahdollistaa niiden kiinnittämisen monien kaupunkien käyttämättömille tai alikäytetyille vesialueille sekä ei-kaupallisiin satamiin. Jahtihotellit on rakennettu nimenomaan hotellitoimintaa varten, jolloin ne pyrkivät vastaamaan majoitusalan kansainvälisiä operoinnin teknisiä standardeja tai ylittämään ne. Sunborn International -konsernin jahtihotelleissa tekniset laitteet ja konehuoneet vievät vain rajallisen tilan jahtihotellin kokonaistilasta, mikä maksimoi hotellitilojen käyttömahdollisuudet. Jahtihotelleissa on esimerkiksi huomioitava hotellitoimintaan liittyvät turvallisuusnäkökohdat muun muassa poistumisteiden osalta. Rakentamisesta ja rakennusaikaisista riskeistä vastaa pääasiassa telakkakumppani. Lopullisen sijoituspaikan ulkopuolella tapahtuva rakentaminen pyrkii minimoimaan sijoituspaikkaan kohdistuvat häiriöt. Tämän Yhtiöesitteen päivämääränä Sunborn International -konserni suunnittelee hiilineutraaleja luksusluokkaan

rakennettavia Evolution-laivasarjan jahtihotelleita, joista ensimmäisen, Lontooseen sijoitettavan, arvioidaan valmistuvan vuoden 2026 loppuun mennessä.

Jahtihotellien omistaminen

Sunborn International -konserni pyrkii omistamaan valmistuneet jahtihotellit sen liiketoimintamalliin soveltuvan ajan, eli sen ajan kuin niissä harjoitetaan Sunborn International -konsernin hotelliliiketoimintaa. Sunborn International -konserni kuitenkin arvioi jatkuvasti, milloin omaisuuseristä kannattaa luopua ja käyttää myydyistä jahtihotelleista saadut varat uusiin kehityshankkeisiin. Esimerkiksi Sunborn International -konsernin ensimmäinen jahtihotelli Sunborn I myytiin kolmannelle osapuolelle vuonna 2008 35 prosenttia korkeammalla myyntiarvolla kuin sen rakennuskustannukset, vaikka Sunborn I -jahtihotelli oli rakentamisensa jälkeen toiminut 10 vuotta jahtihotellikäytössä. Sunborn International -konserni on saanut säännöllisesti kyselyitä Jahtihotelleistaan majoitusalan yhtiöiltä ympäri maailmaa, mikä on osoitus jälkimarkkinoiden korkeasta kiinnostuksesta myös nykyisiä Jahtihotelleita kohtaan.

Hotelliliiketoiminnan harjoittaminen

Kun jahtihotelli on rakennettu, Sunborn International -konserni operoi hotellitoimintaa itse tai sopii hotellitoimintojen järjestämisestä kolmannen osapuolen kanssa. Sunborn International -konserni on operoinut hotelliliiketoimintaa omistamissaan jahtihotelleissa itse vuodesta 2021 lähtien, ja sen pyrkimyksenä on lähtökohtaisesti operoida hotelliliiketoimintaa ja brändiä itse myös tulevaisuudessa rakennettavissa ja sijoitettavissa kelluvissa hotelleissa. Hotelliliiketoiminta muodostaa Sunborn International -konsernin asiakkaille näkyvimmän osan ja jatkuvan liiketoiminnasta muodostuvan liikevaihdon. Hotelliliiketoiminnan harjoittaminen edellyttää kuitenkin onnistumista jo edeltävissä vaiheissa eli jahtihotellien rakentamisessa ja suunnittelussa sekä houkuttelevien sijaintien löytämisessä ja varmistamisessa.

Jahtihotellien tekninen tuki ja huoltaminen

Hotelliliiketoiminnan ohella Sunborn International -konserni vastaa siitä, että alus toimii halutulla tavalla ja halutun eliniän ajan. Jahtihotellien tekniset ratkaisut mahdollistavat Sunborn International -konsernin johdon mukaan vähintään 50 vuoden odotetun eliniän nykyisille Jahtihotelleille ja jopa 100 vuoden eliniän uusille Evolution-laivasarjan jahtihotelleille. Sunborn International -konserni vastaa alusten huollosta ja ylläpidosta, mahdollisista siirroista, irtaimiston ja kaluston vuosisaneerauksista sekä muusta teknisestä tuesta, jotta hotelliliiketoimintaa pystytään harjoittamaan häiriöttä ja keskeytyksettä ja jotta jahtihotellit säilyttävät arvonsa. Tällöin valmistuneesta jahtihotellista on mahdollista kerätä sekä jatkuvaa liikevaihtoa hotelliliiketoiminnasta että maksimaalista tuottoa omaisuuserästä luovuttaessa.

Uudentyyppisten kelluvien hotelli- ja tapahtumakiinteistöjen suunnittelu, rakennuttaminen, kehittäminen ja operointi

Sunborn International -konsernin tietotaito laivojen rakennuksesta ei rajoitu ainoastaan jahtihotelleihin, vaan Sunborn International -konsernin kilpailuetuja, kuten laivanrakennustaitoja, on tarkoitus hyödyntää myös muunlaisissa yhtiön suunnittelemissa kelluvissa rakennelmissa ja rakennuksissa erilaisia käyttötarkoituksia varten. Laajentamalla tuoteskalaansa jahtihotelleista muunlaisiin kelluviin rakennelmiin Sunborn International -konserni pystyy vastaamaan erilaisiin kysynnän muotoihin esimerkiksi majoitusalan ulkopuolella. Näiden osalta Sunborn International -konserni tekee parhaillaan tutkimusta ja tuotekehitystä.

Jahtihotellit

Sunborn London -jahtihotelli

Vuonna 2003 Sunborn-konserni rakensi jahtihotellin, joka nimettiin Sunborn Princessiksi. Sitä operoitiin vuodesta 2003 vuoteen 2014 Naantalin Kylpylän yhteydessä. Vuonna 2014 jahtihotellia uudistettiin merkittävästi, ja samassa yhteydessä se siirrettiin Sunborn Yacht Hotel I:n tilalle ExCeL Londonin läheisyyteen ja nimettiin uudelleen Sunborn Londoniksi. Sunborn London -jahtihotellin hotellitoiminnasta vastasi ISS vuoden 2020 loppuun saakka. SBH:n ja ISS:n välinen sopimus purettiin yhteisellä sopimuksella vuoden 2020 lopussa, ja Sunborn UK otti toiminnan vastatakseen.

Neljän tähden Sunborn London -jahtihotellissa on 138 huonetta, joista viisi on sviittejä, konferenssi- ja auditoriotilat 200 henkilölle, ravintola ja kaksi anniskeluravintolaa. Sunborn London -jahtihotelli sijaitsee Lontoon Royal Docks -alueella lähellä ExCeL Londonia, The O2 Arena -monitoimihallia, Emirates Cable

Car -ilmaköysirataa ja Canary Wharf -liikekeskusta. Sunborn London -jahtihotellin nykyinen laivapaikan vuokrasopimus Royal Victoria Dock -satamassa uusittiin kesäkuussa 2024 viideksi vuodeksi.

Sunborn London -jahtihotelli on Sunborn International -konsernin parhaiten suoriutuva omaisuuserä, joka on kyennyt usein menestymään paremmin kuin sen hotelliverrokot Lontoon ja Canary Wharfin alueella käyttöasteella, keskimääräisellä päivähinnalla sekä huonekohtaisella liikevaihdolla mitattuna.⁴⁵ Vuonna 2024 Sunborn London -jahtihotellin liikevaihto oli 10 598 tuhatta punttaa (2023: 10 548 tuhatta punttaa; 2022: 10 048 tuhatta punttaa; 2021: 6 559 tuhatta punttaa) ja sen käyttökate ennen vuokria (*Earnings before interest, taxes, depreciation, amortization and rent*, "EBITDAR") oli 3 589 tuhatta punttaa (2023: 3 652 tuhatta punttaa; 2022: 3 783 tuhatta punttaa; 2021: 2 545 tuhatta punttaa). Vuoden 2024 ensimmäisen kuuden kuukauden aikana liikevaihto oli 4 994 tuhatta punttaa (H1/2023: 5 282 tuhatta punttaa) ja jälkimmäisen kuuden kuukauden aikana 5 604 tuhatta punttaa (H2/2023: 5 266 tuhatta punttaa). Vuoden 2024 liikevaihdosta 58 prosenttia tuli hotellitoiminnasta (59 prosenttia vuonna 2023), 35 prosenttia ruoka- ja juomamyynnistä (34 prosenttia vuonna 2023) ja 6 prosenttia muusta myynnistä (7 prosenttia vuonna 2023). Sunborn London -jahtihotellin arvo viimeisimmän maaliskuussa 2025 valmistuneen Altum Marinen tekemän valuaatioraportin mukaan oli noin 50 miljoonaa euroa.

Sunborn London -jahtihotelli palkittiin Euroopan johtavana boutique-hotellina vuoden 2021 World Travel Awards -kilpailussa, jonka jälkeen se on ollut ehdokkaana Euroopan johtavaksi boutique-hotelliksi 2022 ja Englannin johtavaksi boutique-hotelliksi vuosina 2023 ja 2024. Lisäksi Sunborn London -jahtihotelli oli ehdokkaana maailman johtavan boutique-hotellin palkinnonsaajaksi vuonna 2021. Sunborn London -jahtihotelli on saanut hyvät arviot tunnettujen matkatoimistojen sivuilla (8,6/10 booking.comissa, 8,8/10 hotels.comissa ja 4,3/5 Tripadvisorissa).

Sunborn Gibraltar -jahtihotelli

Sunborn Gibraltar -jahtihotelli rakennettiin vuonna 2013 ja se otettiin käyttöön vuonna 2014. Sunborn Gibraltar -jahtihotelli on viiden tähden hotelli, joka tarjoaa yllälistä ja korkeatasoista majoitusta, erilaisia ruoka- ja juomapalveluja sekä kokouspalveluja, jotka kaikki yhdistyvät huomattavaksi palvelutarjonnaksi. Sunborn Gibraltar -jahtihotelli on asemoitunut Gibraltarin johtavaksi hotelliksi luokituksen ja palvelujen laadun osalta, ja sen palvelut on suunnattu sekä vapaa-ajan matkustajille että yritysasiakkaille, jotka etsivät ylemmän hintaluokan tai ylläisyysluokan palveluita hotelli- ja kokouspalveluille hintaorientoituneiden tai budjettimatkailejoiden sijasta.

Sunborn Gibraltar -jahtihotelli on Sunborn International -konsernin uusin alus ja tämän Yhtiöesitteen päivämääränä ainoa viiden tähden hotelli (UK AA) ja ainoa merkittävä kokoushotelli Gibraltarilla. Sunborn Gibraltar -jahtihotellissa on 189 huonetta, joista 22 on sviittejä. Lisäksi hotellin tiloihin kuuluu 400 hengen tapahtumatali, konferenssitalo jopa 250 henkilölle, lukuisia ravintoloita, mukaan lukien 7. kannen Sky-ravintola panoraamanäkymillä, kolme anniskeluravintolaa, kuntokeskus sekä kylpylä. Suurin osa Sunborn Gibraltar -jahtihotellin asiakkaita on kotoisin Isosta-Britanniasta.

Sunborn Gibraltar -jahtihotellissa on sähköinen työntövoimajärjestelmä, joka mahdollistaa lyhyet matkat sekä liikkumisen satamissa. Jahtihotelli on lisäksi rakennettu siten, että se voidaan helposti liittää lähes mihin tahansa satamaan maailmassa. Matala syväys mahdollistaa pääsyn ei-kaupallisiin satamiin, ja jahtihotelli liitetään maalla oleviin vesi-, viemäri- ja sähköverkostoihin. Liittyminen maaverkkoihin mahdollistaa sen, että Sunborn Gibraltar -jahtihotelli ei lainkaan käytä generaattoreitaan ollessaan satamassa, mikä vähentää sen aiheuttamaa saastumista ja ympäristökuormitusta minimitasolle, joka vastaa nykyaikaista maalle rakennettua rakennusta tai on jopa parempi.

Vuonna 2024 Sunborn Gibraltar -jahtihotellin liikevaihto oli 10 653 tuhatta punttaa (2023: 10 171 tuhatta punttaa; 2022: 10 672 tuhatta punttaa; 2021: 8 438 tuhatta punttaa; 2020: 3 899 tuhatta punttaa; 2019: 10 764 tuhatta punttaa) ja sen EBITDAR oli 2 357 tuhatta punttaa (2023: 2 263 tuhatta punttaa; 2022: 3 338 tuhatta punttaa; 2021: 3 104 tuhatta punttaa; 2020: 239 tuhatta punttaa; 2019: 3 327 tuhatta punttaa). Vuoden 2024 ensimmäisen kuuden kuukauden aikana liikevaihto oli 4 840 tuhatta punttaa (H1/2023: 4 761 tuhatta punttaa) ja jälkimmäisen kuuden kuukauden aikana 5 814 tuhatta punttaa (H2/2023: 5 410 tuhatta punttaa). Vuoden 2024 liikevaihdosta 68 prosenttia tuli hotellitoiminnasta (67 prosenttia vuonna 2023), 26 prosenttia ruoka- ja juomamyynnistä (26 prosenttia vuonna 2023) ja 6 prosenttia muusta myynnistä (7 prosenttia vuonna 2023). Sunborn Gibraltar

⁴⁵ Lähde: STR. STR:n raporteissa käytetyt verrokot ovat aloft Hotel London Excel, Novotel London Excel, DoubleTree By Hilton Hotel London Excel ja Crowne Plaza London Docklands.

-jahtihotellin arvo viimeisimmän helmikuussa 2025 valmistuneen Altum Marinen tekemän valuaattioraportin mukaan oli noin 136 miljoonaa Yhdysvaltain dollaria.

Sunborn Gibraltar -jahtihotelli palkittiin Gibraltarin Leading Hotel -palkinnolla vuosina 2018, 2019 ja 2021 World Travel Awards -kilpailuissa, jonka jälkeen se on ollut kolmen hotellin ehdokaslistalla vuosina 2022–2024. Sunborn Gibraltar -jahtihotelli on lisäksi ollut ehdokkaana Euroopan ja Gibraltarin johtavaksi konferenssihotelliksi. Sunborn Gibraltar -jahtihotelli on saanut hyvät arviot tunnettujen matkatoimistojen sivuilla (8,6/10 booking.comissa, 9,2/10 hotels.comissa ja 4,5/5 Tripadvisorissa).

Maaliskuussa 2025 SBIH tiedotti yhteisyrityshankkeesta ja Gibraltarin aluksen enemmistöosuuden kaupasta. Kaupan täytäntöönpanossa aluksen omistus siirtyisi singaporelaiselle yhteisyritykselle XNS Holdings PTE. LTD.:lle, josta SBIH omistaisi 42 prosenttia. Järjestelyn kokonaisarvo on 155 miljoonaa dollaria. Lisätietoja yhteisyrityshankkeesta on esitetty kohdassa ”– *Merkittävät sopimukset – Sunborn Gibraltar – Yhteisyrityshanke ja Gibraltarin aluksen enemmistöosuuden kauppa*”.

Uudet tuotteet

Sunborn International -konsernin seuraavat välittömät tavoitteet sisältävät muun muassa uusien luksusluokkaan rakennettavien Evolution-laivasarjan jahtihotellien rakennuttamisen Lontooseen ja Vancouveriin, uusien ei-laivahotellityyppisten hotelli- ja tapahtuma-alan kelluvien kiinteistökonseptien suunnittelun sekä nykyisten aluksien tuoton optimoinnin siirroilla uusiin laivapaikkoihin.

Tarkoituksena on, että uusi Lontoon jahtihotelli korvaa nykyisen vuoden 2026 loppuun mennessä ja että nykyinen Lontoon jahtihotelli siirretään Sevillaan. Uudessa Evolution-laivasarjan hiilineutraalissa jahtihotellissa olisi 225 huonetta, enemmän ravintolakapasiteettia, matalammat käyttökustannukset ja korkea energiatehokkuus. Sunborn International -konsernilla on uudelle Lontoon jahtihotellille pysyvä suunnittelulupa, ja syyskuussa 2024 Sunborn International -konserni allekirjoitti 30 vuoden laivapaikan vuokrasopimuksen Lontoon Royal Docks -alueella. Vuokrasopimus astuu voimaan uuden Lontoon jahtihotellin valmistuessa ja saapuessa sijaintiin. Lontoon uuden jahtihotellin rakennussopimus voidaan allekirjoittaa, kun Spanish Export Credit Agency CESCE on hyväksynyt sopimuksen. Rakennussopimukseen tarvittava rahoitus vaatii omarahoitusosuuden, jonka kattamisen jälkeen Sunborn International -konserni arvioi CESCE:n hyväksyvän rakennussopimuksen vielä vuoden 2025 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana. Sunborn International -konsernin tarkoitus on kattaa omarahoitusosuus Osakevaihdon yhteydessä tehtävissä suunnatuissa osakeanneissa kerättävillä varoilla. Uuden Lontoon jahtihotellin nettonykyarvo (*net present value*) oli johtavan kiinteistöarvointiyhtiön CBRE:n helmikuussa 2022 tekemän valuaattioraportin mukaan noin 106 miljoonaa punttaa (noin 127 miljoonaa euroa). Sunborn International -konserni tavoittelee uudella Lontoon jahtihotellillaan 18,5 miljoonan punnan (noin 22,1 miljoonan euron) liikevaihtoa ja 7,2 miljoonan punnan (noin 8,6 miljoonan euron) vakiintuneen toiminnan (*stabilised run rate*) käyttökattetta neljänteen toimintavuoteen. Osakevaihdon yhteydessä tehtävillä suunnatuilla osakeanneilla mahdollistetaan uuden Lontoon jahtihotellin rakentaminen suunnitellussa aikataulussa ja suunnitellulla tavalla.

Vastaava 250 huoneen jahtihotelli on suunnitteilla myös Vancouveriin. Hanketta varten Sunborn International -konserni on käynnistänyt uudelleenkaavoitusprosessin Vancouverissa. Hanke toteutetaan yhteistyössä Vancouver Harbour Flight Centren kanssa. Sunborn International -konsernin tavoitteena on saada kaavamuutoshyväksyntä vuoden 2025 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana ja edetä hankerahoituksen ja rakennushankkeen kanssa vuoden 2025 jälkimmäisellä vuosipuoliskolla siten, että uusi jahtihotelli avaisi ovensa vuoden 2027 aikana. Vancouverin hanke merkitsee merkittävää askelta Sunborn International -konsernin kansainvälisessä kasvustrategiassa ja sen ensimmäistä siirtymää Pohjois-Amerikan kiinteistömarkkinoille. Lisäksi se toimii katalyysaattorina tuleville kehityshankkeille Yhdysvalloissa ja eri puolilla maailmaa.

Tämän Yhtiöesitteen päivämääränä Sunborn International -konsernin hotellikapasiteetti on yhteensä 327 huonetta, ja uusien Evolution-laivasarjan jahtihotellien rakentamisen myötä hotellikapasiteetti kasvaisi yhteensä 450 huoneella. Uudet Evolution-laivasarjan jahtihotellit luokiteltaisiin samalla DNV:n (Det Norske Veritas) luokituksella kuin nykyiset jahtihotellit.

Sunborn International -konserni tavoittelee jahtihotellituotteen lisäksi tuoteskaalansa laajentamista monimuotoiseen kelluvan rakentamisen tuotantoon, kuten teräs- ja betonipohjaiseen kelluvaan rakentamiseen majoitus- ja tapahtuma-alan tarpeisiin. Tällaisia voivat olla esimerkiksi kelluvat tapahtumakeskukset ja kelluvat asuinrakennukset betoniratkaisuilla. Näiden osalta Sunborn International -konserni tekee edelleen parhaillaan tutkimusta ja tuotekehitystä.

Rush Factoryn jatkuva tapahtumaliiketoiminta

Sunborn International -konserni jatkaa Rush Factoryn tapahtumaliiketoimintaa. Sunborn International -konsernin tapahtumaliiketoimintaa harjoitetaan tapahtuma-alalla keskittyen ulko- ja sisätiloissa järjestettäviin festivaaleihin, tapahtumiin, konsertteihin ja niihin liittyvään infrastruktuurin rakentamiseen, kuljettamiseen ja varastointiin. Noin 90 prosenttia tapahtumaliiketoiminnan historiallisesta liikevaihdosta on tullut Suomen ulkopuolelta Ison-Britannian, Saksan ja Ranskan ollessa merkittävimpiä maita. 98 prosenttia tapahtumaliiketoiminnan tuloista on tullut lipunmyynnistä. Tämän Yhtiöesitteen päivämääränä Rush Factoryllä ei ole aiempaan verrattavaa yleisötapahtumaliiketoimintaa tai lipputuloja. Muita Rush Factoryn tulonlähteitä ovat historiallisesti olleet tuotemyynti ja tapahtumiin liittyvät tuotteet. Sunborn International -konserni on laajentamassa toimintaansa tapahtumien kaluston vuokraukseen sekä irto- ja infrakalusteiden, kuten teltojen, lavarakenteiden, valaisinjärjestelmien ja istuinten, kattavaan tarjoamiseen tapahtuma-alan käyttöön.

Rush Factory solmi 29.11.2024 merkittävän tapahtumakaluston käyttö- ja vuokrasopimuksen Fin 158 Oy:n kanssa. Sopimus tukee Rush Factoryn omaa tapahtumajärjestämistä ja mahdollistaa sen laajentamisen sekä avaa uusia liiketoimintamahdollisuuksia tarjoamalla tapahtumakalustoa ja -palveluita muille toimijoille Suomessa. Lisäksi Rush Factory -konserniin kuuluvan puolalaisen tytäryhtiön EBHOLD Sp z.o.o.:n kautta kalustoa ja palveluita voidaan tarjota myös muualla Euroopassa. Kalustoon kuuluu nosturiautoja, kuorma-autoja, perävaunuja, mönkijöitä, kuljetusperäkärriä ja ammattityökaluja tapahtumien rakentamiseen, kaluston ylläpidosta, vakuutuksista, määräaikaishuolloista ja ennakoivasta kunnossapidosta vastaa Fin 158 Oy, mutta käyttö on optimoitu Rush Factoryn tarpeiden mukaan. Lisäksi Rush Factory vastaa käyttökustannuksista, kuten polttoaineista ja käyttöaikaisista korjauksista, sekä mahdollisista vahingoista käytön aikana. Käyttö- ja vuokrasopimuksen mukaisesti Fin 158 Oy sitoutuu olemaan vuokraamatta kalustoaan muille kuin Rush Factorylle ilman Rush Factoryn kirjallista hyväksyntää. Rush Factory maksaa Fin 158 Oy:lle korvauksen, joka on 30 prosenttia Rush Factoryn kaluston käytöstä saamista myyntituloista. Tapahtumakaluston käyttö- ja vuokrasopimuksen myötä Sunborn International -konserni kykenee järjestämään kiertuemuotoisia tapahtumia kaudella 2025. Sunborn International -konsernin johto ei odota, että tapahtumakaluston vuokraustoiminnan taloudellinen vaikutus ensimmäisenä vuonna ylttäisi omien tapahtumien järjestämisen tasolle, mutta odottaa vaikutuksen olevan merkityksellinen. Tapahtumiin liittyvät palvelut hinnoitellaan tapahtumakohtaisesti tapahtumien koon ja vaatimusten mukaan. Työntekijät tapahtumiin vuokrattaisiin tai palkattaisiin tapahtumakohtaisesti mahdollistaen joustavuuden ja kustannustehokkuuden.

Lisäksi Rush Factory solmi 29.11.2024 yhteistyösopimuksen Sunborn-konserniin kuuluvan Sunborn Events Oy:n kanssa. SBIH oli jo aiemmin tehnyt suunnittelutyötä kelluvien tapahtumien konseptia varten Sunborn Events Oy:n kanssa. Sopimuksen myötä Rush Factory aloitti yhteistyön Sunborn Events Oy:n kanssa tarjoten palveluita, jotka liittyvät tapahtumakaluston varastointiin, vuokraukseen ja rakentamiseen. Nämä palvelut tukevat sekä Rush Factoryn omia tapahtumia että tapahtuma-alan yhteistyökumppaneiden tarpeita. Sopimuksen mukaisesti Sunborn Events Oy tarjoaa Rush Factorylle omistamaansa ja hallinnassaan olevaa tapahtumainfrastruktuuria varastoitavaksi ja edelleen vuokrattavaksi. Rush Factory tarjoaa Sunborn Events Oy:lle tapahtumakohtaisesti (i) tapahtumien infrastruktuurin suunnittelua ja toteutusta, (ii) varastointia ja kalustohuoltoa, (iii) rakentamis-, kuljetus- ja purkupalveluita, ja (iv) tarvittavan henkilöstön vuokrausta tapahtumien toteuttamiseksi. Kaikki palvelut ja vuokrauspalvelut hinnoitellaan Rush Factoryn ja Sunborn Events Oy:n tapahtumakohtaisten kirjallisten sopimusten mukaisesti. Rush Factory maksaa Sunborn Events Oy:lle vuokratilasta ja palveluista asiakkaalta laskutetun myynnin mukaisesti 30 prosentin korvauksen.

Rush Factory solmi 5.11.2024 liikehuoneiston vuokrasopimuksen Niemen perhetoimiston omistukseen kuuluvan Saga Palvelut Oy:n kanssa hallirakennuksesta Rush Factoryn omistamasta Maskussa sijaitsevasta tuotanto- ja varastokeskuksesta (logistiikkakeskus), joka palvelee tapahtuma-alan kaluston varastointia ja huoltoa. Saga Palvelut Oy on vuokrasopimuksen mukaisesti vuokrannut kapasiteettia oman kalustonsa säilytykseen. Vuokra on 12 500 euroa kuukaudessa ja sitä korotetaan vuosittain elinkustannusindeksin mukaan, kuitenkin vähintään prosentin. Logistiikkakeskus mahdollistaa omien ja asiakkaiden tapahtumien laajojen infrastruktuuri- ja irtokalustoratkaisujen tehokkaan säilytyksen, pakkauksen ja jalkauttamisen mahdollistaen erikokoisten tapahtumien logistiikan ja rakentamisen järjestämisen nopeasti ja tehokkaasti. Maskun kiinteistön logistisesti keskeinen sijainti hyvien liikennereittien varrella tukee tapahtumien rakentamista eri puolilla Suomea. Kalusto sisältää nykyisten Fin 158 Oy:n hallinnassa olevien nosturiautojen, kuorma-autojen ja mönkijöiden lisäksi tapahtumien järjestämisessä käytettävää laitteistoa Sunborn Events Oy:n ja Saga Palvelut Oy:n hallinnassa. Vuokrasopimus huolehtii Maskun logistiikkakeskuksen rahoituskustannusten kattamisesta.

Uusien sopimusten ohella Sunborn International -konserni tutkii aktiivisesti uusia liiketoiminta-alueita tapahtuma-alalla tapahtumaliiketoiminnan strategian mukaisesti. Tämä tukee Sunborn

International -konsernin tapahtumaliiketoiminnan tavoitetta kasvattaa toimintaansa ja tarjota entistä monipuolisempia palveluita tapahtuma-alalle. Sunborn International -konserni jatkaa myös omien tapahtumien tuotantoa ja tapahtumatuotantonsa kehittämistä. Palvelukonseptin mukaisia palveluita voidaan tarjota myös muiden tapahtumajärjestäjien käyttöön. Rush Factoryn tytäryhtiön Funrun Finland Oy:n konkurssi ja toiminnan päättyminen eivät vaikuta 29.11.2024 solmittuihin uusiin sopimuksiin tai Sunborn International -konsernin tapahtumaliiketoimintaan.

Asiakkaat, myynti ja markkinointi

Sunborn International -konsernin jahtihotellien asiakkaat ovat kuluttajia ja tyypillisesti vapaa-ajan- tai konferenssimatkustajia. Sunborn International -konserni tekee yhteistyötä yritysasiakkaiden kanssa, joten matkustajat voivat myös tulla näiden yritysten kautta. Suurin osa Sunborn Gibraltar -jahtihotellin asiakkaista on Iso-Britanniasta. Sunborn London -jahtihotellin merkittäviä asiakkaita ovat ExCeL Londonissa vierailevat kuluttajat, jotka tulevat sekä Isosta-Britanniasta että muista maista. Molemmilla nykyisillä Jahtihotelleilla on asiakkaita lukuisista maista näiden vieraillessa joko Lontoossa tai Gibraltarilla. Sunborn International -konserni ei ole riippuvainen yhdestäkään yksittäisestä asiakkaastaan.

Suurin osa Sunborn International -konsernin hotellihuoneista ja hotellipalveluista ostetaan suoraan sen omien varauskanavien kautta. Osa varauksista tapahtuu myös muiden matkanvälittäjien, kuten booking.comin, trivago.fin ja hotels.comin, kautta.

Sunborn International -konserni pyrkii sijoittamaan jahtihotellinsa lähelle turistien ja yritysasiakkaiden suosimia paikkoja, kuten messukeskuksia, merkittäviä nähtävyyksiä (kuten Sevillan Plaza de España) tai tapahtumataloja. Sunborn International -konserni tekee tällöin sopimuksen messukeskuksen tai tapahtumatalon kanssa, jolloin Sunborn International -konserni pystyy messukeskuksen tai tapahtumatalon kautta markkinoimaan hotellipalveluitaan ja saamaan uusia asiakkaita jahtihotelliinsa. Esimerkiksi Vancouveriin suunniteltu jahtihotelli sijaitsisi Vancouverin messukeskuksen yhteydessä.

Tapahtumaliiketoiminnan asiakkaat ovat enimmäkseen yritysryhmiä tai yksityishenkilöitä, jotka osallistuvat asiakkaiden tai Sunborn International -konsernin järjestämiin tapahtumiin.

Jahtihotellien rakentaminen

Sunborn International -konsernin jahtihotellit rakennetaan yhteistyössä telakoiden kanssa. Telakoiden itsenäistä tietotaitoa rakentaa jahtihotelleita tuetaan Sunborn International -konsernin laatimilla jahtihotellisuunnitelmilla, ja jahtihotellien kustannustehokas rakentaminen vaatii läheistä yhteistyötä Sunborn International -konsernin ja telakan välillä. Aiemmin Sunborn International -konserni rakensi omat jahtihotellinsa, mutta vientirahoituksen piiriin pääsyä varten yhteistyö telakan kanssa on Sunborn International -konsernille kannattavampaa ja vähäriskisempää kuin toimia itse sekä rakennuttajan, omistajan että operaattorin asemassa. Telakkakumppanilla on uudessa rakennuttamismallissa päävastuu alusten rakentamisesta Sunborn International -konsernin suunnitelmien mukaisesti. Lisäksi telakkakumppani vastaa rakennusaikaisista riskeistä.

Sunborn International -konserni pitää laivanrakennukseen liittyvää tietotaitoaan merkittävänä kilpailuetuna muihin alalla toimiviin verrattuna. Sunborn International -konsernin tietotaito liittyy nimenomaisesti jahtihotelliliiketoimintaa varten rakennettujen alusten rakentamiseen, ja yhteistyössä hyvin varustellun telakan kanssa aluksista pystytään kehittämään jahtihotelliliiketoimintaa varten optimaaliset yksiköt. Lisäksi Sunborn International -konsernin aikaisempien omien rakennushankkeiden ja tuotekehityshankkeiden myötä sillä on merkittävää osaamista, jota uusien rakennushankkeiden osalta pystytään tehokkaasti hyödyntämään. Erityisesti Sunborn International -konsernin tietotaitoa ja kehitystyötä tarvitaan energiatehokkuuden teknologioissa, joita telakat eivät itsenäisesti kykene sisällyttämään kelluviin rakennelmiin.

Tuotekehitys (R&D)

Sunborn International -konserni on investoinut merkittävästi jahtihotelliensa kehittämiseen viimeisen 20 vuoden aikana. Tuotekehitys on liittynyt erityisesti alusten runkomalliin, ympäristöystävällisyyteen, jahtihotellien erikoisominaisuuksiin, teknologisiin innovaatioihin, jahtihotellien sääntelyyn ja muihin kelluvien rakennelmien suunnitteluun.

Sunborn International -konsernin Evolution-laivasarjan innovaatiot

Sunborn International -konserni on käyttänyt merkittävästi resursseja jahtihotelliportfolionsa laajentamiseen uusilla Evolution-laivasarjan jahtihotelleilla. Uusista Evolution-laivasarjan jahtihotelleista toinen sijoitettaisiin Lontooseen vuoden 2026 loppuun mennessä ja toinen Vancouveriin vuonna 2027. Innovaatiot Evolution-laivasarjan hotelleissa liittyvät erityisesti niiden ympäristöystävällisyyteen ja energiajärjestelmiin. Evolution-laivasarjojen jahtihotellit hyödyntävät nykyisillä Jahtihotelleilla testattuja innovaatioita, joiden tuloksena uudet Evolution-laivasarjan jahtihotellit olisivat hiilineutraaleita. Lisäksi Sunborn International -konsernin johdon mukaan tuotekehityksen ja pilottikohteiden rakentamisen seurauksena uudet Evolution-laivasarjan jahtihotellit voidaan rakentaa kustannustehokkaammin.

Sunborn International -konsernin johto arvioi ulkopuolisten asiantuntijoiden ja Sunborn Energy Ltd:n suorittamien simulaatioiden perusteella, että uudet innovaatiot mahdollistavat jopa 85 prosentin vähennyksen energiankulutuksessa nykyisiin jahtihotelleihin verrattuna, ja esimerkiksi Vancouverin hotellihankkeen julkistamisen yhteydessä Sunborn International -konsernin johto arvioi, että Vancouveriin sijoitettavan jahtihotellin energiainnovaatiot vähentävät sen energiankulutusta 60–70 prosentilla. Vesilämpöpumppujärjestelmä (*heat pump system*) yhdistettynä aurinkosähköjärjestelmään ja Sunborn Energy Ltd:n kehittämään vuorovesienergiageneraattoriin (*tidal energy generator*) pyrkivät tuottamaan suurimman osan kaikesta Evolution-laivasarjan jahtihotelleissa kulutetusta energiasta. Soveltuvassa ympäristössä ympäristöystävällistä uusiutuvaa energiaa tuotetaan vuorovedestä jatkuvasti. Jahtihotellit pyrkivät ostamaan lopun tarvitsemansa energian puhtaasti tuotettuna.

Vuorovesienergiageneraattorit ovat Sunborn Energy Ltd:n ja Imperial College Londonin kehittämiä generaattoreita, joiden avulla energiaa tuotetaan jahtihotellin massasta vuoroveden laskiessa sekä jahtihotellin kelluvuudesta vuoroveden noustessa. Sunborn Energy Ltd ja Imperial College London saivat yhteensä noin 0,5 miljoonaa euroa avustusta vuorovesienergiageneraattorien tuotekehitykselleen Ison-Britannian liikenneministeriön ja Innovate UK:n Clean Maritime Demonstration Competition -hankkeen neljänneltä kierrokselta (CMD4), jossa keskityttiin kehittämään erilaisia puhtaita meritekologioita. Muita hankkeen yhteistyökumppaneita ovat muun muassa Lontoon satamaviranomainen (Port of London Authority) sekä Mott MacDonald Group Ltd, yksi maailman johtavista uusiutuvan energian konsulttitoimistoista. Hankkeelle saadun avustuksen myötä kehitystyö on täysin rahoitettu seuraavan 12 kuukauden ajan. Seuraavassa vaiheessa hankkeen olisi mahdollista saada noin 3 miljoonan euron avustus. SBIH hyödyntää vuorovesienergiageneraattoreita Sunborn Energy Ltd:n kanssa solmitun yhteistyösopimuksen mukaisesti, ja ensimmäinen prototyyppi on tarkoitus rakentaa uuden Lontoon jahtihotellin yhteyteen yhteistyössä Lontoon satamaviranomaisen kanssa.

Evolution-laivasarjan jahtihotellien ulkopinnoilla käytettäisiin seuraavan sukupolven aurinkoteknologiaa, kuten aurinkolämpö- ja aurinkosähkökennoja, termokromaattista ympäristöohjattua dynaamista lasitusta, erityisiä lämpöpinnoitteita ja aurinkoon reagoivia pintamateriaaleja, joilla Sunborn International -konserni pyrkii vähentämään HVAC-järjestelmiin (*heating, ventilation and air conditioning*) käytettävää energiankulutusta ja vähentämään jäähdytykseen käytettävää energiankulutusta jopa 60 prosentilla. Sunborn International -konsernin johdon mukaan termokromaattinen lasitus pienentää hotellihuoneiden energiankulutusta merkittävästi perinteiseen lasitukseen verrattuna. Vesilämpöpumppujärjestelmän seuraavan sukupolven malli vähentäisi energiankulutusta 65–75 prosenttia perinteiseen HVAC-järjestelmään verrattuna. Muita uusiutuvan energian innovaatioita uusissa Evolution-laivasarjan jahtihotelleissa ovat muun muassa lämmön ja energian varastointijärjestelmät sekä vedenalaista runkoa suojaava nanomaalipinnoite. Lisäksi kehitystyön perusteella Sunborn International -konserni on valinnut tuleville jahtihotelleille tarkoituksenmukaisimman runkomallin, johon ympäristöteknologiat voidaan tehokkaasti integroida ja joka on korkeimman eristysluokan mukainen. Uusissa Evolution-laivasarjan jahtihotelleissa olisi lisäksi käytössä tekoälypohjainen kiinteistöautomaatiojärjestelmä, joka valvoisi, ohjaisi ja optimoisi jahtihotellin energiankulutusta koneoppimisen avulla analysoimalla energiankäyttöä ja käyttötapoja. Reaaliaikaiset tiedot mahdollistaisivat LVI- ja keskeisten energiajärjestelmien ennakoivan suunnittelun ja säätämisen. Evolution-laivasarjan jahtihotelleissa ei olisi pysyviä työntövoimajärjestelmiä, vaan siirrettävä työntövoimajärjestelmä, minkä johdosta Evolution-laivasarjan jahtihotellit eivät normaalissa toiminnassaan käyttäisi lainkaan fossiilisia polttoaineita.

Organisaatio ja henkilöstö

Tämän Yhtiöesitteen päivämääränä Rush Factoryllä on kaksi työntekijää, joista toinen on toimitusjohtaja Mika Metsämäki, jonka ei katsota olevan työsuhteessa Rush Factoryyn. Rush Factoryn ainoa varsinainen työntekijä on ollut lomautettuna 29.11.2024 alkaen. Lisäksi kehitysjohtaja Markus Niemelä laskuttaa Yhtiötä

ulkopuolisena palveluntarjoajana. Rush Factoryn kolme Funrun Finland Oy:n palkkalistoilla ollutta työntekijää lomautettiin syyskuussa 2024 ja irtisanottiin Funrun Finland Oy:n konkurssiin asettamisen jälkeen. Funrun Finland Oy ei pystynyt maksamaan työntekijöidensä palkkoja kesäkuusta 2024 alkaen eikä pystynyt maksamaan työeläkevakuutusmaksuja, joiden johdosta Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen lopulta haki Funrun Finland Oy:n konkurssiin.

Sunborn International -konsernilla tulee olemaan noin 225 kokovuosityöllistä (FTE) työntekijää, joista suurin osa työskentelee hotellipalveluja tarjoavissa tytäryhtiöissä. Uusien jahtihotellien myötä Sunborn International -konsernin henkilökunnan uskotaan kasvavan noin 800 työntekijään vuoteen 2027 mennessä.

Kestävä kehitys ja yritysvastuu

Tällä hetkellä Sunborn International -konserni suunnittelee maailman ensimmäistä hiilineutraalia kelluvaa hotellia, jossa hyödynnetään Sunborn International -konsernin uusiutuvaan energiaan liittyviä innovaatioita. Sunborn International -konsernin tavoitteena on kehittää, omistaa ja operoida uuden sukupolven disruptiivisia hiilineutraaleja siirrettäviä hotelleja. Sunborn International -konsernin johdon mukaan ekologisuus, energiatehokkuus ja sosiaalinen vastuullisuus tulevat muodostamaan kiinteistönkehitysalalla ja majoitusalailla kilpailuedun, joka toimii kannattavuuden ajurina. Ympäristötavoitteiden saavuttaminen ja ylittäminen ovat merkittävä osa Sunborn International -konsernin kasvustrategiaa laajentua uusiin sijainteihin, sillä merkittävillä kaupungeilla on usein kaupunkisuunnitelmissaan majoituspaikkoihin liittyvien tavoitteiden lisäksi ympäristötavoitteita, joihin Sunborn International -konserni pyrkii vastaamaan uuden sukupolven siirrettävillä hotelleillaan. Lisäksi Sunborn International -konserni pyrkii ympäristöystävällisellä ja kestäväällä yritystoiminnallaan vastaamaan sen asiakkaiden vaatimuksiin, joissa yhä enenevässä määrin huomioidaan matkailuun ja majoitukseen liittyvät ympäristövaikutukset. Kestävä yritystoiminta mahdollistaa Sunborn International -konsernin johdon mukaan myös uusia rahoitustuotteiden markkinoita, kuten mahdollisuuden hakea rahoitusta vihreiden ja vastuullisuustavoitteisiin sidottujen joukkovelkakirjalainojen markkinoilla.

Sunborn International -konserni on uusia Evolution-laivasarjan jahtihotelleitaan varten tehnyt merkittäviä innovaatioita erityisesti ympäristöystävällisyyteen liittyen, joita on esitelty tarkemmin yllä kohdassa ”– Tuotekehitys (R&D) – Sunborn International -konsernin Evolution-laivasarjan innovaatiot”. Uusien Evolution-laivasarjan hiilineutraalien jahtihotellien lisäksi nykyisiin Jahtihotelleihin voidaan jälkiasentaa teknologisia uudistuksia tukemaan Sunborn International -konsernin kestävyystavoitteita. Esimerkiksi Sunborn London -jahtihotellin siirtyessä Sevillan siihen tehdään uudistuksia muun muassa energiatankin ja lämpöpumpun osalta.

Sunborn International -konsernin ensimmäinen hiilineutraali Evolution-laivasarjan jahtihotelli sijoitettaisiin Lontooseen vuoden 2026 loppuun mennessä ja toinen Vancouveriin vuoden 2027 aikana. Sunborn International -konserni pyrkii ympäristöystävällisiin ja 100-prosenttisesti uusiutuvaa energiaa käyttäviin aluksiin hyödyntämällä energiatehokkuutta parantavia eristysratkaisuja, energiatehokkaan UV-suojatun lasitusjärjestelmän käyttöä, vesikiertoista lämpövesipumppujärjestelmää, integroitua aurinkokennoja sekä energian- ja vedenkäytön jatkuvaa seurantaa ja optimointia jätteiden ja kustannusten minimoimiseksi. Kaikki jätteet kierrätetään hiilijalanjäljen pienentämiseksi. Lisäksi jahtihotellit on suunniteltu kierrätettäviksi elinkaaren lopussa. Sunborn International -konserni arvioi uusien Evolution-laivasarjan jahtihotellien eliniän olevan jopa 100 vuoden pituinen.

Sunborn International -konsernin johdon mukaan kestävään kehitykseen keskittymällä Sunborn International -konserni pystyy toimimaan huomattavasti pienemmällä hiilijalanjäljellä kuin perinteiset maalle rakennetut hotellit. Nykyisille Sunborn Gibraltar- ja Sunborn London -jahtihotelleille on myönnetty Green Key -sertifikaatti, joka osaltaan osoittaa Sunborn International -konsernin sitoutumisen ympäristövastuuseen ja kestävään hotellitoimintaan.

Immateriaalioikeudet

Sunborn International -konserni pyrkii suojaamaan liiketoimintaosaamisensa ja -tietämyksensä salassapitosopimuksin ja muiden järjestelyjen avulla. Kaikki aluksiin liittyvät suunnitelmat, joita Sunborn International -konserni on tehnyt tai tulee tekemään, ovat Sunborn International -konsernin omistuksessa lukuun ottamatta vuorovesienergiageneraattoreita, jotka ovat Sunborn Energy Ltd:n omistuksessa ja joita Sunborn International -konserni hyödyntää yhtiöiden välisen yhteistyösopimuksen mukaisesti. Sunborn International -konserni omistaa Isossa-Britanniassa 25.4.2007 rekisteröidyn tietynmallisen laivan, jota käytetään Sunborn International -konsernin jahtihotelleissa. Mallioikeus tulee uusia 25.4.2027.

SBIH ja Sunborn Oy, joka sopimuksen tekohetkellä oli SBIH:n ainoa osakkeenomistaja, tekivät 1.11.2024 sopimuksen SUNBORN- ja SUNBORN YACHT HOTEL -tavaramerkeistä sekä Sunbornin logosta. Sopimuksen mukaan SBIH maksaa Sunborn Oy:lle kiinteinä rojaltimaksuina 100 000 euroa vuodessa, minkä lisäksi jokaisesta uudesta SBIH:n kehityskohteesta, kuten uusista yhtiöistä ja aluksista tai kiinteistöistä, kiinteää rojaltimaksua korotetaan 50 000 eurolla. Kiinteää 100 000 euron rojaltimaksua päivitetään vuosittain Suomen kuluttajahintaindeksiin mukaan. Sopimus on kumman tahansa osapuolen irtisanottavissa 360 päivän irtisanomisajalla.

Merkittävä osa Sunborn International -konsernin liiketoiminnasta on liikesalaisuuksia, joita ei voi suojata immateriaalioikeuksin. Sunborn International -konserni on suojannut Sunborn-tavaramerkkinsä ja hankkinut palveluiden tarjoamiseksi tarpeelliseksi katsomansa verkkotunnukset. Sunborn International -konserni käyttää laajasti kolmansien tahojen ohjelmistoja voimassa olevien lisenssi- tai käyttöoikeussopimusten nojalla.

Lisäksi SBIH:llä on olemassa työntekijöiden keksintöjä koskeva politiikka, joka tulee olemaan voimassa myös Sunborn International -konsernissa. Kaikki keksinnöt, jotka työntekijät, urakoitsijat tai konsultit keksivät ollessaan SBIH:n palveluksessa, katsotaan SBIH:n keksinnöiksi ja omaisuudeksi. Poliitiikka ei kuitenkaan kata sellaisia keksintöjä, jotka työntekijä on tehnyt omalla vapaa-ajallaan ilman SBIH:n laitteita, tiloja, tietotaitoa tai liikesalaisuuksia ja jotka eivät liity SBIH:n liiketoimintaan tai odotettavissa olevaan tulevaan tutkimukseen tai kehitykseen. Työntekijöiden keksintöjä koskevalla politiikalla SBIH pyrki suojaamaan immateriaalioikeuksiaan ja kannustamaan innovaatiomyönteiseen kulttuuriin työntekijöidensä joukossa.

Rush Factoryllä ei ole omia immateriaalioikeuksia tiettyjä tapahtumakonsepteja, kuten "Color Obstacle Rushia", lukuun ottamatta.

Tietotekniikka

Sunborn International -konsernin tietotekniikkaan ("IT") liittyvä infrastruktuuri on erittäin tärkeä Sunborn International -konsernin liiketoiminnan kannalta, sillä Sunborn International -konserni kerää, säilyttää ja käsittelee sekä sen omia että sen asiakkaiden tietoja, jotka ovat usein sensitiivisiä, kuten henkilötietoja. Sunborn International -konsernin tietoja säilytetään ulkoisen palveluntarjoajan pilvessä.

Sunborn International -konsernin IT-järjestelmät on suojattu tietomurroilta palomureilla ja muilla kyberturvallisuutta edistävillä teknologioilla, kuten erilaisilta uhilta (esimerkiksi haittaohjelmat, kalastelu ja roskaposti) suojavilla ohjelmilla ja viruksentorjuntaohjelmilla. Sunborn International -konserni omistaa tai vuokraa kaikki käyttämänsä IT-laitteet, ja sen IT-infrastruktuuria ylläpitää pääasiassa sen tehtävään osoittamat Sunborn International -konsernin työntekijät.

Sunborn International -konserni käyttää kolmansilta tahoilta hankittuja erikoisohjelmistoja. Sunborn International -konserni hankkii lisäksi pilvipalveluntarjoajilta Sunborn International -konsernin tietojen hallinnoinnissa tarvittavat riittävät tietoturvatointipiteet ja varmuuskopiointiohjelmat. Sunborn Gibraltar ja Sunborn London -jahtihotelleilla on käytössä IT-järjestelmiä ja -ohjelmistoja tietoturvaan, henkilöstöhallintoon ja kirjanpidon tarkoituksiin sekä myyntiin ja varausten tekemiseen. Järjestelmät liittyvät myös asiakkaiden viihtyvyyden parantamiseen, kuten pilvipohjaisiin teknologiaratkaisuihin ja WLAN-verkkoon. Sunborn International -konserni ei ole riippuvainen yhdestäkään yksittäisestä tietekniikan toimittajasta.

Tietosuojaja

Sunborn International -konserni käsittelee henkilötietoja toiminnassaan. Tällaisia tietoja ovat esimerkiksi asiakkaiden henkilötiedot, kuten pankkikorttien numerot. Sunborn International -konsernilla on tietosuojapolitiikka sekä Gibraltarilla että Isossa-Britanniassa. Sunborn International -konserni noudattaa huolellisesti sen käsittelemiin henkilötietoihin sovellettavaa tietosuojalainsäädäntöä.

Kiinteistöt ja vuokraoikeudet

Gibraltarilla rekisteröity yhtiö Sunborn (Gibraltar) Ltd omistaa Sunborn Gibraltar -jahtihotellin, joka on rekisteröity Liikenne- ja viestintävirasto Traficom in alusrekisteriin 15.9.2014. Aluksen tyyppi on proomu ja sen kotipaikka on Turku. Brexitin myötä merilain (674/1994, muutoksineen) vaatimus aluksen suomalaisesta tai Euroopan talousalueeseen kuuluvan valtion mukaisesta suorasta omistuksesta ei enää täyty gibraltarilaisen yhtiön omistaessa jahtihotellin. Sunborn International -konsernin tarkoituksena on siirtää alusrekisteröinti toisen maan lipun alle ja rekisteriin vuoden 2025 aikana. DNV Group AS (Det Norske Veritas) on antanut alukselle oman luokituksen jahtihotellina.

Suomessa rekisteröity yhtiö Sunborn London Oyj omistaa Sunborn London -jahtihotellin, joka on rekisteröity Liikenne- ja viestintävirasto Traficom in alusrekisteriin 23.7.2002. Aluksen tyyppi on proomu ja sen kotipaikka on Naantali. DNV Group AS (Det Norske Veritas) on antanut alukselle oman luokituksen jahtihotellina.

DNV:n luokitukset ovat tyypillisesti voimassa useamman vuoden edellyttäen, että alus läpäisee määräaikaisten tarkastukset ja ylläpitää luokitusvaatimukset. Luokituksen ylläpito tavallisesti edellyttää vuositarkastuksia, väliarviointeja ja päätarkastusta. Aluksille on mahdollista tehdä täysimittainen uusintaluokitus (*renewal survey*), jolloin luokituksen voimassaoloa jatketaan.

Rush Factory omistaa kiinteistön 481–415–1–508 Maskun kunnassa. Maskun kiinteistöön liittyy riita Maskun kunnan kanssa maksamattomasta 168 640 euron sopimussakosta. Sopimussakko määrättiin rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä, ja se liittyi alkuperäisen rakennussopimuksen aikatauluun, jota Rush Factory ei saavuttanut. Maskun kiinteistön rakennustyöt ovat edelleen kesken. Rush Factory on vuokrannut hallirakennuksen Maskun kiinteistöltä Sunborn Saga Oy:lle. Vuokrasopimus on alkanut 1.12.2024. Vuokran summa on 12 500 euroa kuussa, ja sitä korotetaan vuosittain elinkustannusindeksin mukaan, kuitenkin vähintään prosentin.

Merkittävät sopimukset

Sunborn London

Sunborn London -jahtihotellin laivapaikan vuokrasopimus

Sunborn UK:n Sunborn London -jahtihotellin operaattorina ja Royal Docks Management Authority Limitedin ("**Viranomainen**") välinen Sunborn London -jahtihotellin laivapaikan vuokrasopimusta koskeva sopimus uusittiin kesäkuussa 2024, ja se on voimassa 1.6.2029 asti. Laivapaikan vuokrasopimuksen tarkoituksena on säännellä aluksen kiinnittämistä Royal Victoria Dock -satamaan Royal Victoria Squaren lähelle. Kuukausittain maksettava vuokra oli sopimuskauden alussa 12 029,81 puntaa, ja vuokraa tarkistetaan vuosittain kuluttajahintaindeksin mukaan.

Viranomainen on sitoutunut ylläpitämään vedenkorkeutta, olemaan sallimatta aluksen vaurioitumista tai aluksia tai muita rakenteita, jotka voivat haitata alusta käyttävän tai siinä oleskelevan henkilön viihtyvyyttä, sekä tarvittaessa sallimaan aluksen siirron pois satamasta. Sunborn UK on sitoutunut pitämään aluksen hyvässä kunnossa, olemaan siirtämättä alusta, huolehtimaan asianmukaisesti aluksen turvallisesta kiinnittämisestä, pitämään huolta, ettei aluksesta aiheudu ylimääräistä melua, olemaan käyttämättä alusta muuhun tarkoitukseen kuin kelluvana hotellina, ja pitämään yllä vakuutusturvaa. Mikäli Sunborn International -konserni haluaisi vaihtaa aluksen toiseen vastaavaan alukseen sopimuskauden aikana, Viranomainen sitoutuu hyväksymään vaihdon, ellei sillä ole kohtuullista syytä vastustaa sitä.

Viranomainen voi irtisanoa sopimuksen, jos Sunborn UK ei maksa erääntyneitä vuokraa 30 päivän kuluessa, jos Sunborn UK ei noudata sopimuksen mukaista olennaista velvollisuutta tai ehtoa eikä korjaa rikkomustaan kohtuullisessa ajassa, jos Sunborn UK asetetaan selvitystilaan, jos alusta ei käytetä enää hotellina ja ravintolana tai se siirretään pois Royal Victoria Dock -satamasta, tai jos sopimus ExCeL Londonin kanssa päättyy (katso "*Sunborn London -jahtihotellin ja ExCeL Londonin välinen sopimus*" alla). Sopimukseen sovelletaan Englannin ja Walesin lakeja.

Sunborn London -jahtihotellin ja ExCeL Londonin välinen sopimus

Sunborn UK:n ja ExCeL Londonin välinen sopimus Sunborn UK:n oikeudesta hyödyntää ExCeL Londonin kiinnityspaikan sähkö-, vesi-, tietoliikenne- ja viemäriverkostopalveluita uusittiin 16.7.2024, ja se on voimassa 30.9.2028 asti. Sopimusta voidaan jatkaa yhteisellä sopimuksella viidellä vuodella.

Sopimus antaa Sunborn London -jahtihotellille mahdollisuuden hyödyntää ExCeLin parkkipaikkoja, jätelaitoksia, tiettyjä yleishyödyllisiä palveluita sekä ExCeL Londonin nimeä markkinointitarkoituksissa. Lisäksi sopimus antaa Sunborn London -jahtihotellille yksinoikeuden operoida alusta kelluvana hotellina sijainnissa. Sopimuksen mukaiset kiinteät kulut koostuvat Sunborn UK:n ExCeL Londonille maksamasta 2,8 prosentin liikevaihto-osuudesta.

ExCeL London voi irtisanoa sopimuksen, mikäli määräysvalta Sunborn UK:ssa vaihtuu siten, että ostaja saa Sunborn UK:n hallituksen määräysvallan tai hankkii yli 50 prosenttia Sunborn UK:n äänistä ja osakkeista sekä järjestää konferensseja ja näyttelyitä ollen ExCeL Londonin kilpailija. ExCeL London voi myös irtisanoa

sopimuksen, jos Sunborn UK rikkoo sopimuksen ehtoja eikä korjaa rikkomusta 30 päivän sisällä huomautuksesta, jos Sunborn UK asetetaan selvitystilaan, jos alus ei pystyisi majoittamaan vähintään 150 vierasta 12 kuukauden tai pidemmän ajanjakson aikana tai jos alus lakkaisi toimimasta hotellina. Sunborn UK voi irtisanoa sopimuksen, jos ExCeL London rikkoo sopimuksen ehtoja eikä korjaa rikkomusta 30 päivän sisällä huomautuksesta, jos ExCeL London ei enää toimisi konferenssi- ja näyttelytilana, jos Sunborn UK asetetaan selvitystilaan tai jos alus lakkaisi toimimasta hotellina. ExCeL London -sopimus päättyisi automaattisesti, mikäli Sunborn London -jahtihotellin kiinnitysoikeus Royal Docks -alueella päättyisi, ellei ole todennäköistä, että uusi kiinnityssopimus solmitaan. Sopimukseen sovelletaan Englannin ja Walesin lakeja.

Uuden Lontoon jahtihotellin laivapaikan vuokrasopimus

Sunborn UK ja Royal Docks Management Authority Limited allekirjoittivat 4.9.2024 30 vuoden vuokrasopimuksen Sunborn UK:n oikeudesta sijoittaa uusi Lontoon jahtihotelli Lontoon Royal Docks -alueelle. Vuokrasopimus astuu voimaan, kun uusi jahtihotelli on saapunut sijaintiin ja kiinnitetty Royal Victoria Dock -satamaan. Ensimmäisenä vuonna vuokrasopimuksen astumisesta voimaan vuokran määrä on sama kuin se oli aiemmin nykyisen Sunborn London -jahtihotellin laivapaikan vuokrasopimuksen mukaan. Toisena vuonna sitä korotetaan 12 prosentilla ja kolmantena vuonna edelleen 34 prosentilla. Perusvuokran lisäksi Sunborn UK:n tulee maksaa liikevaihtoon perustuvaa vuokraa, mikäli liikevaihdon 2,3 prosentin suuruinen osa ylittää perusvuokran kyseiseltä vuodelta. Sunborn UK:lla on oikeus korvata alus toisella samanlaisella aluksella samassa sijainnissa.

Kun vuokrasopimus on astunut voimaan, viranomainen voi irtisanoa sopimuksen, jos vuokraa ei makseta 20 arkipäivän kuluessa sen erääntymisestä, jos Sunborn UK rikkoo sopimusehtoja, jos Sunborn UK:sta tulee maksukyvytön tai asetetaan selvitystilaan tai jos alusta ei enää käytetä hotellina tai ravintolana taikka sitä ei pidetä kiinnitettynä Royal Victoria Dock -satamaan kuuden peräkkäisen kuukauden ajan. Sunborn UK voi irtisanoa sopimuksen 12 kuukauden irtisanomisajalla tai purkaa sen välittömästi, jos Viranomainen rikkoo sopimusehtoja tai jos Viranomainen vaatii Sunborn UK:ta siirtämään alusta.

Sunborn Gibraltar

Sunborn Gibraltar -jahtihotellin laivapaikan vuokrasopimus

Ocean Village Investments Limited ("**Ocean Village Investments**") toimiluvan myöntäjänä ja Sunborn Gibraltar toimiluvan saajana tekivät 15.8.2013 laivapaikan vuokrasopimuksen. Vuokrasopimus on voimassa 15 vuotta 15.8.2028 asti. Sopimus koskee proomun tai muun vastaavanlaisen aluksen (joka on kooltaan ja varustukseltaan samanlainen kuin proomu) kiinnittämistä. Sopimuksen mukainen laivapaikan vuokra on 480 000 punttaa vuodessa, ja sitä tarkistetaan vuosittain kuluttajahintaindeksin mukaan.

Laivapaikan vuokrasopimuksen mukaan Ocean Village Investmentsin velvollisuutena on tarjota Sunborn Gibraltarille kohtuullinen ja esteetön kulku Gibraltarin Ocean Village -venesatamasta, antaa Sunborn Gibraltarille mahdollisuus harjoittaa liiketoimintaansa häiriöttä, varmistaa, että Ocean Village Investments ja sen palkkaamat ulkopuoliset urakoitsijat eivät häiritse Sunborn Gibraltarin liiketoimintaa, ja sallia jalankulkijoiden ja ajoneuvojen kohtuullinen pääsy proomulle Ocean Village Investmentsin kiinteistöllä. Sunborn Gibraltar on sitoutunut olemaan siirtämättä alusta Gibraltarin Ocean Village -venesatamasta mihinkään muuhun paikkaan Gibraltarilla, paitsi a) korjauksia ja rutiinihuoltoja varten tai b) jos proomu korvataan toisella kooltaan ja varustukseltaan samanlaisella aluksella. Lisäksi Sunborn Gibraltar on velvollinen ylläpitämään ja hankkimaan riittävän vakuutusosuuden proomun, sen kaluston ja varusteiden sekä muun Sunborn Gibraltarin omistaman laiturissa olevan infrastruktuurin osalta sekä noudattamaan kaikkia vakuutuksenantajien vaatimuksia.

Molemmilla osapuolilla on oikeus irtisanoa vuokrasopimus, jos toinen osapuoli on syyllistynyt merkittävään rikkomukseen, jos Sunborn Gibraltar ei maksa erääntyneitä maksujaan 30 päivän kuluessa, jos kiinnityspaikasta tulee sopimaton tai vaarallinen proomun kiinnittämiseen tai jos sääntelyssä tapahtuu muutos, joka estää Sunborn Gibraltarilla operoimasta hotellia proomulla. Sunborn Gibraltar voi myös irtisanoa sopimuksen seuraavissa tapauksissa: (i) ilmoittamalla asiasta 60 päivän irtisanomisajalla Ocean Village Investmentsille ja maksamalla 1,2 miljoonan punnan suuruisen kiinnityspaikan irtisanomismaksun sekä kaikki muut erääntyneet velat, maksut ja kustannukset, ja (ii) ilmoittamalla asiasta kuuden kuukauden irtisanomisajalla ja maksamalla Ocean Village Investmentsille kaksinkertaisen vuotuisen peruspalkkion (480 000 punttaa) suuruisen summan sekä kaikki muut erääntyneet velat, maksut ja kustannukset. Sunborn Gibraltar on velvollinen maksamaan kolmannen osapuolen palvelut ja muut muuton helpottamiseen liittyvät

kustannukset. Jos jompikumpi osapuoli löytää korvaavan aluksen Gibraltarin Ocean Village -venesatamaan, yllä mainittujen kohtien (i) ja (ii) mukaisia korvauksia vähennetään 50 prosentilla.

Jos Sunborn Oy myy 50–80 prosenttia SBIH:n omistuksestaan, Sunborn Gibraltarin tulee maksaa Ocean Village Investmentsille 240 000 punttaa (tarkistettuna kuluttajahintaindeksin mukaan). Jos Sunborn Oy myy yli 80 prosenttia SBIH:n omistuksestaan, maksettavaksi tulee 720 000 punttaa (tarkistettuna kuluttajahintaindeksin mukaan). Sopimukseen sovelletaan Gibraltarin lakeja.

Yhteisyrityshanke ja Gibraltarin aluksen enemmistöosuuden kauppa

Maaliskuussa 2025 SBIH tiedotti yhteisyrityshankkeesta ja Gibraltarin aluksen enemmistöosuuden kaupasta. Kaupan täytäntöönpanossa aluksen omistus siirtyisi singaporelaiselle yhteisyritykselle XNS Holdings PTE. LTD.:lle ("**XNS**"), josta SBIH omistaisi 42 prosenttia. XNS:n merkittävä omistaja ja rahoittaja on australialaissyjoittaja Wilson Hui Xiong Xue. Järjestelyn tavoitteena on SBIH:n liiketoiminnan pääomarakenteen vahvistaminen, Sunborn Gibraltarin liikkeeseen laskeman 58 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan takaisinmaksu sekä aluksen perusparannustöiden toteuttaminen.

Järjestelyn kokonaisarvo on 155 miljoonaa dollaria, josta 90 miljoonaa dollaria maksetaan käteisellä ja 65 miljoonaa dollaria XNS:n osakkeina. Vastike maksetaan kolmessa osassa. Käteisvastikkeen ensimmäinen osuus, 9 miljoonaa dollaria, maksetaan toukokuun loppuun mennessä. Toinen osuus vastikkeesta koostuu 72 miljoonan dollarin käteissummasta ja 65 miljoonan dollarin arvosta XNS:n osakkeita. 9 miljoonan dollarin kolmas osuus talletetaan toisen osuuden maksamisen yhteydessä escrow-tilille, ja nämä varat vapautetaan Sunborn Gibraltarille järjestelyn täytäntöönpanon yhteydessä.

Järjestelyn täytäntöönpano on ehdollinen kaikkien vastikeosuuksien maksamiselle, mukaan lukien XNS:n suunnatun osakeannin toteuttamiselle sekä escrow-tilille tehtävän talletuksen tekemiselle ja escrow-tilille talletettujen varojen vapauttamiselle. Lisäksi täytäntöönpano on ehdollinen alukseen tehtävien teknisten järjestelyiden ja perusparannusten loppuunsaattamiselle sekä tietyille muille tavanomaisille ehdoille. Jotta järjestely voidaan panna täytäntöön, Sunborn Gibraltarin tulee jatkaa aluksen tavanomaista liiketoimintaa järjestelyn täytäntöönpanoon saakka. Järjestely tulee panna täytäntöön kesäkuun 2025 loppuun mennessä.

XNS:n osakkeenomistajat ovat allekirjoittaneet XNS:ää koskevan osakassopimuksen. Osakassopimuksen mukaan XNS tulisi jakamaan osinkona vähintään 70 prosenttia tilikauden voitosta, jonka myötä Sunborn International -konserni pyrkii saamaan yhteisomistetusta aluksestaan vuosittaista osinkotuottoa. Sunborn International -konserni ei anna ennusteita tulevasta osinkotuotosta.

Järjestelyn kokonaisarvo 155 miljoonaa dollaria maksetaan osittain käteisellä ja osittain XNS:n osakkeina. Sunborn Gibraltar -jahtihotellin kirjanpitoarvo 31.12.2024 oli 91,7 miljoonaa euroa, ja järjestelyn täytäntöönpanon yhteydessä se kirjataan pois taseesta kokonaisvastiketta vastaan. Käteisvastiketta käytetään Sunborn Gibraltarin liikkeeseen laskeman 4.7.2025 eräännyvän 58 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan, siihen liittyvien korkojen ja kustannusten sekä 1,8 miljoonan euron rahalaitoslainan maksuun. Lisäksi käteisvastikkeella katetaan teknisistä järjestelyistä ja perusparannustöistä aiheutuvat kulut. XNS:n osakkeina maksettu 65 miljoonan dollarin vastike muodostaa hankintamenon uudelle SBIH:n osakkuusyhtiölle ja se kirjataan taseeseen.

Siirtymäkauden palvelusopimus

SBIH ja Sunborn Oy ovat tehneet siirtymävaiheen palvelusopimuksen hallintopalvelujen tuottamisesta helpottaakseen Sunborn International -konsernin liiketoiminnan jatkumista rajoitetun siirtymävaiheen ajan Osakevaihdon toteuttamisen jälkeen. Siirtymävaiheen palvelusopimus koskee tiettyjä osa-alueita, kuten henkilöstö- ja palkanlaskentapalveluita, taloushallinnon palveluita sekä IT-palveluita. Osa siirtymävaiheen palvelusopimuksen kattamista palveluista on kolmansien osapuolien tarjoamia palveluita. Sunborn International -konsernin tavoitteena on tehdä parhaansa luodakseen tai hankkiakseen mahdollisimman pian tarvittavat valmiudet ja resurssit, jotta se voi itse suorittaa samankaltaiset palvelut kuin ne palvelut, joita siirtymävaiheen palvelusopimus koskee, tai hankkia tällaiset palvelut kolmannen osapuolen palveluntarjoajilta. Kummankin osapuolen on tehtävä kaikki tarvittavat toimenpiteet liiketoimintansa erottamiseksi toisen osapuolen liiketoiminnasta ja jatkamiseksi itsenäisesti (katso myös "*Lähipiiriliiketoimet*" alla).

Sopimus on voimassa toistaiseksi. Kumpikin osapuoli voi irtisanoa sopimuksen kirjallisesti kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla. Vuosikustannuksen Sunborn International -konsernille arvioidaan olevan 15 000 euroa vuodessa.

Rush Factory

Ehdollinen rahoitussopimus

Rush Factory allekirjoitti 28.10.2024 ehdollisen rahoitussopimuksen PM Ruukki Oy:n, Jerovit Advisory Oy:n ja Niemelän Markka & Ropo Oy:n kanssa. Rahoitusjärjestelyn osana PM Ruukki Oy ja Jerovit Advisory Oy tarjosivat Rush Factorylle 200 000 euron siltarahoituksen sen maksukyvyyn turvaamiseksi ja ProUp Oy tarjosi noin 550 000 euron lainan Rush Factoryn omistaman Maskun kiinteistön pankkilainan sekä käyttöpääomallainan takaisinmaksua varten. Lainojen vakuutena on Maskun kiinteistö. Siltarahoitus ja vieraan pääoman ehtoinen rahoitus toteutettiin 6.11.2024. Myöhemmin Rush Factory on saanut 42 513 euroa lisää vieraan pääoman ehtoista rahoitusta PM Ruukki Oy:ltä ja Jerovit Advisory Oy:ltä. Rahoitussopimuksen allekirjoittajana Rush Factoryn suurin osakkeenomistaja Niemelän Markka & Ropo Oy on sitoutunut kannattamaan Rahoitusjärjestelyä. Rahoitusjärjestelyn tarkoituksena oli Rush Factoryn liiketoiminnan jatkumisen turvaaminen ja taloudellisen aseman vakauttaminen sekä tervehdyttäminen. Lisäksi tarkoituksena on tutkia uusia liiketoimintamahdollisuuksia ja täysin uusia liiketoiminta-alueita, joista Rush Factory saisi kasvaa.

Lisäksi PM Ruukki Oy ja Jerovit Advisory Oy tarjosivat Rush Factorylle oman pääoman ehtoista rahoitusta osana Rahoitusjärjestelyä. Rahoitussopimuksessa osapuolet sopivat, että Rush Factory järjestäisi suunnatun osakeannin, jossa PM Ruukki Oy ja Jerovit Advisory Oy saisivat yhteensä 400 000 euron sijoituksella kumpikin 25 prosenttia vastaavan omistus- ja ääniosuuden kaikista Rush Factoryn osakkeista rahoitussopimuksen allekirjoituspäivän osakemäärä ja Rush Factoryn pääomistajalle suunnattu osakeanti huomioiden, yhteensä siten 50 prosentin osuuden. Osa 400 000 euron sijoituksesta maksettaisiin konvertoimalla Rush Factoryn saama siltarahoitus Rush Factoryn uusiksi osakkeiksi. Rahoitussopimuksen muutossopimuksessa osapuolet sopivat, että osapuolten kirjallisesti hyväksymät lisälainaerät, mukaan lukien 42 513 euron erä, konvertoidaan yhdessä siltarahoituksen kanssa Rush Factoryn uusiksi osakkeiksi osana 400 000 euron sijoitusta. Sijoitus on kuitenkin suuruudeltaan aina enintään 400 000 euroa, jolloin lisälainaerät vähentävät uuden oman pääoman ehtoisen rahoituksen osuutta osakeannissa. Ennen suunnatun annin toteutumista Jerovit Advisory Oy aikoo siirtää saatavansa ja merkintäoikeutensa tytäryhtiölleen Jerovit Investment Oy:lle. Rahoitusjärjestelyssä PM Ruukki Oy:lle ja Jerovit Investment Oy:lle lasketaan Osakevaihdon yhteydessä liikkeeseen yhteensä 3 264 066 Rush Factoryn uutta osaketta noin 0,123 euron osakekohtaisella merkintähinnalla. Rahoitussopimuksessa on oletettu, ettei Rush Factoryn Maskun kiinteistöön liittyvä 168 640 euron sopimussakko tule maksettavaksi. Mikäli Rush Factory joutuisi maksamaan sopimussakon, osapuolet neuvottelevat sen vaikutuksesta osakekohtaiseen merkintähintaan.

Rahoitusjärjestelyn oman pääoman ehtoinen rahoitus on ehdollinen osapuolista tehtäville due diligence -tarkistuksille sekä tarvittaville Rush Factoryn yhtiökokouksen päätöksille koskien suunnattua osakeantia ja muita järjestelyyn välittömästi liittyviä yhtiökokouksen päätösvaltaan kuuluvia asioita. Lisäksi edellytyksenä on se, että osapuolten toisilleen antamia vakuutuksia ei ole rikottu. Edelleen soveltuvan sääntelyn niin vaatiessa esite tai muu vastaava asiakirja osakeantia koskien tulee olla laadittu ja hyväksytty ja mahdolliset viranomaisluvut saatu.

Mikäli Rahoitusjärjestelyn oman pääoman ehtoinen rahoitus ei toteudu suunnitellulla tavalla, on PM Ruukki Oy:llä ja Jerovit Advisory Oy:llä oikeus eräännyttää Rush Factorylle antamansa siltarahoitus ja muut lisälainaerät sekä ProUp Oy:llä antamansa vieraan pääoman ehtoinen rahoitus heti takaisinmaksettavaksi.

Rahoitusjärjestelyn mukainen ProUp Oy:n vieraan pääoman ehtoinen rahoitus annettiin Kiinteistö Oy Pudasjärven Peltolan kautta. Velan korko on 12 kuukauden Euribor lisättynä 5 prosenttiyksikön korkomarginaalilla. Lainan vakuutena on Maskun kiinteistö. Laina maksetaan takaisin kuukausittain 12 500 euron lyhennyserin. Jäljellä oleva velkapääoma ja maksamaton korko eräännyvät kokonaisuudessaan takaisinmaksettavaksi 1.10.2025. Maskun kiinteistöstä saadut vuokratulot kuuluvat velkojalle.

Tapahtumakaluston käyttö- ja vuokrasopimus Fin 158 Oy:n kanssa

Rush Factory solmi 29.11.2024 merkittävän tapahtumakaluston käyttö- ja vuokrasopimuksen Fin 158 Oy:n kanssa. Sopimus tukee Rush Factoryn omaa tapahtumajärjestämistä ja mahdollistaa sen laajentamisen sekä avaa uusia liiketoimintamahdollisuuksia tarjoamalla tapahtumakalustoa ja -palveluita muille toimijoille Suomessa. Kaluston ylläpidosta, vakuutuksista, määräaikaishuolloista ja ennakoivasta kunnossapidosta vastaa Fin 158 Oy, mutta käyttö on optimoitu Rush Factoryn tarpeiden mukaan. Lisäksi Rush Factory vastaa käyttökustannuksista, kuten polttoaineista ja käyttöaikaisista korjauksista, sekä mahdollisista vahingoista käytön aikana. Käyttö- ja vuokrasopimuksen mukaisesti Fin 158 Oy sitoutuu olemaan vuokraamatta kalustoaan muille kuin Rush Factorylle ilman Rush Factoryn kirjallista hyväksyntää. Rush Factory maksaa Fin

158 Oy:lle korvauksen, joka on 30 prosenttia Rush Factoryn kaluston käytöstä saamista myyntituloista. Kumpikin osapuoli voi irtisanoa sopimuksen kirjallisesti 60 päivän irtisanomisajalla. Sopimus tehtiin Rush Factoryn pääomistajan ja hallituksen puheenjohtajan Markus Niemelän kanssa tämän hankittua 29.11.2024 Fin 158 Oy:n koko osakekannan. Lähipiirin kanssa tehty sopimus on markkinaehtoinen.

Yhteistyösopimus Sunborn Events Oy:n kanssa

Rush Factory solmi 29.11.2024 yhteistyösopimuksen Sunborn-konserniin kuuluvan Sunborn Events Oy:n kanssa. Sopimuksen myötä Rush Factory aloitti yhteistyön Sunborn Events Oy:n kanssa tarjoten palveluita, jotka liittyvät tapahtumakaluston varastointiin, vuokraukseen ja rakentamiseen. Sopimuksen mukaisesti Sunborn Events Oy tarjoaa Rush Factorylle omistamaansa ja hallinnassaan olevaa tapahtumainfrastruktuuria varastoitavaksi ja edelleen vuokrattavaksi. Rush Factory tarjoaa Sunborn Events Oy:lle tapahtumakohtaisesti (i) tapahtumien infrastruktuurin suunnittelua ja toteutusta, (ii) varastointia ja kalustohuoltoa, (iii) rakentamis-, kuljetus- ja purkupalveluita, ja (iv) tarvittavan henkilöstön vuokrausta tapahtumien toteuttamiseksi. Kaikki palvelut ja vuokrauspalvelut hinnoitellaan Rush Factoryn ja Sunborn Events Oy:n tapahtumakohtaisten kirjallisten sopimusten mukaisesti. Rush Factory maksaa Sunborn Events Oy:lle vuokratilasta ja palveluista asiakkaalta laskutetun myynnin mukaisesti 30 prosentin korvauksen. Kumpikin osapuoli voi irtisanoa sopimuksen kirjallisesti 90 päivän irtisanomisajalla.

Oikeudenkäynnit, välitysmenettelyt ja hallinnolliset menettelyt

Alla mainittua lukuun ottamatta Sunborn International -konserni ei ole Yhtiöesitteen päiväystä edeltävien 12 kuukauden aikana ollut osallisena missään merkittävässä hallinnollisessa menettelyssä, oikeudenkäynnissä tai välitysmenettelyssä, joilla voisi olla tai on ollut merkittävä vaikutus Sunborn International -konsernin taloudelliseen asemaan tai kannattavuuteen, eikä Sunborn International -konserni ole tietoinen minkään tällaisen menettelyn vireillä olosta tai uhasta.

Maskun kunta lähetti Rush Factorylle 2.10.2023 168 640 euron laskun sopimussakkona rakentamisvelvoitteen laiminlyönnistä. Rush Factoryn omistaman kiinteistön käyttöönottotarkastus olisi pitänyt suorittaa syyskuun 2023 aikana. Rush Factory sai 11.12.2023 lisäaikaa kiinteistön käyttöönottokuntoon saattamiseksi 1.4.2024 mennessä. Käyttöönottokatselmus suoritettiin 2.4.2024. Maskun kunnanhallitus päätti 17.4.2024 lykätä rakentamisvelvoitteen sopimussakon täytäntöönpanoa siten, että Rush Factoryn tulee toteuttaa sokkelin ja ovien viimeistely, piha-alueen siivous ja maatyöt kiinteistöllä 30.6.2024 mennessä. Maskun kunnanhallitus päätti 12.8.2024 tilata ulkopuolisen arvion Rush Factoryn omistaman kiinteistön rakentamisvelvoitteen myöhästymiseen liittyen. Samalla sopimussakon asettamista lykättiin, kunnes selvitys valmistuisi. Tämän Yhtiöesitteen päivämääränä sopimussakon täytäntöönpano on edelleen kesken.

Lisäksi Rush Factoryllä on ollut käynnissä oikeudellinen menettely Isossa-Britanniassa vuodesta 2015 lähtien. Menettely liittyy Rush Factoryn järjestämässä tapahtumassa tapahtuneeseen onnettomuuteen. Menettely oli jo ratkaistu Rush Factoryn eduksi, mutta kantaja valitti päätöksestä, ja siten menettely on edelleen käynnissä.

Lokakuussa 2024 Verohallinto lähetti Sunborn Oy:lle kuulemisen SBIH:n korkojen täysimääräisestä vähennyskelpoisuudesta, sillä Sunborn Oy oli liittännyt veroilmoitukseen konsernitilinpäätöksen, jota veroilmoituksen jättämishetkellä ei ollut tilintarkastettu. Verohallinto ei hyväksynyt korkovähennyksiä, ja SBIH:n tuloja lisättiin noin 1,6 miljoonalla eurolla. Tästä SBIH:lle aiheutui 370 tuhannen euron jäännösvero sekä 32 tuhannen euron veronkorotus. Korkovähennyystä ei korjattu viranomaisaloitteisesti tai itseoikaisuna senkään jälkeen, kun konsernitilinpäätös oli tilintarkastettu. Sunborn Oy teki oikaisuvaatimuksen joulukuun alussa. Tämän Yhtiöesitteen päivämääränä oikaisuvaatimuksen käsittely on kesken.

Vakuutukset

Sunborn International -konserni ylläpitää vakuutusuojaa sen liiketoimintaan kohdistuvia riskejä vastaan. Sunborn International -konsernin johto katsoo, että Sunborn International -konsernin vakuutusuoja vastaa alalla sovellettavia käytäntöjä ja että ne kattavat riskit, joilta suojautumiseksi vakuutuksen hankkimista voidaan pitää asianmukaisena toimenpiteenä Sunborn International -konsernin tarpeiden ja sen harjoittaman liiketoiminnan olosuhteiden perusteella. Vakuutuksiin sovelletaan yleisiä rajoituksia, joiden vuoksi ne eivät välttämättä kata kaikkia aiheutuneita vahinkoja.

Lähipiiriliiketoimet

Osapuolten katsotaan kuuluvan toistensa lähipiiriin, jos toinen osapuoli kykenee käyttämään toiseen nähden määräysvaltaa tai huomattavaa vaikutusvaltaa tai yhteistä määräysvaltaa sen taloutta ja liiketoimintaa koskevassa päätöksenteossa. Yhtiön lähipiiriin kuuluvat Yhtiön tytäryhtiöt, Yhtiön hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja johtoryhmän muut jäsenet sekä heidän perheenjäsenensä ja heidän määräysvallassaan olevat yhtiöt.

Hallituksen ja johtoryhmän jäsenet ja toimitusjohtaja sekä heille maksettavat palkkiot on kuvattu tämän Yhtiöesitteen kohdassa ”Hallinto, johto ja tilintarkastajat – Johdon palkkiot sekä kannustin- ja eläkejärjestely”.

Rush Factoryn lähipiiriliiketoimet

Seuraavassa taulukossa on esitetty Rush Factoryn lähipiirinsä kanssa toteuttamat liiketapahtumat:

Tuhatta euroa	Konserni	
	1.1.–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
Palkkiot ja korvaukset	57	113
Saadut pääomallinat	352	352

Rush Factoryn johto katsoo, että lähipiirin kanssa toteutetut transaktiot vastaavat ehdoiltaan riippumattomien osapuolien kanssa tehtäviä liiketoimia, pois lukien tilikauden 2021 aikana saadut pääomallinat, joista 150 000 euron pääomallinan korko on 3 prosenttia ja 202 000 euron pääomallinan korko on 0 prosenttia.

Lähipiiritransaktioiden palkkiot ja korvaukset liittyvät Rush Factoryn kehitysjohtajalle Markus Niemelälle maksettuihin palkkioihin ja korvauksiin. Markus Niemelän määräysvaltayhtiö Niemelän Markka & Ropo Oy on tämän Yhtiöesitteen päivämääränä Rush Factoryn suurin osakkeenomistaja. Rush Factory ja Niemelän Markka & Ropo Oy allekirjoittivat 15.9.2020 toimeksiantosopimuksen, jonka mukaisesti Markus Niemelä on laskuttanut Rush Factoryä ulkopuolisena palveluntarjoajana tarjoamista palveluista Rush Factorylle. Toimeksiantosopimuksen mukaan Markus Niemelällä on ollut oikeus laskuttaa palveluistaan 7 000 euroa kuukaudessa. Lisäksi palkkioita ja korvauksia on maksettu Fin 158 Oy:lle, joka on Markus Niemelän omistama yhtiö ja jonka johdossa Markus Niemelä on toiminut.

Osana Rush Factoryn Rahoitusjärjestelyä ja ennen sen mukaisen suunnatun osakeannin toteuttamista Rush Factoryn nykyisten velkojen Niemelän Markka & Ropo Oy:n ja Markus Niemelän sellaiset saatavat, jotka voidaan konvertoida Rush Factoryn osakkeiksi, tulee järjestelyn ehtojen mukaan konvertoida uusiksi osakkeiksi merkintähinnalla 0,453 euroa per osake. Tällaisia saatavia on yhteensä 409 180,30 euron arvosta. Markus Niemelä toimii tämän Yhtiöesitteen päivämääränä Rush Factoryn hallituksen puheenjohtajana.

Rush Factory solmi 29.11.2024 merkittävän tapahtumakaluston käyttö- ja vuokrasopimuksen Fin 158 Oy:n kanssa. Rush Factory maksaa Fin 158 Oy:lle korvauksen, joka on 30 prosenttia Rush Factoryn kaluston käytöstä saamista myyntituloista. Sopimus tehtiin Rush Factoryn pääomistajan ja hallituksen puheenjohtajan Markus Niemelän kanssa tämän hankittua 29.11.2024 Fin 158 Oy:n koko osakekannan. Lähipiirin kanssa tehty sopimus on markkinaehtoinen.

SBIH:n lähipiiriliiketoimet

Seuraavassa taulukossa on esitetty SBIH:n lähipiirinsä kanssa toteuttamat liiketapahtumat:

Tuhatta euroa	Konserni	
	1.1.–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
Hallintopalvelut.....	304	62
Toimistovuokra.....	1	1
Ennakkomaksut	186	3
Yhteensä	491	66
Velat.....	20 003	18 733

Lähipiirtransaktioiden hallintopalvelut liittyvät Sunborn Oy:n lähipiiriyhtiöilleen tuottamiin henkilöstöhallinto-, taloushallinto- ja lakipalveluihin, jotka on tuotettu markkinaehtoisesti.

Olenaisia velkoja ovat 15,0 miljoonan euron voitto-osuuslaina Niemen perhetoimiston omistukseen kuuluvan Saga Palvelut Oy:n kanssa sekä SBIH:n ja Sunborn Oy:n välinen 3,8 miljoonan euron velkasopimus. Sunborn Oy ja Niemen perhetoimiston omistukseen kuuluva Saga Palvelut Oy tekivät 15.1.2013 velkakirjan voitto-osuuslainasta. Velkakirja siirrettiin SBIH:lle Sunborn Oy:n siirrettyä jahtihotelliliiketoiminnan SBIH:n alle huhtikuussa 2020. Velkakirjan mukaan Saga Palvelut Oy rahoitti Sunborn Oy:n investointeja muun muassa jahtihotelliliiketoimintaan ja Sunborn Gibraltar -jahtihotelliin liittyen. Saga Palvelut Oy antoi 31.12.2024 päivitetyn velkakirjan ehtojen mukaisesti 15 miljoonan euron voitto-osuusehtoisen rahoituslimiitin SBIH:lle. Voitto-osuuslainan jäljellä oleva pääoma 31.12.2024 oli 14 990 204 euroa, joka konvertoidaan SBIH:n osakkeiksi siten, että SBIH laskee Saga Palvelut Oy:lle liikkeeseen 52 578 758 SBIH:n hallussa olevaa omaa osaketta ennen Osakevaihdon toteuttamista. SBIH ja Sunborn Oy päivittivät 1.12.2024 3,8 miljoonan euron velkasopimusta ja sopivat, että velka sisältää 6,5 prosentin vuosittaisen koron, jonka SBIH on kirjannut tilikauden 1.1.–31.12.2024 tuloslaskelmaan ja pääomittanut lainan pääomaan 31.12.2024 246 tuhannen euron suuruisena. Puolet lainasta eräännyy 1.1.2026 ja loput 1.1.2027.

Ennakkomaksut ovat Sunborn International UK Ltd:n ja Sunborn Energy Ltd:n välisen Lontoon laivahotellin energiatehokkuushankeen ennakkomaksuja. Sunborn Energy Ltd suunnittelee laivahotellin energijärjestelmien konversiota uudentyypiseen vähähiiliseen lämpöpumppu- ja lämpöenergiatankkijärjestelmään sekä laivan kiinnitysjärjestelmään liittyvää energiainnovaatiota.

SBIH ja Sunborn Oy, joka sopimuksen tekohetkellä oli SBIH:n ainoa osakkeenomistaja, tekivät 1.11.2024 sopimuksen SUNBORN- ja SUNBORN YACHT HOTEL -tavaramerkeistä sekä Sunbornin logosta. Sopimuksen mukaan SBIH maksaa Sunborn Oy:lle kiinteinä rojaltimaksuina 100 000 euroa vuodessa, minkä lisäksi jokaisesta uudesta SBIH:n kehityskohteesta, kuten uusista yhtiöistä ja aluksista tai kiinteistöistä, kiinteää rojaltimaksua korotetaan 50 000 eurolla. Kiinteää 100 000 euron rojaltimaksua päivitetään vuosittain Suomen kuluttajahintaindeksin mukaan. Sopimus on kumman tahansa osapuolen irtisanottavissa 360 päivän irtisanomisajalla.

Niemen perhetoimiston omistukseen kuuluvan Sunborn Financen liikkeeseen laskeman 50 miljoonan euron vakuudellisen joukkovelkakirjalainan (ISIN-koodi: FI4000292750) osalta käynnistettiin 11.10.2024 kirjallinen menettely joukkovelkakirjalainan ehtojen muuttamiseksi. Kirjallisessa menettelyssä päätettiin, että 36 miljoonaa euroa Sunborn Financen joukkovelkakirjalainasta maksetaan jälleenrahoitetulla velalla joukkovelkakirjan haltijoille. 3,76 miljoonaa euroa velan pääomasta siirrettiin SBIH:lle, ja samalla muodostui vastaava 3,76 miljoonan euron lainasaaminen SBIH:lle Sunborn Financelta. Lainasaaminen maksettiin in natura -osinkona SBIH:n omistajalle Sunborn Oy:lle. Lisäksi uudelleenjärjestelyn yhteydessä 3,76 miljoonaa euroa lainapääomasta konvertoitiin SBIH:n omaksi pääomaksi joukkovelkakirjalainan haltijoille suunnatulla osakeannilla. Joukkovelkakirjalainan haltijat, jotka pyysivät saataviensa konvertoimista SBIH:n osakkeiksi, merkitsivät 26.2.2025 yhteensä 27 959 311 SBIH:n hallussa olevaa omaa osaketta.

SBIH ja Sunborn Oy ovat tehneet siirtymävaiheen palvelusopimuksen tietyistä palveluista, joita Sunborn Oy tarjoaa joko suoraan tai kolmannen osapuolen palveluntarjoajien välityksellä Sunborn International -konsernille siirtymävaiheen ajan Osakevaihdon täytäntöönpanon jälkeen. Lisätietoja siirtymävaiheen palvelusopimuksesta on esitetty yllä kohdassa ”– *Merkittävät sopimukset – Siirtymävaiheen palvelusopimus*”.

Origo Partners Oy toimii SBIH:n Taloudellisena Neuvonantajana ja saa palveluistaan Osakevaihdon toteutumiseen perustuvan 480 000 euron palkkion, josta 200 000 euroa maksetaan SBIH:n osakkeina käyttäen Osakevaihtosopimuksessa sovittua valuaatiota ja vaihtosuhdetta. Välittömästi ennen Osakevaihdon toteuttamista Origo Partners Oy:lle lasketaan liikkeeseen 803 722 SBIH:n hallussa olevaa omaa osaketta, jotka oikeuttavat Osakevaihdon vaihtosuhteen mukaisesti 1 310 931 Vastikeosakkeeseen. Origo Partners Oy:n toimitusjohtajaa Jussi Majamaata ehdotetaan Yhtiön hallitukseen Osakevaihdon toteuttamisesta lähtien.

Sääntely-ympäristö

Sunborn International -konserni toimii useassa eri maassa ja eri lainkäyttöalueella, jolloin jahtihotellit ja Sunborn International -konsernin liiketoiminta ovat riippuvaisia eri maiden sääntelystä. Jahtihotellit ovat esineinä kiinteistöjen ja alusten välissä, eivätkä lainkäyttöalueet, joilla Sunborn International -konserni toimii, pääsääntöisesti tunnista kiinteistöjen ja alusten väliin sijoittuvaa kelluvaa rakennelmaa.

Sunborn International -konsernin erikoisosaamista on eri lainkäyttöalueiden viranomaisvaatimusten täyttäminen ja tuotteen kehittäminen vastaamaan uusimpia ympäristö- ja energiatehokkuusvaatimuksia. Sunborn International -konsernilla on yli 25 vuoden kokemus pitkäaikaisten laivapaikkojen lupaprosessien hallinnasta ja uudentyyppisen hotellialuksen luokituksesta. Sunborn International -konserni on työskennellyt jahtihotellien oikeudellisen ulottuvuuden eteen useita vuosia ja kehittänyt DNV Group AS:n (Det Norske Veritas) kanssa oman standardin, joka vastaa jahtihotellien erikoisuuksiin. Vaikka standardin ylläpitäminen on vapaaehtoista, sen luominen on yksi merkittävimmistä Sunborn International -konsernin kilpailueduista. Standardin tarkoituksena on määrittää muun muassa alusten turvallisuus niin vakuuttajia kuin viranomaisia ja asiakkaita varten. Tällä tavalla esimerkiksi pelastus- ja paloturvallisuusteiden turvallinen suunnittelu on pystytty varmistamaan. Standardilla on myös pystytty vastaamaan maalle rakennettuihin hotelleihin kohdistuviin vaatimuksiin, mikä nopeuttaa lupaprosesseja.

Verosäntelyllä on merkittävä vaikutus Sunborn International -konsernin liiketoimintaan. Sunborn International -konserni pystyy optimoimaan verotustaan liikkuvalla omaisuuserällä, jahtihotelleilla. Jahtihotelleista on mahdollista tehdä poistoja huomattavasti tehokkaammin kuin kiinteistöistä, minkä lisäksi poistot voidaan aloittaa uudestaan, kun jahtihotelli on siirretty toiselle lainkäyttöalueelle.

Lisäksi Sunborn International -konserniin sovelletaan suomalaisia julkisia osakeyhtiöitä koskevia yleisiä määräyksiä sekä lakeja, sääntöjä ja suosituksia, joita First Northiin listatun yhtiön tulee noudattaa.

HALLINTO, JOHTO JA TILINTARKASTAJAT

Yleistä

Osakeyhtiölain ja Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan Yhtiön hallinto ja määräysvalta on jaettu osakkeenomistajien, hallituksen ja toimitusjohtajan kesken. Lisäksi johtoryhmä avustaa toimitusjohtajaa Yhtiön liiketoimintojen kehittämisessä ja operatiivisessa hallinnossa.

Yhtiön osakkeenomistajat käyttävät Yhtiöön kohdistuvaa määräysvaltaansa yhtiökokouksissa. Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltävät asiat on määritetty Osakeyhtiölaissa ja Yhtiön yhtiöjärjestyksessä.

Osakkeenomistajat osallistuvat Yhtiön hallintoon ja johtamiseen yhtiökokouksissa tehtävien päätösten kautta. Lisäksi yhtiökokous on Osakeyhtiölain mukaan pidettävä, mikäli Yhtiön tilintarkastaja tai osakkeenomistajat, jotka edustavat vähintään yhtä kymmenesosaa kaikista liikkeeseen lasketuista Osakkeista, kirjallisesti vaativat yhtiökokouksen koollekutsumista tietyn asian käsittelemistä varten.

Hallitus ja johtoryhmä

Hallitus

Hallituksella on yleinen vastuu Yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitus on vahvistanut itselleen kirjallisen työjärjestyksen, jossa määritellään hallituksen käsiteltäväksi kuuluvat asiat. Hallitus vahvistaa Yhtiön strategiaa, organisaatiota, kirjanpitoa ja varainhoidon valvontaa koskevat periaatteet sekä nimittää Yhtiön toimitusjohtajan. Toimitusjohtaja vastaa Yhtiön strategian toteuttamisesta ja juoksevien asioiden hoitamisesta hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti.

Yhtiön hallituksella ei ole erillistä tarkastus- tai palkitsemisvaliokuntaa, vaan hallitus vastaa näiden tehtävien asianmukaisesta valmistelusta ja hoitamisesta. Kyseisiin tehtäviin lukeutuu muun muassa Yhtiön taloudellista raportointia, riskienhallintaa ja lähipiiri liiketoimia koskeva valvonta. Lisäksi näihin tehtäviin lukeutuvat tilintarkastajan valintaan liittyvät asiat ja tilintarkastajan riippumattomuuden arviointi sekä tilintarkastusprosessin valvonta, kuten myös hallituksen palkitsemista ja valintaa koskevien ehdotusten valmistelu yhtiökokousta varten.

Rush Factoryn yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiöllä on hallitus, johon kuuluu vähintään kolme ja enintään seitsemän varsinaista jäsentä, eikä Rush Factoryn hallitus ole ehdottanut Osakevaihdosta päättävälle ylimääräiselle yhtiökokoukselle muutoksia hallitusten jäsenten määrään. Hallituksen jäsenet valitaan varsinaisessa yhtiökokouksessa ja heidän toimikautensa päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päätyessä. Yhtiöjärjestys ei aseta rajoitteita hallitusten jäsenten toimikausien lukumäärästä eikä yhtiöjärjestys millään tavoin rajoita yhtiökokouksen päättävältä hallituksen jäseniä valittaessa. Yhtiökokous voi kuitenkin ottaa huomioon Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n hallinnointikoodin hallituksen koostumusta säätelevät suositukset, erityisesti riippumattomuusvaatimukset ja muut vaatimukset, joita sovelletaan yleisen tai monenkeskisen kaupankäynnin kohteena oleviin yhtiöihin Suomessa. Hallitus valitsee yhden (1) jäsenistään puheenjohtajaksi ja se voi myös valita varapuheenjohtajan.

Rush Factoryn hallitus ehdottaa Rush Factoryn Osakevaihdosta päättävälle ylimääräiselle yhtiökokoukselle, että Yhtiön hallitukseen tulee kuulumaan kuusi (6) jäsentä. Samuli Koskela valittaisiin Yhtiön hallituksen puheenjohtajaksi. Hallituksen toimikausi alkaa ja hallituksen valinta ilmoitetaan rekisteröitäväksi Rush Factoryn hallituksen vahvistettua Osakevaihdon toteuttamisen edellytysten täyttyneen. Seuraavassa taulukossa esitetään ehdotetut Yhtiön hallituksen jäsenet.

Nimi	Syntymävuosi	Asema	Hallituksessa
Samuli Koskela	1974	Hallituksen puheenjohtaja	Osakevaihdon toteuttamisesta alkaen
Jakob Eliasson	1982	Hallituksen jäsen	Osakevaihdon toteuttamisesta alkaen
Jussi Majamaa	1971	Hallituksen jäsen	Osakevaihdon toteuttamisesta alkaen
Hans Niemi	1977	Hallituksen jäsen	Osakevaihdon toteuttamisesta alkaen
Karen Thomson	1962	Hallituksen jäsen	Osakevaihdon toteuttamisesta alkaen
Xavier Valero	1973	Hallituksen jäsen	Osakevaihdon toteuttamisesta alkaen

Samuli Koskela ehdotetaan toimivan Yhtiön hallituksen jäsenenä ja puheenjohtajana Osakevaihdon toteuttamisesta alkaen. Koskela on toiminut Wetteri Oyj:n sijoittajasuhteiden ja yritysjärjestelyjen johtajana sekä riippumattomana neuvonantajana, toimitusjohtajana ja hallituksen jäsenenä määräysvalta-yhtiössään Jerovit Advisory Oy:ssä vuodesta 2024. Koskela on ollut määräysvalta-yhtiönsä Jerovit Investment Oy:n toimitusjohtaja ja hallituksen jäsen vuodesta 2024, Eureport Oy:n ja Uudenkaupungin Työvene Oy:n hallituksen puheenjohtaja sekä Aquamec Oy:n hallituksen jäsen vuodesta 2024, Summa Defence Oy:n hallituksen jäsen ja perustajaosakas vuodesta 2024, Rego Oy:n hallituksen jäsen vuodesta 2022 sekä Aixel Oy:n hallituksen jäsen vuodesta 2005. Aiemmin Koskela on toiminut Lexia Asianajotoimisto Oy:n hallituksen jäsenenä vuosina 2023–2024, toimitusjohtajana vuosina 2017–2024 ja osakkaana vuosina 2007–2024, Fuxia Oy:n hallituksen jäsenenä vuosina 2023–2024, Dealia Oy:n toimitusjohtajana vuosina 2021–2024 ja hallituksen jäsenenä vuonna 2024, Amanvi Oy:n hallituksen varajäsenenä vuosina 2021–2024, Moonshine Brothers & Co. Oy:n hallituksen jäsenenä vuosina 2020–2024, Exio Capital Partners Oy:n hallituksen varajäsenenä vuosina 2017–2024, Dragonfly Capital Oy:n hallituksen jäsenenä vuosina 2008–2024, Betalex Oy:n hallituksen varajäsenenä vuosina 2004–2024 sekä Rego Development Oy:n hallituksen puheenjohtajana vuosina 2021–2023. Koskela on myös toiminut osakkaana ACE Law Oy:ssä vuosina 2005–2007 ja lakimiehenä Talousjuristit Oy:ssä vuosina 1999–2005. Koskela on koulutukseltaan oikeustieteen kandidaatti. Hän on Suomen kansalainen.

Jakob Eliassonin ehdotetaan toimivan Yhtiön hallituksen jäsenenä Osakevaihdon toteuttamisesta alkaen. Eliasson on toiminut Altaal AB:n luottopuolen sijoituskomitean puheenjohtajana vuodesta 2024. Eliasson on ollut Stiftelsen Danviks Hospitalin hallituksen jäsen vuodesta 2025, Altaal AB:n hallituksen jäsen vuodesta 2024, Nordic Credit Partners AB:n ja Nessarose AB:n hallituksen jäsen vuodesta 2021, Nordic Credit Partners S.A., SICAV-RAIF Umbrellan ja Nordic Credit Opportunities S.A., SICAV-RAIF:n hallituksen jäsen vuodesta 2020, Nordic Credit Partners Fund III AB (publ):n toimitusjohtaja ja hallituksen jäsen vuodesta 2017, Nordic Credit Partners Holding AB:n hallituksen jäsen vuodesta 2015, Arnöbergs Säteri AB:n hallituksen jäsen vuodesta 2013 sekä Nordens Finansforum AB:n hallituksen varajäsen vuodesta 2006. Aiemmin Eliasson on toiminut Nordic Credit Partners Fund II AB (publ):n toimitusjohtajana ja hallituksen jäsenenä vuosina 2015–2021 sekä Fixed Income Partners I AB:n toimitusjohtajana ja hallituksen jäsenenä vuosina 2013–2020. Eliasson on myös toiminut Trögds Härads Allmänningarin sijoitustoiminnan neuvoo-antavan komitean jäsenenä vuodesta 2022, ShortCap AB:n sijoituskomitean jäsenenä vuodesta 2019, Nordic Credit Partners AB:n perustajana, toimitusjohtajana ja sijoitusjohtajana vuosina 2015–2024, CVC Capital Partners PLC:n pohjoismaisten pääomasijoitusten sijoitusjohtajana vuosina 2012–2015, sijoitusasiantuntijana Goldman Sachs Merchant Bankingissa (The Goldman Sachs Group, Inc.:n pääomasijoitus-, luotto- ja infrastruktuuri-osastossa) vuosina 2010–2012 ja Credit Suisse Group AG:ssa investointipankkitoiminnan analyytikkona vuosina 2008–2010. Eliasson on koulutukseltaan kauppatieteiden maisteri. Hän on Ruotsin kansalainen.

Jussi Majamaan ehdotetaan toimivan Yhtiön hallituksen jäsenenä Osakevaihdon toteuttamisesta alkaen. Majamaa on toiminut määräysvalta-yhtiönsä Origo Partners Oy:n toimitusjohtajana ja hallituksen jäsenenä vuodesta 2005. Origo Partners Oy toimii Taloudellisena Neuvonantajana Osakevaihdossa. Aiemmin Majamaa on toiminut Indoor Group Holding Oy:n ja KH-Koneet Group Oy:n hallituksen jäsenenä vuosina 2022–2024, Sievi Capital Oyj:n toimitusjohtajana ja Nordic Rescue Group Oy:n hallituksen jäsenenä vuosina 2021–2023, Venda Partners Oy:n hallituksen puheenjohtajana vuosina 2020–2021 sekä Sisu Partners Oy:n perustajana, osakkaana ja hallituksen puheenjohtajana vuosina 2014–2020. Majamaa on myös toiminut Pohjola Corporate Finance Oyj:ssä (nykyään OP Yrityspankki Oyj) Head of M&A -positiossa vuosina 2008–2014, johtajana Deloitte Corporate Finance Oy:ssä vuosina 2005–2008, johtajana Carnegie Investment Bank AB:ssa vuosina 2003–2005, johtajana UBS Warburgissa (UBS AG) vuosina 2000–2003, associatena Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttorin investointipankkitoiminnassa vuosina 1998–2000 ja analyytikkona vuosina 1996–1998 sekä tilintarkastajana PricewaterhouseCoopers Oy:ssä vuosina 1994–1996. Majamaa on koulutukseltaan kauppatieteiden maisteri. Hän on Suomen kansalainen.

Hans Niemen ehdotetaan toimivan Yhtiön hallituksen jäsenenä Osakevaihdon toteuttamisesta alkaen. Niemi on toiminut SBIH:n toimitusjohtajana ja hallituksen jäsenenä vuodesta 2020 ja hallituksen puheenjohtajana vuodesta 2021. Niemi on myös toiminut Sunborn Energy Ltd:n toimitusjohtajana ja hallituksen puheenjohtajana vuodesta 2023, Sunborn Oy:n ja Saga Palvelut Oy:n konsernihoitajana vuodesta 2018 sekä Sunborn Finance Oyj:n toimitusjohtajana vuodesta 2017. Niemi on ollut Logomo Oy:n hallituksen jäsen vuodesta 2021, Logohub Oy:n hallituksen varajäsen vuodesta 2019 ja toimitusjohtaja vuodesta 2024, Sunborn Helsinki Personnel Oy:n ja Saga Trade Finland Oy:n hallituksen varajäsen vuodesta 2019, Sunborn Finance Admin Oy:n hallituksen jäsen vuodesta 2019, Aureanis Oy:n hallituksen jäsen vuodesta 2018, Sunborn Finance Oyj:n hallituksen jäsen vuodesta 2017 ja toimitusjohtaja vuodesta 2021, Sunborn Personnel Oy:n hallituksen varajäsen vuodesta 2017, Sunborn Oy:n hallituksen jäsen vuodesta 2016, Sunborn Events Oy:n hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2012, Bravo Matkat Oy:n hallituksen varajäsen ja Turun Senioripalvelut

Oy:n hallituksen jäsen vuodesta 2009, Maisaari Lomat Oy:n hallituksen jäsen vuodesta 2007, Sunborn Saga Oy:n hallituksen jäsen vuodesta 2006, Saga Palvelut Oy:n hallituksen jäsen vuodesta 2005, Naantalin Kaivohuone Oy:n ja Sunborn Vacation Club 1 Oy:n hallituksen jäsen ja toimitusjohtaja vuodesta 2004, Pramedia Oy:n hallituksen jäsen vuodesta 2000 sekä Ruissalo Säätiö sr:n hallituksen jäsen vuodesta 2024 ja hallituksen varajäsen vuosina 1994–2024. Aiemmin Niemi on toiminut Ski Unlimited Oy Ltd:n hallituksen varajäsenenä vuosina 2008–2024 ja Sunbro UK Ltd:n hallituksen jäsenenä vuosina 2022–2023. Niemi on koulutukseltaan kauppatieteiden maisteri. Hän on Suomen kansalainen.

Karen Thomsonin ehdotetaan toimivan Yhtiön hallituksen jäsenenä Osakevaihdon toteuttamisesta alkaen. Thomson on ollut Sunborn Energy Ltd:n hallituksen jäsen vuodesta 2022, Skye Holiday Chalets Ltd:n ja Skye's the Limit Tea Room Ltd:n hallituksen jäsen vuodesta 2018 sekä Bruceboy Ltd:n hallituksen jäsen vuodesta 2017. Thomson on myös toiminut ISS UK Ltd:ssä Hotel & Leisure -osaston johtajana vuosina 2012–2018, Operations Director -tittelillä vuosina 2000–2012 ja Operations Manager -tittelillä vuosina 1990–2000. Thomson on koulutukseltaan kauppatieteiden kandidaatti. Hän on Iso-Britannian kansalainen.

Xavier Valeron ehdotetaan toimivan Yhtiön hallituksen jäsenenä Osakevaihdon toteuttamisesta alkaen. Valero on toiminut SBIH:n varatoimitusjohtajana ja hallituksen jäsenenä vuodesta 2021 sekä Sunborn-konsernin lakiasiaintoimistaja vuodesta 2001. Valero on ollut Sunborn Energy Ltd:n hallituksen jäsen vuodesta 2022, Antler Bio Ltd (Ireland):n talousjohtajana ja hallituksen jäsenenä sekä Antler Bio (UK) Ltd:n hallituksen jäsenenä vuodesta 2021 sekä Aavagen Oy:n hallituksen jäsenenä vuodesta 2020. Valero on myös toiminut Kudos Dsign Oy:n General Managerina vuosina 2016–2018 ja perheensä lakiasiaintoimiston Valero & Väinölä Advocatsin vanhempana osakkaana vuosina 2000–2017. Valero on koulutukseltaan oikeustieteen maisteri. Hän on Espanjan kansalainen mutta asuu Suomessa.

Tämän Yhtiöesitteen päivämääränä Rush Factoryn hallitukseen kuuluvat Markus Niemelä (puheenjohtaja), Jarno Kukila ja Marko Martikainen.

Tämän Yhtiöesitteen päivämääränä SBIH:n hallitukseen kuuluvat Hans Niemi (puheenjohtaja), Xavier Valero (jäsen) ja Pekka Niemi (varajäsen).

Johtoryhmä

Alla on esitetty Osakevaihdon toteuttamispäivästä alkaen toimiva Sunborn International -konsernin johto.

Nimi	Syntymävuosi	Asema	Johtoryhmässä
Hans Niemi	1977	Toimitusjohtaja	Osakevaihdon toteuttamisesta alkaen
Xavier Valero	1973	Varatoimitusjohtaja ja lakiasiaintoimistaja	Osakevaihdon toteuttamisesta alkaen
Jenni Saario	1985	Talousjohtaja	Osakevaihdon toteuttamisesta alkaen
Marc Skvorc	1967	Operatiivinen johtaja	Osakevaihdon toteuttamisesta alkaen
Karen Thomson	1962	Maajohtaja, Iso-Britannia	Osakevaihdon toteuttamisesta alkaen

Hans Niemi toimisi Sunborn International -konsernin toimitusjohtajana Osakevaihdon toteuttamisesta alkaen. Niemi on toiminut SBIH:n toimitusjohtajana vuodesta 2021. Niemen tausta on kuvattu yllä kohdassa ”– *Hallitus ja johtoryhmä – Hallitus*”.

Xavier Valero toimisi Sunborn International -konsernin varatoimitusjohtajana ja lakiasiaintoimistaja Osakevaihdon toteuttamisesta alkaen. Valero on toiminut SBIH:n varatoimitusjohtajana ja hallituksen jäsenenä vuodesta 2021 sekä Sunborn konsernin lakiasiaintoimistaja vuodesta 2001. Valeron tausta on kuvattu yllä kohdassa ”– *Hallitus ja johtoryhmä – Hallitus*”.

Jenni Saario toimisi Sunborn International -konsernin talousjohtajana Osakevaihdon toteuttamisesta alkaen. Saario on toiminut Sunborn-konsernin pääkirjanpitäjänä vuodesta 2015. Saario on myös toiminut Ernst & Young Oy:ssä tilintarkastuspalveluissa vuosina 2010–2015. Saario on koulutukseltaan kauppatieteiden maisteri. Hän on Suomen kansalainen.

Marc Skvorc toimisi Sunborn International -konsernin operatiivisena johtajana Osakevaihdon toteuttamisesta alkaen. Skvorc on toiminut SBIH:n operatiivisena johtajana vuodesta 2018 ja Sunborn Gibraltar -jahtihotellin General Managerina vuodesta 2016. Skvorc on myös toiminut Hotel Kämpin General Managerina vuosina 2014–2016 ja Klaus K Hotelin General Managerina vuosina 2004–2014. Skvorc on suorittanut EMBA-tutkinnon Helsingin kauppakorkeakoulussa vuonna 2010. Hän on Yhdysvaltain kansalainen.

Karen Thomson toimisi Sunborn International -konsernin Ison-Britannian maajohtajana Osakevaihdon toteuttamisesta alkaen. Thomsonin tausta on kuvattu yllä kohdassa ”– *Hallitus ja johtoryhmä – Hallitus*”.

Toimitusjohtaja

Sunborn International -konsernin toimitusjohtajan nimittää hallitus. Toimitusjohtaja johtaa ja kehittää Sunborn International -konsernin liiketoimintaa ja vastaa Sunborn International -konsernin operatiivisesta hallinnosta hallituksen antamien ohjeiden mukaisesti. Toimitusjohtaja esittelee asiat ja raportoi hallitukselle. Toimitusjohtaja hoitaa Sunborn International -konsernin juoksevaa hallintoa hallituksen antamien määräysten mukaisesti ja vastaa siitä, että Sunborn International -konsernin kirjanpito on lain mukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

Tämän Yhtiöesitteen päivämääränä Rush Factoryn toimitusjohtajana toimii Mika Metsämäki. Sopimuksessa on kolmen kuukauden irtisanomisaika.

Osakevaihdon toteutuessa SBIH:n nykyisestä toimitusjohtajasta Hans Niemestä tulee Yhtiön toimitusjohtaja. Toimitusjohtajan sopimus on kumman tahansa osapuolen irtisanottavissa kuuden kuukauden irtisanomisajalla. Toimitusjohtajan peruspalkka on 15 000 euroa kuukaudessa. Toimitusjohtajan sopimus sisältää kilpailu-, rekrytointi- ja houkuttelukiellot, jotka ovat voimassa 12 kuukauden ajan sopimuksen päättymisestä lähtien. Mikäli Yhtiö päättää toimitusjohtajasopimuksen ilman sopimuksessa määriteltyä syytä, toimitusjohtaja on oikeutettu kuuden kuukauden kuukausipalkkaa vastaavaan irtisanomiskorvaukseen. Toimitusjohtajan sopimus astuu voimaan Osakevaihdon toteuttamisesta lähtien.

Hallinto- ja ohjausjärjestelmä

Yhtiön päätöksenteossa ja hallinnossa noudatetaan Osakeyhtiölakia, Yhtiön yhtiöjärjestystä, FN-sääntöjä, arvopaperimarkkinalainsäädäntöä sekä muita Yhtiöön soveltuvia säännöksiä. Yhtiö ei noudata Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n julkaisemaa hallinnointikoodia.

Tietoja hallituksen ja johtoryhmän jäsenistä ja toimitusjohtajasta

Kukaan Yhtiön hallituksen tai johtoryhmän jäsenistä ei ole tämän Yhtiöesitteen julkistamista edeltävän viiden vuoden aikana

- saanut tuomiota petoksellisesta toiminnasta;
- toiminut johtavassa asemassa, kuten hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsenenä, tai kuulunut johtoon sellaisessa yhtiössä tai toiminut vastuunalaisena yhtiömiehenä sellaisessa kommandiittiyhtiössä, joka on haettu konkurssiin tai joka on asetettu selvitystilaan tai saneeraukseen (lukuun ottamatta sellaisia vapaaehtoisia selvitystiloja, joihin on hakeuduttu kyseisen yhtiön purkamiseksi Osakeyhtiölain mukaisesti Suomessa); tai
- ollut oikeus- tai valvontaviranomaisen (mukaan lukien ammattialajärjestöt) asettaman syytteen tai seuraamuksen kohteena, eikä tuomioistuin ole todennut, ettei kyseinen henkilö saa toimia minkään yhtiön hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsenenä tai kieltänyt toimimasta minkään yhtiön johdossa tai hoitamasta minkään yhtiön liiketoimintaa.

Eturistiriidat

Suomalaisten yhtiöiden johtoa koskevista eturistiriidoista on säädetty Osakeyhtiölaissa. Osakeyhtiölain 6 luvun 4 §:n mukaan hallituksen jäsen ei saa osallistua hänen ja yhtiön välistä sopimusta koskevan asian käsittelyyn. Hän ei myöskään saa ottaa osaa yhtiön ja kolmannen henkilön välistä sopimusta koskevan asian käsittelyyn, mikäli hänellä on siitä odotettavissa olennaista etua, joka saattaa olla ristiriidassa yhtiön edun kanssa. Edellä mainittua säännöstä on vastaavasti sovellettava muuhun oikeustoimeen sekä oikeudenkäyntiin ja muuhun puhevallan käyttämiseen. Toimitusjohtajaan sovelletaan samoja säännöksiä. Osakeyhtiölaissa ei ole säädetty johtoryhmän jäseniä koskevista eturistiriidoista.

Sunborn International -konsernin tietojen mukaan hallituksen jäsenillä, toimitusjohtajalla ja johtoryhmän jäsenillä ei ole eturistiriitoja heidän Sunborn International -konsernissa hoitamiensa tehtävien ja heidän yksityisten etujensa ja/tai heidän muiden tehtäviensä välillä lukuun ottamatta heidän suoraan tai välillisesti omistamiaan Osakkeita. Lisätietoja hallituksen ja johtoryhmän jäsenten omistuksesta Yhtiössä on esitetty alla kohdassa ”– *Johdon omistukset*”. Yhtiön hallituksen tai johtoryhmän jäsenten välillä ei ole perhesuhteita.

Tämän Yhtiöesitteen päivämääränä Yhtiön hallituksen jäsenistä Samuli Koskela ja Jakob Eliasson ovat riippumattomia Yhtiöstä, sen johdosta ja sen merkittävistä osakkeenomistajista. Jussi Majamaa on riippumaton Yhtiön johdosta ja sen merkittävistä osakkeenomistajista mutta ei Yhtiöstä. Karen Thomson ja Xavier Valero ovat riippumattomia Yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista mutta eivät Yhtiöstä tai sen johdosta. Hans Niemi ei ole riippumaton Yhtiöstä, sen johdosta eikä sen merkittävistä osakkeenomistajista.

Johdon omistukset

Seuraavassa taulukossa esitetään Sunborn International -konsernin hallituksen ja johtoryhmän ehdotettujen jäsenten (suoraan tai välillisesti määräysvalta-yhteisönsä kautta) omistamat Osakkeet ja optio-oikeudet perustuen tämän Yhtiöesitteen päivämäärällä saatavilla olevaan tietoon ja välittömästi Osakevaihdon toteutumisen jälkeen olettaen, että kaikki Rush Factoryn ja SBIH:n osakkeenomistajat ovat osakkeenomistajia muuttumattomilla omistuksilla Osakevaihdon toteuttamishetkellä ja että Osakevaihto, muut Rush Factoryssä toteutettavat suunnatut osakeannit ja SBIH:n omistusjärjestelyt toteutetaan suunnitellulla tavalla täysimääräisesti.

Nimi	Asema	Osakkeet	Osuus Osakkeista ja äänistä, %
Samuli Koskela ¹⁾	Hallituksen puheenjohtaja	31 259 515	5,5
Jakob Eliasson	Hallituksen jäsen	-	-
Jussi Majamaa ²⁾	Hallituksen jäsen	1 310 931	0,2
Hans Niemi ³⁾	Hallituksen jäsen ja toimitusjohtaja	-	-
Karen Thomson	Hallituksen jäsen ja Ison-Britannian maajohtaja	-	-
Xavier Valero	Hallituksen jäsen, varatoimitusjohtaja ja lakiasiainjohtaja	-	-
Jenni Saario	Talousjohtaja	-	-
Marc Skvorc	Operatiivinen johtaja	-	-
Yhteensä		32 570 446	5,7

¹⁾ Määräysvalta-yhteisönsä Jerovit Investment Oy:n kautta.

²⁾ Määräysvalta-yhteisönsä Origo Partners Oy:n kautta.

³⁾ Hans Niemi omistaa 47 prosenttia Yhtiön osakkeenomistajista Sunborn Oy:stä ja Saga Palvelut Oy:stä.

Johdon palkkiot sekä kannustin- ja eläkejärjestelyt

Hallitus

Osakeyhtiölain ja Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisesti hallituksen jäsenten palkkioista päättävät osakkeenomistajat varsinaisessa yhtiökokouksessa.

Rush Factoryn 30.5.2024 pidetty varsinainen yhtiökokous päätti, että yhtiön hallituksen jäsenille maksetaan hallitustyöskentelystä palkkiona 4 000 euroa vuodessa kullekin ja hallituksen puheenjohtajalle 6 000 euroa vuodessa. Hallituksen jäsenten palkkiot 31.12.2023 päättyneeltä tilikaudelta olivat yhteensä 14 000 euroa.

Rush Factoryn hallitus ehdottaa Rush Factoryn Osakevaihdosta päättävälle ylimääräiselle yhtiökokoukselle, että Osakevaihdon toteutuessa, ehdollisena sen toteutumiselle, hallituksen jäsenille maksetaan vuosipalkkio seuraavasti:

- 48 000 euroa hallituksen puheenjohtajalle; sekä
- 24 000 euroa kullekin hallituksen jäsenelle.

Vuosipalkkio maksetaan hallituksen jäsenelle suhteessa hänen toimikautensa pituuteen siten, että kultakin alkavalta kuukaudelta seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka palkkiota kertyy summa, joka vastaa vuosipalkkiota jaettuna kahdellatoista (12). Yhtiöön työ- tai toimisuhteessa oleville hallituksen jäsenille ei makseta erillistä hallituspalkkiota. Hallituksen jäsenten matkakulut sekä muut hallitustyöskentelyyn välittömästi liittyvät kulut korvataan yhtiön kulloinkin voimassa olevan politiikan mukaan.

Yhtiö ei ole antanut takauksia tai muita vastuusitoumuksia hallituksen jäsenten puolesta. Sunborn International -konserni aikoo kartoittaa vakuutusuojansa laajentamista johtoryhmän ja hallituksen henkilökohtaisen vastuun osalta.

Toimitusjohtaja ja muu johtoryhmä

Toimitusjohtajan palkasta, palkkioista ja muista eduista päättää hallitus. Yhtiön johtoryhmän jäsenten palkasta, palkkioista ja muista eduista päättää toimitusjohtaja. Yhtiön toimitusjohtajalle ja johtoryhmän jäsenille maksettava korvaus heidän tekemästään työstä koostuu palkasta, palkkioista ja muista työsuhte-etuuksista sisältäen maksupohjaisen järjestelyn mukaiset ylimääräiset eläke-etuudet.

Rush Factoryn toimitusjohtajalle maksetut palkat ja palkkiot sisältäen luontaisedut olivat 31.12.2024 päättyneellä tilikaudella 87 783 euroa ja 31.12.2023 päättyneellä tilikaudella 73 360 euroa. Rush Factoryn johtoryhmään on toimitusjohtajan lisäksi kuulunut kehitysjohtaja Markus Niemelä, joka on laskuttanut Rush Factoryä ulkopuolisena palveluntarjoajana. Toimeksiantosopimus tullaan päättämään ennen Osakevaihdon toteuttamista. Lisätietoja toimeksiantosopimuksesta on esitetty kohdassa ”*Liiketoimintakuvaus – Lähipiiriliiketoimet – Rush Factoryn lähipiiriliiketoimet*”.

Rush Factoryssä on ollut käytössä optiojärjestelmä kannustin- ja sitouttamistarkoitukseen. Lisätietoja optio-ohjelmista on esitetty kohdassa ”*Osakkeet ja osakepääoma – Optio-ohjelmat*”.

Tilintarkastajat

Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan Yhtiössä on yksi varsinainen tilintarkastaja, jonka tulee olla Patentti- ja rekisterihallituksen tilintarkastajarekisteriin merkitty tilintarkastusyhteisö, jonka päävastuullinen tilintarkastaja on KHT-tilintarkastaja. Tilintarkastajan toimikausi päättyy valintaa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Rush Factoryn konsernitilinpäätökset 31.12.2023 ja 31.12.2022 päättyneiltä tilikausilta on tarkastanut tilintarkastusyhteisö Grant Thornton Oy päävastuullisena tilintarkastajanaan Timo Helle. Rush Factoryn 30.5.2024 pidetty varsinainen yhtiökokous valitsi tilintarkastajaksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka Revico Grant Thornton Oy:n. Päävastuullisena tilintarkastajana toimii Timo Helle.

SBIH:n tilinpäätökset 31.12.2023 ja 31.12.2022 päättyneiltä tilikausilta on tarkastanut tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy päävastuullisena tilintarkastajanaan Kalle Laaksonen. Tämän Yhtiöesitteen päivämääränä SBIH:n tilintarkastajana toimii Grant Thornton Oy päävastuullisena tilintarkastajanaan Timo Helle.

Grant Thornton Oy jatkaa tehtävässään Sunborn International -konsernin tilintarkastajana, eikä Osakevaihto vaikuta aiemmin tehtyyn päätökseen koskien tilintarkastajan palkkiota. Grant Thornton Oy on ilmoittanut, että KHT Timo Helle toimii päävastuullisena tilintarkastajana.

OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

Yleistä Yhtiön Osakkeista ja osakepääomasta

Yhtiön rekisteröity toiminimi on tämän Yhtiöesitteen päivämääränä Rush Factory Oyj. Rush Factoryn hallitus on 26.3.2025 ehdottanut 16.4.2025 pidettävälle ylimääräiselle yhtiökokoukselle, että Yhtiön toiminimi muutettaisiin Sunborn International Oyj:ksi. Yhtiön kotipaikka tämän Yhtiöesitteen päivämääränä on Rauma, mutta Rush Factoryn hallitus ehdottaa, että ylimääräinen yhtiökokous päättäisi muuttaa Yhtiön kotipaikan Turkuun. Yhtiö on rekisteröity Kaupparekisteriin y-tunnuksella 2923766-9 ja LEI-tunnuksella 7437005EAHL4V304R216. Yhtiö on Suomessa perustettu julkinen osakeyhtiö, ja Yhtiö harjoittaa liiketoimintaansa Suomen lakien mukaisesti. Yhtiön rekisteröity osoite tämän Yhtiöesitteen päivämääränä on Vanha raumantie 7, 21250 Masku, mutta Osakevaihdon toteuttamisen jälkeen Yhtiön rekisteröidyksi osoitteeksi muutetaan Juhana Herttuan Puistokatu 23, 20100 Turku.

Yhtiön ehdotetun yhtiöjärjestyksen 3 §:n mukaisesti sen toimialana on kiinteistöjen, alusten, satamapaikkojen, hankkeiden sekä muun omaisuuden rakennuttaminen, suunnittelu, huolto, siirtäminen, ylläpito, osto, myynti tai hallinta, yleisötapahtumien järjestäminen oheistoimintoihin, ravintolatoiminta, hotelliliiketoiminta, yhteisötapahtumien palvelutuotanto, viihdealan ja kulttuuritoimintojen konsultointipalvelujen tuottaminen sekä mainittuihin toimintoihin liittyvien tavaroiden maahantuonti, maastavienti, kauppa ja vuokraus. Yhtiö voi myös omistaa ja hallita osakkeita ja muita arvopapereita sekä harjoittaa arvopaperikauppaa ja muuta rahoitus- ja sijoitustoimintaa sekä vuokrata aluksia, kiinteistöjä ja muuta omaisuuttaan. Yhtiö huolehtii konserniin kuuluvien yhtiöiden keskitetysti hoidettavista konsernihallinnollisista tehtävistä.

Tämän Yhtiöesitteen päivämääränä Yhtiön osakepääoma on 250 000 euroa. Yhtiöllä on yksi osakesarja. Tämän Yhtiöesitteen päivämääränä Yhtiöllä on 2 360 798 liikkeeseen laskettua täysin maksettua osaketta. Yhtiön kaikki osakkeet tuottavat yhtäläiset ääni- ja taloudelliset oikeudet. Jokainen osake oikeuttaa yhteen ääneen Yhtiön yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Osakkeet on liitetty arvo-osuusjärjestelmään 28.9.2018 alkaen, ja osakkeiden ISIN-koodi on FI4000348909. Tämän Yhtiöesitteen päivämääränä Yhtiön hallussa ei ole sen omia osakkeita. Osakkeet lasketaan liikkeeseen euromääräisinä.

Osakevaihdossa Rush Factory laskee Myyjille liikkeeseen 562 068 565 uutta Rush Factoryn osaketta ("**Vastikeosakkeet**") samassa suhteessa kuin Myyjillä on omistuksia SBIH:ssä. Osakevaihdon toteuttamisen myötä Rush Factoryn osakemäärä nousee 2 360 798 osakkeesta yhteensä 568 596 697 osakkeeseen ("**Osakkeet**"). Osakevaihdolla ei ole vaikutusta Yhtiön osakepääomaan, joka tämän Yhtiöesitteen päivämääränä on 250 000 euroa, tai Yhtiön osakesarjoihin, joita on yksi. Osakevaihdon toteuduttua Sunborn Oy tulee omistamaan uudesta yrityskokonaisuudesta noin 47,8 prosenttia, Saga Palvelut Oy noin 15,1 prosenttia, PM Ruukki Oy noin 9,9 prosenttia, Jerovit Investment Oy noin 5,5 prosenttia, Oy Haapalandia Invest Ltd noin 5,1 prosenttia, Nordic Credit Opportunities S.A., SICAV-RAIF noin 3,6 prosenttia, Nordic Credit Partners S.A., SICAV-RAIF Umbrella noin 3,4 prosenttia, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen noin 1,0 prosenttia ja Rush Factoryn nykyiset osakkeenomistajat noin 0,6 prosenttia. Omistusosuudet on esitetty olettaen, että Osakevaihto ja Osakevaihdon yhteydessä tehtävät Rush Factoryn suunnatut osakeannit ja SBIH:n omistusjärjestelyt toteutetaan suunnitellulla tavalla. Niemen perhe omistaisi uudesta yrityskokonaisuudesta yhteensä noin 62,8 prosenttia omistamiensa Sunborn Oy:n ja Saga Palvelut Oy:n kautta. Vastikeosakkeet edustavat yhteensä noin 98,9 prosenttia Sunborn International -konsernin kaikista Osakkeista Osakevaihdon jälkeen, mikä tarkoittaa sitä, että Vastikeosakkeiden antamisen seurauksena Rush Factoryn nykyisten osakkeenomistajien omistusosuus Osakkeista tulisi laimentumaan 98,9 prosentilla. Lisätietoja Osakevaihdosta on esitetty kohdassa "*Osakevaihto ja Osakevaihtosopimus*".

Sunborn International -konserni on solminut First Northin Liquidity Providing (LP) -toiminnan edellytykset täyttävän markkinatakaussopimuksen Osakkeille Pareto Securities AB:n kanssa tavoitteenaan lisätä Osakkeiden likviditeettiä ja pienentää Osakkeiden volatiliiteettiä ja näin helpottaa erityisesti yksityissijoittajien kaupankäyntiä. Sopimuksen mukainen markkinatakaus alkaa Listautumisesta. Sopimus on voimassa kolmen kuukauden määräajan ja jatkuu sen jälkeen toistaiseksi kahden kuukauden irtisanomisajalla. Sopimuksen mukaan Pareto Securities AB antaa Osakkeelle osto- ja myyntitarjouksen siten, että suurin sallittu osto- ja myyntitarjouksen välinen erotus on 4 prosenttia laskettuna ostotarjouksesta. Tarjoukset sisältävät vähintään 1 500 euroa vastaavan osakemäärän. Pareto Securities AB sitoutuu antamaan Osakkeelle osto- ja myyntitarjouksen Nasdaq Helsingin kaupankäyntijärjestelmässä jokaisena kaupankäyntipäivänä vähintään 85 prosenttia jatkuvan kaupankäynnin ajasta normaalissa kaupankäyntiosuhteessa.

Rush Factoryn osakkeet listattiin First Northiin 16.11.2018 kaupankäyntitunnuksella "RUSH". Osakevaihdon toteuttamisen jälkeen Osakkeiden uusi kaupankäyntitunnus on "SBI".

Muutokset osakkeiden lukumäärässä ja osakepääomassa

Muutokset Rush Factoryn osakkeiden lukumäärässä ja osakepääomassa

Rush Factoryn osakkeiden lukumäärässä ja osakepääomassa ei ole tapahtunut muutoksia 1.1.2023 alkaen tämän Yhtiöesitteen päivämäärään asti.

Muutokset SBIH:n osakkeiden lukumäärässä ja osakepääomassa

Seuraavassa taulukossa esitetään yhteenveto SBIH:n osakkeiden lukumäärän ja osakepääoman muutoksista 1.1.2023 alkaen tämän Yhtiöesitteen päivämäärään asti.

Aika	Järjestely	Osakekohtainen merkintähinta (euroa)	Järjestelyssä annettujen osakkeiden lukumäärä	Osakkeiden lukumäärä järjestelyn jälkeen	Osakepääoma (euroa)	Rekisteröity ¹⁾
19.11.2024	Maksuton osakeanti (split) ²⁾	-	199 998 000	200 000 000	0	12.12.2024
19.11.2024	Maksuton osakeanti yhtiölle ³⁾	-	100 000 000	300 000 000	0	12.12.2024
10.12.2024	Maksuton osakeanti yhtiölle ⁴⁾	-	100 000 000	400 000 000	0	13.12.2024

¹⁾ Päivämäärä viittaa siihen päivään, jona merkintä on tehty Kaupparekisteriin.

²⁾ SBIH:n ainoa osakkeenomistaja päätti 19.11.2024 199 998 000 uuden osakkeen maksuttomasta osakeannista SBIH:n ainoalle osakkeenomistajalle Sunborn Oy:lle siten, että yksi osake oikeutti 100 000 uuteen osakkeeseen.

³⁾ SBIH:n ainoa osakkeenomistaja päätti 19.11.2024 100 000 000 uuden osakkeen maksuttomasta osakeannista yhtiölle itselleen.

⁴⁾ SBIH:n ainoa osakkeenomistaja päätti 10.12.2024 100 000 000 uuden osakkeen maksuttomasta osakeannista yhtiölle itselleen.

Yhtiön osakkeenomistajat

Seuraavassa taulukossa esitetään vähintään 5 prosenttia Yhtiön Osakkeista ja äänistä omistavat osakkeenomistajat perustuen tämän Yhtiöesitteen päivämäärällä saatavilla olevaan tietoon ja välittömästi Osakevaihdon jälkeen olettaen, että Osakevaihto toteutetaan suunnitellusti ja että Osakevaihdossa lasketaan liikkeeseen 562 068 565 uutta Rush Factoryn osaketta. Lisätietoja Osakevaihdosta on esitetty kohdassa "Osakevaihto ja Osakevaihtosopimus".

Osakkeenomistaja	Osakkeiden lukumäärä	Osuus Osakkeista ja äänistä %
Sunborn Oy ¹⁾	271 555 009	47,8
Saga Palvelut Oy ¹⁾	85 759 958	15,1
PM Ruukki Oy	56 373 619	9,9
Jerovit Investment Oy ²⁾	31 259 515	5,5
Oy Haapalandia Invest Ltd	29 248 752	5,1
Muut osakkeenomistajat	94 399 844	16,6
Yhteensä.....	568 596 697	100,00

¹⁾ Sunborn Oy ja Saga Palvelut Oy ovat Niemen perheen omistamia yhtiöitä, ja täten Niemen perheen omistusosuus Yhtiön Osakkeista on yhteensä noin 62,8 prosenttia.

²⁾ Ennen Rahoitusjärjestelyn mukaisen suunnatun osakeannin toteutumista Jerovit Advisory Oy aikoo siirtää saatavansa ja merkintäoikeutensa tytäryhtiölleen Jerovit Investment Oy:lle, joka on 5.12.2024 allekirjoitettujen Osakevaihtosopimuksen ja sijoitussopimuksen osapuoli ja joka tulee olemaan SBIH:n osakkeenomistaja Osakevaihdon toteuttamishetkenä.

Kenelläkään Yhtiön osakkeenomistajalla ei ole Arvopaperimarkkinalain 2 luvun 4 §:n tarkoittamaa määräysvaltaa Yhtiössä.

Kasvattajarahasto Ky:llä on Niemelän Markka & Ropo Oy:n kanssa tekemänsä osakassopimuksen perusteella oikeus valita Rush Factoryn hallitukseen yksi jäsen. Sopimus on voimassa niin kauan kuin Kasvattajarahasto

Ky omistaa vähintään viisi (5) prosenttia Yhtiön osakkeista ja äänistä. Täten osakassopimuksen voimassaolo päättyy Osakevaihdon toteutuessa. Yhtiö ei ole tietoinen mistään muista vastaavista sopimuksista sen osakkeenomistajien välillä.

Perustuen tämän Yhtiöesitteen päivämäärällä saatavilla olevaan tietoon Yhtiön Hyväksyty Neuvonantaja ei omista Yhtiön osakkeita.

Sunborn Oy, PM Ruukki Oy, Jerovit Investment Oy ja Oy Haapalandia Invest Ltd sitoutuvat olemaan luovuttamatta Osakevaihdossa merkitsemiään Vastikeosakkeita vuoden ajan Osakevaihdon toteuttamisesta lukien, ellei Yhtiön hallitus anna tähän lupaa. Sitoumukset on annettu ilman ehtoja, ja näin ollen kyseisten osakkeiden luovuttaminen ei ole sallittua mainittuna ajanjaksona missään tilanteessa. Luovutusrajoitukset koskevat yhteensä noin 68,3 prosenttia Osakkeista Osakevaihdon toteutumisen jälkeen olettaen, että Osakevaihto, muut Rush Factoryssä toteutettavat suunnatut osakeannit ja SBIH:n omistusjärjestelyt toteutetaan suunnitellulla tavalla täysimääräisesti.

Hallitukselle annetut valtuutukset

Rush Factoryn 30.5.2024 pidetty varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään uusien osakkeiden antamisesta, yhtiön hallussa olevien osakkeiden luovuttamisesta ja Osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeeseen oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta yhdessä tai useammassa erässä. Annettavien tai luovutettavien osakkeiden määrä voi olla yhteensä enintään 236 080 osaketta, joka vastasi noin 10 prosenttia Rush Factoryn osakekannasta yhtiökokouksen päivänä, mukaan lukien erityisten oikeuksien perusteella annettavat tai luovutettavat osakkeet. Valtuutus oikeuttaa hallituksen päättämään kaikista osakeannin ja erityisten oikeuksien antamisen ehdoista, mukaan lukien oikeuden osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poikkeamiseen. Valtuutus kumosi varsinaisen yhtiökokouksen 18.4.2023 antaman osakeantivaltuutuksen. Valtuutuksen ehdotetaan olevan voimassa 30.6.2025 saakka, ellei yhtiökokous muuta tai peruuta valtuutusta sitä ennen. Hallitukselle annettua osakeantivaltuutusta ei tämän Yhtiöesitteen päivämääränä ole ilmoitettu rekisteröitäväksi Kaupparekisteriin.

Rush Factoryn hallitus ehdottaa Osakevaihdosta päättävälle ylimääräiselle yhtiökokoukselle, että hallitus valtuutetaan päättämään seuraavista asioista:

- Hallitus ehdottaa, että ylimääräinen yhtiökokous valtuuttaa hallituksen päättämään uusien osakkeiden antamisesta maksullisessa suunnatussa osakeannissa vastikkeena SBIH:n osakkeista Osakevaihdon toteuttamisen yhteydessä. Osakkeet annetaan merkittäväksi Yhtiön ja SBIH:n osakkeenomistajien välisen Osakevaihtosopimuksen mukaisesti SBIH:n osakkeenomistajille heidän omistusosuksiensa suhteessa. Valtuutuksen perusteella hallitus voi antaa suunnatussa osakeannissa SBIH:n osakkeenomistajille enintään 565 000 000 Yhtiön uutta osaketta. Valtuutuksen perusteella annettavien uusien osakkeiden enimmäismäärä vastaa noin 23 933 prosenttia Yhtiön kaikista osakkeista kokouskutsun päivänä ja noin 99,4 prosenttia Yhtiön kaikista osakkeista Osakevaihdon toteutumisen jälkeen, mikäli alla kuvatut suunnatut osakeannit PM Ruukki Oy:lle, Jerovit Investment Oy:lle, Niemelän Markka & Ropo Oy:lle ja Markus Niemelälle toteutuvat täysimääräisesti. Valtuutuksen enimmäismäärä on laskettu siten, että se sisältää tavanomaisen liikkumavaran Osakevaihdon toteuttamiseksi olosuhteiden mahdolliset muutokset huomioiden. Hallitus ehdottaa, että ylimääräinen yhtiökokous valtuuttaa hallituksen päättämään Osakeyhtiölain sallimissa rajoissa kaikista muista osakkeiden antamiseen liittyvistä seikoista ja ehdoista ja osakkeisiin liittyvistä oikeuksista. Osakkeet voidaan antaa osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen laissa määritellyin edellytyksin. Valtuutuksen ehdotetaan olevan voimassa 31.12.2025 saakka. Selvyyden vuoksi todettakoon, että valtuutus ei korvaa tai kumoa mitään aikaisempia hallituksen käyttämättömiä valtuutuksia.
- Hallitus ehdottaa, että ylimääräinen yhtiökokous valtuuttaa hallituksen päättämään uusien osakkeiden antamisesta maksullisessa suunnatussa osakeannissa PM Ruukki Oy:lle, Jerovit Investment Oy:lle, Niemelän Markka & Ropo Oy:lle ja Markus Niemelälle Rahoitusjärjestelyn ehtojen mukaisesti. Valtuutuksen perusteella hallitus voi antaa suunnatussa osakeannissa PM Ruukki Oy:lle, Jerovit Investment Oy:lle, Niemelän Markka & Ropo Oy:lle ja Markus Niemelälle enintään 4 167 334 Yhtiön uutta osaketta. Annettavat uudet osakkeet vastaavat enintään noin 177 prosenttia Yhtiön kaikista osakkeista kokouskutsun päivänä ja enintään noin 0,73 prosenttia Yhtiön kaikista osakkeista Osakevaihdon toteutumisen jälkeen. Hallitus ehdottaa, että ylimääräinen yhtiökokous valtuuttaa hallituksen päättämään Osakeyhtiölain sallimissa rajoissa kaikista muista osakkeiden antamiseen liittyvistä seikoista ja ehdoista ja osakkeisiin liittyvistä oikeuksista. Osakkeet voidaan antaa osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen laissa määritellyin edellytyksin. Valtuutuksen

ehdotetaan olevan voimassa 31.12.2025 saakka. Selvyyden vuoksi todettakoon, että valtuutus ei korvaa tai kumoa mitään aikaisempia hallituksen käyttämättömiä valtuutuksia.

Optio-ohjelmat

Tämän Yhtiöesitteen päivämääränä Rush Factoryllä on viisi (5) voimassa olevaa optio-ohjelmaa, joista neljän voimassaolo jatkuu Osakevaihdon toteuttamisen jälkeen. Optio-oikeuksien antamista koskevia päätöksiä ei tämän Yhtiöesitteen päivämääränä ole ilmoitettu rekisteröitäväksi Kaupparekisteriin.

Optio-ohjelma 2022B

Rush Factoryn hallitus päätti 12.4.2022 yhtiökokouksen 12.4.2021 antaman valtuutuksen perusteella optio-ohjelmasta 2022B. Optio-ohjelman tarkoituksena oli sitouttaa ja kannustaa yhtiöön työ-, toimi- ja toimeksiantosuhteessa olevia henkilöitä.

Optio-ohjelmassa 2022B Rush Factory antaa enintään 13 000 optio-oikeutta, jotka oikeuttavat merkitsemään yhteensä enintään 13 000 Rush Factoryn uutta osaketta. Hallitus päättää kutakin optionsaajaa koskevasta optio-oikeuksien merkintäajasta. Osakkeiden merkintäaika alkaa 12 kuukauden kuluttua optio-oikeuden merkinnästä ja päättyy 36 kuukauden kuluttua optio-oikeuden merkinnästä. Optio-oikeuksia, joiden osalta osakkeiden merkintäaika ei ole alkanut, ei saa luovuttaa kolmannelle osapuolelle tai pantata eikä niillä voi merkitä osakkeita. Optio-oikeudet ovat vapaasti siirrettävissä ja pantattavissa sitten, kun osakemerkinnän aika niiden osalta on alkanut. Mikäli optionsaajan työ-, toimi- tai toimeksiantosuhte Rush Factoryyn tai sen konserniyhtiöön päättyy ennen osakkeiden merkintäajan alkamista muusta syystä kuin eläkkeelle siirtymisen, pysyvän työkyvyttömyyden tai kuoleman johdosta, on optionsaajan velvollisuus palauttaa Rush Factorylle tai sen nimeämälle kolmannelle taholle vastikkeetta ne optionsaajan optio-oikeudet, joiden osalta osakemerkinnän aika ei ole työ-, toimi- tai toimeksiantosuhteen päättyessä alkanut. Optio-oikeudella tehtävän osakkeen merkintähinta on 2,54 euroa osakkeelta. Optio-oikeudella tehtävän osakkeen merkintähinta on 2,54 euroa osakkeelta.

Tämän Yhtiöesitteen päivämääränä voimassa olevien optio-oikeuksien määrä optio-ohjelmasta 2022B on yhteensä 1 000 optio-oikeutta, jotka oikeuttavat merkitsemään yhteensä 1 000 Yhtiön osaketta. Optio-oikeuksien merkintäaika päättyy viimeistään 28.3.2025 eikä optio-oikeuksien merkintäaika siten jatku Osakevaihdon toteuttamisen jälkeen.

Optio-ohjelmat 2023A ja 2023B

Rush Factoryn hallitus päätti 28.4.2023 yhtiökokouksen 11.4.2022 antaman valtuutuksen perusteella kahdesta optio-ohjelmasta: optio-ohjelmasta 2023A ja optio-ohjelmasta 2023B. Optio-ohjelmien tarkoituksena oli sitouttaa ja kannustaa yhtiöön työ-, toimi- ja toimeksiantosuhteessa olevia henkilöitä.

Optio-ohjelmassa 2023A Rush Factory antoi enintään 131 000 optio-oikeutta, jotka oikeuttavat merkitsemään yhteensä enintään 131 000 Rush Factoryn uutta osaketta. Hallitus päättää kutakin optionsaajaa koskevasta optio-oikeuksien merkintäajasta. Osakkeiden merkintäaika alkaa heti optio-oikeuden merkinnästä ja päättyy 60 kuukauden kuluttua optio-oikeuden merkinnästä. Optio-oikeuksia, joiden osalta osakkeiden merkintäaika ei ole alkanut, ei saa luovuttaa kolmannelle osapuolelle tai pantata eikä niillä voi merkitä osakkeita. Optio-oikeudet ovat vapaasti siirrettävissä ja pantattavissa sitten, kun osakemerkinnän aika niiden osalta on alkanut. Mikäli optionsaajan työ-, toimi- tai toimeksiantosuhte Rush Factoryyn tai sen konserniyhtiöön päättyy ennen osakkeiden merkintäajan alkamista muusta syystä kuin eläkkeelle siirtymisen, pysyvän työkyvyttömyyden tai kuoleman johdosta, on optionsaajan velvollisuus palauttaa Rush Factorylle tai sen nimeämälle kolmannelle taholle vastikkeetta ne optionsaajan optio-oikeudet, joiden osalta osakemerkinnän aika ei ole työ-, toimi- tai toimeksiantosuhteen päättyessä alkanut. Optio-oikeudella tehtävän osakkeen merkintähinta on 0,97 euroa osakkeelta.

Optio-ohjelmassa 2023B Rush Factory antaa enintään 19 000 optio-oikeutta, jotka oikeuttavat merkitsemään yhteensä enintään 19 000 Rush Factoryn uutta osaketta. Hallitus päättää kutakin optionsaajaa koskevasta optio-oikeuksien merkintäajasta. Osakkeiden merkintäaika alkaa 12 kuukautta optio-oikeuden merkinnästä ja päättyy 60 kuukauden kuluttua optio-oikeuden merkinnästä. Optio-oikeuksia, joiden osalta osakkeiden merkintäaika ei ole alkanut, ei saa luovuttaa kolmannelle osapuolelle tai pantata eikä niillä voi merkitä osakkeita. Optio-oikeudet ovat vapaasti siirrettävissä ja pantattavissa sitten, kun osakemerkinnän aika niiden osalta on alkanut. Mikäli optionsaajan työ-, toimi- tai toimeksiantosuhte Rush Factoryyn tai sen konserniyhtiöön päättyy ennen osakkeiden merkintäajan alkamista muusta syystä kuin eläkkeelle siirtymisen,

pysyvän työkyvyttömyyden tai kuoleman johdosta, on optionsaajan velvollisuus palauttaa Rush Factorylle tai sen nimeämälle kolmannelle taholle vastikkeetta ne optionsaajan optio-oikeudet, joiden osalta osakemerkinnän aika ei ole työ-, toimi- tai toimeksiantosuhteen päättyessä alkanut. Optio-oikeudella tehtävän osakkeen merkintähinta on 0,97 euroa osakkeelta.

Tämän Yhtiöesitteen päivämääränä voimassa olevien optio-oikeuksien määrä optio-ohjelmista 2023A ja 2023B on yhteensä 140 000 optio-oikeutta, jotka oikeuttavat merkitsemään yhteensä 140 000 Yhtiön osaketta.

Optio-ohjelmat 2024A ja 2024B

Rush Factoryn hallitus päätti 1.3.2024 yhtiökokouksen 18.4.2023 antaman valtuutuksen perusteella kahdesta optio-ohjelmasta: optio-ohjelmasta 2024A ja optio-ohjelmasta 2024B. Optio-ohjelmien tarkoituksena oli sitouttaa ja kannustaa yhtiöön työ-, toimi- ja toimeksiantosuhteessa olevia henkilöitä.

Optio-ohjelmassa 2024A Rush Factory antaa enintään 200 000 optio-oikeutta, jotka oikeuttavat merkitsemään yhteensä enintään 200 000 Rush Factoryn uutta osaketta. Hallitus päättää kutakin optionsaajaa koskevasta optio-oikeuksien merkintäajasta. Osakkeiden merkintäaika alkaa heti optio-oikeuden merkinnästä ja päättyy 60 kuukauden kuluttua optio-oikeuden merkinnästä. Optio-oikeuksia, joiden osalta osakkeiden merkintäaika ei ole alkanut, ei saa luovuttaa kolmannelle osapuolelle tai pantata eikä niillä voi merkitä osakkeita. Optio-oikeudet ovat vapaasti siirrettävissä ja pantattavissa sitten, kun osakemerkinnän aika niiden osalta on alkanut. Mikäli optionsaajan työ-, toimi- tai toimeksiantosuhte Rush Factoryyn tai sen konserniyhtiöön päättyy ennen osakkeiden merkintäajan alkamista muusta syystä kuin eläkkeelle siirtymisen, pysyvän työkyvyttömyyden tai kuoleman johdosta, on optionsaajan velvollisuus palauttaa Rush Factorylle tai sen nimeämälle kolmannelle taholle vastikkeetta ne optionsaajan optio-oikeudet, joiden osalta osakemerkinnän aika ei ole työ-, toimi- tai toimeksiantosuhteen päättyessä alkanut. Optio-oikeudella tehtävän osakkeen merkintähinta on 0,29 euroa osakkeelta.

Optio-ohjelmassa 2024B Rush Factory antaa enintään 36 079 optio-oikeutta, jotka oikeuttavat merkitsemään yhteensä enintään 36 079 Rush Factoryn uutta osaketta. Hallitus päättää kutakin optionsaajaa koskevasta optio-oikeuksien merkintäajasta. Osakkeiden merkintäaika alkaa 12 kuukauden kuluttua optio-oikeuden merkinnästä ja päättyy 60 kuukauden kuluttua optio-oikeuden merkinnästä. Optio-oikeuksia, joiden osalta osakkeiden merkintäaika ei ole alkanut, ei saa luovuttaa kolmannelle osapuolelle tai pantata eikä niillä voi merkitä osakkeita. Optio-oikeudet ovat vapaasti siirrettävissä ja pantattavissa sitten, kun osakemerkinnän aika niiden osalta on alkanut. Mikäli optionsaajan työ-, toimi- tai toimeksiantosuhte Rush Factoryyn tai sen konserniyhtiöön päättyy ennen osakkeiden merkintäajan alkamista muusta syystä kuin eläkkeelle siirtymisen, pysyvän työkyvyttömyyden tai kuoleman johdosta, on optionsaajan velvollisuus palauttaa Rush Factorylle tai sen nimeämälle kolmannelle taholle vastikkeetta ne optionsaajan optio-oikeudet, joiden osalta osakemerkinnän aika ei ole työ-, toimi- tai toimeksiantosuhteen päättyessä alkanut. Optio-oikeudella tehtävän osakkeen merkintähinta on 2,54 euroa osakkeelta. Optio-oikeudella tehtävän osakkeen merkintähinta on 0,29 euroa osakkeelta.

Tämän Yhtiöesitteen päivämääränä voimassa olevien optio-oikeuksien määrä optio-ohjelmista 2024A ja 2024B on yhteensä 209 999 optio-oikeutta, jotka oikeuttavat merkitsemään yhteensä 209 999 Yhtiön osaketta.

Osingot ja osingonjakopolitiikka

Rush Factory ei ole maksanut vielä lainkaan osinkoa.

Osakeyhtiölain mukaan yhtiökokous päättää osingonjaosta ja muusta varojen jakamisesta yhtiön hallituksen tekemän ehdotuksen mukaisesti. Osingonmaksusta ilmoitetaan yleensä kerran tilikaudessa, ja osinkoa voidaan maksaa vasta sen jälkeen, kun yhtiökokous on hyväksynyt yhtiön tilinpäätöksen. Lisätietoja osingonjakoon ja muiden varojen jakamiseen liittyvistä rajoituksista on esitetty kohdassa ”*Osakkeenomistajien oikeudet – Osingot ja muu voitonjako*”.

Yhtiöllä ei ole vahvistettua osingonjakopolitiikkaa.

OSAKKEENOMISTAJIEN OIKEUDET

Osakkeenomistajien merkintäetuoikeus

Osakeyhtiölain mukaan suomalaisten yhtiöiden olemassa olevilla osakkeenomistajilla on etuoikeus merkitä yhtiön osakkeita osakeomistustensa suhteessa, ellei osakeantia koskevassa yhtiökokouksen päätöksessä toisin määrätä. Osakeyhtiölain mukaan päätös, jolla poiketaan osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta, on pätevä vain siinä tapauksessa, että sitä ovat kannattaneet osakkeenomistajat, joilla on vähintään kaksi kolmasosaa yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja edustetuista osakkeista. Osakkeenomistajalle kuuluvasta merkintäetuoikeudesta voidaan poiketa, jos siihen on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy. Suunnattu osakeanti voi olla maksuton vain, jos siihen on yhtiön kannalta ja sen kaikkien osakkeenomistajien etu huomioon ottaen erityisen painava taloudellinen syy.

Tietyt osakkeenomistajat, jotka asuvat tai joiden rekisteröity osoite on muussa maassa kuin Suomessa, eivät välttämättä voi käyttää osakeomistukseensa perustuvaa merkintäetuoikeuttaan, jollei osakkeita ja niihin liittyviä merkintäoikeuksia ole rekisteröity soveltuvan valtion arvopaperilainsäädännön mukaisesti tai jollei rekisteröintiä koskevasta tai muista vastaavista vaatimuksista voida poiketa.

Yhtiökokoukset

Osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajat käyttävät yhtiön asioihin kohdistuvaa päätösvaltaansa yhtiökokouksissa. Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

Varsinainen yhtiökokous päättää muun muassa tilinpäätöksen vahvistamisesta, osinkojen jakamisesta ja hallituksen jäsenten valitsemisesta ja palkkioista sekä tilintarkastajan valitsemisesta. Varsinainen yhtiökokous päättää myös vastuuvapauden myöntämisestä hallitukselle ja toimitusjohtajalle.

Varsinaisen yhtiökokouksen lisäksi voidaan tarvittaessa pitää myös ylimääräisiä yhtiökokouksia. Päätettävästä asiasta riippuen voidaan soveltaa määräenemmistösäännöksiä Osakeyhtiölain mukaisesti. Osakeyhtiölain mukaan määräenemmistöä edellyttävään päätökseen tarvitaan kahden kolmasosan enemmistö annetuista äänistä ja yhtiökokouksessa edustetuista osakkeista. Muun muassa yhtiöjärjestyksen muuttamista, yhtiön omien osakkeiden lunastamista ja hankkimista sekä sulautumista ja jakautumista koskevat päätökset edellyttävät määräenemmistöä. Osakeyhtiölaissa tai Yhtiön yhtiöjärjestyksessä ei ole asetettu tiettyä osallistujamäärää yhtiökokouksen päätösvaltaisuuden edellytykseksi.

Osakkeenomistajalla on Osakeyhtiölain nojalla oikeus saada yhtiökokouksen päätettäväksi kuuluva asia yhtiökokouksen käsiteltäväksi, jos osakkeenomistaja vaatii sitä kirjallisesti hallitukselta niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun. Jos osakkeenomistaja tai osakkeenomistajat, joilla on vähintään 10 prosenttia yhtiön osakkeista, tai yhtiön tilintarkastaja vaatii tai vaativat tietyn asian käsittelemistä yhtiökokouksessa, hallituksen on viipymättä kutsuttava yhtiökokous koolle.

Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan kutsu yhtiökokoukseen on toimitettava osakkeenomistajille aikaisintaan kolme (3) kuukautta ja viimeistään yhdeksän (9) päivää ennen yhtiökokouksen täsmäytyspäivää. Kutsu yhtiökokoukseen on julkaistava Yhtiön internetsivuilla. Osakkeenomistajan on, halutessaan osallistua yhtiökokoukseen, ilmoittauduttava ennakolta kokouskutsussa mainitulla tavalla ja viimeistään kutsussa mainittuna päivänä, joka voi olla aikaisintaan kymmenen (10) päivää ennen kokouspäivää.

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka on viimeistään kahdeksan arkipäivää ennen yhtiökokousta (yhtiökokouksen täsmäytyspäivä) merkitty Euroclear Finlandin ylläpitämään yhtiön osakasluetteloon ja joka on ilmoittautunut yhtiökokoukseen viimeistään yhtiökokouskutsussa mainittuna päivänä, sekä hallintarekisteröidyllä osakkeenomistajalla, joka on merkitty tilapäisesti yhtiön osakasluetteloon yhtiökokoukseen osallistumista varten. Tilapäistä merkintää koskeva ilmoitus on tehtävä viimeistään yhtiökokouskutsussa ilmoitettuna ajankohtana, jonka on oltava yhtiökokouksen täsmäytyspäivän jälkeen. Hallintarekisteröidyn osakkeenomistajan katsotaan ilmoittautuneen yhtiökokoukseen sen jälkeen, kun hänet on tilapäisesti merkitty osakasluetteloon. Osakkeenomistaja voi osallistua yhtiökokoukseen itse tai valtuuttamansa asiamiehen välityksellä.

Osakkeenomistajalla voi olla useita asiamiehiä, jotka edustavat osakkeenomistajaa eri arvopaperitileillä olevilla osakkeilla. Jos osakkeenomistaja osallistuu yhtiökokoukseen usean asiamiehen välityksellä, ilmoittautumisen yhteydessä on ilmoitettava ne osakkeet, joiden perusteella kukin asiamies edustaa

osakkeenomistajaa. Asiamiehen on esitettävä valtakirja tai muu asianmukainen todiste valtuutuksesta. Lisäksi osakkeenomistaja tai asiamies voi käyttää yhtiökokouksessa avustajaa.

Äänioikeus

Osakeyhtiölain mukaan yhtiökokous on pidettävä yhtiön kotipaikassa, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisesta paikkakunnasta. Kokous voidaan erittäin painavista syistä pitää muuallakin paikkakunnalla. Yhtiön yhtiöjärjestyksessä määrätään, että yhtiökokous voidaan pitää Yhtiön kotipaikassa tai muulla hallituksen päättämällä suomalaisella paikkakunnalla. Osakkeenomistaja saa osallistua yhtiökokoukseen ja käyttää siellä äänioikeuttaan joko henkilökohtaisesti tai valtuuttamansa asiamiehen välityksellä. Jos hallintarekisteröityjen osakkeiden omistaja haluaa osallistua yhtiökokoukseen ja käyttää äänioikeuttaan, hänen tulee rekisteröidä osakkeet tilapäisesti omiin nimiinsä Euroclear Finlandin ylläpitämään yhtiön osakasluetteloon. Tilapäistä merkintää koskeva ilmoitus on tehtävä viimeistään yhtiökokouksutsussa ilmoitettuna ajankohtana, jonka on oltava yhtiökokouksen täsmäytyspäivän jälkeen.

Yhtiökokouksessa päätökset tehdään yleensä yksinkertaisella äänten enemmistöllä. Kuitenkin eräät päätökset, kuten esimerkiksi yhtiöjärjestykseen tehtävät muutokset, osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poikkeaminen osakeannin yhteydessä ja tietyissä tapauksissa päätökset yhtiön sulautumisesta tai purkamisesta, edellyttävät vähintään kahden kolmasosan enemmistöä annetuista äänistä ja yhtiökokouksessa edustetuista osakkeista. Lisäksi tietyt päätökset, kuten osakkeenomistajien omistusosuuksista poikkeava osakkeiden pakollinen lunastaminen yhtiölle, edellyttävät kaikkien osakkeenomistajien hyväksyntää.

Osingot ja muu voitonjako

Suomessa vallitsevan käytännön mukaan suomalaisten yhtiöiden osakkeille maksetaan osinkoja pääsääntöisesti vain kerran vuodessa ja osinkoa voidaan maksaa vasta yhtiökokouksen vahvistettua yhtiön tilinpäätöksen ja päätettyä osingonjaosta yhtiön hallituksen laatiman osingonjakoehdotuksen perusteella. Osakeyhtiölain mukaan osingonjako voi kuitenkin perustua myös hyväksytyyn tilinpäätökseen, joka on laadittu tätä tarkoitusta varten tilikauden aikana. Yhtiökokous voi lisäksi valtuuttaa hallituksen päättämään osingonjaosta. Valtuutus on voimassa enintään seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen alkuun asti. Osingonjakoa ja hallitukselle myönnettävää valtuutusta koskevat päätökset edellyttävät osakkeenomistajien enemmistön kannatusta yhtiökokouksessa.

Yhtiökokouksen päättämän osingon määrä ei saa ylittää hallituksen osingonjakoehdotuksessa mainittua määrää. Osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajat, jotka omistavat vähintään kymmenen prosenttia yhtiön osakkeista, voivat kuitenkin osingonjakoehdotuksesta huolimatta yhtiökokouksessa vaatia, että määriteltujen jakokelpoisten varojen rajoissa osinkona on jaettava vähintään puolet edellisen tilikauden voitosta, josta tulee vähentää yhtiöjärjestyksen mahdollisen määräyksen mukainen jakamatta jätettävä määrä. Osakkeenomistajat voivat kuitenkin vaatia osinkoina enintään kahdeksan prosenttia yhtiön omasta pääomasta.

Osakeyhtiölain mukaan oma pääoma jaetaan sidottuun ja vapaaseen omaan pääomaan. Jaolla on merkitystä määritettäessä jakokelpoisten varojen määrää. Sidottu oma pääoma koostuu osakepääomasta, arvonorotusrahasosta, käyvän arvon rahastosta ja uudelleenarvostusrahasosta. Myös ylikurssirahasto ja vararahasto kuuluvat sidottuun omaan pääomaan. Muut oman pääoman rahastot kuuluvat vapaaseen pääomaan. Maksettavan osingon määrä ei saa ylittää jakopäätöksen perusteena olevan yhtiön vahvistetun tilinpäätöksen osoittamia jakokelpoisia varoja, joista on vähennetty yhtiöjärjestyksen mahdollisen määräyksen mukainen jakamatta jätettävä määrä. Aiempien tilikausien tappiot ja aiemmin samalla tilikaudella jaetut osingot vähentävät jakokelpoisten varojen määrää. Yhtiön taloudellisessa asemassa edellisen tilinpäätöksen laatimisen jälkeen tapahtuneet merkittävät muutokset on otettava huomioon osingonjaosta päätettäessä. Jaettavan osingon määrästä päätettäessä tulee kuitenkin aina varmistaa, että yhtiö säilyy maksukykyisenä osingonjaon jälkeen. Osinkoa ei siten saa jakaa, jos jaosta päätettäessä tiedetään tai tulisi tietää, että yhtiö on maksukyvytön tai että osingonjaon toteuttaminen aiheuttaisi yhtiön maksukyvyttömyyden.

Osingot ja muut jako-osuudet maksetaan niille osakkeenomistajille tai heidän nimeämilleen henkilöille, jotka on merkitty osakasluetteloon osingonmaksun täsmäytyspäivänä. Osakasluetteloa ylläpitää Euroclear Finland soveltuvan tilinhoitajayhteisön välityksellä. Suomessa sovellettavan arvo-osuusjärjestelmän mukaisesti osingot maksetaan osakkeenomistajille tilisiirtoina rekisteriin ilmoitetuille tileille. Osinkoja ei makseta osakkeenomistajille, joita ei ole merkitty osakasluetteloon. Oikeus osinkoon vanhenee kolmessa vuodessa osingonmaksun eräpäivästä. Kaikki osakkeet tuottavat yhtäläiset oikeudet osingonjakoon ja muuhun varojenjakoon (mukaan lukien Yhtiön varojen jakoon purkautumistilanteessa).

Omat osakkeet

Osakeyhtiölain mukaan yhtiö voi hankkia omia osakkeitaan. Omien osakkeiden hankkimisesta päättää yhtiökokous. Yhtiökokous voi lisäksi valtuuttaa hallituksen päättämään omien osakkeiden hankinnasta vapaalla omalla pääomalla. Valtuutus on määräaikainen, ja se voi olla voimassa enintään 18 kuukauden ajan yhtiökokouksen päätöksestä lukien. Yhtiökokous voi päättää yhtiön omien osakkeiden suunnatusta hankkimisesta, jolloin osakkeita ei hankita osakkeenomistajilta heidän osakeomistuksensa suhteessa. Suunnattuun hankkimiseen on oltava yhtiön kannalta painava taloudellinen syy. Julkinen osakeyhtiö saa omistaa enintään 10 prosenttia omista osakkeistaan suoraan tai tytäryhtiöidensä kautta. Omat osakkeet eivät anna yhtiölle osakkeisiin perustuvia osinko- tai muita oikeuksia.

Osakkeiden luovutus

Myytäessä arvo-osuusjärjestelmässä olevia osakkeita kyseiset osakkeet siirretään tilisiirtona myyjän arvo-osuustililtä ostajan arvo-osuustilille. Myynti rekisteröidään ennakkokirjauksena siihen saakka, kunnes kauppa on selvitetty ja osakkeet maksettu, minkä jälkeen ostaja merkitään automaattisesti yhtiön osakasluetteloon. Jos osakkeet ovat hallintarekisteröityjä, osakkeiden myynnistä ei tarvitse tehdä merkintää arvo-osuusjärjestelmään, ellei osakkeiden hallintarekisteröinnin hoitaja vaihdu myynnin seurauksena.

Lunastusoikeus ja -velvollisuus sekä velvollisuus tehdä julkinen ostotarjous

Osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistaja, jonka omistusosuus ylittää 90 prosenttia yhtiön osakkeista ja äänistä, on oikeutettu lunastamaan yhtiön jäljellä olevat osakkeet muilta osakkeenomistajilta käypään hintaan. Osakeyhtiölaissa on annettu yksityiskohtaisia säädöksiä yllä mainittujen osake- ja äänimäärien laskemisesta. Lisäksi osakkeenomistaja, jonka osakkeet voidaan edellä mainitulla tavalla lunastaa, on oikeutettu vaatimaan lunastamiseen oikeutetulta osakkeenomistajalta osakkeidensa lunastamista. Jos osakeomistus muodostaa lunastusoikeuden ja -velvollisuuden, yhtiön tulee välittömästi merkitä tämä Kaupparekisteriin. Keskuskauppakamarin lunastuslautakunta nimeää tarvittavan määrän välimiehiä ratkaisemaan lunastusta ja lunastushintaa koskevat kiistat. Lunastushinta määritetään välimiesmenettelyn aloittamista edeltävän käyvän markkinahinnan mukaan.

Arvopaperimarkkinalaissa on todettu, että mikäli tietyn osakkeenomistajan ääniosuus ylittää 30 tai 50 prosenttia yhtiön osakkeiden tuottamasta äänimäärästä sen jälkeen, kun yhtiön osake on otettu julkisen kaupankäynnin kohteeksi, kyseisen osakkeenomistajan on tehtävä julkinen ostotarjous kaikista yhtiön jäljellä olevista osakkeista ja osakkeisiin oikeuttavista arvopapereista käypään hintaan. Lisätietoja on esitetty kohdassa "*First North ja arvopaperimarkkinat – Suomen arvopaperimarkkinoiden sääntely*".

Osakevaihdon toteuttamisen seurauksena Sunborn Oy:llä ja Saga Palvelut Oy:llä on velvollisuus toteuttaa pakollinen ostotarjous. Sunborn Oy ja Saga Palvelut Oy aikovat jättää hakemuksen poikkeuslupan saamiseksi pakolliseen ostotarjousvelvollisuuteen. Mikäli Finanssivalvonta ei myönnä poikkeuslupaa, Sunborn Oy ja Saga Palvelut Oy tulevat toteuttamaan pakollisen ostotarjouksen Osakevaihdon toteutumisen jälkeen. Lisätietoja ostotarjousvelvollisuudesta on esitetty kohdassa "*Osakevaihto ja Osakevaihtosopimus – Pakollinen ostotarjousvelvollisuus*".

Valuuttakontrolli

Ulkomaalaiset voivat hankkia suomalaisen osakeyhtiön osakkeita ilman erityistä valuuttakontrollilupaa. Ulkomaalaiset voivat myös vastaanottaa osinkoja ilman erityistä valuuttakontrollilupaa, mutta osinkoa jakava yhtiö joutuu pidättämään lähdeveron Suomesta siirrettävistä varoista, ellei soveltuvasta verosopimuksesta muuta johdu. Ulkomaalaiset, jotka ovat hankkineet suomalaisen osakeyhtiön osakkeita, voivat saada osakkeita rahastoannin yhteydessä tai osallistua uusmerkintään ilman erityistä valuuttakontrollilupaa. Ulkomaalaiset voivat myydä suomalaisen yhtiön osakkeita Suomessa, ja tällaisesta myynnistä saadut varat voidaan siirtää pois Suomesta missä tahansa vaihdettavassa valuutassa. Suomessa ei ole voimassa valuuttakontrollisäännöksiä, jotka rajoittaisivat suomalaisen yhtiön osakkeiden myymistä toiselle ulkomaalaiselle.

FIRST NORTH JA ARVOPAPERIMARKKINAT

Alla esitetty yhteenveto on yleisluonteinen kuvaus First Northiin sovellettavista arvopaperimarkkinoita koskevista säännöksistä, ja se perustuu tämän Yhtiöesitteen päivämääränä Suomessa voimassa oleviin lakeihin, sääntöihin ja sääntelyyn. Yhteenveto ei ole tyhjentävä listaus kaikista First Northia koskevista laeista, säännöistä ja sääntelystä.

Yleistä First Northista

First North on Nasdaq Nordicin kasvumarkkina, joka on suunniteltu pienille ja kasvaville yhtiöille. First Northissa listatut yhtiöt eivät ole yhtä laajan sääntelyn kohteena kuin yhtiöt, jotka ovat listattuja säännellyillä markkinoilla, kuten Nasdaq Helsingin pörssilistalla. Tämän tarkoituksena on antaa pienemmille yhtiöille mahdollisuus hyötyä julkisen kaupankäynnin kohteena olemisesta ilman liiallista hallinnollista raskautta. Toisin kuin säännellyillä markkinoilla, First Northissa listatuilla yhtiöillä tulee olla hyväksytty neuvonantaja (Certified Adviser), jonka tehtävänä on varmistaa, että yhtiöt noudattavat soveltuvia vaatimuksia ja sääntöjä.

First Northia säännellään monenkeskisenä kaupankäyntijärjestelmänä eikä säänneltynä markkinana. "Monenkeskinen kaupankäyntijärjestelmä" ja "säännelty markkina" ovat arvopaperikauppapaikkojen luokituksia, jotka on määritetty rahoitusvälineiden markkinoista annetussa direktiivissä 2014/65/EU. Monenkeskisiin kaupankäyntijärjestelmiin ja monenkeskisissä kaupankäyntijärjestelmissä noteerattujen arvopaperien haltijoihin ja liikkeeseenlaskijoihin ei sovelleta yhtä tiukkoja sääntöjä kuin säänneltyihin markkinoihin ja säännellyillä markkinoilla noteerattujen arvopaperien haltijoihin ja liikkeeseenlaskijoihin. Yhtiöiden, jotka ovat hakeneet osakkeidensa listaamista First Northiin, tulee noudattaa FN-sääntöjä, mutta niiden ei tarvitse täyttää säänneltyjen markkinoiden kaupankäynnin kohteeksi ottamisen vaatimuksia. Lisätietoja on esitetty alla kohdassa "– Suomen arvopaperimarkkinoiden sääntely". Liikkeeseenlaskijoita koskevat säännöt on esitetty FN-säännöissä. Lisätietoja on esitetty alla kohdassa "– Kaupankäynti ja selvitys First Northissa".

First North käyttää osakkeiden kaupankäynnissä samaa INET Nordic -kaupankäyntijärjestelmää kuin Nasdaq Nordicin säännellyt markkinat. Kaupankäynti koostuu kaupankäyntiä edeltävästä jaksosta, jatkuvasta kaupankäynnistä sekä kaupankäynnin jälkeisestä jaksosta. Kaupankäyntivaiheet ja aukioloajat käyvät ilmi kulloinkin voimassa olevista kaupankäyntiaikatauluista, jotka ovat saatavilla Nasdaqin Euroopan pörssien verkkosivuilta <https://www.nasdaq.com/fi/european-market-activity/trading-hours>.

Kaupankäynti ja selvitys First Northissa

First Northia ylläpitää Nasdaq-konserniin kuuluva Nasdaq Helsinki. FN-sääntöjen mukaan kaupankäyntiin First Northissa sovelletaan Nasdaq Helsingin Arvopaperien Kaupankäyntisääntöjä kuten on tarkemmin esitetty FN-säännöissä (sisältäen Täydennysosan C – Suomi).

Nasdaq Helsingin pörssilistalla ja siten myös First Northissa kaupankäynti ja selvitys tapahtuu euroissa, ja listattujen osakkeiden pienin mahdollinen hinnannuutos (tikkiväli, tick size) riippuu osakkeen hinnasta ja keskimääräisestä päivittäisestä transaktiomäärästä (*average daily number of transactions, ADNT*). Yksityiskohtaiset määräykset tikkiväleistä on eritelty Nasdaq INET Nordic Market Model 2024:07 -sääntöjen liitteessä F, jonka viimeisin versio on tämän Yhtiöesitteen päivämääränä astunut voimaan 14.11.2024. Hintatiedot tuotetaan ja julkaistaan ainoastaan euroissa.

Yhtiön Osakkeet on laskettu liikkeeseen ja rekisteröity arvo-osuusjärjestelmässä, jota ylläpitää Euroclear Finland. First Northissa listatuilla osakkeilla tehdyt kaupat selvitetään Euroclear Finlandin Infinity 2 -selvitysjärjestelmässä kahdenkeskisesti. Tällaiset kaupat toteutetaan toisena pankkipäivänä kaupantekopäivästä (T+2), elleivät osapuolet ole toisin sopineet.

First North on ottanut 1.1.2024 käyttöön huutokaupamallin (*Auction Trading model*) vähemmän vaihdetuimpien osakkeiden kaupankäyntiin. Huutokaupamallin tarkoituksena on parantaa markkinoiden laatua, yleistä luottamusta markkinoiden laatuun ja sijoittajansuojaa vähemmän vaihdetuimissa osakkeissa First Northissa. Huutokaupasegmenttiin siirretään vähäisen likviditeetin osakkeet. Kriteerit siirrolle ovat:

- Osakkeen osto- ja myyntihintojen erot (spread) ylittää 7 prosenttia jatkuvassa kaupankäynnissä kahden peräkkäisen vuosineljänneksen ajan. Osto- ja myyntihintojen erot mitataan päivittäisen suhteellisen aikapainotetun keskimääräisen spreadin (*Relative Time Weighted Average Spread, RTWAS*) keskiarvona vuosineljänneksen ajan;

- Osake ei ole markkinatakaajasopimuksen tai minkään likviditeetin tarjoamiseen liittyvän toiminnan kohteena; ja
- Rinnakkaislistauksissa molempien osakkeiden spread ylittää kriteerit.

Suomen arvopaperimarkkinoiden sääntely

Keskeinen arvopaperimarkkinoita koskeva laki on Arvopaperimarkkinalaki, joka sisältää määräyksiä muun muassa yhtiöiden ja osakkeenomistajien tiedonantovelvollisuudesta, arvopaperien liikkeeseenlaskusta, esitteistä sekä julkisista ostotarjouksista. Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus markkinoiden väärinkäytöstä ((EU) N:o 596/2014, muutoksineen "**Markkinoiden väärinkäyttöasetus**") koskee muun muassa säännellyllä markkinalla ja monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä kaupankäynnin kohteena olevia yhtiöitä, ja sitä sovelletaan First Northissa kaupankäynnin kohteena oleviin rahoitusvälineisiin. Markkinoiden väärinkäyttöasetus sääntelee muun muassa sisäpiirikauppoja, sisäpiiritiedon laitonta ilmaisemista, markkinoiden manipulointia ja sisäpiiritiedon julkistamista. Markkinoiden väärinkäyttöasetuksessa asetetaan velvoitteita muun muassa liikkeeseenlaskijoiden johtohenkilöille ja heidän lähipiiriinsä kuuluville sekä markkinoiden ylläpitäjille ja sijoituspalveluyrityksille. Lisäksi Markkinoiden väärinkäyttöasetus sääntelee markkinoiden tunnustelua, sijoitussuosituksia sekä sellaisia julkisten laitosten levittämiä tilastoja tai ennusteita, joilla voi olla huomattava vaikutus rahoitusmarkkinoihin. Tarkempaa sääntelyä ovat antaneet Finanssivalvonta ja Nasdaq Helsinki Arvopaperimarkkinalain nojalla. Finanssivalvonta valvoo näiden määräysten noudattamista ja arvopaperimarkkinoiden toimintaa Suomessa.

Arvopaperimarkkinalaissa ja Markkinoiden väärinkäyttöasetuksessa määritetään tiedonantovelvollisuuden vähimmäisvaatimukset suomalaisille yhtiöille, jotka hakevat arvopaperien ottamista monenkeskisen kaupankäynnin kohteeksi tai jotka tarjoavat arvopapereita yleisölle Suomessa. Annettujen tietojen on oltava riittäviä, jotta mahdollinen sijoittaja voi tehdä perustellun arvion tarjotuista arvopapereista, niiden liikkeeseenlaskijasta sekä seikoista, jotka voivat olennaisesti vaikuttaa arvopapereiden arvoon. Monenkeskisen kaupankäynnin kohteena olevan arvopaperin liikkeeseenlaskijalla on velvollisuus julkistaa kaikki sellaiset seikat, jotka ovat omiaan vaikuttamaan olennaisesti niiden arvopapereiden arvoon. FN-säännöt sisältävät myös velvollisuuden julkistaa säännöllisesti taloudellista tietoa yhtiöstä sekä muita jatkuvaa tiedonantovelvollisuutta koskevia määräyksiä. Julkistettu tieto on pidettävä yleisön saatavilla. Julkisen kaupankäynnin kohteena olevan arvopaperin liikkeeseenlaskijalla on Markkinoiden väärinkäyttöasetuksen mukaan velvollisuus julkistaa mahdollisimman pian sisäpiiritieto, joka koskee suoraan kyseistä liikkeeseenlaskijaa. Liikkeeseenlaskija voi lykätä sisäpiiritiedon julkistamista, jos kaikki Markkinoiden väärinkäyttöasetuksessa asetetut edellytykset täyttyvät. Julkistettavien tietojen on annettava sijoittajalle riittävät tiedot perustellun arvion tekemiseksi arvopaperista ja sen liikkeeseenlaskijasta.

Arvopaperimarkkinalain mukaan monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä kaupankäynnin kohteena olevan suomalaisen yhtiön osakkeenomistajan on ilman aiheutonta viivytystä annettava ilmoitus kyseiselle yhtiölle ja Finanssivalvonnalle, kun sen ääni- tai omistusosuus saavuttaa tai ylittää taikka laskee alle 5, 10, 15, 20, 25, 30, 50 tai 90 prosentin taikka kahden kolmasosan kyseisen yhtiön äänimäärästä tai osakkeiden kokonaismäärästä Arvopaperimarkkinalain mukaisesti laskettuna tai kun osakkeenomistajalla on oikeus saada rahoitusvälineen perusteella osakkeita määrä, joka saavuttaa tai ylittää taikka vähenee alle kyseisten rajojen. First Northissa listatun yhtiön saatua tiedon siitä, että osakkeenomistajan ääni- tai omistusosuus on saavuttanut, ylittänyt tai laskenut alle jonkin edellä mainitun rajan, yhtiön tulee ilman aiheutonta viivytystä julkistaa tällainen tieto.

Arvopaperimarkkinalailla säännellään julkisen kaupankäynnin kohteena säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä olevien osakkeiden tai sellaisiin osakkeisiin oikeuttavien arvopapereiden julkisia ostotarjouksia. Arvopaperimarkkinalailla säännellään vapaaehtoisia julkisia ostotarjouksia koskien osakkeita, jotka ovat kaupankäynnin kohteena monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä, tai sellaisiin osakkeisiin oikeuttavia arvopapereita. Henkilö, joka tarjoutuu julkisesti ostamaan monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä liikkeeseenlaskijan hakemuksesta kaupankäynnin kohteeksi otettuja osakkeita tai osakkeisiin oikeuttavia arvopapereita, ei saa asettaa ostotarjouksen kohteena olevien arvopaperien haltijoita eriarvoiseen asemaan. Ostotarjouksen tekijän on annettava kohdeyhtiön arvopaperien haltijoille olennaiset ja riittävät tiedot, joiden perusteella arvopaperien haltijat voivat tehdä perustellun arvion ostotarjouksesta. Ennen ostotarjouksen voimaantuloa Finanssivalvonnan on hyväksyttävä tarjousasiakirja. Ostotarjous on julkistettava sekä toimitettava tiedoksi arvopaperien haltijoille, monenkeskisen kaupankäynnin järjestäjälle ja Finanssivalvonnalle. Ennen tarjouksen julkistamista ostotarjouksen tekijän tulee varmistua siitä, että se voi suorittaa täysimääräisesti mahdollisesti tarjottavan rahavastikkeen ja toteuttaa kaikki kohtuudella vaadittavat toimenpiteet varmistaakseen muun

tyyppisen vastikkeen suorittamisen. Kohdeyhtiön johdon tulee julkistaa lausunto ostotarjouksesta. Lain edellytykset tarjousvastikkeen lajiin ja määrän määräytymisestä sekä säännökset tarjousvastikkeen korotus- ja hyvitysvelvollisuudesta soveltuvat myös monenkeskisen kaupankäynnin kohteena olevista osakkeista tehtyyn julkiseen ostotarjoukseen.

Arvopaperimarkkinain mukaan osakkeenomistajan, jonka ääniosuus kasvaa yli 30 prosenttiin tai yli 50 prosenttiin kohdeyhtiön osakkeiden äänimäärästä sen jälkeen, kun kohdeyhtiön osakkeet tai niihin oikeuttavat arvopaperit on otettu kaupankäynnin kohteeksi säännellylle markkinalle tai liikkeeseenlaskijan hakemuksesta tai suostumuksella monenkeskiseen kaupankäyntijärjestelmään, on tehtävä julkinen ostotarjous kaikista muista kohdeyhtiön liikkeeseen laskemista osakkeista ja niihin oikeuttavista kohdeyhtiön liikkeeseen laskemista arvopapereista käypään hintaan (pakollinen ostotarjous).

Arvopaperimarkkinayhdistyksen julkaisemaa hallinnointikoodia ja ostotarjouskoodia ei sovelleta First Northissa. First Northissa tehtävien julkisten ostotarjousten osalta ostotarjouskoodin noudattaminen perustuu niin sanottuun aitoon itsesääntelyyn, sillä Arvopaperimarkkinain 11 luvun säännösten mukainen lakiin perustuva noudata tai selitä -menettely soveltuu vain julkisiin ostotarjouksiin, joiden kohteena on pörssiyhtiö. Ostotarjouksen tekijän ja kohdeyhtiön tulee kuitenkin ilmoittaa, aikovatko ne noudattaa ostotarjouskoodia, ja jos eivät, ilmoittaa perusteet ostotarjouskoodin noudattamatta jättämiselle.

Osakeyhtiölain vähemmistöosakkeiden lunastamista koskevat säännökset tulevat sovellettaviksi monenkeskisen kaupankäynnin kohteena oleviin osakkeisiin. Näin ollen se, jolla on enemmän kuin yhdeksän kymmenesosaa yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä, on oikeutettu käyvistä hinnasta lunastamaan muiden osakkeenomistajien osakkeet. Lisäksi jos osakkeenomistajalla on enemmän kuin yhdeksän kymmenesosaa yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä, vähemmistöosakkeenomistaja on oikeutettu vaatimaan osakkeidensa lunastamista tällaiselta enemmistöosakkeenomistajalta.

Arvopaperimarkkinoiden väärinkäytökset, kuten sisäpiirintiedon väärinkäyttö, sisäpiirintiedon laitton ilmaiseminen, markkinoiden manipulointi ja tiedonantovelvollisuuksien rikkominen, ovat rikoslain (39/1889, muutoksineen) mukaan rangaistavia tekoja. Markkinoiden väärinkäyttöasetuksessa, Arvopaperimarkkinain ja Finanssivalvonnasta annetussa laissa (878/2008, muutoksineen) on lisäksi annettu Finanssivalvonnalle oikeus määrätä hallinnollisia seuraamuksia siltä osin, kuin kyseessä oleva teko ei kuulu rikoslain soveltamisalaan. Tällaisia seuraamuksia ovat esimerkiksi rikemaksu, julkinen varoitus tai seuraamusmaksu markkinoiden väärinkäyttöä koskevien säännösten laiminlyönnistä tai rikkomisesta. Nasdaq Helsinki voi myös määrätä kurinpitoseuraamuksia FN-sääntöjen rikkomisesta.

Arvo-osuusjärjestelmä

Yleistä

Kaikkien Euroopan unioniin sijoittautuneiden liikkeeseenlaskijoiden, jotka laskevat liikkeeseen tai ovat laskeneet liikkeeseen siirtokelpoisia arvopapereita, jotka otetaan kaupankäynnin kohteeksi tai joilla käydään kauppaa kauppapaikoilla, on huolehdittava siitä, että tällaiset arvopaperit muutetaan arvo-osuusmuotoon. Liikkeeseenlaskijalla on oikeus valita arvopaperikeskus, jossa arvopaperit lasketaan liikkeeseen. Suomessa arvopaperikeskuksena toimii tämän Yhtiöesitteen päivämääränä Euroclear Finland. Euroclear Finland ylläpitää arvo-osuusrekisteriä sekä oman pääoman että vieraan pääoman ehtoista arvopapereista. Euroclear Finlandin rekisteröity osoite on Itämerenkatu 25, 00180 Helsinki.

Euroclear Finland pitää yhtiökohtaisia osakasluetteloita arvo-osuusjärjestelmään kuuluvien yhtiöiden osakkeenomistajista. Tilinhoitajilla, jollaisina voivat toimia muun muassa luottolaitokset ja sijoituspalveluyritykset, on oikeus tehdä kirjauksia arvo-osuusrekisteriin ja hallinnoida arvo-osuustilejä.

Kirjaamismenettely

Arvo-osuusjärjestelmään tehtäviä merkintöjä varten osakkeenomistajan on avattava arvo-osuustili jossakin tilinhoitajassa tai sovittava omaisuudenhoitajan kanssa arvo-osuuksien säilyttämisestä omaisuudenhoitotilillä. Suomalainen osakkeenomistaja ei voi kirjata osakkeitaan hallintarekisteröidylle arvo-osuustilille suomalaisessa arvo-osuusjärjestelmässä. Muun kuin suomalaisen osakkeenomistajan arvo-osuudet voidaan kirjata omaisuudenhoitotilille, jolloin arvo-osuudet rekisteröidään hallintarekisteröinnin hoitajan nimiin yhtiön osakasluetteloon. Omaisuudenhoitotilin tulee sisältää tiedot hallintarekisteröinnin hoitajasta osakkeen tosiasiallisen omistajan sijaan sekä mainita siitä, että tili on omaisuudenhoitotili. Omaisuudenhoitotilille saadaan kirjata yhden tai useamman asiakkaan lukuun hallittavia arvo-osuuksia. Lisäksi ulkomaalaisen

yksityishenkilön, yhteisön tai säätiön omistamat osakkeet voidaan kirjata hallintarekisteröidylle omistajatilille, jolloin arvo-osuustili avataan tämän nimiin, mutta yhtiön osakasluetteloon merkitään hallintarekisteröinnin hoitaja.

Kaikki arvo-osuusjärjestelmään liitettyjen arvopapereiden siirrot toteutetaan tilisiirtoina tietojärjestelmässä. Tilinhoitaja toimittaa säännöllisin väliajoin vähintään neljä kertaa vuodessa tilinhaltijalle ilmoituksen, josta ilmenevät tilille tehdyt edellisen ilmoituksen jälkeiset kirjaukset. Arvo-osuustilin haltijat saavat myös vuosi-ilmoituksen omistuksistaan jokaisen kalenterivuoden päättyessä.

Jokaiselle arvo-osuustilille on merkittävä määriteltyjä tietoja tilinhaltijasta ja muista tilille kirjattuihin arvo-osuuksiin kohdistuvien oikeuksien haltijoista sekä tietoja tilinhoitajasta, jonka hoidossa arvo-osuustili on. Vaadittavat tiedot sisältävät myös tilille kirjattujen arvo-osuuksien lajin ja määrän sekä tiliin ja sille kirjattuihin arvo-osuuksiin kohdistuvat oikeudet ja rajoitukset. Euroclear Finland ja tilinhoitajat ovat velvollisia pitämään saamansa tiedot luottamuksellisina. Yhtiöllä on kuitenkin Osakeyhtiölain mukaan velvollisuus pitää osakasluettelo jokaisen nähtävänä yhtiön pääkonttorissa tai, yhtiön osakkeiden kuullessa arvo-osuusjärjestelmään, arvopaperikeskuksen toimipaikassa Suomessa. Finanssivalvonnalla on myös pyynnöstä oikeus saada määrättyjä tietoja myös hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajista.

Kukin tilinhoitaja on vastuussa virheistä ja puutteista kirjaustoiminnassa sekä salassapitovelvollisuuden rikkomisesta. Mikäli tilinhaltijalle on aiheutunut vahinkoa virheellisestä kirjauksesta taikka muusta virheestä tai virheestä kirjattuun osakkeeseen liittyvien oikeuksien muutoksen tai poiston yhteydessä, eikä asianomainen tilinhoitaja kykene suorittamaan vahingosta täysimääräistä korvausta, tilinomistaja on oikeutettu saamaan korvauksen lakisääteisestä kirjausrahastosta. Kirjausrahaston pääoman on oltava vähintään 0,0048 prosenttia arvo-osuusjärjestelmässä viiden viimeksi kuluneen vuoden aikana säilytettävänä olleiden arvo-osuuksien yhteenlasketun käyvän arvon keskiarvosta mutta kuitenkin vähintään 20 miljoonaa euroa. Samalle vahingonkärsijälle maksetaan kirjausrahaston varoista korvauksena vahingonkärsijän samalta tilinhoitajalta olevan korvaussaatavan määrä, kuitenkin enintään 25 000 euroa. Kirjausrahaston korvausvelvollisuus on rajoitettu samaan vahinkotapahtumaan liittyvissä vahingoissa 10 miljoonaan euroon.

Osakkeiden säilyttäminen ja hallintarekisteröinti

Muu kuin suomalainen osakkeenomistaja voi valtuuttaa tilinhoitajan (tai määrätyn muun Euroclear Finlandin hyväksymän suomalaisen tai ulkomaisen yhteisön) toimimaan puolestaan hallintarekisteröinnin hoitajana. Hallintarekisteröityjen osakkeiden nojalla ei voida käyttää muita omistajalle liikkeeseenlaskijaa kohtaan arvo-osuuden omistajana kuuluvia oikeuksia kuin oikeutta nostaa varoja, muuntaa tai vaihtaa arvo-osuus ja osallistua osake- tai muuhun arvo-osuusantiin. Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajan on yhtiökokouksiin osallistumista varten haettava osakkeiden merkitsemistä tilapäisesti osakasluetteloon. Pyyntö tilapäisestä merkitsemisestä osakasluetteloon tulee tehdä viimeistään yhtiökokouskutsussa ilmoitettavana ajankohtana, joka on yhtiökokouksen täsmäytyspäivän jälkeen. Tilapäinen merkitseminen edellyttää, että hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajalla on oikeus osakkeiden perusteella tulla rekisteröidyksi yhtiön osakasluetteloon täsmäytyspäivänä. Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajan, joka on ilmoitettu tilapäisesti merkittäväksi osakasluetteloon, katsotaan ilmoittautuneen kokoukseen.

Hallintarekisteröinnin hoitajan on pyynnöstä ilmoitettava Finanssivalvonnalle sekä asianomaiselle yhtiölle nimiinsä rekisteröityjen osakkeiden todellisen osakkeenomistajan henkilöllisyys, mikäli se on tiedossa, sekä tämän omistamien osakkeiden määrän. Mikäli todellisen osakkeenomistajan henkilöllisyys ei ole tiedossa, hallintarekisteröinnin hoitajan on ilmoitettava vastaavat tiedot todellisen osakkeenomistajan edustajana toimivasta tahosta ja toimitettava edustajan kirjallinen vakuutus siitä, että osakkeiden todellinen osakkeenomistaja ei ole suomalainen luonnollinen henkilö tai suomalainen oikeushenkilö.

Sijoittajien korvausrahasto ja talletussuojarahasto

Sijoituspalvelulaissa (747/2012, muutoksineen) säädetään sijoittajien korvausrahastosta. Kyseisen lain mukaan sijoittajat jaetaan ammattimaisiin ja ei-ammattimaisiin sijoittajiin. Sijoittajien korvausrahastosta ei korvata ammattimaisten sijoittajien tappioita. Ammattimaisen sijoittajan määritelmään kuuluvat yritykset ja julkiset yhteisöt, joita voidaan pitää arvopaperimarkkinat ja niiden riskit tuntevina tahoina. Sijoittaja voi myös kirjallisesti ilmoittautua arvopaperimarkkinoihin liittyvän ammattitaitonsa ja kokemuksensa johdosta ammattimaiseksi sijoittajaksi; luonnolliset henkilöt oletetaan yleensä kuitenkin ei-ammattimaisiksi sijoittajiksi.

Sijoituspalveluyritysten ja luottolaitosten tulee kuulua korvausrahastoon. Vaatimus jäsenyydestä ei koske sellaista sijoituspalveluyritystä, joka tarjoaa sijoituspalveluna yksinomaan toimeksiantojen välittämistä tai

sijoitusneuvontaa tai monenkeskisen kaupankäynnin järjestämistä ja jolla ei ole hallussaan tai hallinnoitavana asiakasvaroja. Korvausrahassto turvaa selvien ja riidattomien saatavien maksun tapauksessa, jossa sijoituspalveluyritys tai luottolaitos on asetettu konkurssiin, yrityssaneerausmenettelyyn tai on muutoin kuin tilapäisesti kykenemätön vastaamaan maksuvelvoitteistaan määrätyn ajanjakson aikana. Korvausrahasstosta korvataan vain ei-ammattimaisten sijoittajien saatavia. Korvausrahasston pätevien saatavien perusteella maksama korvauksen määrä on 90 prosenttia sijoittajan kultakin sijoituspalveluyritykseltä tai luottolaitokselta olevan saatavan määrästä, kuitenkin enintään 20 000 euroa. Rahastosta ei korvata osakkeen arvonalentumisesta johtuvia tappioita tai virheellisiksi osoittautuneista sijoituspäätöksistä syntyneitä tappioita. Sijoittajat ovat siten edelleen vastuussa sijoituspäätöksiensä seurauksista. Rahoitusvakausviranomaisesta annetun lain (1195/2014, muutoksineen) mukaan talletuspankkien on kuuluttava talletussuojarahastoon, jonka tarkoituksena on turvata talletuspankissa tilillä olevien tai tilille vielä kirjaamattomien maksunvälityksessä olevien saatavien maksu, jos talletuspankki on muutoin kuin tilapäisesti maksukyvytön. Talletuspankin asiakkaille voidaan korvata saatavat talletussuojarahastosta 100 000 euroon asti. Sijoittajan varat voidaan turvata joko talletussuojarahastolla tai korvausrahasstolla. Sijoittajan varat eivät kuitenkaan ole korvattavissa kummastakin rahastosta yhtä aikaa.

VEROTUS SUOMESSA

Alla esitetty yhteenveto perustuu tämän Yhtiöesitteen päivämääränä Suomessa voimassa olevaan verolainsäädäntöön ja vallitsevaan oikeus- ja verotuskäytäntöön. Muutokset verolainsäädännössä ja sen tulkinnassa saattavat vaikuttaa verotukseen ja muutoksilla voi olla myös takautuva vaikutus. Yhteenveto ei ole tyhjentävä, eikä siinä oteta huomioon tai käsitellä minkään muun maan kuin Suomen verolainsäädäntöä. Osakkeiden merkitsemistä harkitsevien sijoittajien tulee kääntyä veroasiantuntijan puoleen saadakseen tietoja Listautumiseen sekä Osakkeiden merkitsemiseen, omistamiseen ja luovuttamiseen liittyvistä veroseuraamuksista Suomessa tai ulkomailla. Sijoittajien tulee kääntyä veroasiantuntijan puoleen heidän yksilöllisiin olosuhteisiinsa soveltuvien suomalaisten tai ulkomaisten veroseuraamusten selvittämiseksi.

Seuraavassa käsitellään olennaisia Suomen tulo- ja varainsiirtoveroseuraamuksia, joilla saattaa olla merkitystä Osakkeiden merkinnän kannalta. Selvyyden vuoksi todetaan, että seuraavassa ei kuvata Osakevaihdon verokohtelua. Alla oleva kuvaus soveltuu Suomessa yleisesti ja rajoitetusti verovelvollisiin luonnollisiin henkilöihin sekä osakeyhtiöihin, ja siinä käsitellään Osakkeille jaettavaan osinkoon sekä Osakkeiden myynnistä saatavaan luovutusvoittoon soveltuvaa Suomen kansallista verolainsäädäntöä.

Alla esitetty ei ota huomioon tai käsittele muiden maiden kuin Suomen verolainsäädäntöä, eikä siinä käsitellä verokohtelua sellaisten Osakkeiden omistajien osalta, joihin voi soveltua muun muassa erilaisia yritysjärjestelyitä, ulkomaisia väliyhteisöjä, liiketoimintaa harjoittamattomia yhteisöjä, tuloverosta vapautettuja yhteisöjä tai avoimia yhtiöitä taikka kommandiittiyhtiöitä koskevia erityisiä verosäännöksiä. Tässä kuvauksessa ei myöskään käsitellä Suomen perintö- tai lahjaveroseuraamuksia.

Tämä kuvaus perustuu pääosin:

- tuloverolakiin (1535/1992, muutoksineen, "**Tuloverolaki**");
- lakiin elinkeinotulon verottamisesta (360/1968, muutoksineen, "**Elinkeinotuloverolaki**");
- lakiin rajoitetusti verovelvollisen tulon verottamisesta (627/1978, muutoksineen);
- varainsiirtoverolakiin (931/1996, muutoksineen); ja
- verotusmenettelystä annettuun lakiin (1558/1995, muutoksineen, "**Verotusmenettelylaki**").

Lisäksi kuvauksessa on otettu huomioon asiaankuuluva oikeuskäytäntö sekä veroviranomaisten päätökset ja lausunnot, jotka ovat voimassa ja saatavilla tämän Yhtiöesitteen päivämääränä.

Seuraava kuvaus voi muuttua ja muutokset saattavat vaikuttaa verotukseen myös takautuvasti, minkä vuoksi muutoksilla voi olla vaikutuksia alla esitettäviin veroseuraamuksiin.

Yleistä verotuksesta

Suomessa yleisesti verovelvollisia ja rajoitetusti verovelvollisia kohdellaan verotuksessa eri tavoin. Suomessa yleisesti verovelvolliset ovat Suomessa verovelvollisia maailmanlaajuisista tuloistaan. Rajoitetusti verovelvollisia verotetaan vain suomalaisista lähteistä saadusta tulosta. Lisäksi rajoitetusti verovelvollisen Suomessa sijaitsevasta kiinteästä toimipaikasta saamaa tuloa verotetaan Suomessa. Verosopimukset voivat kuitenkin rajoittaa Suomen verolainsäädännön soveltumista sekä rajoitetusti verovelvollisen suomalaisesta lähteestä saaman tulon verottamista Suomessa.

Luonnollisen henkilön katsotaan yleensä olevan Suomessa yleisesti verovelvollinen silloin, kun hän oleskelee Suomessa jatkuvasti yli kuuden kuukauden ajan tai hänellä on Suomessa varsinainen asunto ja koti. Ulkomaille muuttanutta Suomen kansalaista pidetään kuitenkin Suomessa yleisesti verovelvollisena muuttovuoden ja kolmen seuraavan vuoden ajan, jollei hän näytä toteen, ettei hänellä ole kyseisenä verovuonna ollut olennaisia siteitä Suomeen.

Ansiotuloa verotetaan progressiivisen veroasteikon mukaan. Tämän Yhtiöesitteen päivämääränä pääomatuloverokanta on 30 prosenttia. Lisäksi jos Suomessa yleisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön pääomatulot ovat yli 30 000 euroa kalenterivuodessa, pääomatuloverokanta on 34 prosenttia 30 000 euroa

ylittävältä osalta. Suomen lain mukaisesti perustetut yhtiöt sekä ulkomaiset yhtiöt, joiden tosiasiallinen johtopaikka on Suomessa, ovat Suomessa yleisesti verovelvollisia ja siten Suomessa yhteisöverovelvollisia maailmanlaajuisista tuloistaan. Lisäksi rajoitetusti verovelvolliset yhtiöt ovat Suomessa yhteisöverovelvollisia Suomessa sijaitseviin kiinteisiin toimipaikkoihin liittyvistä tuloistaan. Yhteisöverokanta on tämän Yhtiöesitteen päivämääränä 20 prosenttia.

Seuraavassa on yhteenveto tietyistä Listattavien Osakkeiden hankintaan, omistamiseen ja luovuttamiseen liittyvistä veroseuraamuksista Suomessa yleisesti ja rajoitetusti verovelvollisille osakkeenomistajille.

Osinkojen ja vapaan oman pääoman rahastosta tapahtuvan varojenjaon verotus

Tuloverolaisissa määritellyn julkisesti listatun yhtiön ("**Listattu yhtiö**") varojenjakoa vapaan oman pääoman rahastosta verotetaan osingonjakona. Näin ollen alla osingonjaon osalta kuvattu soveltuu myös varojen jakoon Yhdistyneen Yhtiön vapaan oman pääoman rahastosta.

Yleisesti verovelvolliset luonnolliset henkilöt

Osakkeenomistajan elinkeinotoimintaan (eli elinkeinotulonlähteeseen) kuulumattomien osakkeiden osalta luonnollisen henkilön Listatusta yhtiöstä saamista osingoista 85 prosenttia verotetaan pääomatulona 30 prosentin verokannan mukaisesti (34 prosentin verokannan mukaisesti siltä osin kuin pääomatulojen yhteismäärä ylittää kalenterivuodessa 30 000 euroa) ja loput 15 prosenttia on verovapaata tuloa. Osakkeenomistajan elinkeinotoimintaan kuuluvien osakkeiden osalta luonnollisen henkilön Listatusta yhtiöstä saamista osingoista 85 prosenttia verotetaan osittain ansiotulona progressiivisen veroasteikon mukaan ja osittain pääomatulona 30 prosentin verokannan mukaan (34 prosenttia pääomatulojen määrästä, joka ylittää 30 000 euroa kalenterivuodessa), ja loput 15 prosenttia on verovapaata tuloa.

Listatun yhtiön yleisesti verovelvollisille luonnollisille henkilöille jakamista osingoista on toimitettava ennakonpidätys. Tämän Yhtiöesitteen päivämääränä ennakonpidätyksen suuruus on 25,5 prosenttia maksettavasta osingosta. Osinkoa jakavan yhtiön toimittaman ennakonpidätyksen määrä hyvitetään luonnollisen henkilön saaman osinkotulon lopullisessa verotuksessa. Jos Suomessa asuva osakkeenomistaja omistaa osakkeita hallintarekisteröidyn tilin kautta, veroa pidätetään 50 prosenttia, jos Listattu yhtiö ei pysty toimittamaan verohallinnolle osakkeenomistajan tunnistetietoja ja Listattu yhtiö tietää, että osakkeenomistaja on Suomessa yleisesti verovelvollinen.

Suomessa yleisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön on tarkistettava, että hänen verovuonna saamansa osinkotulot on raportoitu oikein esitäytetyllä veroilmoituksella. Mikäli osinkotulojen määrä tai toimitetun ennakonpidätyksen määrä on raportoitu esitäytetyllä veroilmoituksella virheellisesti, Suomessa yleisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön on korjattava veroilmoitustaan tältä osin ja toimitettava korjattu veroilmoitus Suomen veroviranomaisille.

Suomalaiset osakeyhtiöt

Listatun yhtiön jakamien osinkojen verotus riippuu muun muassa siitä, onko osinkoja vastaanottava suomalainen yhtiö Listattu yhtiö vai ei.

Osingot, jotka Listattu yhtiö saa toiselta Listatulta yhtiöltä, ovat lähtökohtaisesti verovapaata tuloa. Siinä tapauksessa, että osakkeet kuuluvat osakkeenomistajan sijoitusomaisuuteen, niistä saatavista osingoista 75 prosenttia on veronalaista tuloa ja 25 prosenttia verovapaata tuloa. Sijoitusomaisuutta voi olla vain raha-, vakuutus- ja eläkelaitoksilla.

Osingot, joita suomalainen listaamaton yhtiö (eli yksityinen osakeyhtiö) saa Listatulta yhtiöltä, ovat verotettavaa tuloa, johon kohdistuu 20 prosentin yhteisvero. Jos yksityinen osakeyhtiö kuitenkin omistaa välittömästi vähintään 10 prosenttia osinkoa jakavan Listatun yhtiön osakepääomasta, on tällaisista osakkeista saatava osinko verovapaata edellyttäen, että osakkeet eivät kuulu osakkeenomistajan sijoitusomaisuuteen.

Rajoitetusti verovelvolliset

Suomalaisen yhtiön Suomessa rajoitetusti verovelvolliselle maksamasta osingosta peritään pääsääntöisesti lähdevero. Osinkoa jakava yhtiö pidättää lähdeveron osingon maksamisen yhteydessä, eikä osingosta tarvitse maksaa muita veroja Suomessa. Lähdeveron määrä on yleensä 20 prosenttia, kun tulonsaaja on rajoitetusti

verovelvollinen yhteisö, ja 30 prosenttia kaikille muille rajoitetusti verovelvollisille, elleivät osakkeet ole hallintarekisteröityjä, jolloin sovellettava veroprosentti voi olla 35 prosenttia, kuten alla kuvataan.

Suomi on solminut useiden valtioiden kanssa verosopimuksia, joiden mukaan verosopimuksen soveltamisalaan kuuluville tahoille maksetuista osingoista pidettävä lähdeveroprosentti on alennettu. Kun osakkeita ei ole hallintarekisteröity, soveltuvan verosopimuksen mukaista alennettua lähdeveroprosenttia voidaan lähtökohtaisesti soveltaa, jos osingonsaaja on toimittanut osinkoa maksavalle yhtiölle voimassa olevan lähdeverokortin tai osingonsaajan kansallisuutta ja henkilöllisyyttä koskevat vaadittavat tiedot.

Hallintarekisteröidyille osakkeenomistajille maksettujen osinkojen osalta verosopimukseen perustuvaa lähdeveroprosenttia sovelletaan, jos osingonmaksaja tai osingonsaajaa lähimpänä oleva omaisuudenhoitaja, joka on rekisteröity Verohallinnon säilyttäjärekisteriin Verotusmenettelylain 10 d §:n tarkoittamalla tavalla, on osingonjaon tapahtuessa huolellisesti varmistanut osingonsaajan asuinmaan sekä sen, että osingonsaajaan voidaan soveltaa verosopimuksen osinkoja koskevia määräyksiä. Verosopimuksen alennetun prosentin sijaan hallintarekisteröityyn osakkeenomistajaan sovelletaan 35 prosentin lähdeveroprosenttia, jos osingonsaajan yksilöintitietoja ei ole toimitettu osingon jakajalle tai omaisuudenhoitajalle eikä osingonsaajaa siten pystytä tunnistamaan ja maksaja tai rekisteröity säilyttäjä ei näin ollen pysty toimittamaan osingonsaajan yksilöintitietoja Verohallinnolle osana vuosi-ilmoitustaan. Jos osingonsaaja pystytään tunnistamaan mutta osingonsaajaan sovellettavasta lähdeveroprosentista ei ole varmuutta, sovelletaan 30 prosentin lähdeveroprosenttia. Lähdeveroprosentti on kuitenkin tällaisessa tapauksessa 20 prosenttia, jos osingonsaajan tunnistetaan olevan yhteisö.

Tietyt EU:n jäsenvaltioissa sijaitsevat ulkomaiset yhteisöt

Suomen verolainsäädännön mukaan lähdeveroa ei peritä osingoista, jotka maksetaan EU:n jäsenvaltiossa sijaitseville ja siellä tuloverovelvollisille emo-tytäryhtiödirektiivin (2011/96/EU, muutoksineen), 2 artiklan mukaisille ulkomaisille yhteisöille, jotka välittömästi omistavat vähintään 10 prosenttia osinkoa jakavan suomalaisen yhtiön pääomasta.

Tietyt Euroopan talousalueella sijaitsevat ulkomaiset yhteisöt

Tietyille Euroopan talousalueella asuville ulkomaisille yhteisöille maksetut osingot ovat joko täysin verovapaita tai niihin sovelletaan alennettua lähdeveroprosenttia riippuen siitä, miten osinkoa verotettaisiin, jos se maksettaisiin vastaavalle suomalaiselle yhteisölle.

Suomessa lähdeveroa ei peritä suomalaisen yhtiön rajoitetusti verovelvolliselle yhteisölle maksamista osingoista, jos (i) osinkoa saavan yhteisön kotipaikka on Euroopan talousalueella; (ii) neuvoston direktiivi 2011/16/EU hallinnollisesta yhteistyöstä verotuksen alalla ja direktiivin 77/799/ETY kumoamisesta (muutoksineen, "**Virka-apudirektiivi**") tai jokin sopimus virka-avusta ja tietojenvaihdosta veroasioissa Euroopan talousalueella koskee osingonsaajan kotivaltiota; (iii) osinkoa saava yhteisö vastaa Tuloverolain 33 d §:n 4 momentissa tai Elinkeinotuloverolain 6 a §:ssä tarkoitettua suomalaista yhteisöä; (iv) osinko olisi kokonaan verovapaa, jos se maksettaisiin vastaavalle suomalaiselle yhtiölle tai yhteisölle (katso "**Suomalaiset osakeyhtiöt**"); ja (v) osinkoa saava yhtiö antaa selvityksen (kotivaltion veroviranomaisten antaman todistuksen muodossa), että lähdeveroa ei tosiasiaassa voida kokonaisuudessaan hyvittää kotivaltiossa tapaukseen soveltuvan kaksinkertaisen verotuksen välttämiseksi tehdyn sopimuksen perusteella.

Mikäli osinkoa maksetaan ulkomaiselle yhteisölle, joka täyttää edellä kohdassa (iii) esitetyt edellytykset ja jonka kotipaikka on edellä kohdissa (i) ja (ii) esitetyt vaatimukset täyttävässä valtiossa, mutta maksettava osinko olisi ainoastaan osittain verovapaata, jos se maksettaisiin vastaavalle suomalaiselle yhteisölle (katso "**Suomalaiset osakeyhtiöt**"), maksettavasta osingosta peritään Suomessa lähdevero (katso "**Rajoitetusti verovelvolliset**"), mutta lähdeveroprosentti on tällaisten osinkojen osalta alennettu 15 prosenttiin (20 prosentin sijaan). Siten lukuun ottamatta emotytäryhtiödirektiivissä tarkoitettuja yhteisöjä, jotka täyttävät verovapauden edellytykset omistamalla välittömästi vähintään kymmenen prosenttia osinkoa jakavan suomalaisen yhtiön pääomasta (katso "**Tietyt EU:n jäsenvaltioissa sijaitsevat ulkomaiset yhteisöt**"), 15 prosentin lähdeverokantaa sovelletaan ulkomaiselle yhteisölle, joka täyttää edellä kohdassa (iii) esitetyt edellytykset ja jonka kotipaikka on edellä kohdissa (i) ja (ii) esitetyt vaatimukset täyttävässä valtiossa, maksettaviin osinkoihin, mikäli osinkoa jakavan suomalaisen yhtiön osakkeet kuuluvat osinkoa saavan yhtiön sijoitusomaisuuteen tai mikäli osinkoa saava yhtiö ei ole Listattu yhtiö. Sovellettavasta kaksinkertaisen verotuksen välttämistä koskevasta sopimuksesta riippuen sovellettava lähdevero voi olla myös alempi kuin 15 prosenttia (katso "**Rajoitetusti verovelvolliset**").

Eräät Euroopan talousalueella asuvat ulkomaiset luonnolliset henkilöt

Edellä kuvatun lähdeverotuksen (katso ”– *Rajoitetusti verovelvolliset*”) sijaan ulkomailla asuville rajoitetusti verovelvollisille luonnollisille henkilöille maksettavat osingot voidaan verottaa Verotusmenettelylain mukaisesti (eli vastaavasti kuin Suomessa yleisesti verovelvollisia verotetaan (katso ”– *Yleisesti verovelvolliset luonnolliset henkilöt*”)) edellyttäen kuitenkin, että (i) osinkoa saavan henkilön kotipaikka on Euroopan talousalueella; (ii) Virka-apudirektiivi tai jokin sopimus virka-avusta ja tietojenvaihdosta veroasioissa Euroopan talousalueella koskee osingon saajan kotivaltiota; ja (iii) osingon saaja antaa selvityksen (kotivaltion veroviranomaisten antaman todistuksen muodossa), että lähdeveroa ei tosiasiallisesti voida kokonaisuudessaan hyvittää kotivaltiossa tilanteeseen soveltuvan kaksinkertaisen verotuksen välttämiseksi tehdyn sopimuksen perusteella.

Luovutusvoittojen verotus

Yleisesti verovelvolliset luonnolliset henkilöt

Osakkeenomistajan elinkeinotoimintaan kuulumattomien osakkeiden myynnistä syntyneestä luovutusvoittoa tai tappiota kohdellaan Suomessa yleisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön verotuksessa veronalaisena luovutusvoittona tai vähennyskelpoisena luovutustappiona. Tämän Yhtiöesitteen päivämääränä luovutusvoittoja verotetaan 30 prosentin verokannan mukaan (34 prosenttia pääomatulojen määrästä, joka ylittää 30 000 euroa kalenterivuodessa). Myyjän elinkeinotoimintaan (elinkeinotulolähteeseen) kuuluvien osakkeiden myynnistä saatu voitto katsotaan myyjän elinkeinotuloksi, joka jaetaan Tuloverolain mukaan verotettavaksi ansiotulona progressiivisen veroasteikon mukaan ja pääomatulona 30 prosentin verokannan mukaan (34 prosenttia pääomatulojen määrästä, joka ylittää 30 000 euroa kalenterivuodessa).

Osakkeenomistajan elinkeinotoimintaan kuulumattomien osakkeiden myynnistä aiheutuvat luovutustappiot voidaan vähentää ensisijaisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön luovutusvoitoista ja toissijaisesti muusta pääomatulosta samana ja viitenä luovutusta seuraavana verovuotena. Luovutustappiota ei oteta huomioon pääomatulojen alijäämää vahvistettaessa eikä sitä voida siten vähentää alijäämähyvityksen piiriin kuuluvan veron määrästä. Myyjien elinkeinotoimintaan kuuluvien arvopaperien osalta tappiot vähennetään alla kohdassa ”– *Suomalaiset osakeyhtiöt*” kuvatulla tavalla.

Edellä esitetystä huolimatta osakkeenomistajan elinkeinotoimintaan kuulumattoman omaisuuden myynnistä saama luovutusvoitto on kuitenkin verovapaata tuloa, jos yleisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön verovuonna myymän omaisuuden yhteenlasketut luovutushinnat ovat enintään 1 000 euroa (lukuun ottamatta myyntituottoja sellaisesta omaisuudesta, jonka luovutus on Suomen verolainsäädännön nojalla verovapaata). Vastaavasti luovutustappio ei ole verovähennyskelpoinen, jos verovuonna myydyn omaisuuden yhteenlasketut luovutushinnat ja yhteenlaskettu hankintameno on enintään 1 000 euroa (lukuun ottamatta luovutushintoja tai hankintamenoa sellaisesta omaisuudesta, jonka luovutus on Suomen verolainsäädännön nojalla verovapaata) ja kaiken yleisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön verovuonna myymän omaisuuden luovutushinnat ovat samalla yhteensä enintään 1 000 euroa.

Luovutusvoitto tai -tappio lasketaan vähentämällä myyntihinnasta alkuperäinen hankintameno ja myynnistä aiheutuneet kulut. Vaihtoehtoisesti luonnollinen henkilö voi elinkeinotoimintaan kuulumattomien osakkeiden osalta käyttää todellisen hankintameno vähentämisen sijasta hankintameno-olettamaa, jonka suuruus on 20 prosenttia myyntihinnasta tai, jos osakkeet on omistettu vähintään kymmenen vuotta, 40 prosenttia myyntihinnasta. Mikäli hankintameno-olettamaa käytetään todellisen hankintameno sijasta, myyntikustannusten katsotaan sisältyvän hankintameno-olettamaan, eikä niitä voida enää vähentää erikseen myyntihinnasta.

Suomessa yleisesti verovelvollisten luonnollisten henkilöiden on veroilmoituksessaan ilmoitettava tiedot verovuoden aikana tapahtuneista Osakkeiden luovutuksista.

Suomalaiset osakeyhtiöt

Seuraavassa esitetty koskee vain sellaisia suomalaisia osakeyhtiöitä, joita verotetaan Elinkeinotuloverolain nojalla. Osakkeista saatava luovutusvoitto on pääsääntöisesti osakeyhtiön veronalaista tuloa.

Osakkeet voivat kuulua osakeyhtiön käyttö-, vaihto-, sijoitus- tai rahoitusomaisuuteen tai muuhun omaisuuteen. Osakkeiden luovutusten ja arvonalentumisten verotuskohtelu vaihtelee osakkeiden omaisuuslajista riippuen.

Osakkeiden myyntihinta lasketaan pääsääntöisesti osaksi suomalaisen yhtiön elinkeinotoiminnan tuloa. Vastaavasti osakkeiden hankintahinta on vähennyskelpoinen meno kyseisen yhtiön verotuksessa luovutuksen yhteydessä alla mainituin, käyttöomaisuuteen tai muuhun omaisuuteen kuuluvia osakkeita koskevin poikkeuksin.

Suomalaisen osakeyhtiön saamat osakkeiden luovutusvoitot ovat poikkeuksellisesti verovapaita, mikäli tietyt tiukasti määritellyt edellytykset täyttyvät. Osakkeiden luovutusvoiton verovapautta koskevien säännösten mukaan muun kuin pääomasijoitustoimintaa harjoittavan yhtiön saama luovutusvoitto elinkeinotoiminnan käyttöomaisuusosakkeista ei pääsääntöisesti ole verotettavaa elinkeinotuloa eikä luovutuksessa syntynyt tappio ole vastaavissa oloissa vähennyskelpoinen, jos muun muassa (i) myyjä on omistanut suoraan ja yhtäjaksoisesti vähintään vuoden ajan, joka on päättynyt enintään vuotta ennen luovutusta, vähintään 10 prosentin osuuden luovutettavan yhtiön osakepääomasta; (ii) osakeluovutuksen kohteena oleva yhtiö ei ole kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiö taikka osakeyhtiö, jonka toiminta tosiasiallisesti käsittää pääasiallisesti kiinteistöjen omistamista tai hallintaa; ja (iii) luovutuksen kohteena oleva yhtiö on yleisesti verovelvollinen Suomessa tai sellainen toisessa EU:n jäsenvaltiossa sijaitseva yhtiö, jota tarkoitetaan emo-tytäryhtiödirektiivin (2011/96/EU, muutoksineen) 2 artiklassa tai yhtiö, jonka kotipaikka on sellaisessa valtiossa, jonka kanssa Suomi on solminut osinkoon soveltuvan kaksinkertaisen verotuksen välttämistä koskevan verosopimuksen.

Jos myyvän yhtiön käyttöomaisuuteen kuuluvien (muiden kuin verovapaasti luovutettavien) osakkeiden luovutuksesta syntyy verotuksessa vähennyskelpoinen luovutustappio, se voidaan vähentää vain käyttöomaisuusosakkeiden luovutuksesta saaduista luovutusvoitoista verovuonna ja viitenä sitä seuraavana vuonna.

Muiden kuin käyttöomaisuusosakkeiden luovutuksesta syntynyt vähennyskelpoinen luovutustappio voidaan vähentää verotettavasta tulosta verovuonna sekä kymmenenä seuraavana vuonna yleisten tappiontasausta koskevien säännösten mukaisesti. Yhtiön muuhun omaisuuteen kuuluvista osakkeista syntyvä luovutustappio voidaan kuitenkin vähentää vain samaan omaisuuslajiin liittyvistä luovutusvoitoista kyseisen verovuoden ja viiden seuraavan vuoden aikana.

Rajoitetusti verovelvolliset

Suomessa rajoitetusti verovelvolliset eivät pääsääntöisesti ole Suomessa verovelvollisia Listatun yhtiön osakkeiden myynnistä saamastaan luovutusvoitosta, paitsi jos rajoitetusti verovelvollisella katsotaan olevan Tuloverolaissa ja soveltuvassa verosopimuksessa tarkoitettu kiinteä toimipaikka Suomessa ja osakkeet katsotaan kyseisen kiinteän toimipaikan omaisuudeksi. Suomessa rajoitetusti verovelvolliset saattavat olla Suomessa verovelvollisia Listatun yhtiön osakkeiden myynnistä saamastaan luovutusvoitosta, mikäli yli 50 prosenttia Listatun yhtiön varoista koostuu välittömästi tai välillisesti Suomessa sijaitsevista kiinteistöistä, ellei sovellettava verosopimus rajoita Suomen oikeutta verottaa luovutusvoittoja.

Suomen varainsiirtoverotus

Uusien osakkeiden liikkeeseenlaskusta ja merkinnästä ei peritä Suomessa varainsiirtoveroa.

Suomessa ei peritä varainsiirtoveroa yleisölle avoimilla ja säännöllisesti toimivilla markkinoilla ja kaupankäynnistä rahoitusvälineillä annetussa laissa (1070/2017) tarkoitetuissa monenkeskisissä kaupankäyntijärjestelmissä, kuten First North -markkinapaikalla, johon osakkeet on otettu kaupankäynnin kohteeksi Listatun yhtiön hakemuksesta tai hyväksynnällä ja kirjattu arvo-osuusjärjestelmään, kaupankäynnin kohteeksi otettujen osakkeiden luovutuksesta, jos luovutus tapahtuu kiinteää rahavastiketta vastaan. Verovapauden edellytyksenä on, että luovutuksessa on välittäjänä tai osapuolena sijoituspalvelulaissa (747/2012) tarkoitettu sijoituspalveluyritys, ulkomainen sijoituspalveluyritys tai muu kyseisessä laissa tarkoitettu sijoituspalvelun tarjoaja tai että luovutuksensaaja on hyväksytty kaupankäyntiosapuoleksi sillä markkinalla, jolla luovutus tapahtuu. Jos välittäjä tai kaupan toinen osapuoli ei ole suomalainen sijoituspalveluyritys tai luottolaitos taikka ulkomaisen sijoituspalveluyrityksen tai luottolaitoksen Suomessa oleva sivuliike tai konttori, varainsiirtoveroa koskevan verovapauden edellytyksenä on lisäksi, että luovutuksensaaja antaa luovutuksesta varainsiirtoveroilmoituksen Suomen veroviranomaisille kahden kuukauden kuluessa luovutuksesta tai että välittäjä antaa luovutuksesta Verohallinnolle Verotusmenettelylain mukaisen vuosi-ilmoituksen.

Eräät erikseen määritellyt luovutukset, kuten pääomansijoitukset tai varojen jako tai sellaiset luovutukset, jossa vastike muodostuu kokonaan tai osittain työpanoksesta, eivät ole verovapauden piirissä. Lisäksi oikeuskäytännön perusteella, jos avainhenkilöiden kannustinjärjestelmän mukainen palkkio maksetaan

rahana ja palkkion saaja veloitetaan ostamaan Listatun yhtiön osakkeita osalla rahapalkkiosta, osakehankinnan vastikkeen katsotaan muodostuvan osittain tai kokonaan työpanoksesta ja on näin ollen varainsiirtoveron alainen.

Verovapaus ei myöskään koske luovutusta, joka perustuu sellaiseen tarjoukseen, joka on tehty sen jälkeen, kun tarkoitettu kaupankäynti arvopaperilla on päättynyt, tai ennen kuin kaupankäynti on alkanut, jollei kyse ole listautumisen yhteydessä toteutettavaan osakeantiin välittömästi liittyvästä, yhdistettyyn osto- ja merkintätarjoukseen perustuvasta yhtiön vanhojen osakkeiden myynnistä, jossa luovutuksen kohde yksilöidään vasta kaupankäynnin alkamisen jälkeen ja kauppahinta vastaa uusista osakkeista suoritettavaa hintaa. Verovapaus ei myöskään koske luovutusta, joka tapahtuu Osakeyhtiölaissa säädetyn vähemmistöosakkeenomistajien lunastusvelvollisuuden täyttämiseksi (katso ”*Osakkeenomistajien oikeudet – Lunastusoikeus ja -velvollisuus sekä velvollisuus tehdä julkinen ostotarjous*”).

Mikäli osakkeiden luovutus ei täytä edellä esitettyjä verovapaalle luovutukselle asetettuja vaatimuksia, ostajan on maksettava varainsiirtoveroa 1,5 prosenttia luovutushinnasta. Jos ostaja ei ole Suomessa yleisesti verovelvollinen tai ulkomaisen luottolaitoksen, sijoituspalveluyrityksen tai rahastoyhtiön tai ETA-vaihtoehtoisrahastojen hoitajan suomalainen sivuliike tai -konttori, myyjän on perittävä vero ostajalta ja suoritettava se Suomen veroviranomaisille. Mikäli välittäjänä on suomalainen sijoituspalveluyritys tai luottolaitos tai ulkomaisen sijoituspalveluyrityksen tai luottolaitoksen Suomessa oleva sivuliike tai -konttori, on se velvollinen perimään varainsiirtoveron ostajalta ja tilittämään sen Suomen veroviranomaisille. Mikäli kumpikaan kaupan osapuolista ei ole Suomessa yleisesti verovelvollinen taikka ulkomaisen luottolaitoksen tai sijoituspalveluyrityksen tai rahastoyhtiön tai ETA-vaihtoehtoisrahastojen hoitajan suomalainen sivuliike tai -konttori, osakeluovutuksesta ei peritä varainsiirtoveroa, ellei siirron kohteena ole kiinteistöosakeyhtiön osakkeita. Varainsiirtoveroa ei ole suoritettava, jos veron määrä on vähemmän kuin 10 euroa.

NÄHTÄVILLÄ PIDETTÄVÄT ASIAKIRJAT

Seuraavien asiakirjojen jäljennökset ovat nähtävillä Yhtiöesitteen voimassaoloaikana Rush Factoryn verkkosivustolla osoitteessa <https://rushfactory.fi/sbih/>:

- Yhtiöesite ja sen liitteet
- Tämän Yhtiöesitteen päivämääränä voimassa oleva Rush Factoryn yhtiöjärjestys
- Tämän Yhtiöesitteen päivämääränä voimassa oleva SBIH:n yhtiöjärjestys
- Yhtiöesitteeseen viittaamalla sisällytetyt asiakirjat

VIITTAAMALLA SISÄLLYTETYT ASIAKIRJAT

Seuraavat asiakirjat on sisällytetty Yhtiöesitteeseen viittaamalla, ja ne muodostavat osan Rush Factoryn taloudellisista tiedoista. Mikäli Yhtiöesitteeseen viittaamalla sisällytetyissä asiakirjoissa viitataan tai niihin on sisällytetty viittaamalla lisätietoja, tällaisia tietoja ei ole sisällytetty Yhtiöesitteeseen viittaamalla eivätkä ne ole osa Yhtiöesitettä. Yhtiöesitteeseen viittaamalla sisällytetyt asiakirjat ovat Yhtiöesitteen voimassaoloaikana saatavilla Rush Factoryn verkkosivustolla osoitteessa <https://rushfactory.fi/sbih/>.

Asiakirja

Viittaamalla sisällytetty tieto

Rush Factoryn vuoden 2023 tilinpäätös, sivut 20–42

[Rush Factoryn tilinpäätös 2023](#)

Rush Factory Oyj:n tilintarkastettu konsernitilinpäätös ja tilintarkastuskertomus 31.12.2023 päättyneeltä tilikaudelta

Rush Factoryn vuoden 2022 tilinpäätös, sivut 24–48

[Rush Factoryn tilinpäätös 2022](#)

Rush Factory Oyj:n tilintarkastettu konsernitilinpäätös ja tilintarkastuskertomus 31.12.2022 päättyneeltä tilikaudelta

Rush Factoryn tilinpäätöstiedote 2024

[Rush Factoryn tilinpäätöstiedote 2024](#)

Rush Factory Oyj:n tilintarkastamattomat konsernitasoiset taloudelliset tiedot 31.12.2024 päättyneeltä 12 kuukauden jaksolta

LIITE A – SUNBORN INTERNATIONAL OYJ:N YHTIÖJÄRJESTYS

Tässä liitteessä kuvattu yhtiöjärjestys tulee voimaan Osakevaihdon toteutumisesta alkaen.

1 § Yhtiön toiminimi

Yhtiön toiminimi on Sunborn International Oyj ja englanniksi Sunborn International Plc.

2 § Yhtiön kotipaikka

Yhtiön kotipaikka on Turku.

3 § Yhtiön toimiala

Yhtiön toimialana on kiinteistöjen, alusten, satamapaikkojen, hankkeiden sekä muun omaisuuden rakennuttaminen, suunnittelu, huolto, siirtäminen, ylläpito, osto, myynti tai hallinta, yleisötapahtumien järjestäminen oheistoimintoineen, ravintolatoiminta, hotelliliiketoiminta, yhteisötapahtumien palvelutuotanto, viihdealan ja kulttuuritoimintojen konsultointipalvelujen tuottaminen sekä mainittuihin toimintoihin liittyvien tavaroiden maahantuonti, maastavienti, kauppa ja vuokraus. Yhtiö voi myös omistaa ja hallita osakkeita ja muita arvopapereita sekä harjoittaa arvopaperikauppaa ja muuta rahoitus- ja sijoitustoimintaa sekä vuokrata aluksia, kiinteistöjä ja muuta omaisuuttaan. Yhtiö huolehtii konserniin kuuluvien yhtiöiden keskitetysti hoidettavista konsernihallinnollisista tehtävistä.

4 § Hallitus

Yhtiöllä on hallitus, johon kuuluu vähintään kolme ja enintään seitsemän varsinaista jäsentä.

Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

5 § Toimitusjohtaja

Yhtiöllä on toimitusjohtaja, jonka valitsee hallitus.

6 § Yhtiön edustaminen

Yhtiötä edustaa hallitus. Hallitus voi lisäksi antaa nimetylle henkilölle prokuran tai oikeuden yhtiön edustamiseen.

7 § Tilintarkastajat

Yhtiössä on yksi varsinainen tilintarkastaja, jonka tulee olla Patentti- ja rekisterihallituksen tilintarkastajarekisteriin merkitty tilintarkastusyhteisö, jonka päävastuullinen tilintarkastaja on KHT-tilintarkastaja. Tilintarkastajan toimikausi päättyy valintaa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

8 § Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

Ylimääräinen yhtiökokous on pidettävä silloin, kun hallitus katsoo sen tarpeelliseksi, tai kun tilintarkastaja tai osakkeenomistajat, jotka edustavat vähintään yhtä kymmenesosaa kaikista yhtiön liikkeeseen laskemista osakkeista, kirjallisesti vaativat yhtiökokouksen koolle kutsumista tietyn asian käsittelemistä varten.

9 § Kokouskutsu

Kutsu yhtiökokoukseen on julkaistava yhtiön internetsivuilla aikaisintaan kolme (3) kuukautta ja viimeistään yhdeksän (9) päivää ennen yhtiökokouksen täsmäytyspäivää. Osakkeenomistajan on, halutessaan osallistua yhtiökokoukseen, ilmoittauduttava ennakolta kokouskutsussa mainitulla tavalla ja viimeistään kutsussa mainittuna päivänä, joka voi olla aikaisintaan kymmenen (10) päivää ennen kokouspäivää.

Yhtiökokous voidaan pitää yhtiön kotipaikassa tai muulla hallituksen päättämällä suomalaisella paikkakunnalla.

10 § Varsinainen yhtiökokous

Varsinaisessa yhtiökokouksessa on esitettävä

1. tilinpäätös, joka käsittää tulolaskelman, taseen ja toimintakertomuksen,
2. tilintarkastuskertomus,

päätettävä

3. tilinpäätöksen vahvistamisesta,
4. toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aiheutta, sekä osingon jakamisesta,
5. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle,
6. hallituksen jäsenten lukumäärästä sekä hallituksen jäsenten ja tilintarkastajan palkkiosta,

valittava

7. hallituksen jäsenet sekä
8. tilintarkastaja,

käsiteltävä

9. muut kokouskutsussa mainitut asiat.

11 § Tilikausi

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

12 § Arvo-osuusjärjestelmä

Yhtiön osakkeet kuuluvat arvo-osuusjärjestelmään ilmoittautumisajan päättymisen jälkeen.



Grant Thornton Oy

PL/P.O. Box 18

Tietokuja 4

FI-00271 Helsinki

Riippumattoman toimeksiannon suorittajan varmennusraportti yhtiöesitteeseen sisältyvän taloudellisen pro forma -informaation kokoamisesta

Rush Factory Oyj:n hallitukselle

Olemme saattaneet päätökseen varmennustoimeksiannon, jossa raportoimme Rush Factory Oyj:n taloudellisen pro forma -informaation kokoamisesta, jonka on tehnyt Rush Factory Oyj:n hallitus. Taloudellinen pro forma -informaatio sisältää pro forma -taseen 31.12.2024, pro forma -tuloslaskelmat 31.12.2024 ja 31.12.2023 päättyneiltä tilikausilta, sekä näihin liittyvät liitetiedot ja tunnusluvut ja ne esitetään Rush Factory Oyj:n julkaiseman 28.3.2025 päivätyn esitteen kohdassa "Tilintarkastamattomat pro forma -taloudelliset tiedot". Sovellettavat periaatteet, joiden mukaisesti Rush Factory Oyj:n hallitus on koonnut taloudellisen pro forma -informaation, on kuvattu esitteen kohdassa "Tilintarkastamattomat pro forma -taloudelliset tiedot".

Rush Factory Oyj:n hallitus on koonnut taloudellisen pro forma -informaation tarkoituksenaan havainnollistaa kohdassa "Tilintarkastamattomat pro forma -taloudelliset tiedot" kuvatun transaktion vaikutusta Rush Factory Oyj:n taloudelliseen asemaan 31.12.2024 ja yhtiön taloudelliseen tulokseen 31.12.2024 ja 31.12.2023 päättyneiltä tilikausilta, ikään kuin transaktio olisi toteutunut pro forma -taseen osalta 1.1.2023 ja pro forma -tuloslaskelmien osalta 1.1.2023. Osana tätä prosessia Rush Factory Oyj:n hallitus on ottanut Rush Factory Oyj:n taloudellista asemaa ja tulosta koskevat tiedot yhtiön tilinpäätöksestä 31.12.2023 päättyneeltä tilikaudelta, josta on julkistettu tilintarkastuskertomus.

Hallituksen vastuu taloudellisesta pro forma -informaatiosta

Yhtiön hallitus vastaa taloudellisen pro forma -informaation kokoamisesta esitteen kohdassa "Tilintarkastamattomat pro forma -taloudelliset tiedot".

Toimeksiannon suorittajan riippumattomuus ja laadunhallinta

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

Toimeksiannon suorittaja soveltaa kansainvälistä laadunhallintastandardia ISQM 1, jonka mukaan tilintarkastusyhteisön on suunniteltava, otettava käyttöön ja pidettävä toiminnassa laadunhallintajärjestelmä, mukaan lukien eettisten vaatimusten, ammatillisten standardien sekä sovellettavien säädöksiin ja määräyksiin perustuvien vaatimusten noudattamista koskevat toimintaperiaatteet tai menettelytavat.

Toimeksiannon suorittajan velvollisuudet

Meidän velvollisuutenamme on antaa lausunto siitä, onko Rush Factory Oyj:n hallitus koonnut taloudellisen pro forma -informaation kaikilta olennaisilta osiltaan esitettyjen periaatteiden mukaisesti ja noudattavatko mainitut periaatteet liikkeeseenlaskijan tilinpäätöksen laatimisperiaatteita.

Toimeksianto on suoritettu IAASB:n (International Auditing and Assurance Standards Board) antaman kansainvälisen varmennustoimeksiantostandardin ISAE 3420 *Varmennustoimeksiannot esitteeseen sisältyvän taloudellisen pro forma -informaation kokoamisesta raportoimiseksi* mukaisesti. Tämä standardi edellyttää, että tilintarkastaja suunnittelee ja suorittaa toimenpiteitä hankkiakseen kohtuullisen varmuuden siitä, onko hallitus koonnut taloudellisen pro forma -informaation kaikilta olennaisilta osiltaan esitteen kohdassa "Tilintarkastamattomat pro forma -tiedot" kuvattun mukaisesti.

Emme ole velvollisia päivittämään mitään taloudellista pro forma -informaatiota koottaessa käytetystä mennyttä aikaa koskevasta taloudellisesta informaatiosta antamiemme raportteja tai lausuntoja tai antamaan siitä uusia raportteja tai lausuntoja tätä toimeksiantoa varten, emmekä ole tässä toimeksiannossa suorittaneet taloudellisen pro forma -informaatiota koottaessa käytetyn taloudellisen tiedon tilintarkastusta tai yleisluonteista tarkastusta.

Esitteeseen sisältyvien taloudellisen pro forma -informaation tarkoituksena on yksinomaan havainnollistaa merkittävän tapahtuman tai liiketoimen vaikutusta yhtiön oikaisemattomaan taloudelliseen informaatioon, ikään kuin tapahtuma tai liiketoimi olisi toteutunut havainnollistamistarkoitusta varten valittuna aikaisempaan ajankohtana. Näin ollen emme anna minkäänlaista varmuutta siitä, että tapahtuman tai liiketoimen tosiasiallinen tulema olisi sama kuin on esitetty.

Kohtuullisen varmuuden antavaan toimeksiantoon siitä raportoimiseksi, onko taloudellinen pro forma -informaatio kaikilta olennaisilta osiltaan koottu esitettyjen periaatteiden mukaisesti ja noudattavatko mainitut periaatteet liikkeeseenlaskijan tilinpäätöksen laatimisperiaatteita, kuuluu, että tilintarkastaja suorittaa toimenpiteitä arvioidakseen, antavatko hallituksen taloudellisen pro forma -informaation kokoamisessa käyttämät sovellettavat periaatteet kohtuullisen perustan liiketoimesta tai tapahtumasta välittömästi johtuvien merkittävien vaikutusten esittämiselle, ja hankkiakseen tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa evidenssiä siitä,

- onko kyseisiä periaatteita sovellettu pro forma -oikaisuissa asianmukaisesti; ja
- onko tuloksena syntyvä taloudellinen pro forma -informaatio sellainen, että nämä oikaisut on tehty oikaisemattomaan taloudelliseen informaatioon asianmukaisella tavalla.

Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan, jossa otetaan huomioon tilintarkastajan käsitys yhtiön luonteesta, siitä tapahtumasta tai liiketoimesta, jota koskien taloudellinen pro forma -informaatio on koottu, sekä muista relevanteista toimeksiannon olosuhteista.

Toimeksiantoon kuuluu myös taloudellisen pro forma -informaation yleisen esittämistavan arvioiminen. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa evidenssiä.

Lausunto

Lausuntonamme esitämme, että

- taloudellinen pro forma -informaatio on asianmukaisesti koottu 28.3.2025 päivätyn esitteen kohdassa "Tilintarkastamattomat pro forma -taloudelliset tiedot" esitettyjen periaatteiden mukaisesti ja
- mainitut periaatteet noudattavat Rush Factory Oyj:n soveltamia seuraavan tilinpäätöksen laatimisperiaatteita.

Raportin luovuttamista ja käyttöä koskeva rajoitus

Tämä raportti on annettu ainoastaan liitettäväksi tähän yhtiöesitteeseen.

Helsingissä 28.3.2025

Grant Thornton Oy
Tilintarkastusyhteisö

Timo Helle
KHT

**LIITE C – SBIH-KONSERNIN TALOUDELLISET TIEDOT 31.12.2024, 31.12.2023 JA 31.12.2022
PÄÄTTYNEILTÄ TILIKAUSILTA**

- SBIH-konsernin yhdistellyt historialliset tiedot 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudeltaC-2 – C-3
- SBIH-konsernin erillisyhtiöiden ja alakonsernien tilintarkastetut tilinpäätökset, Sunborn (Gibraltar) Holdings Ltd:n tilintarkastamaton tase ja Sunborn International Oy:n tilintarkastamaton tilinpäätös 31.12.2023 päättyneeltä tilikaudelta..... C-4 – C-153
- SBIH-konsernin erillisyhtiöiden ja alakonsernien tilintarkastetut tilinpäätökset, Sunborn (Gibraltar) Holdings Ltd:n tilintarkastamaton tase ja Sunborn International Oy:n tilintarkastamaton tilinpäätös 31.12.2022 päättyneeltä tilikaudelta.....C-154 – C-296

TULOSLASKELMA

EUR	1.1.-31.12.2024		1.1.-31.12.2023	
LIIKEVAIHTO		25 101 356		23 820 185
Liiketoiminnan muut tuotot		42 177		-
Materiaalit ja palvelut		-4 613 328		-3 024 876
Henkilöstökulut		-8 719 376		-8 144 383
Poistot ja arvonalentumiset		-2 395 675		-2 440 985
Liiketoiminnan muut kulut		-6 284 759		-7 101 162
		=====		=====
LIIKEVOITTO		3 130 395		3 108 779
Rahoitustuotot ja -kulut				
Korko- ja rahoitustuotot	3 221 074		1 422 773	
Korko- ja rahoituskulut	-8 606 547	-5 385 473	-7 744 828	-6 322 055
TULOS ENNEN VEROJA		-2 255 078		-3 213 276
Tuloverot				
Laskennallisten verojen muutos	61 865		6 865	
Verot	-24 069	37 797	-15 910	-9 045
		=====		=====
TILIKAUDEN TULOS		-2 217 281		-3 222 321

TASE

VASTAAVAA EUR	31.12.2024		31.12.2023	
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Rakennukset ja rakennelmat	276 558		450 338	
Koneet ja kalusto	104 130 061		101 734 099	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	517 978	104 924 597	261 205	102 445 642
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Vaihto-omaisuus	321 678		259 378	
Myyntisaamiset	835 395		779 145	
Muut saamiset	1 469 995		1 140 639	
Siirtosaamiset	557 792		328 138	
Sijoitukset	3 200	3 188 059	3 200	2 510 500
Rahat ja pankkisaamiset		2 207 731		2 990 868
		=====		=====
VASTAAVAA YHTEENSÄ		110 320 386		107 947 009

VASTATTAVAA	31.12.2024		31.12.2023	
OMA PÄÄOMA				
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	500 000		-	
Muuntoerorahasto	6 148 596		3 093 451	
Voittovarat	-7 179 797		-1 902 503	
Tulos	-2 217 281	-2 748 482	-3 222 321	-2 031 373
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen				
Pitkäaikaiset joukkovelkakirjalainat	23 125 000		-	
Pitkäaikaiset rahalaitoslainat	-		1 726 023	
Pitkäaikaiset velat muille yhtiöille	4 036 890		4 190 607	
Laskennallinen verovelka	1 189 601	28 351 491	1 251 467	7 168 096
Lyhytaikainen				
Lyhytaikaiset joukkovelkakirjalainat	58 700 000		82 500 000	
Lyhytaikaiset rahalaitoslainat	1 809 016		-	
Saadut ennakot	1 497 290		1 757 173	
Ostovelat	1 917 810		1 480 619	
Muut lyhytaikaiset velat	18 480 762		16 271 347	
Siirtovelat	2 312 499	84 717 377	801 147	102 810 286
		=====		=====
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		110 320 386		107 947 009

Sunborn International Holding Oy

Y-tunnus 3108676-7

TILINPÄÄTÖS

**Tilikaudelta
1.1. - 31.12.2023**

SISÄLLYSLUETTELO 1.1. - 31.12.2023

Tuloslaskelma	1
Tase	2
Liitetiedot	3 - 4
Allekirjoitus ja tilinpäätösmerkintä	5
Kirjanpito kirjat ja tositelajit	6
Liitteenä tilintarkastuskertomus	

TULOSLASKELMA

	1.1. - 31.12.2023		1.1. - 31.12.2022	
LIKEVAIHTO		129 164,15		20 000,00
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-163 056,77		-154 219,17	
Eläkekulut	-29 842,81		-27 858,54	
Muut henkilösivukulut	-3 817,63	-196 717,21	-3 175,45	-185 253,16
Liiketoiminnan muut kulut		-338 917,60		-631 809,65
		<u>-406 470,66</u>		<u>-797 062,81</u>
LIKEVOITTO/-TAPPIO				
Rahoitustuotot ja -kulut				
Korkotuotot ja muut rahoitustuotot	12 069,19		6 261,88	
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-781,49		-550,60	
Korkokulut saman konsernin yrityksille	-2 116 392,26	-2 105 104,56	-1 443 723,06	-1 438 011,78
		<u>-2 115 104,56</u>		<u>-1 438 301,42</u>
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖS-SIIRTOJA JA VEROJA		-2 511 575,22		-2 235 074,59
Tilinpäätössiirrot				
Konserniavustukset		2 511 800,00		2 237 300,00
Tuloverot		-42,95		-593,77
		<u>181,83</u>		<u>1 631,64</u>
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO				

SUNBORN INTERNATIONAL HOLDING OY

TASE

VASTAAVAA	31.12.2023	31.12.2022
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	77 520 000,00	77 520 000,00
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Pitkäaikaiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	32 583 435,63	29 779 112,81
Lyhytaikaiset		
Myyntisaamiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	104 164,15	24 800,00
Muut saamiset	16 135,87	0,00
Siirtosaamiset	0,00	18 127,50
	120 300,02	42 927,50
Rahat ja pankkisaamiset	758,19	5 888,79
VASTAAVAA YHTEENSÄ	110 224 493,84	107 347 929,10

VASTATTAVAA	31.12.2023	31.12.2022
OMA PÄÄOMA		
SVOP-rahasto	68 983 279,89	68 983 279,89
Voittovarot ed. tilikausilta	2 061,98	430,34
Tilikauden voitto/tappio	181,83	1 631,64
	68 985 523,70	68 985 341,87
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta		
Velat saman konsernin yrityksille	26 618 983,13	24 570 887,79
Lyhytaikainen		
Ostovelat	50 839,19	14 764,08
Velat saman konsernin yrityksille	84 155,98	11 347,28
Muut velat	14 462 437,42	13 743 571,57
Siirtovelat	22 554,42	22 016,51
	14 619 987,01	13 791 699,44
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	110 224 493,84	107 347 929,10

LIITETIEDOT

31.12.2023

TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

Pienhankinnat (alle 850 euroa) on kirjattu kokonaisuudessaan tilikauden kuluksi.

Valuuttamääräiset saamiset ja velat on muutettu euroiksi tilinpäätöspäivän kurssiin.

HENKILÖSTÖ	2023	2022
Henkilöstön lukumäärä tilikauden lopussa	1	1

Yhtiön toimitusjohtajana ja hallituksen jäsenenä on toiminut Hans Niemi.

TILINPÄÄTÖSSIIRROT	2023	2022
Saadut konserniavustukset	2 511 800,00	2 237 300,00

SIJOITUKSET

Nimi	Kirjanpitoarvo	Kotipaikka
Sunborn London Oyj	7 967 000,00	Turku, Suomi
Sunborn International UK Ltd	0,00	Lontoo, Iso-Britannia
Sunborn International Oy	69 553 000,00	Turku, Suomi
	<u>77 520 000,00</u>	

Yllä mainituissa yhtiöissä omistusosuus on kaikissa 100%. Alakonsernin tilinpäätöstä ei tehdä. Yhtiöt yhdistellään Sunborn-konsernitiilinpäätöksessä.

SIIRTOSAAMISET	2023	2022
Laskujaksotukset	0	18 127,50

KONSERNISAAMISET JA -VELAT	2023	2022
Pitkäaikaiset lainasaamiset	32 583 435,63	29 779 112,81
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	104 164,15	24 800,00
Pitkäaikaiset velat	26 618 983,13	24 570 887,79
Lyhytaikaiset velat		
Ostovelat	84 155,98	11 347,28

OMA PÄÄOMA JA VOITONJAKOKELPOISET VARAT

	2023	2022
Oma pääoma		
Svop-rahasto tk:n alussa	68 983 279,89	68 983 279,89
Svop-rahasto 31.12.	68 983 279,89	68 983 279,89
Kertyneet voittovarot tk:n alussa	2 061,98	430,34
Tilikauden tulos 31.12.	181,83	1 631,64
Oma pääoma yhteensä	68 985 523,70	68 985 341,87
Voitonjakokelpoiset varat tilinpäätöksessä		
Svop-rahasto	68 983 279,89	68 983 279,89
Kertyneet voittovarot	2 061,98	430,34
Tilikauden tulos	181,83	1 631,64
Yhteensä	<u>68 985 523,70</u>	<u>68 985 341,87</u>

SUNBORN INTERNATIONAL HOLDING OY

Yhtiöllä on osakkeita 2000 kpl. Kaikilla osakkeilla on samanlainen äänioikeus sekä oikeus osinkoon ja yhtiön varoihin. Sunborn Oy omistaa yhtiön osakekannan 100 %.

SIIRTOVELAT	2023	2022
Palkkoihin liittyvät jaksotukset	19 113,08	18 333,40
Työl-jaksotukset	3 398,39	3 089,34
Verojaksotus	42,95	593,77
Yhteensä	<u>22 554,42</u>	<u>22 016,51</u>

VAKUUDET JA MUUT VASTUUSITOUUMUKSET

	2023	2022
Muiden puolesta annetut vakuudet/ takaukset:		
Pantatut osakkeet	7 967 000,00	7 967 000,00
Omavelkainen takaus	58 290 000,00	58 290 000,00

HALLITUKSEN ESITYS YHTIÖN VOITTOA JA TAPPIOTA KOSKEVIKSI TOIMENPITEIKSI

Yhtiön hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikauden voitto 181,83 euroa kirjataan voittovarojen tilille ja osinkoa ei jaeta.

KONSERNI

Yhtiö kuuluu Sunborn-konserniin.

Konsernin ja yhtiön emoyhtiö on Sunborn Oy, kotipaikka Turku.

Konsernitiilinpäätöksen jäljennökset ovat saatavissa konsernin hallintotoimistosta Juhana Herttuan puistokatu 23, 20100 TURKU.

TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Turussa 23. päivänä huhtikuuta 2024

Hans Niemi
Toimitusjohtaja, hallituksen jäsen

Xavier Valero
Hallituksen jäsen

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Sähköisen allekirjoituksen päivämäärällä

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Kalle Laaksonen
KHT

KÄYTETYT KIRJANPITOKIRJAT

1.1. - 31.12.2023

- pääkirja
- päiväkirja
- tuloslaskelma
- tase
- myyntireskontra
- ostoreskonta

KÄYTETYT TOSITELAJIT

- tiliotteet	01
- ostoreskontran maksut	20
- myyntireskontran suoritukset	21
- ostolaskut	35
- myyntilaskut	40
- palkkatositteet	50,71,78
- muistiotositteet	60
- avustavat tilinpäätösviennit	99

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

This document contains 8 pages before this page

Dokumentet inneholder 8 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 8 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 8 sider før denne side

Detta dokument innehåller 8 sidor före denna sida

JAVIER VALERO BORDES

3a2b52c8-aa98-40c3-97f3-5f5247644696 - 2024-11-25 16:33:43 UTC +02:00
BankID / MobileID - e830dc17-6719-49e4-90a7-d566019bc2d3 - FI

HANS MIKKO MIKAEL NIEMI

cb6ae4bf-bb5f-42b7-8f29-4959e6699dba - 2024-12-02 11:48:55 UTC +02:00
BankID / MobileID - 74a3d292-e8a5-4d7d-b907-08fa340117f2 - FI

Kalle Juhani Laaksonen

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed:

9f555429-a652-46be-a6bf-6e206afaaf64 - 2024-12-03 10:23:18 UTC +02:00
BankID / MobileID - 88a90326-6f32-4e61-88e7-e394043b07bb - FI

Authority to sign - Asemavaltuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

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 International Holding Oy:n yhtiökokoukselle

Lausunto

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Tilintarkastuksen kohde

Olemme tilintarkastaneet Sunborn International Holding Oy:n (Y-tunnus 3108676-7) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2023. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

Lausunnon perustelut

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

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

Riippumattomuus

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

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se 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 yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos yhtiö aiotaan purkaa tai sen 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 lausuntonne. 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:

PricewaterhouseCoopers Oy, tilintarkastusyhteisö, Läntinen Rantakatu 7, 20100 TURKU
Puh. 020 787 7160, www.pwc.fi
Kotipaikka Helsinki, Y-tunnus 0486406-8



- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisyysriskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonne 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 aihetta 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 lausuntonne. 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.

Turussa

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Kalle Laaksonen
KHT

The following documents were signed Tuesday, December 3, 2024



Tilintarkastuskertomus Sunborn International Holding Oy 31.12.2023.docx
(54380 byte)
SHA-512: 25ff2ea05f48a13c6722b035b879f19453ea7e2631136e95c2e2b36a9474c592174ad3bfe32a7002fbb9c7a486feda1cfdd59a115fe607c0cec49a7907ec6dba

Signatures

12/3/2024 9:22:19 AM (CET)



Laaksonen Kalle Juhani, PricewaterhouseCoopers Oy

kalle.jaaksonen@pwc.com
Signed with electronic ID (Mobiliivarmenne)



Signature is certified by Assently



Tilintarkastuskertomus Sunborn International Holding Oy 31 12 2023

Verify the integrity of this receipt by scanning the QR-code to the left. You can also do this by visiting <https://app.assently.com/case/verify>
SHA-512: 82bb5d6709e1d45b63c9668f6d372a09887e9f39edbe06ebd4939b740694b68aeb85549367129361fb2cf7e810bce6d782471ac97192ed77ae16d15baf358b61



About this receipt

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

COMPANY NUMBER 03843168

SUNBORN INTERNATIONAL (UK) LIMITED
REPORT AND FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023



CONTENTS OF THE FINANCIAL STATEMENTS

	Page
Company Information	1
Report of the Directors	2 – 3
Statement of Directors' Responsibilities	4
Independent Auditor's Report	5 - 8
Statement of Comprehensive Income	9
Statement of Financial Position	10
Statement of Changes in Equity	11
Statement of Cash Flows	12
Notes to the Financial Statements	13 - 26



COMPANY INFORMATION FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

Directors:	Pekka Niemi Hans Niemi Karen Thomson
Secretary:	Goodwille Limited
Registered office:	1 Chapel Street Warwick United Kingdom CV34 4HL
Registered number:	03843168 (England and Wales)
Independent Auditor:	Shaw Gibbs (Audit) Limited Statutory Auditor Salatin House 19 Cedar Road Sutton Surrey SM2 5DA



REPORT OF THE DIRECTORS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

The directors of Sunborn International (UK) Limited ("the Company") present their annual report and audited financial statements for the year ended 31 December 2023.

PRINCIPAL ACTIVITY

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

DIRECTORS

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

Pekka Niemi
Hans Niemi
Karen Thomson

DIVIDENDS

No dividends were declared or paid by the Company during the current period and the directors do not propose a final dividend.

GOING CONCERN

The directors have considered the Company's financial position, liquidity and future performance together with financial projections for the Company over the foreseeable future. The company had a successful year and Sunborn achieved a strong market position in London. The year ahead looks good and the parent company will continue to provide financial support to the Company if needed. After making enquiries, the directors are satisfied that the Company has or will have sufficient resources to continue in operation for the foreseeable future, being at least 12 months from the date of the approval of the financial statements. Accordingly, they continue to adopt the going concern basis in preparing the financial statements.

NON ADJUSTING EVENTS AFTER THE FINANCIAL PERIOD

Since the end of the reporting period, there have been no matters or circumstances not otherwise dealt with, within the financial statements that have significantly affected or may significantly affect the operations of the Company, the results of those operations or the state of affairs of the Company in the period subsequent to the period ended 31 December 2023.

FINANCIAL INSTRUMENTS

Details of financial instruments and their associated risks are given in note 17 to the financial statements.

STATEMENT AS TO DISCLOSURE OF INFORMATION TO AUDITOR

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

- so far as the director is aware, there is no relevant audit information (as defined by section 418 of the Companies Act 2006) of which the Company's auditors are unaware, and
- the director has taken all the steps that ought to have been taken as a director in order to be aware of any relevant audit information and to establish that the Company's auditors are aware of that information.



REPORT OF THE DIRECTORS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023 (CONTINUED)

REAPPOINTMENT OF AUDITORS

Following a merger of Harmer Slater Limited with Shaw Gibbs (Audit) Limited in November 2023, Harmer Slater Limited resigned as the company's auditors and Shaw Gibbs (Audit) Limited were appointed to act as the company's auditors. Shaw Gibbs (Audit) Limited are deemed to be reappointed under section 487(2) of the Companies Act 2006.

SMALL COMPANIES PROVISION STATEMENT

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

The directors' report was approved by the board on 30 April 2024 and signed on its behalf by:

H Niemi
Director



STATEMENT OF DIRECTORS' RESPONSIBILITIES

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

Company law requires the directors to prepare financial statements for each financial year. Under that law the directors have elected to prepare the Company financial statements in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRSs) as adopted by the UK.

Under Company law the directors must not approve the financial statements unless they are satisfied that they give a true and fair view of the Company affairs and of the profit or loss of the Company for that period. In preparing these financial statements, the directors are required to:

- select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- make judgements and accounting estimates that are reasonable and prudent;
- state whether they have been prepared in accordance with IFRSs as adopted by the UK, subject to any material departures disclosed and explained in the financial statements;
- assess the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern; and
- use the going concern basis of accounting unless they either intend to liquidate the Company or to cease operations, or have no realistic alternative but to do so.

The directors are responsible for keeping adequate accounting records that are sufficient to show and explain the Company's transactions and disclose with reasonable accuracy at any time the financial position of the Company and enable them to ensure that the financial statements comply with the requirements of the Companies Act 2006. They are responsible for such internal control as they determine is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and have general responsibility for taking such steps as are reasonably open to them to safeguard the assets of the Company and to prevent and detect fraud and other irregularities.



INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT TO THE MEMBER OF SUNBORN INTERNATIONAL (UK) LIMITED FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

OPINION

We have audited the financial statements of Sunborn International UK Limited (the 'Company') for the year ended 31 December 2023 which comprise: the statement of comprehensive income, statement of financial position, statement of changes in equity, statements of cash flows, and the notes to the financial statements, including significant accounting policies. The financial reporting framework that has been applied in their preparation is applicable law and International Financial Reporting Standards (IFRSs) as adopted by the UK.

In our opinion the financial statements:

- give a true and fair view of the state of the Company's affairs as at 31 December 2023, and of its profit for the year then ended;
- have been properly prepared in accordance with IFRSs as adopted by the UK; and
- have been prepared in accordance with the requirements of the Companies Act 2006.

BASIS FOR OPINION

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

CONCLUSIONS RELATING TO GOING CONCERN

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

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

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

OTHER INFORMATION

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

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

We have nothing to report in this regard.



INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT TO THE MEMBER OF SUNBORN INTERNATIONAL (UK) LIMITED FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

OPINIONS ON OTHER MATTERS PRESCRIBED BY THE COMPANIES ACT 2006

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

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

MATTERS ON WHICH WE ARE REQUIRED TO REPORT BY EXCEPTION

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

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

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

RESPONSIBILITIES OF DIRECTORS

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

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

AUDITOR'S RESPONSIBILITIES FOR THE AUDIT OF THE FINANCIAL STATEMENTS

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



INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT TO THE MEMBER OF SUNBORN INTERNATIONAL (UK) LIMITED FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

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

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

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

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

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

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

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

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

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



INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT TO THE MEMBER OF SUNBORN INTERNATIONAL (UK) LIMITED FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

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

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

USE OF THIS REPORT

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

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

30 April 2024



COMPANY NUMBER 03843168

STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

	<i>Note</i>	2023 £	2022 £
Continuing operations			
Revenue	6	10,547,681	10,047,973
Cost of sales		5,336,031	(5,718,211)
Gross profit		<u>5,211,650</u>	<u>4,329,762</u>
Administrative expenses	7	(4,732,988)	(4,254,946)
Operating profit		<u>478,662</u>	<u>74,816</u>
Finance income/(costs)	8	12,774	(18,894)
Profit/(Loss) before tax		<u>491,436</u>	<u>55,922</u>
Profit /(Loss) for the year attributable to the shareholder		<u>491,436</u>	<u>55,922</u>
Total comprehensive profit/ (loss) for the year attributable to the shareholder		<u>491,436</u>	<u>55,922</u>
Profit / (Loss) per share			
		2023 £	2022 £
Basic and diluted profit/ (loss) per share	12	<u>3.28</u>	<u>0.37</u>



COMPANY NUMBER 03843168


STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

AS AT 31 DECEMBER 2023

	<i>Note</i>	2023 £	2022 £
ASSETS:			
Non-current assets			
Property, plant and equipment	13	391,366	367,137
Right-of-use asset	19	411,666	519,057
Total non-current assets		803,032	886,194
Current assets			
Inventories	14	114,774	112,278
Trade and other receivables	15	272,431	1,466,241
Cash and cash equivalents	16	2,039,905	3,408,659
Total current assets		2,427,110	4,987,178
Total assets		3,230,142	5,873,372
EQUITY ATTRIBUTABLE TO THE SHAREHOLDERS:			
Share capital	17	150,000	150,000
Retained earnings		442,882	(48,554)
Total equity		592,882	101,446
LIABILITIES:			
Non-current liabilities			
Lease liabilities	19	330,198	434,654
Total non-current liabilities		330,198	434,654
Current liabilities			
Trade and other payables	18	2,211,526	5,238,645
Lease liabilities	19	95,536	98,627
Total current liabilities		2,307,062	5,337,272
Total liabilities		2,637,260	5,771,926
Total equity and liabilities		3,230,142	5,873,372

ON BEHALF OF THE BOARD:

The financial statements of Sunborn International (UK) Limited were approved and authorised for issue by the board of directors on 30 April 2024 and signed on its behalf by:



H Niemi
Director



COMPANY NUMBER 03843168

STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY

	Share capital £	Retained Earnings £	Total £
Balance at 1 January 2022	150,000	(104,476)	45,524
Profit for the year and total comprehensive income	-	55,922	55,922
Total comprehensive income for the year	-	55,922	55,922
Balance at 31 December 2022	150,000	(48,554)	101,446
Balance at 1 January 2023	150,000	(48,554)	101,446
Loss for the year and total comprehensive income	-	491,436	491,436
Total comprehensive income for the year	-	491,436	491,436
Balance at 31 December 2023	150,000	442,882	592,882



STATEMENTS OF CASH FLOWS

For the Year Ended 31 December 2023

	2023	2022
	£	£
Cash flows from operating activities		
Profit / (loss) for the year	491,436	55,922
Finance cost	27,887	28,719
Depreciation	364,775	258,519
(Increase)/decrease in inventories	(2,496)	(23,576)
(Increase)/decrease in receivables	1,193,810	(115,933)
Increase/(decrease) in payables	(3,027,118)	1,178,115
Net cash generated from/(utilised in) operating activities	(951,706)	1,381,766
Cash flows from investing activities		
Purchases of property, plant and equipment	(281,614)	(174,512)
Net cash used in investing activities	(281,614)	(174,512)
Cash flows from financing activities		
Repayment of lease liabilities	(135,434)	(126,510)
Net cash used in financing activities	(135,434)	(126,510)
Net increase/(decrease) in cash and cash equivalents	(1,368,754)	1,080,744
Cash and cash equivalents at beginning of the year	3,408,659	2,327,915
Cash and cash equivalents at end of the year	2,039,905	3,408,659



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

1. Reporting entity and nature of operation

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

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

2. Basis of preparation

The financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards, International Accounting Standards and Interpretations as adopted by the UK (collectively IFRSs). Details of the Company's accounting policies, including changes during the year, are included in note 4.

In preparing these financial statements, management has made judgements, estimates and assumptions that affect the application of the Company accounting policies and the reported amounts of assets, liabilities, income and expenses. Actual results may differ from these estimates.

Estimates and underlying assumptions are reviewed on an ongoing basis. Revisions to estimates are recognised prospectively.

The areas where judgements and estimates have been made in preparing the financial statements and their effects are disclosed in note 5.

2.1 Statement of compliance

As a result of the UK leaving the EU, the International Accounting Standards and European Public Limited-Liability Company (Amendment etc.) (EU Exit) Regulations 2019 (SI 2019/685) require all companies with accounting periods beginning on or after 1 January 2023 to apply UK-adopted IAS. In the previous year the Company applied International Financial Reporting Standards as adopted in the European Union (EU-adopted IFRS). Prior year comparatives have not been restated for this change.

On 1 January 2023 UK-adopted IAS and EU-adopted IFRS were identical. Since this date timing differences in endorsement have arisen, however no amendments would be required to these financial statements if they were to be prepared in accordance with EU-adopted IFRS as at 31 December 2023.

2.2 Basis of measurement

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

3. Functional and presentational currency

These financial statements are presented in pound sterling, which is the Company's functional currency. All amounts have been rounded to the nearest pound, unless otherwise indicated.



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023 (CONTINUED)

4. Significant accounting policies

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

4.1 Going concern

The directors have considered the Company's financial position, liquidity and future performance together with financial projections for the Company over the foreseeable future. The company had a successful year and Sunborn achieved a strong market position in London. The year ahead looks good and the parent company will continue to provide financial support to the Company if needed. After making enquiries, the directors are satisfied that the Company has or will have sufficient resources to continue in operation for the foreseeable future, being at least 12 months from the date of the approval of the financial statements. Accordingly, they continue to adopt the going concern basis in preparing the financial statements.

4.2 Revenue recognition

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

4.3 Foreign currency

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

4.4 Short term and long term employee benefits

An expense relating to contributions for defined contribution retirement benefit plans is recognised when employees have rendered the service entitling them to the contributions. The assets of the scheme are held separately from those of the Company in an independently administered fund. The Company has no obligation to fund any shortfall between the value of these assets and the return that the employees were hoping to earn.

A liability is recognised for benefits accruing to employees in respect of wages and salaries, annual leave and sick leave in the period the related service is rendered at the undiscounted amount of the benefits expected to be paid in exchange for that service.

Liabilities recognised in respect of short-term employee benefits are measured at the undiscounted amount of the benefits expected to be paid in exchange for the related service.



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023 (CONTINUED)

4.5 Tax

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

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

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

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

4.6 Property, plant and equipment

Items of property, plant and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and any accumulated impairment losses.

If significant parts of an item of property, plant and equipment have different useful lives, then they are accounted for as separate items (major components) of property, plant and equipment. Any gain or loss on disposal of an item of property, plant and equipment is recognised in profit or loss. Subsequent expenditure is capitalised only if it is probable that the future economic benefits associated with the expenditure will flow to the Company.

Depreciation is provided on all other items of property, plant and equipment so as to write off their carrying value over their expected useful economic lives. It is provided at the following range:

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

4.7 Impairment of assets

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



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023 (CONTINUED)

4.8 Leases

Company as a lessee

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

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

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

Company as a lessor

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

4.9 Financial instruments

Financial assets and financial liabilities are recognised when an entity becomes a party to the contractual provisions of the instruments.

Financial assets and financial liabilities are initially measured at fair value. Transaction costs that are directly attributable to the acquisition or issue of financial assets and financial liabilities (other than financial assets and financial liabilities at fair value through profit or loss) are added to or deducted from the fair value of the financial assets or financial liabilities, as appropriate, on initial recognition. Transaction costs directly attributable to the acquisition of financial assets or financial liabilities at fair value through profit or loss are recognised immediately in profit or loss.

4.10 Trade and other receivables

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

4.11 Cash and cash equivalents

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



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023 (CONTINUED)

4.12 Trade and other payable

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

5. Critical accounting judgements and key sources of estimation uncertainty

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

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

The risk associated with going concern as explained in note 4.1 is considered by management to be the only critical judgement and estimate for investors to understand when considering some of the processes and reasoning that go into the preparation of the Company's financial statements, providing some insight also to uncertainties that could impact the Company's financial results.

6. Revenue

	2023	2022
	£	£
Accommodation and events	5,018,955	6,193,623
Food and beverages	3,601,486	3,017,787
Other revenue	1,927,240	836,563
	10,547,681	10,047,973

7. Expenses by Nature

	2023	2022
	£	£
Employment costs	2,714,325	2,453,427
Depreciation & amortisation	364,775	258,519
Legal & Professional	41,764	62,888
Repairs & maintenance	165,869	254,683
Advertising & marketing	138,426	97,103
Bank charges	204,324	185,480
Management fees	87,106	-
Other costs	1,016,399	942,846



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023 (CONTINUED)

8. Finance Income/(Cost)

	2023	2022
	£	£
Other interest income	40,661	9,825
Other interest (payable)	(27,887)	(28,719)
	12,774	(18,894)

9. Operating Profit for the year

The profit for the year is stated after charging:	2023	2022
	£	£
Depreciation of owned assets	257,384	151,128
Depreciation of right to use assets	107,391	107,391
Auditor's remuneration:		
Audit of these financial statements	8,500	8,500
Other services	7,200	6,458

10. Personnel expenses (including Directors' remuneration)

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

	2023	2022
Operations	119	111

The aggregate staff costs of Company employees were as follows:

	2023	2022
	£	£
Wages and salaries	2,795,938	2,508,378
Social security costs	225,361	204,390
Pension costs – defined contribution plans	53,975	59,252
	3,075,274	2,772,020

A director charged the Company £24,000 (2022: £25,000) during the year for his services. All other directors were remunerated by other group undertakings.



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023 (CONTINUED)

11. Income tax expense

Recognised in the income statement

	2023	2022
	£	£
Current tax expense		
UK Corporation tax	-	-

Reconciliation of effective tax rate

	2023	2022
	£	£
Profit / (Loss) before tax	491,436	55,922
Income tax using the UK corporation tax rate of 19% (2022: 19%)	93,373	(10,625)
Depreciation in excess of capital allowances and depreciation	48,903	(108,017)
Depreciation in excess of disallowable expense	3,004	30,574
Tax losses (utilised)/carried forward	(161,829)	21,521
Income tax charge	-	-

The Company has unrelieved tax losses of £263,214 (2022: £715,067) carried forward at 31 December 2023. These unrelieved tax losses are available for tax utilisation against future trading profits. No deferred tax asset is recognised in the Statement of Financial Position in respect of these losses.

12. Earnings per share

Basic earnings per share

The calculation of basic earnings per share at 31 December 2023 was based on the profit attributable to ordinary shareholders of £491,436 (2022: of £55,922) and a weighted average number of ordinary shares outstanding during the period ended 31 December 2023 of £150,000 (2022: £150,000) calculated as follows:

Profit attributable to ordinary shareholders

	2023	2022
	£	£
Profit for the period	491,436	55,922
Loss attributable to ordinary shareholders	491,436	55,922

Weighted average number of ordinary shares

	2023	2022
	Number	Number
Number of shares in issue at beginning of year	150,000	150,000
Weighted average number of ordinary shares in issue for the year	150,000	150,000



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023 (CONTINUED)

	2023	2022
	£	£
Earnings per share	3.28	0.37

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

13. Property, plant and equipment

	Improvements to property £	Fixtures & fittings £	Total £
Cost			
Balance at 1 January 2022	1,262,031	7,111	1,269,142
Additions	37,874	136,638	174,512
Balance at 31 December 2022	1,299,904	143,749	1,443,654
Balance at 1 January 2023	1,299,904	143,749	1,443,654
Additions	59,138	222,476	281,614
Balance at 31 December 2023	1,359,042	366,225	1,725,268
Depreciation			
Balance at 1 January 2022	923,859	1,531	925,389
Depreciation charge for the period	134,015	17,112	151,127
Balance at 31 December 2022	1,057,874	18,643	1,076,517
Balance at 1 January 2023	1,057,874	18,643	1,076,517
Depreciation charge for the period	164,606	92,779	257,385
Balance at 31 December 2023	1,222,480	111,422	1,333,902
Net book value			
At 31 December 2022	242,030	125,107	367,137
At 31 December 2023	136,562	254,803	391,366

14. Inventories

	2023	2022
	£	£
Consumable supplies	114,774	112,278
	114,774	112,278



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023 (CONTINUED)

15. Trade and other receivables

	2023	2022
	£	£
Trade receivables	81,987	62,365
Amounts due from group undertakings	-	1,226,374
Other receivables	190,444	177,502
	272,431	1,466,241

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

16. Cash and cash equivalents

	2023	2022
	£	£
Bank balances	2,038,405	3,407,009
Petty cash	1,500	1,650
	2,039,905	3,408,659

17. Share capital

	2023		2022	
	No.	£	No.	£
Authorised, allotted, called up and fully paid shares of £1 each	150,000	150,000	150,000	150,000

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

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

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

Capital management

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

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

The directors consider the Company's capital as follows:

	2023	2022
	£	£
Cash and cash equivalents	2,039,905	3,408,659
Net cash	2,039,905	3,408,659
Equity	592,881	101,446
Total capital	2,632,786	3,510,105



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023 (CONTINUED)

18. Trade and other payables

	2023	2022
	£	£
Current Liabilities		
Trade payables	276,766	311,164
Amounts owed to group undertakings	65,668	3,204,077
Other payables	1,558,375	1,384,413
Accruals	310,717	338,991
	2,211,526	5,238,645

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

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

19. Leases

Company is the lessee

On adoption of IFRS 16, the Company recognised a right of use asset and a lease liability related to mooring rights.

Right- of – use assets

	Mooring rights
	£
Cost	
Balance at 1 January 2022	782,988
Additions	138,287
Balance at 31 December 2022	<u>921,275</u>
Balance at 1 January 2023	921,275
Additions	-
Balance at 31 December 2023	<u>921,275</u>
Depreciation	
Balance at 1 January 2022	294,827
Depreciation charge for the period	107,391
Balance at 31 December 2022	<u>402,218</u>
Balance at 1 January 2023	402,218
Depreciation charge for the period	107,391
Balance at 31 December 2023	<u>509,609</u>
Net book value	
At 31 December 2022	<u>519,057</u>
At 31 December 2023	<u>411,666</u>



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023 (CONTINUED)

19. Leases – continued

Lease liabilities

At 31 December 2023 the Company is committed to £425,734 (2022: £533,281) in future lease payments, none of which relates to short-term. The carrying amount of the lease liabilities approximate the fair value.

The following table outlines the future lease payments

	2023	2022
	£	£
Not later than one year	138,408	126,516
Later than one year and not later than five years	392,156	484,976
	<u>530,564</u>	<u>611,492</u>
Less: unearned interest cost	(104,830)	(78,211)
Lease liabilities	<u>425,734</u>	<u>533,281</u>

The future lease payments analysed as:

	2023	2022
	£	£
Non-current	330,198	434,654
Current	95,536	98,627
	<u>425,734</u>	<u>533,281</u>

Amounts recognised in statement of comprehensive income:

	2023	2022
	£	£
Depreciation of right-of-use assets	107,391	107,391
Interest expense on lease liabilities	27,887	28,719
	<u>135,278</u>	<u>136,110</u>

Cash Flows

The total cash outflows for leases amounted to £135,434 (2022: £126,516), split as follows:

- cash payments of £123,900 (2022: £115,973) for the principal portion of the lease liabilities within financing activities; and
- cash payments of £11,534 (2022: 10,543) for the interest portion of the lease liabilities within operating activities.

20. Pension and other schemes

Defined contribution pension scheme

The company operates a defined contribution pension scheme. The assets of the scheme are held separately from those of the company in an independently administered fund. The pension cost charge for the year represents contributions payable by the company to the scheme and amounted to £53,975 (2022: £59,252). Contributions totalling £nil (2022: 22,830) were payable to the scheme at the end of the year are included in other payables.



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023 (CONTINUED)

21. Financial instruments

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

The Company held the following categories of financial instruments at 31 December 2023:

	2023	2022
	£	£
Financial assets		
Loans and receivables at amortised cost:		
Amounts owed by group undertakings	-	1,226,374
Other receivables	190,444	177,502
Cash at bank	2,039,905	3,408,659
Total financial assets	2,230,349	4,812,535
	2023	2022
	£	£
Liabilities at amortised cost or equivalent:		
Trade payables	(276,766)	(311,164)
Amount owed to group undertakings	(65,668)	(3,204,077)
Other payables	(1,558,375)	(1,384,413)
Accruals and deferred income	(310,718)	(338,991)
Total financial liabilities	2,211,527	(5,238,645)

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

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

Liquidity risk

Liquidity risk arises from the management of working capital and the finance and principal repayments on its debt instruments. It is the risk that the Company will encounter difficulty in meeting its financial obligations as they fall due. The trade payables, other payables and accrued expenses are generally due between one and three months.

Credit risk

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



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023 (CONTINUED)

The maximum exposure to credit risk is represented by the carrying amount of each financial asset in the statement of financial position.

Market risk

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

Interest rate risk

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

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

Fair values

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

Classes of financial instruments

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

22. Related parties

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

At the year end the Company was owed by Sunborn International OY £nil (2022: £1, 226,374) and Sunborn Gibraltar £nil (2022: £nil) and owed by Sunborn London Oy £7,077 (2022: £(3,166,165)), Sunborn Saga Oy £11,366 (2022: £(873)), Sunborn Energy Ltd £2,995 (2022: £nil) and Sunborn International Holding Oy £87,106 (2022: 37,040). These amounts are interest free and repayable on demand.

23. Immediate and ultimate parent undertaking

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



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023 (CONTINUED)

24. Non adjusting events after the financial period

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

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

New and amended Standards and Interpretations effective from 1 January 2023

The following new and amended Standards and Interpretations have been issued and are effective for the current financial period but have had no impact on the Company's financial statements:

Narrow scope amendments to IFRS 3, IAS 16 and IAS 37 effective 1 January 2023

Annual improvements to IFRS Standards 2018-2020 effective 1 January 2023

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

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

Standard or Interpretation	UK Adoption date	Mandatory effective date (period beginning)
Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2: Disclosure of Accounting Policies	Not applicable	1 January 2023
Amendments to IAS 8: Definition of Accounting Estimates	Not applicable	1 January 2023
Amendments to IAS 12: Deferred Tax Related to Assets and Liabilities arising from a single transaction.	Not applicable	1 January 2023
Amendments to IAS 1: Classification of Liabilities as Current or Non-Current	Not applicable	1 January 2024

As yet, none of these have been endorsed for use in the UK and will not be adopted until such time as endorsement is confirmed.

The directors do not expect any material impact as a result of adopting the standards and amendments listed above in the financial year they become effective.



SUNBORN LONDON

2726819-7

KONSERNITILINPÄÄTÖS 2023

30.4.2024



SISÄLTÖ

TOIMINTAKERTOMUS 2023	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	15
4. Rahoitusriskien hallinta	16
5. Vuokratuotot etuyhteydessä olevilta osapuolilta ja muut tuotot.....	18
6. Liiketoiminnan muut kulut	19
7. Rahoitustuotot ja -kulut	19
8. Tuloverot.....	20
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	32

TOIMINTAKERTOMUS 2023

Keskeiset luvut – Sunborn London Oyj

1 000 EUR	2023	2022
Vuokratuotot	3 223	3 969
EBITDA	2 930	3 648
Liikevoitto	1 421	2 143
Sijoituskiinteistö (laivahotelli)	32 026	33 393
Oma pääoma	25 873	26 998
Lainat	24 185	24 273

Keskeiset luvut – Operaattori Sunborn International (UK) Ltd

1 000 GBP	2023	2022
Liikevaihto	10 548	10 048
EBITDAR	3 652	3 783

Taloudellinen katsaus vuodelta 2023

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

Vuokratuotot raportointikaudelta olivat 3,22 miljoonaa EUR (3,97 miljoonaa EUR). 31.12.2022 päättyneen vuoden aikana Sunborn London Oyj veloitti lisävuokraa kattamaan kasvaneet pääomakustannukset, suunnitellut joukkovelkakirjalainan takaisinmaksut, alusvakuutukset ja luokituskulut, mistä johtuen vuokratuotot eivät ole suoraan vertailukelpoisia vuositasolla. Valuuttakurssin vaihtelu vaikutti hieman euromääräisiin vuokratuottoihin. Liiketoiminnan kulut olivat edellisvuoden tasolla.

Sisaryhtiö Sunborn International (UK) Ltd:n toiminta oli erittäin menestyksekkästä ja se saavutti jälleen vahvan suorituksen markkinoilla mitattuna kaikilla keskeisillä mittareilla - ADR, käyttöaste ja RevPar. Kuukausivuokra on nostettu inflaation myötä 234 000 puntaan 1.1.2023 alkaen ja 246 000 puntaan 1.1.2024 alkaen.

Vuoden aikana yhtiö maksoi suunnitellun 0,50 MEUR joukkovelkakirjalainan lyhennyksen ja liikkeellä oleva joukkovelkakirjalaina 31.12.2023 oli 24,500 MEUR.

Laivahotellin käypä arvo 31.12.2023 vastaa sen diskontattuihin kassavirtoihin perustuvaa kirjanpitoarvoa.

Liiketoimintaympäristö

Vahvan pandemian jälkeisen vuoden 2022 jälkeen liikevaihdon kasvun odotettiin vuonna 2023 olevan vaikea tehtävä. Toimintaympäristön vaikeuksista huolimatta operaattorin tuotot kasvoivat, ja operoijalla oli menestyksekkäs vuosi. Sunborn on saavuttanut vahvan markkinakehityksen kaikilla keskeisillä mittareilla mitattuna: asiakastytyväisyys, ADR, käyttöaste ja RevPar.

Jatkuva inflaatiopaine aiheutti materiaali-, työ- ja energiakustannusten nousua, mikä edellytti odotettua nopeampaa myyntimme hintakehitystä ja lyhytaikaisia voittomarginaalien vaihteluita liiketoiminnan sopeutuessa epävakaisiin markkinaolosuhteisiin.

Merkittävät tapahtumat raportointikaudella ja raportointikauden päättymisen jälkeen

Ei raportoitavaa.

Arvio tulevasta kehityksestä

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

Arvio toiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä

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

Yhtiön joukkovelkakirjalaina erääntyy 22.9.2024. Yhtiö on palkannut neuvonantajia ja on parhaillaan etsimässä ja neuvottelemassa uudelleenrahoituksesta ennen eräpäivää. Yhtiö käy läpi neuvotteluita useiden tahojen kanssa ja on saanut indikaatiivisen lainatarjouksen. Rahoitusmarkkinat ovat haastavat, mutta johto on optimistinen, että uudelleenrahoitus on saatavilla rahoituskustannuksiin verrattuna vahvan suorituskyvyn ja laivan käypään arvoon suhteessa uudelleenrahoituksen määrään.

Yhtiön joukkokirjalainan ehtojen mukaan Yhtiön 24,1 miljoonan euron sisäinen pitkäaikainen saaminen emoyhtiö Sunborn International Holding Oy:ltä erääntyisi maksettavaksi välittömästi, mikäli Yhtiö jättäisi joukkovelkakirjalainan hoitamatta. Saamisen välitön maksaminen Yhtiölle edellyttäisi Sunborn International Holding Oy:n alakonsernin omaisuuden myyntiä tai lisöpääoman hankkimista.

Uudelleenrahoitus ei ole varmistunut tilinpäätöksen hyväksymispäivään mennessä, joten rahoituksen saaminen muodostaa sellaisen olennaisen epävarmuustekijän, joka saattaa antaa merkittävää aiheutta epäillä yhteisön kykyä jatkaa toimintaansa. Jos yhtiö ei pysty varmistamaan lainan uudelleenrahoitusta eräpäivään mennessä, eikä toiminnan jatkuvuuden oletus siten olisi enää pätevä, edellyttäisi tilanne edellä mainitun saamisen ja muiden varojen arvostamista kerrytettävissä olevaan rahamäärään ja mahdollisten lisävelkojen kirjaamista. Yhtiön joukkovelkakirjalainan oikea-aikainen uudelleenrahoitus on ensiarvoisen tärkeää toiminnan jatkuvuuden kannalta.

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

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.

Sodalla Ukrainassa ja Israel-Gazassa ei arvioida olevan suoraa vaikutusta yhtiön toimintaan.

Yhtiön osakkeet

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

Hallinnointi

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

Sunborn London Oyj:n hallinto perustuu Suomen osakeyhtiölain ja Sunborn London Oyj:n yhtiöjärjestyksen sääddöksiin. 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 2023 hallitus piti neljä kokousta.

Hallituksen jäseninä vuonna 2023 olivat Ritva Niemi, Pekka Niemi, Hans Niemi ja Jari Niemi. Hallituksen jäsenille ei ole maksettu palkkioita vuonna 2023. 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 PricewaterhouseCoopers Oy, päävastuullisena tilintarkastajana KHT, JHT Tomi Moisio.

Ehdotus voitonjaosta

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikauden tulos siirretään voittovaroihin.

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	Liitetieto	2023	2022
Vuokratuotto konserniyhtiöltä	5,13	3 223	3 969
Poistot	9	-1 508	-1 505
Liiketoiminnan muut kulut	6	-293	-321
Liikevoitto		1 421	2 143
Rahoitustuotot	7,13	2 169	1 445
Rahoituskulut	4,7	-2 613	-2 078
Rahoitustuotot ja -kulut		-445	-633
Tulos ennen veroja		977	1 510
Tuloverot	8	0	(0)
Laskennalliset verot	8	-195	-302
Tilikauden voitto		781	1 208
Tilikauden laaja tulos yhteensä		781	1 208
Tilikauden tuloksen jakautuminen Emoyhtiön omistajille		781	1 208

Tuloslaskelmaa tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

KONSERNIN TASE (IFRS)

1000 EUR	Liitetieto	31.12.2023	31.12.2022
Varat			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	9	32 026	33 393
Keskeneräiset hankinnat		-	95
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	13	24 138	20 826
Pitkäaikaiset varat yhteensä		56 164	54 314
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset saman konsernin yrityksiltä	4,13	1	3 579
Muut saamiset		21	16
Rahat ja pankkisaamiset		234	1 162
Lyhytaikaiset varat yhteensä		255	4 758
Varat yhteensä		56 419	59 072
Oma pääoma ja velat			
Oma pääoma			
Osakepääoma	11	80	80
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		600	600
Kertyneet voittovarot		25 193	26 318
Oma pääoma yhteensä		25 873	26 998
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	4,12	-	23 773
Laskennalliset verovelat	10	6 276	6 557
Pitkäaikaiset velat yhteensä		6 276	30 330
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	4,12	24 185	500
Velat saman konsernin yrityksille	13	-	1 195
Ostovelat ja muut velat		26	2
Siirtovelat		58	47
Lyhytaikaiset velat yhteensä		24 270	1 745
Velat yhteensä		30 546	32 075
Oma pääoma ja velat yhteensä		56 419	59 072

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 1.1.2022	80	600	27 392	28 072
Tilikauden voitto			1 208	1 208
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0	0	1 208	1 208
Liiketoimet emoyhtiön kanssa:				
Konserniavustus verovelalla vähennettynä			-2 282	-2 282
Suoraan omaan pääomaan kirjatut omistajien tekemät sijoitukset ja varojen jakaminen yhteensä	0	0	-2 282	-2 282
Oma pääoma 31.12.2022	80	600	26 318	26 998
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

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

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	Liitetieto	2023	2022
Liiketoiminnan kassavirta			
Tilikauden voitto ennen veroja		977	1 510
Oikaisuerät			
Poistot	9	1 508	1 505
Rahoitustuotot ja -kulut	7	445	633
Käyttöpääoman muutos			
Saamisten muutos		116	-262
Velkojen muutos		-1 171	-1 359
Liiketoiminnan nettokassavirta		1 874	2 027
Investointien kassavirta			
Investoinnit sijoituskiinteistöön		-46	-95
Investointien nettokassavirta		-46	-95
Rahoituksen kassavirta			
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksu	12	-500	-500
Saamiset konserniyhtiöiltä	13	-119	-
Transaktiokulut		0	-13
Maksetut korot ja rahoituskulut		-2 175	-1 485
Rahoituksen nettokassavirta		-2 794	-1 997
Rahavarat tilikauden alussa		1 162	1 405
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		37	-177
Rahavarojen muutos		-929	-243
Rahavarat tilikauden lopussa		234	1 162

Yllä olevaa rahavirtalaskelmaa tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

LITETIEDOT (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 2023 ja 2022. Konsernin emoyhtiö Sunborn Oy tuottaa Sunborn London Oyj:lle hallinnolliset palvelut. Sunborn UK toimii ainoastaan laivahotellin vuokraajana ja operaattorina.

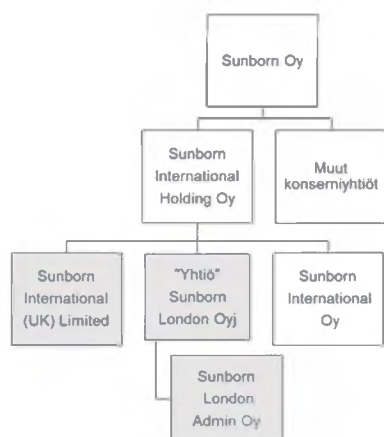
Sunborn London Oyj:n emoyhtiö on Sunborn International Holding Oy, joka omistaa 100 % yhtiön osakkeista sekä Sunborn International UK:n. Sunborn International Holding Oy:n omistaa Sunborn Oy, joka on suomalainen perheyhtiö. Sunborn-konserni keskittyy ylellisten kylpylä- ja laivahotellien, ravintoloiden ja muun korkealaatuisen omaisuuden kehittämiseen, ja sillä on yli 50 vuoden kokemus hotelli- ja ravintola-alalta. 31.12.2023 Sunborn Oy:llä oli yhteensä 16 tytäryhtiötä ("Sunborn Group"). Sunborn Oy laatii konsernitilinpäätöksen suomalaisten tilinpäätösstandardien mukaisesti. Kopiot konsernitilinpäätöksestä sekä erillisyyhtiön 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 10.4.2024. 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 31.12.2023 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 yhteisöainsäädännön 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 konsernitilinpäätöksen laatiminen edellyttää tiettyjen laskennallisten arvioiden käyttöä. Se edellyttää myös johdolta harkintaa konsernin tilinpäätöksen laadintaperiaatteita sovellettaessa. Osa-alueet, jotka edellyttävät merkittävästi harkinnan käyttöä, ja joissa harkinnalla on vaikutusta tilinpäätökseen, on esitetty liitetietojen kohdassa 3.

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

Toiminnan jatkuvuus ja likviditeettiriski

Konsernin emoyhtiön johto on arvioinut yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa myös tulevaisuudessa. Tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuden periaatteella.

Yhtiön joukkovelkakirjalaina erääntyy 22.9.2024. Yhtiö on palkannut neuvonantajia ja on parhaillaan etsimässä ja neuvottelemassa uudelleenrahoituksesta ennen eräpäivää. Yhtiö käy läpi neuvotteluita useiden tahojen kanssa ja on saanut indikaatiivisen lainatarjouksen. Rahoitusmarkkinat ovat haastavat, mutta johto on optimistinen, että uudelleenrahoitus on saatavilla rahoituskustannuksiin verrattuna vahvan suorituskyvyn ja laivan käypään arvoon suhteessa uudelleenrahoituksen määrään.

Yhtiön joukkokirjalainan ehtojen mukaan Yhtiön 24,1 miljoonan euron sisäinen pitkäaikainen saaminen emoyhtiö Sunborn International Holding Oy:ltä erääntyisi maksettavaksi välittömästi, mikäli Yhtiö jättäisi joukkovelkakirjalainan hoitamatta. Saamisen välitön maksaminen Yhtiölle edellyttäisi Sunborn International Holding Oy:n alakonsernin omaisuuden myyntiä tai lisäpääoman hankkimista.

Uudelleenrahoitus ei ole varmistunut tilinpäätöksen hyväksymispäivään mennessä, joten rahoituksen saaminen muodostaa sellaisen olennaisen epävarmuustekijän, joka saattaa antaa merkittävää aihetta epäillä yhteisön kykyä jatkaa toimintaansa. Jos yhtiö ei pysty varmistamaan lainan uudelleenrahoitusta eräpäivään mennessä, eikä toiminnan jatkuvuuden oletus siten olisi enää pätevä, edellyttäisi tilanne edellä mainitun saamisen ja muiden varojen arvostamista kerrytettävissä olevaan rahamäärään ja mahdollisten lisävelkojen kirjaamista. Yhtiön joukkovelkakirjalainan oikea-aikainen uudelleenrahoitus on ensiarvoisen tärkeää toiminnan jatkuvuuden kannalta.

Ulkomaan rahan määraisten erien muuntaminen

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

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat muutetaan toimintavaluutan määräisiksi liiketapahtumien toteutumispäivien kurssiin tai, jos erät on arvostettu uudelleen, arvostuspäivän kurssiin. Kurssivoitot ja -tappiot, jotka syntyvät liiketapahtumiin liittyvistä 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 liikumaton alus, joka on pysyvästi kiinnitettyä Royal Victoria Dock -laituriin Lontoossa Iossa-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 hankintamenoön. 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 oletushankintamenoä IFRS:ään siirtymispäivänä. Laivahotellin arvoa lisäävät korjaus- ja kunnossapitomenot kirjataan käyttöomaisuuden lisäyksiä, ja ne poistetaan joko parannuksen tai laivahotellin lyhyemmän arvioidun taloudellisen vaikutusajan mukaan.

Sittemmin sijoituskiinteistö on arvostettu kertyneillä poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenoön. 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 jaksotettuun hankintamenuon arvostettaviksi rahoitusvaroiksi. Konsernin rahoitusvarat muodostuvat leasing-vuokrasaamisista ja lainasaamisista, joiden liiketoimintamallin mukainen tarkoitus on kerryttää sopimuksen mukaisia kassavirtoja, ja sopimusehtojen mukaisesti rahavirrat muodostuvat pelkästään pääoman maksuista ja koroista.

Rahoitusvarat on kirjattu alun perin käypään arvoon sisältäen transaktiokustannukset. Myöhemmin ne arvostetaan jaksotettuun 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 Oyj:n emoyhtiölle Sunborn International Holding Oy:lle annetusta pitkäaikaisesta lainasta, lyhytaikaisista myynti- ja muista saamisista, joihin kuuluu pääasiassa leasing-vuokrasaamiset sisaryhtiö Sunborn UK:lta, sekä rahat ja pankkisaamiset, joihin sisältyy pankkitalletukset.

Jaksotettuun hankintamenuon kirjattujen rahoitusvarojen arvon aleneminen

Konserni arvioi jaksotettuun hankintamenuon 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. Sittemmin lainat arvostetaan jaksotettuun hankintamenuon. Maksetun rahanäärän (lisätynä 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 sittemmin jaksotettuun hankintamenuun.

Verotettavaan tuloon perustuva vero ja laskennallinen vero

Tuloslaskelman verot muodostuvat tilikauden verotettavaan tuloon perustuvasta verosta ja laskennallisesta verosta. Vero kirjataan tulosvaikutteisesti, paitsi kun se liittyy konserniavustukseen, joka on kirjattu suoraan omaan pääomaan. Tässä tapauksessa myös vero kirjataan suoraan omaan pääomaan. Tilikauden tulovero lasketaan tilinpäätöspäivänä voimassaolevan 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 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 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 aiheutta tarkistaa arviota laivahotellin taloudellisesta vaikutusajasta tai ennustetusta jäännösarvosta. Jos arvioitu laivahotellin keskimääräinen taloudellinen vaikutusaika pienenesi tai kasvaisi yhdellä vuodella, poistot vuodelle 2023 olisivat kasvaneet noin 0,1 miljoonalla eurolla / pienentyneet 0,1 miljoonalla eurolla. Jos laivahotellilla ei arvioitaisi olevan lainkaan jäännösarvoa, poistot vuodelle 2023 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 tuloksetekokyvyn varmistaminen. Johto arvioi rahoitusriskejä säännöllisesti hallitakseen rahoitusriskipositiota ja päättääkseen tarvittavista toimista.

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-määräisestä vuokrasopimuksesta johtuen.

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	31.12.2023	31.12.2022
Vuokrasaatavat	1	3 354
Rahavarat	198	589
Yhteensä	199	3 943

Jos GBP olisi 31.12.2023 vahvistunut/heikentynyt 15 % euroon verrattuna, olisi tilikauden tulos ko. vuodelta ollut EUR 26 tuhatta (2022: EUR 514 tuhatta) korkeampi/matalampi.

Korkoriski

Yhtiö on vuonna 2021 laskenut liikkeelle vakuudellisen joukkovelkakirjalainan, jonka korko on sidottu 3 kuukauden Euriboriin. Joukkovelkakirjalainan nimellisarvo on EUR 24,5 miljoonaa ja korko 31.12.2023 oli 9,42 %, mikä koostuu 5,5 % marginaalin lisäksi 3 kuukauden Euriborista 3,92 %. Rahat ja pankkisaamiset eivät kerrytä merkittävää korkoa. Emoyhtiö Sunborn International Holding Oy:ltä oleva 24 miljoonan euron lainasaaminen kerryttää 3 kuukauden Euriboriin perustuvaa vaihtuvaa korkoa, joka 31.12.2023 oli 9,43 %.

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. Vuokrasaamiset Sunborn UK:lta olivat noin tuhat euroa 31.12.2023 (EUR 3,6 miljoonaa 31.12.2022). 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 olettamiin 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 kuluin.

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 täyttyminen tarkastetaan puolivuositain, eikä yhtiö ole rikkonut kovenantteja.

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

31.12.2023

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

31.12.2022

1 000 EUR	< 1 vuosi	1 - 2 vuotta	2 - 3 vuotta	3 - 5 vuotta	Yhteensä
Velat konserniyhtiöille	1 195	-	-	-	1 195
Ostovelat ja muut velat	2	-	-	-	2
Joukkovelkakirjalaina	500	24 500	-	-	25 000
Joukkovelkakirjalainan korot	1 912	1 419	-	-	3 331
Yhteensä	3 609	25 919	-	-	29 528

Yhtiön joukkovelkakirjalaina erääntyy syyskuussa 2024, kuten liitetietojen kohdassa 12 on tarkemmin esitetty. Yhtiön johto odottaa pystyvänsä uudelleenrahoittamaan joukkovelkakirjat niiden erääntyessä johtuen vahvasta tuloksesta rahoituskustannuksiin verrattuna ja edullisesta laina-arvosta.

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

5. Vuokratuotot etuyhteydessä olevilta osapuolilta ja muut tuotot

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

Hotellioperaattori Sunborn International (UK) Ltd:n ja laivahotellin omistajan Sunborn London Oyj:n välinen vuokrasopimus on minimivuokralla 195 000 puntaa kuukaudessa. 31.12.2022 päättyneen vuoden aikana Sunborn London Oyj veloitti lisävuokraa 1,1 miljoonaa puntaa kattamaan kasvaneet pääomakustannukset,

suunnitellut joukkovelkakirjalainan takaisinmaksut, alusvakuutukset ja luokituskulut. Kuukausivuokra on nostettu inflaation myötä 234 000 puntaan 1.1.2023 alkaen ja 246 000 puntaan 1.1.2024 alkaen.

Tulevat vuokrasopimuksen vähimmäisvuokrat muunnettuina kunkin tilinpäätöspäivän valuuttakurssiin ovat seuraavat:

1 000 EUR	31.12.2023	31.12.2022
vuoden aikana	1 698	1 583
1-2 vuoden aikana	-	-
2-3 vuoden aikana	-	-
3-4 vuoden aikana	-	-
4-5 vuoden aikana	-	-
yli 5 vuoden aikana	-	-
Yhteensä	1 698	1 583

6. Liiketoiminnan muut kulut

Liiketoiminnan muut kulut on esitetty ao. taulukossa:

Liiketoiminnan muut kulut

1 000 EUR	2023	2022
Vakuutukset	111	108
Korjaus ja huolto	6	-
Asiantuntijapalvelut	46	92
Hallintopalkkiot	90	96
Hallinnolliset kulut	40	25
Yhteensä	293	321

Tilintarkastajien palkkiot

1 000 EUR	2023	2022
Tilintarkastuspalkkiot	17	13

7. Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot ja -kulut on esitetty ao. taulukossa:

1 000 EUR	2023	2022
Rahoitustuotot:		
Korkotuotot lainasta emoyhtiölle	2 116	1 444
Valuuttakurssivoitot	52	1
Rahoitustuotot yhteensä	2 169	1 445
Rahoituskulut:		
Korkokulut lainoista	-2 598	-1 890
Valuuttakurssitappiot	-15	-189
Rahoituskulut yhteensä	-2 613	-2 078

Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-445	-633
-----------------------------------	------	------

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

8. Tuloverot

Veroaste oli 20 % vuonna 2023 ja vuonna 2022.

Tuloverot

1 000 EUR	2023	2022
Tuloverot	0	0
Laskennalliset verot	-195	-302
Yhteensä	-195	-302

Verokulu

1 000 EUR	2023	2022
Tulos ennen veroja	977	1 510
Vero laskettuna Suomen veroasteen mukaan (20 %)	-195	-302
Tuloslaskelmalla kirjattu vero	-195	-302

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 31.12.2023 noin 37 miljoonaa euroa (31.12.2022: 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 volatilitteetti johtuu arvioitujen kassavirtojen vaikutuksesta ja GBP/EUR-valuuttakurssin vaihtelusta. Laivahotellin käypä arvo 31.12.2023 on korkeampi kuin laivahotellin kirjanpitoarvo.

Laskelma huomioi erilaiset näkymät jäännösarvosta sopimuksen mukaisen vuokra-ajan päättyessä: jäännösarvo sopimuksen päättyessä sekä arvioitu jatko kiinteän sopimuskauden päätyttyä. Diskonttaus korko 7 % perustuu Lontoon hotellituottoihin lisättyinä 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 rahavirrat perustuvat vuokrasopimuksen kiinteisiin suorituksiin vähennettynä arvioiduilla muilla liiketoiminnan kuluilla. Jos laskennassa käytetty diskonttauskorko olisi yhden prosenttiyksikön pienempi/suurempi, olisi käypä arvo noin 4,1 miljoonaa korkeampi / 3,4 miljoonaa alhaisempi.

Muutokset sijoituskiinteistön kirjanpitoarvossa

1 000 EUR	Laivahotelli
Hankintameno 1.1.2022	45 432
Hankintameno 31.12.2022	45 432
Kertyneet poistot 1.1.2022	10 535
Poistot	1 505
Kertyneet poistot 31.12.2022	12 040
Kirjanpitoarvo 1.1.2022	34 898
Kirjanpitoarvo 31.12.2022	33 393
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	2023	2022
Vuokratuotto	3 223	3 969
Välittömät liiketoiminnan kulut sijoituskiinteistöstä	117	108

10. Laskennalliset verot

1 000 EUR	2023	2022
Laskennalliset verovelat:		
Poistoero sijoituskiinteistöstä	6 251	6 501
Jaksotusero liittyen velan efektiivisen koron menetelmään	25	56
Yhteensä	6 276	6 557

Kirjanpitoarvo 1.1.	6 557	6 826
Kirjattu tuloslaskelmaan	-281	-269
Kirjanpitoaro 31.12.	6 276	6 557
Laskennalliset verosaamiset ja -velat yhteensä	6 276	6 557

Yhtiö on kirjannut konserniavustukseen liittyvän verovelan 0,476 (2022: 0,571) 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 1,905 (2022: 2,282) miljoonaa euroa.

12. Lainat

1 000 EUR	31.12.2023	31.12.2022
Pitkäaikainen:		
Joukkovelkakirjalaina	-	23 773
Lyhytaikainen:		
Joukkovelkakirjalaina	24 185	500
Yhteensä	24 185	24 273

Joukkovelkakirjalainat ovat euromääräisiä ja erääntyvät 22.9.2024 mennessä. Yhtiö on maksanut lainasta kaksi pientä lyhennyserää ja loppuosa lunastetaan kokonaisuudessaan eräpäivänä nimellisarvoonsa lisättyinä 1 %:n preemiolla. Sopimuksen mukainen korko on 5,5 % plus 3 kk Euribor. Efektiivinen korko on 7,27 %.

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

Yhteenvedo 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: "påkravsgaranti").

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, eikä yhtiö ole rikkonut kovenantteja. 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 1.1.2022	500	23 880	24 380
Rahavirta – jvk:n takaisinmaksu (-) / nosto (+)	-500	0	-500
Efektiiivinen korko	0	393	393
Muut muutokset	500	-500	0
Velat 31.12.2022	500	23 773	24 273
Velat 1.1.2023	500	23 773	24 273
Rahavirta – jvk:n takaisinmaksu (-) / nosto (+)	-500	0	-500
Efektiiivinen korko	0	412	412
Muut muutokset	24 185	-24 185	0
Velat 31.12.2023	24 185	0	24 185

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:

1 000 EUR	1.1. – 31.12.2023			1.1. – 31.12.2022		
	Vuokra- tuotot	Hallinto- palvelut	Korko- tuotot	Vuokra- tuotot	Hallinto- palvelut	Korko- tuotot
Konsernin emoyhtiö - Sunborn Oy	-	-55	-	-	-53	-
Emoyhtiö - Sunborn International Holding Oy	-	-25	2 116	-	-20	1 444
Sunborn International Oy	-	-10	-	-	-24	-
Sunborn UK	3 223	-	-	3 969	-	-
Yhteensä	3 223	-90	2 116	3 969	-97	1 444

1 000 EUR	31.12.2023		31.12.2022	
	Saamiset	Velat	Saamiset	Velat
Konsernin emoyhtiö - Sunborn Oy	-	-	-	1 170
Emoyhtiö - Sunborn International Holding Oy	24 138	-	20 826	25
Sunborn International (UK) Ltd	1	-	3 579	-
Yhteensä	24 139	-	24 405	1 195

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, Sunborn International Holding Oy:lle ja 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. Lainasaamisen käypä arvo vastaa suurin piirtein kirjanpitoarvoa, sillä se on annettu emoyhtiölle syyskuussa 2021 ja kerryttää markkinatasoon perustuvaa korkoa.

Vuokrasaamiset Sunborn UK:lta olivat noin tuhat euroa 31.12.2023 (3,6 miljoonaa euroa 31.12.2022).

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

14. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat

Ei raportoitavaa.

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA (FAS)

	1.1. - 31.12.2023	1.1. - 31.12.2022
LIKEVAIHTO	3 223 148,12	3 968 733,91
Poistot ja arvonalentumiset Suunnitelmapoistot	-291 396,96	-909 046,32
Liiketoiminnan muut kulut	-293 463,05	-320 858,88
	=====	=====
LIKEVOITTO	2 638 288,11	2 738 828,71
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	2 168 791,21	1 444 897,70
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-2 459 585,24	-1 944 473,80
	=====	=====
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA	2 347 494,08	2 239 252,61
Tilinpäätössirrot		
Konserniavustus	-2 381 800,00	-2 852 618,29
Poistoeron lisäys(-) / vähennys(+)	34 324,54	613 418,29
Tuloverot	0,00	-10,30
	=====	=====
TILIKAUDEN VOITTO	18,62	42,31

EMOYHTIÖN TASE (FAS)

VASTAAVAA	31.12.2023		31.12.2022	
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineelliset hyödykkeet				
Koneet ja kalusto	7 024 029,56		7 174 020,90	
Keskeneräiset hankinnat	261 205,30	7 285 234,86	356 677,40	7 530 698,30
Sijoitukset				
Tytäryhtiösakkeet		2 500,00		2 500,00
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Pitkäaikaiset				
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		24 137 944,84		20 826 138,04
Lyhytaikaiset				
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	1 155,57		3 578 913,73	
Muut saamiset	7 384,44		7 083,42	
Siirtosaamiset	201 969,36	210 509,37	457 161,43	4 043 158,58
Rahat ja pankkisaamiset		231 213,50		1 159 877,70
		=====		=====
VASTAAVAA YHTEENSÄ		31 867 402,57		33 562 372,62

VASTATTAVAA	31.12.2023		31.12.2022	
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma	80 000,00		80 000,00	
Svop-rahasto	600 000,00		600 000,00	
Voittovarot ed. tilikausilta	350 355,93		350 313,62	
Tilikauden voitto / tappio	18,62	1 030 374,55	42,31	1 030 355,93
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ				
Kertynyt poistoero		6 252 812,31		6 287 136,85
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen				
Joukkovelkakirjalainat		0,00		24 500 000,00
Lyhytaikainen				
Joukkovelkakirjalainat	24 500 000,00		500 000,00	
Velat saman konsernin yrityksille	0,00		1 195 118,29	
Ostovelat	26 432,46		2 370,00	
Siirtovelat	57 783,25	24 584 215,71	47 391,55	1 744 879,84
		=====		=====
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		31 867 402,57		33 562 372,62

EMOYHTIÖN RAHOITUSLASKELMA (FAS)

	1.1.–31.12.2023	1.1.–31.12.2022
<i><u>Liiketoiminta</u></i>		
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	2 347 494,08	2 239 252,61
Poistot ja arvonalentumiset	291 396,96	909 046,32
Välittömät verot	0,00	-10,30
Rahoituskulut	290 794,03	499 576,10
Lyhytaikaiset liikesaamiset, lisäys (-), vähennys (+)	115 645,25	-262 272,31
Korottomat lyhytaik. velat, lisäys (+), vähennys (-)	-1 171 055,83	-1 358 941,44
Liiketoiminnan rahavirta (A)	1 874 274,49	2 026 650,98
<i><u>Investoinnit</u></i>		
Investoinnit (aineelliset ja aineettomat)	-45 933,52	-95 472,10
Investointien rahavirta (B)	-45 933,52	-95 472,10
<i><u>Rahoitus</u></i>		
Pitkäaikaisten lainat, lisäys (+), vähennys (-)	-500 000,00	-500 000,00
Lyhytaikaiset lainat, lisäys (+), vähennys (-)	-119 224,04	0,00
Transaktiokulut	393,02	-12 856,00
Maksetut korot ja rahoituskulut	-2 174 779,24	-1 484 541,65
Rahoituksen rahavirta (C)	-2 793 610,26	-1 997 397,65
Rahavarojen muutos (A+B+C), lisäys (+), vähennys (-)	-965 269,29	-66 218,77
Rahavarat kauden alussa	1 159 877,70	1 402 492,76
Valuuttakurssin muutoksen vaikutus	36 605,09	-176 396,29
Rahavarat kauden lopussa	231 213,50	1 159 877,70

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 tilikaudella 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.

Toiminnan jatkuvuus ja likviditeetti

Johto on arvioinut yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa myös tulevaisuudessa. Tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuden periaatteella.

Yhtiön joukkovelkakirjalaina erääntyy 22.9.2024. Yhtiö on palkannut neuvonantaja ja on parhaillaan etsimässä ja neuvottelemassa uudelleenrahoituksesta ennen eräpäivää. Yhtiö käy läpi neuvotteluita useiden tahojen kanssa ja on saanut indikaatiivisen lainatarjouksen. Rahoitusmarkkinat ovat haastavat, mutta johto on optimistinen, että uudelleenrahoitus on saatavilla rahoituskustannuksiin verrattuna vahvan suorituskyvyn ja laivan käypään arvoon suhteessa uudelleenrahoituksen määrään.

Yhtiön joukkokirjalainan ehtojen mukaan yhtiön 24,1 miljoonan euron sisäinen pitkäaikainen saaminen emoyhtiö Sunborn International Holding Oy:ltä erääntyisi maksettavaksi välittömästi, mikäli yhtiö ei pystyisi maksamaan joukkovelkakirjalainansa. Saamisen välitön maksaminen yhtiölle edellyttäisi Sunborn International Holding Oy:n alakonsernin omaisuuden myyntiä tai lisäpääoman hankkimista.

Uudelleenrahoitus ei ole varmistunut tilinpäätöksen hyväksymispäivään mennessä, joten rahoituksen saaminen muodostaa sellaisen olennaisen epävarmuustekijän, joka saattaa antaa merkittävää aihetta epäillä yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa. Jos yhtiö ei pysty varmistamaan lainan uudelleenrahoitusta eräpäivään mennessä, eikä toiminnan jatkuvuuden oletus siten olisi enää pätevä, edellyttäisi tilanne edellä mainitun saamisen ja muiden varojen arvostamista kerrytettävissä olevaan rahamäärään ja mahdollisten lisävelkojen kirjaamista. Yhtiön joukkovelkakirjalainan oikea-aikainen uudelleenrahoitus on ensiarvoisen tärkeää toiminnan jatkuvuuden kannalta.

Sodalla Ukrainassa ja Israel-Gazassa ei arvioida olevan välittömiä vaikutuksia yhtiön liiketoimintaan.

TILIKAUDEN POISTOT JA POISTOERO

Aineelliset hyödykkeet:	2023	2022
Koneet ja kalusto		
Suunnitelman mukaiset poistot	291 396,96	909 046,32
Poistoeron muutos	-34 324,54	-613 418,29
Kokonaispoistot	257 072,42	295 628,03

LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT	2023	2022
Hallintokulut	147 769,50	133 975,68
Käyttö- ja ylläpitokulut	5 843,16	0,00
Vakuutukset	111 330,61	107 667,74
Muut kulut	28 519,78	79 215,46
Yhteensä	293 463,05	320 858,88

TILINTARKASTUSPALKKIOT

	2023	2022
Pricewaterhousecoopers Oy		
Tilintarkastus	17 077,82	12 510,00

RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

	2023	2022
Rahoitustuotot		
Korkotuotot konserniyhtiöiltä	2 116 392,26	1 443 723,06
Muut rahoitustuotot	52 398,95	1 174,64
Yhteensä	2 168 791,21	1 444 897,70

Rahoituskulut		
Korkokulut muille	2 185 214,28	1 496 860,40
Muut rahoituskulut	274 370,96	447 613,40
Yhteensä	2 459 585,24	1 944 473,80

Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-290 794,03	-499 576,10
-----------------------------------	-------------	-------------

KONSERNIAVUSTUS

	2023	2022
Annetut konserniavustukset	2 381 800,00	2 852 618,29

PYSYVIEN VASTAAVIEN MUUTOKSET TASE-ERITTÄIN

Aineelliset hyödykkeet:	2023	2022
Koneet ja kalusto		
Hankintameno tilikauden alussa	24 217 754,42	24 217 754,42
Tilikauden lisäykset	141 405,62	0,00
Kertyneet sumupoistot tilikauden alussa	17 043 733,52	16 134 687,20
Tilikauden sumupoistot	291 396,96	909 046,32
Kertyneet sumupoistot tilikauden lopussa	17 335 130,48	17 043 733,52
Tasearvo	7 024 029,56	7 174 020,90

Keskeneräiset hankinnat

Hankintameno tilikauden alussa	356 677,40	261 205,30
Lisäykset tilikaudella	0,00	95 472,10
Vähennykset tilikaudella	-95 472,10	0,00
Hankintameno tilikauden lopussa	261 205,30	356 677,40

Kertynyt poistoero tilikauden lopussa:

Koneet ja kalusto	6 252 812,31	6 287 136,85
-------------------	--------------	--------------

SIJOITUKSET

<u>Nimi</u>	<u>Omistusosuus</u>	<u>Kotipaikka</u>	<u>Osakepääoma</u>
Sunborn London Admin Oy	100 %	Turku	2 500,00

Yhtiöt yhdistellään Sunborn-konsernitilinpäätöksessä.

KONSERNISAAMISET JA -VELAT

	2023	2022
Pitkäaikaiset lainasaamiset	24 137 944,84	20 826 138,04
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	1 155,57	3 578 913,73
Yhteensä	24 139 100,41	24 405 051,77
Lyhytaikaiset velat		
Ostovelat	0,00	24 800,00
Muut velat	0,00	1 170 318,29
Yhteensä	0,00	1 195 118,29

SIIRTOSAAMISET

	2023	2022
Muut siirtosaamiset	201 969,36	457 161,43

OMA PÄÄOMA JA VOITONJAKOKELPOISET VARAT

	2023	2022
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.	350 355,93	350 313,62
Tilikauden tulos 31.12.	18,62	42,31
Oma pääoma yhteensä	1 030 374,55	1 030 355,93
Jakokelpoiset varat tilinpäätöksessä		
Svop-rahasto	600 000,00	600 000,00
Kertyneet voittovarot	350 355,93	350 313,62
Tilikauden tulos	18,62	42,31
	950 374,55	950 355,93

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

	2023	2022
Korkovelka	57 783,25	47 381,25
Verovelka	0,00	10,30
Yhteensä	57 783,25	47 391,55

VASTUUT JA VAKUUDET	2023	2022
Joukkovelkakirjalainat	24 500 000,00	25 000 000,00
Annetut kiinnitykset	40 000 000,00	40 000 000,00
Yrityskiinnitys	41 600 000,00	41 600 000,00
Pantatut pankkitilit	229 119,60	1 082 067,20
Pantatut sisäiset saatavat	24 139 100,41	24 405 051,77

HALLITUKSEN ESITYS VOITONJAOSTA

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

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

SUNBORN LONDON OYJ

Turussa 10. huhtikuuta 2024

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

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Turussa sähköisen allekirjoituksen päivämäärällä

PricewaterhouseCoopers Oy

Tilintarkastusyhteisö

Tomi Moisio

KHT, JHT

This document contains 32 pages before this page

Dokumentet inneholder 32 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 32 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument inneholder 32 sider før denne side

Detta dokument innehåller 32 sidor före denna sida

JARI JUHANI NIEMI

5d994257-206f-4bf1-bae5-ab35b2ac3561 - 2024-04-30 20:43:25 UTC +03:00
BankID / MobileID - 350f21c0-8271-4443-9f55-3df937063399 - FI

HANS MIKKO MIKAEL NIEMI

b889a4b9-a991-44de-a843-881fd18db176 - 2024-04-30 20:45:36 UTC +03:00
BankID / MobileID - d39e2a60-e633-41cb-99e5-c94b1f38bc61 - FI

Pekka Juhani Niemi

c7346d42-50a6-48a6-b940-5e4ac4101023 - 2024-04-30 20:49:46 UTC +03:00
BankID / MobileID - 9ca196e6-229f-45b4-8419-dfd5dd56904b - FI

Ritva Liisa Marjatta Niemi

1bf5f3f0-4709-4e96-b647-edebb86635aa - 2024-04-30 20:50:44 UTC +03:00
BankID / MobileID - b23366d1-3506-484e-b317-3f1132b2a4ad - FI

TOMI TAPANI MOISIO

528871be-11bf-4ad1-8ba8-00942c02c70b - 2024-04-30 22:27:02 UTC +03:00
BankID / MobileID - 18ca98d0-f21b-42c9-9264-f6487019c026 - FI

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firimateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende



Tilintarkastuskertomus

Sunborn London Oyj:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Lausuntonamme esitämme, että

- konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS-tilinpäätösstandardit) mukaisesti
- tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausuntomme on ristiriidaton hallitukselle annetun lisäraportin kanssa.

Tilintarkastuksen kohde

Olemme tilintarkastaneet Sunborn London Oyj:n (y-tunnus 2726819-7) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2023. Tilinpäätös sisältää:

- konsernin taseen, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, jotka sisältävät olennaisen tilinpäätöksen laatimisperiaatteita koskevan informaation ja muuta selittävää informaatiota
- emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausunnon perustelut

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

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

Riippumattomuus

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

Toiminnan jatkuvuuteen liittyvä olennainen epävarmuus

Haluamme kiinnittää huomiota konsernitilinpäätöksen liitetiedon 2. Yhteenveto merkittävistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista kohtaan Toiminnan jatkuvuus ja likviditeettiriski, emoyhtiön liitetietojen Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet kohtaan Toiminnan jatkuvuus ja likviditeetti sekä toimintakertomuksen kohtaan Arvio toiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä, joissa kerrotaan, että yhtiön joukkovelkakirjalaina erääntyy syyskuussa 2024. Uudelleenrahoitus ei ole varmistunut tilinpäätöksen hyväksymispäivään mennessä, joten rahoituksen saaminen muodostaa sellaisen olennaisen epävarmuustekijän, joka saattaa antaa merkittävää aihetta epäillä yhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa.

Lausuntoamme ei ole mukautettu tämän seikan osalta.

Tarkastuksen yleinen lähestymistapa

Yhteenveto



- Konsernitilinpäätökselle määritetty olennaisuus: 0,6 miljoonaa euroa, joka on 1 % konsernitaseen loppusummasta.
- Konsernitilinpäätöksen tarkastuksen kohteena oli konsernin emoyhtiö.
- Liikevaihdon tuloutus
- Sijoituskiinteistöjen arvostus
- Konsernisaamisten 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 kuvatun konsernitilinpäätökselle määritetyn olennaisuuden. Nämä raja-arvot yhdessä kvalitatiivisten tekijöiden kanssa auttoivat meitä määrittämään tarkastuksen kokonaislaajuuden ja yksittäisten tilintarkastustoimenpiteiden luonteen, ajoituksen ja laajuuden sekä arvioimaan virheellisyyksien vaikutusta tilinpäätökseen kokonaisuutena.

Konsernitilinpäätökselle määritetty olennaisuus	0,6 miljoonaa euroa
Olennaisuuden määrittämisessä käytetty vertailukohde	1 % konsernitaseen loppusummasta
Perustelut vertailukohteen valinnalle	Valitsimme olennaisuuden määrittämisen vertailukohteeksi konsernitaseen loppusumman, koska käsityksemme mukaan tilinpäätöksen lukijat käyttävät yleisimmin sitä arvioidessaan yhtiön varallisuutta. Lisäksi taseen loppusumma on yleisesti hyväksytty vertailukohde. Valitsimme sovellettavaksi prosenttiosuudeksi 1 %, joka on tilintarkastusstandardeissa yleisesti hyväksytyjen määrällisten rajojen puitteissa.

Konsernitilinpäätöksen tarkastuksen laajuuden määrittäminen

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

Konsernin pääasiallinen toiminta tapahtuu emoyhtiössä. Konsernitarkastuksen laajuus kattaa emoyhtiön. Tytäryritykseen ei katsota liittyvän olennaisen virheen riskiä konsernitilinpäätöksen kannalta ja täten sen osalta tarkastustoimenpiteet ovat rajoittuneet konsernitasolla tehtäviin analyttisiin toimenpiteisiin. Näiden toimenpiteiden perusteella olemme hankkineet tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvista yhteisöistä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitilinpäätöksestä.

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

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

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

Toiminnan jatkuvuuteen liittyvä olennainen epävarmuus -osiossa kuvatun seikan lisäksi olemme todenneet seuraavassa kuvattujen seikkojen olevan tilintarkastuksen kannalta keskeisiä seikkoja, joista on viestittävä kertomuksessamme.

Konsernitilinpäätöksen tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka

Miten seikkaa on käsitelty tilintarkastuksessa

Liikevaihdon tuloutus

Viittaus tilinpäätöksen laatimisperiaatteisiin ja liitetietoon 5.

Liikevaihto sisältää vuokrasopimuksen mukaiset vuokratuotot. Vuokratuotot kirjataan tuotoksi vuokraaikana ajan kulumisen perusteella.

Kävimme läpi liikevaihdon tuloutusperiaatteet, sisältäen vuokratuottojen tuloutusperiaatteet. Arvioimme niiden asianmukaisuutta verraten sovellettaviin tilinpäätösstandardien periaatteisiin. Liikevaihdon tuloutuksen tarkastuksessa kiinnitimme huomiota vuokrasopimukseen. Testasimme vuokrien

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

tuloutusten ajoitusta vertaamalla tuloutuksia sopimusehtoihin.

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.

Konsernisaamisten arvostus

Viittaus tilinpäätöksen laadintaperiaatteisiin ja liitetietoon 13 (lähipiiritapahtumat)

Yhtiöllä on tilinpäätöshetkellä pitkäaikainen lainasaaminen emoyhtiö Sunborn International Holding Oy:ltä kokonaismäärältään 24,1 miljoonaa euroa.

Konsernisaamisten arvostus on tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka, koska saamisten määrä on olennainen tilinpäätöksen kannalta ja se sisältää johdon arvioita.

Kävimme läpi saamisten arvostusperiaatteita ja tasearvoista annettujen liitetietojen asianmukaisuutta.

Arvioimme johdon laatimia laskelmia, jotka liittyvät saamisten arvostukseen ja arvioimme niiden asianmukaisuutta verraten sovellettaviin tilinpäätösstandardien periaatteisiin.

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

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS-tilinpäätösstandardit) 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 virheellisyyttä.

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

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää 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 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.
- Hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitiilinpäätöksestä. Vastamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

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 soveltuviissa tapauksissa niihin liittyvistä varotoimista.

Päätämme, mitkä hallintoelinten kanssa kommunikoiduista seikoista olivat merkittävimpiä tarkasteltavana olevan tilikauden tilintarkastuksessa ja näin ollen ovat tilintarkastuksen kannalta keskeisiä. Kuvaamme kyseiset seikat tilintarkastuskertomuksessa, paitsi jos säädös tai määräys estää kyseisen seikan julkistamisen tai kun äärimmäisen harvinaisissa tapauksissa toteamme, ettei kyseisestä seikasta viestitä tilintarkastuskertomuksessa, koska siitä aiheutuvien epäedullisten vaikutusten voisi 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 8 vuotta.

Muu informaatio

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

Tilinpäätöstä koskeva lausuntonne ei kata muuta informaatiota.

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

Lausuntonamme esitämme, että

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

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

Turussa 30.4.2024

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Tomi Moisio
KHT, JHT

The following documents were signed Tuesday, April 30, 2024



Sunborn London Oyj tilintarkastuskertomus
30.4.2024.pdf
(182612 byte)
SHA-512: 425810f61ee75773b0465cc340d7f5c5d6c84
b79df81c0c86d4edbbc6545a204ab1e3cc5d41aa4c947a
ee90772cca1f5cb648403f9c51a9cac1054db883947db

Signatures

4/30/2024 8:50:09 PM (CET)



Tomi Tapani Moisio, PricewaterhouseCoopers Oy

tomi.moisio@pwc.com
Signed with electronic ID (Finnish Trust Network)



Signature is certified by Assently



Sunborn London Oyj tilintarkastuskertomus 30 4 2024

Verify the integrity of this receipt by scanning the QR-code to the left.
You can also do this by visiting <https://app.assently.com/case/verify>
SHA-512:
e914056a798ccf61c418745985b5a11e7a8936425c1f6595c72aaf171673fa50042af67c4dcd612ea5d672b1b5d4dca1bd0fbd37771778c75f6862e20e81fea2



About this receipt

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

Sunborn International Oy

Y-tunnus 2726816-2

Tilinpäätös
1.1. - 31.12.2023

SISÄLLYSLUETTELO

31.12.2023

Tuloslaskelma	1
Tase	2
Liitetiedot	3 - 4
Kirjanpito kirjat ja tositelajit	5
Allekirjoitukset	6

TULOSLASKELMA

	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
LIIKEVAIHTO	10 000,00	24 000,00
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-80 400,00	-79 334,17
Eläkekulut	0,00	0,00
Muut henkilösivukulut	0,00	-30,00
	-80 400,00	-79 364,17
Liiketoiminnan muut kulut	-89 232,36	-651 120,86
	=====	=====
LIIKEVOITTO	-159 632,36	-706 485,03
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	429 614,41	527 914,72
Korkokulut ja muut rah.kulut	0,00	-109 861,88
	429 614,41	418 052,84
	=====	=====
TULOS ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA	269 982,05	-288 432,19
Tilinpäätössiirrot		
Konserniavustus	-193 900,00	261 000,00
Tuloverot	0,00	-190,37
	-193 900,00	260 809,63
	=====	=====
TILIKAUDEN TULOS	76 082,05	-27 622,56

TASE

VASTAAVAA EUR	31.12.2023		31.12.2022	
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Sijoitukset				
Osakkeet ja osuudet	20 008 598,94		20 008 598,94	
Pitkäaikaiset lainasaamiset	52 543 301,36	72 551 900,30	52 543 301,36	72 551 900,30
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Pitkäaikaiset				
Saamiset konserniyrityksiltä		3 283 115,49		2 895 631,90
Lyhytaikaiset				
Myyntisaamiset	3 052,82		0,00	
Muut saamiset	132,08	3 184,90	602,34	602,34
Rahat ja pankkisaamiset		826,71		1 392,57
		=====		=====
VASTAAVAA YHTEENSÄ		75 839 027,40		75 449 527,11

VASTATTAVAA	31.12.2023		31.12.2022	
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma	2 500,00		2 500,00	
Svop-rahasto	2 035 630,08		2 035 630,08	
Voitto/tappio (-) ed. tilikausilta	2 162 946,31		2 206 435,44	
Tilikauden voitto/tappio	76 082,05	4 277 158,44	-27 622,56	4 216 942,96
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ				
Poistoero		4 520,80		4 520,80
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen				
Velat konserniyrityksille		71 489 643,69		71 117 697,30
Lyhytaikainen				
Velat konserniyrityksille	1 641,94		3 172,81	
Ostovelat	35 062,53		6 612,87	
Muut velat	31 000,00		21 000,00	
Siirtovelat	0,00	67 704,47	79 580,37	110 366,05
		=====		=====
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		75 839 027,40		75 449 527,11

LIITETIEDOT**1.1. - 31.12.2023****TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET**

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

Tilinpäätös on laadittu pien- ja mikroyrityasetuksen 2 ja 3 luvun pienyrittäjä sääntöjä noudattaen.

Pienhankinnat (alle 850 euroa) on kirjattu kokonaisuudessaan tilikauden kuluksi.

Valuuttamääräiset saamiset ja velat on muutettu euroiksi tilinpäätöspäivän kurssiin.

HENKILÖSTÖ	2023	2022
Henkilöstön keskimääräinen luku tilikaudella	2	2
LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT	2023	2022
Matkakulut	54 649,52	193 085,96
Hallintokulut	19 827,22	39 776,78
Kom-osakkeiden alaskirjaus	0,00	101 050,17
Muut kulut	14 755,62	317 207,95
Yhteensä	89 232,36	651 120,86

RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

	2023	2022
Rahoitustuotot		
Korkotuotot konserniyhtiöiltä	379 348,65	457 284,19
Korkotuotot muilta	0,51	0,18
Muut rahoitustuotot	50 265,25	70 630,35
Yhteensä	429 614,41	527 914,72
Rahoituskulut		
Muut rahoituskulut	0,00	109 861,88
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	429 614,41	418 052,84

KONSERNIAVUSTUS

	2023	2022
Saadut konserniavustukset	0,00	261 000,00
Annetut konserniavustukset	-193 900,00	0,00
Yhteensä	-193 900,00	261 000,00

SIJOITUKSET

<u>Nimi</u>	<u>Kirjanpitoarvo</u>	<u>Kotipaikka</u>
OÜ Sunborn Marine	3 000,00	Tallinna, Viro
Sunborn Spain S.L.U.	3 200,00	Barcelona, Espanja
Sunborn Gibraltar Holdings Ltd	20 002 398,94	Gibraltar
Sunborn Gibraltar Ltd		
- Lainasaaminen	52 543 301,36	
	72 551 900,30	

Edellä mainituissa yhtiöissä omistusosuus on kaikissa 100%. Alakonsernin tilinpäätöstä ei tehdä. Yhtiöt yhdistellään Sunborn konsernitilinpäätöksessä.

Sunborn International Oy on antanut Sunborn Gibraltarille pitkäaikaisen lainan sijoituksena, jotta yhtiö pystyi rakennuttamaan laivan. Lainan käyttötarkoituksen vuoksi kyse on pitkäaikaisesta sijoituksesta. Laivan elinkaari on 40 vuotta, laituripaikkasopimus on 15 vuodeksi ja operointisopimus 10 vuodeksi. Velallisella ei ole ilman laivan myyntiä mahdollisuutta maksaa lainaa takaisin. Laina on toissijainen Sunborn Gibraltarin muihin lainoihin nähden.

KONSERNISAAMISET JA -VELAT	2023	2022
Pitkäaikaiset lainasaamiset	3 283 115,49	2 895 631,90
Pitkäaikaiset velat	71 489 643,69	71 117 697,30
Lyhytaikaiset konserniostovelat	1 641,94	3 172,81

OMA PÄÄOMA JA VOITONJAKOKELPOISET VARAT

	2023	2022
Oma pääoma		
Osakepääoma 1.1.	2 500,00	2 500,00
Osakepääoma 31.12.	2 500,00	2 500,00
Svop-rahasto 1.1.	2 035 630,08	2 035 630,08
Svop-rahasto 31.12.	2 035 630,08	2 035 630,08
Kertyneet voittovarot 1.1.	2 178 812,88	2 206 435,44
Korjaus ed.tk:n voittovaroihin	-15 866,57	0,00
Tilikauden tulos 31.12.	76 082,05	-27 622,56
Oma pääoma yhteensä	4 277 158,44	4 216 942,96
Voitonjakokelpoiset varat tilinpäätöksessä		
Svop-rahasto	2 035 630,08	2 035 630,08
Kertyneet voittovarot	2 178 812,88	2 206 435,44
Korjaus ed.tk:n voittovaroihin	-15 866,57	0,00
Tilikauden tulos	76 082,05	-27 622,56
Yhteensä	4 274 658,44	4 214 442,96

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

SIIRTOVELAT	2023	2022
Muut siirtovelat	0,00	79 390,00

VAKUUDET JA MUUT VASTUUSITOUMUKSET	2023	2022
Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut takaukset		
Omavelkainen takaus	58 000 000,00	58 000 000,00
Omavelkaisesta takauksesta käytössä	58 000 000,00	58 000 000,00
Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta pantatut osakkeet		
Osakkeet 58 milj. €:n vastuun vakuutena	20 002 398,94	20 002 398,94

HALLITUKSEN ESITYS YHTIÖN VOITTOA JA TAPPIOTA KOSKEVIKSI TOIMENPITEIKSI

Yhtiön hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikauden voitto 76 082,05 euroa kirjataan voittovaroihin ja osinkoa ei jaeta.

KONSERNI

Yhtiö kuuluu Sunborn konserniin.

Konsernin emoyhtiö on Sunborn International Holding Oy, kotipaikka Turku.

Konsernitilinpäätöksen jäljennökset ovat saatavissa konsernin hallintotoimistosta

Juhana Herttuan puistokatu 23, 20100 TURKU.

KÄYTETYT KIRJANPITOKIRJAT 1.1. - 31.12.2023

Pääkirja
Päiväkirja
Tuloslaskelma
Tase
Myyntireskontra
Ostoreskontra

KÄYTETYT TOSITELAJIT

Pankkitositteet	01
Ostoreskontran maksut	20
Myyntireskontran suoritukset	21
Ostolaskut	35
Myyntilaskut	40
Palkat	50, 71, 78
Muistiot	60, 99

TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Turussa 22. päivänä toukokuuta, 2024

Ritva Niemi
Hallituksen puheenjohtaja

Pekka Niemi
Toimitusjohtaja ja hallituksen jäsen

Jari Niemi
Hallituksen jäsen

Hans Niemi
Hallituksen jäsen

This document contains 8 pages before this page
Dokumentet inneholder 8 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 8 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 8 sider før denne side

Detta dokument innehåller 8 sidor före denna sida

Ritva Liisa Marjatta Niemi

51e9a3a0-79e5-49ee-af6d-3cc23fcaf85 - 2024-04-24 13:22:44 UTC +03:00
BankID / MobileID - c07e81ab-fca0-4a30-b7c2-d734e2d4d5b1 - FI

JARI JUHANI NIEMI

d80ea048-1262-4492-b077-186e7de6e5f5 - 2024-04-24 15:51:23 UTC +03:00
BankID / MobileID - 05396d71-cb02-478f-94b2-01740a9e9156 - FI

Pekka Juhani Niemi

9e615b3b-720c-4812-9b10-7021a6d8cfe7 - 2024-04-26 13:04:14 UTC +03:00
BankID / MobileID - 20572149-6bf4-4252-a414-d41c8000235d - FI

HANS MIKKO MIKAEL NIEMI

9c3ad01a-47b1-4a44-a9ed-21cbccdb6ea7 - 2024-04-29 11:51:54 UTC +03:00
BankID / MobileID - 97494a40-8cb5-487a-bd41-a7e968e1f971 - FI

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

SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED

**FINANCIAL STATEMENTS
31 DECEMBER 2023**

SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED

CONTENTS

	Pages
Company information	1
Directors' report	2-3
Independent auditors' report	4-8
Statement of comprehensive income	9
Statement of financial position	10
Statement of changes in shareholders' equity	11
Statement of cash flow	12
Notes to the financial statements	13 - 32

SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED

COMPANY INFORMATION

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

DIRECTORS: Hans Niemi
Xavier Valero
Karen Thomson

SECRETARY: Line Secretaries Limited

REGISTERED OFFICE: 57/63 Line Wall Road
Gibraltar

REGISTERED NUMBER: 109414

AUDITORS: AMS Limited
Suite 16
Water Gardens 5
Gibraltar

SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED

DIRECTORS' REPORT

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

The directors present their annual report and audited accounts for the year to 31 December 2023.

Activities and review of business

The Company's principal activity is rental of the luxury yacht hotel docked at Ocean Village in Gibraltar to its sister company Sunborn (Gibraltar) Resort Limited, which runs the operations in accordance with a lease contract. The Yacht hotel is equipped with 189 cabins, including 22 suites. There are also conference facilities for up to 400 delegates, restaurants, bars fitness center, spa and lounges inside the Yacht hotel.

Results and dividends

The Company has made a loss of £ 622,548 for the year (2022: loss £ 513,718).

The directors do not recommend the payment of a dividend.

Directors

The director who served office during the whole of the period 1 January 2023 to the date of this report were as shown on page 1.

Financial risk management

The Company's operations expose it to multiple financial risks, including market risks such as interest rate fluctuations and foreign currency exposure, as well as credit risk, liquidity risk, and refinancing risk. These risks are comprehensively detailed in Note 3 of our financial statements.

Company bond is approaching maturity on 5 September 2024. In response, we have enlisted financial advisors and are in active discussions to secure refinancing prior to this date. The prevailing conditions in the high-yield and commercial real estate markets, coupled with a challenging business environment in Gibraltar and performance that falls short of our expectations, compound the complexity of these negotiations.

The Company is exploring various solutions, including the availability of continued financing arrangement in Gibraltar based on current and expected future performance, also considering the moveable nature of company assets, alternative solutions. As of the approval date of our financial statements, we have not secured a definitive refinancing agreement nor decided on other strategic alternatives. Should the Company fail to secure the necessary refinancing, there would be significant doubt about its ability to continue as a going concern and the assumption of ongoing operations could be deemed inappropriate, necessitating the revaluation of company assets to their recoverable amounts and possibly leading to the recognition of additional liabilities.

The bond terms require redemption at nominal value plus a call premium of 110% (currently at 106%) on the maturity date. We anticipate finalizing a redemption offer that will reflect both the terms of the refinancing or other means of repayment under discussion and the outcomes of these negotiations, which remain subject to reaching a definitive agreement.

SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED

DIRECTORS' REPORT

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023 (continued)

Going concern

Matters in relation to going concern are addressed in note 2.1 to the financial statements.

Management has undertaken a thorough assessment of the Company's capacity to sustain its operations into the foreseeable future. This assessment focuses particularly on the impending maturity of the Company's bond, scheduled for repayment on 5th September 2024.

In anticipation of this maturity, the Company has engaged financial advisors and is actively pursuing refinancing and alternative options.

The Company shall redeem the outstanding Bonds on the Final Maturity Date with an amount per Bond price equal to 110 percent (currently 106 percent). Furthermore, the Company shall on the Final Maturity Date, pay an amendment fee for the 2022 amendment in an amount equal to 0.50 per cent. of the Nominal Amount of each Bond.

The Company is engaged in several negotiations at the moment, covering a wide spectrum of arrangements, without ruling out any route, to secure a refinancing solution before the Final Maturity Date.

The Company aims to finalise its bond refinancing during the summer of 2024 and has received preliminary offers and indications. However, as of the approval date of these financial statements, no commitments have been made, and negotiations are ongoing with counterparts. This situation introduces a material uncertainty regarding the adequacy and availability of future funding. Should the Company fail to secure the necessary refinancing, there would be significant doubt about its ability to continue as a going concern. Under such circumstances, it may become necessary to re-evaluate the Company's liabilities that may arise due to changes in the Company's operational continuity assumptions.

This risk assessment reflects a prudent approach by management to disclose the potential impacts of financial uncertainties and their possible effects on the Company's long-term viability.

As of the date of approval of these financial statements, the company has not secured a definitive loan agreement for refinancing. However, based on our historical success in securing necessary funding, we remain optimistic about our ability to finalize refinancing arrangements. Despite this confidence, the current uncertainty about the availability of funding raises substantial doubt about the company's ability to continue as a going concern. Should the company fail to obtain refinancing, the assumption of ongoing operations may no longer be valid. This condition would necessitate the revaluation of assets at their recoverable amount and could result in the recognition of additional liabilities.

Under the current terms and condition, the bonds shall be redeemed on maturity date at nominal amount in addition to call premium (currently 106 per cent). However, the company is expecting to conclude a redemption offer that will reflect the availability and terms and conditions of refinancing currently under negotiation and subject to agreement.

SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED

DIRECTORS' REPORT

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023 (Continued)

Corporate governance

The directors have opted to apply the provisions of Section 251(8) of the Companies Act 2014, and not disclose the corporate governance requirements.

Statement of directors' responsibilities

The directors are responsible for preparing the Directors' Report and the financial statements in accordance with applicable law and regulations.

Company law requires the directors to prepare financial statements for each financial year which meet the requirements of the Gibraltar Companies Act 2014. In addition, the Directors have elected to prepare the financial statements in accordance with the UK adopted International Financial Reporting Standards.

The financial statements are required by law to give a true and fair view of the state of affairs of the company and the profit and loss of the company for that period. In preparing these financial statements, the directors are required to:

- Select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- Make judgements and estimates that are reasonable and prudent;
- State whether applicable accounting standards have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the financial statements; and
- Prepare the financial statements on the going concern basis, unless it is inappropriate to presume that the company will continue in business.

The directors are responsible for keeping proper accounting records that disclose with reasonable accuracy at any time the financial position of the company and enable them to ensure that the financial statements comply with the Companies Act and other applicable legislation. They are also responsible for safeguarding the assets of the company and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

Statement of disclosure to auditors

So far as the directors are aware, there is no relevant audit information of which the company's auditors are unaware. Additionally, the directors have taken all the necessary steps that they ought to have taken as directors in order to make themselves aware of all relevant audit information and to establish that the company's auditors are aware of that information.

Auditors

AMS Limited are willing to stand for reappointment at the next Annual General Meeting.



Hans Niemi
Director, 30 April 2024

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT TO THE MEMBERS OF SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED

Report on the Audit of the Financial Statements

Opinion

We have audited the financial statements of **Sunborn (Gibraltar) Limited** (the Company), for the year ended 31 December 2023, which comprise the statement of financial position, the statement of comprehensive income, statement of cash flows, the statement of changes in shareholders' equity, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying financial statements:

- give a true and fair view of the state of the company's affairs as at 31 December 2023 and of the loss and cashflows for the year then ended;
- have been properly prepared in accordance with the UK adopted International Financial Reporting Standards; and
- have been prepared in accordance with the Companies Act 2014.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code), and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Material uncertainty relating to going concern

In forming our opinion on the financial statements, which is not qualified, we have considered the adequacy of the disclosure made in Note 2.1 to the accounts concerning the Company's ability to continue as going concern. As explained in Note 2.1 to the accounts, indicate the existence of a possible uncertainty which may cast doubt about the Company's ability to continue as going concern. The financial statements do not include the adjustments that would result if the Company was unable to continue as going concern.

Audit approach

Materiality

- Overall materiality: £814,935 which represents 1 % of total assets of the Company.

Key audit matters

- Going concern
- Revenue recognition
- Investment property valuation

As part of designing our audit, we determined materiality and assessed the risks of material misstatement in the financial statements. In particular, we considered where management made subjective judgements; for example, in respect of significant accounting estimates that involved making assumptions and considering future events that are inherently uncertain.

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT TO THE MEMBERS OF SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED – continued

Our application of materiality

The scope of our audit was influenced by our application of materiality. An audit is designed to obtain reasonable assurance whether the financial statements are free from material misstatement. Misstatements may arise due to fraud or error. They are considered material if individually or in aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of the financial statements. Based on our professional judgement, we determined certain quantitative thresholds for materiality, including the overall materiality for the financial statements as set out in the table below. These, together with qualitative considerations, helped us to determine the scope of our audit and the nature, timing and extent of our audit procedures and to evaluate the effect of misstatements on the financial statements as a whole.

Overall materiality	£814,935
How we determined it	1 % of the Total assets of the Company.
Rationale for the materiality benchmark applied	We have applied the Total assets benchmark as, in our view, it is the key driver for the principal users of the financial statements. We also believe this will provide an appropriate and consistent year-on year basis for our audit.

Key audit matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the financial statements of the current period and include the most significant assessed risks of material misstatement (whether or not due to fraud) we identified, including those which had the greatest effect on: the overall audit strategy, the allocation of resources in the audit; and directing the efforts of the engagement team. These matters were addressed in the context of our audit of the financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters.

Key audit matter in the audit of the company	How our audit addressed the key audit matter
<p><u>Going Concern</u></p> <p>Refer to accounting policies and note 2.1.</p> <p>As noted by the directors on note 2.1, the financial statements are prepared on a going concern basis. This basis is supported by several assumptions and continued financial support from its parent company.</p>	<p>Our audit procedures covered discussion with management about his assessment of the company's ability to continue as a going concern and management's future plans. We considered management going concern assessment and assumptions.</p>

**INDEPENDENT AUDITORS' REPORT TO THE MEMBERS OF
SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED – continued**

Key audit matters - continued

Key audit matter in the audit of the company	How our audit addressed the key audit matter
<p><u>Revenue recognition</u></p> <p>Refer to accounting policies and note 5.</p> <p>Revenue consists of rental income from lease contract. Rental income is booked as a revenue as straight-line basis based on the lease contract.</p>	<p>We reviewed the appropriateness of the company's accounting policies regarding revenue recognition. We assessed compliance with policies in terms of applicable accounting standards. In audit of revenue recognition, we focused on lease agreement. We tested the booked revenue by comparing it to the lease agreement.</p>
<p><u>Valuation of investment property</u></p> <p>Refer to accounting policies and note 8.</p> <p>Company's investment property consists of a Yacht hotel.</p>	<p>We reviewed the company's process and control environment for investment property.</p> <p>We assessed the management's ability to make assumptions and estimations when assessing the recoverable amount of investment property. In our assessment, we focused on cash flow forecast, useful lifetime of investment property and to the discount rate.</p>

Other information

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

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

We have nothing to report in this regard.

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT TO THE MEMBERS OF SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED – continued

Responsibilities of the directors for the financial statements

The directors are responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with applicable law in Gibraltar and International Financial Reporting Standards as adopted for use in the European Union, and for such internal control as the directors determine is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

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

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists.

Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the directors.
- Conclude on the appropriateness of the directors' use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT TO THE MEMBERS OF SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED – continued

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements – continued

- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

We communicate with the directors regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Report on Other Legal and Regulatory Requirements

Opinion on other matter prescribed by the Companies Act 2014

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

- the information given in the Directors' Report for the financial year for which the financial statements are prepared is consistent with the financial statements; and
- the Directors' Report has been prepared in accordance with the requirements of the Companies Act 2014.


In the light of the knowledge and understanding of the company and its environment obtained in the course of the audit, we have not identified any material misstatements in the Directors' Report.

Matters on which we are required to report by exception

We have nothing to report in respect of the matter where the Companies Act 2014 requires us to report to you if, in our opinion, we have not received all the information and explanations we require for our audit.

Use of our report

This report, including the opinion, has been prepared for and only for the company's members as a body in accordance with Section 257 of the Companies Act 2014 and for no other purpose. We do not, in giving these opinions, accept or assume responsibility for any other purpose or to any other person to whom this report is shown or into whose hands it may come save where expressly agreed by our prior consent in writing.



Adrian Stevenson
Statutory auditor
For and on behalf of
AMS Limited
Suite 16
Water Gardens 5
Gibraltar

30 April 2024

SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED

STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME

For the year ended 31 December 2023

	Note	2023 £	2022 £
Rental income from group company	5, 16	4,750,000	3,180,000
Depreciation	8, 9	(1,435,094)	(1,435,924)
Administrative expenses	6	(260,193)	(145,618)
Operating profit		3,054,713	1,598,458
Waiver of intercompany loan	12	-	4,000,000
Foreign exchange gain/(loss)		1,137,719	(2,715,155)
Finance costs	7	(4,814,980)	(3,397,021)
Loss before income tax		(622,548)	(513,718)
Income tax expense		-	-
Loss for the year		(622,548)	(513,718)
Other comprehensive income		-	-
Total comprehensive loss for the year		(622,548)	(513,718)
Attributable to:			
Equity holder of the Company		(622,548)	(513,718)

The notes on pages 13 to 32 form part of these financial statements.

SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED

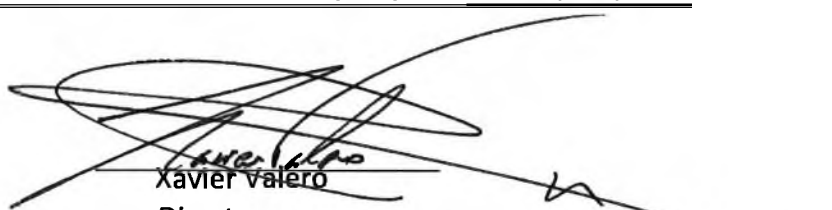
STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 December 2023

	Note	2023 £	2022 £
ASSETS			
Non-current assets			
Investment property	8	77,343,198	78,706,611
Property plant and equipment	9	1	1
		77,343,199	78,706,612
Current assets			
Receivables from group companies	10	3,765,977	1,591,679
Other receivables		257,775	317,820
Cash and cash equivalents		41,808	1,013,259
Total current assets		4,065,560	2,922,758
TOTAL ASSETS		81,408,759	81,629,370
EQUITY			
Capital and reserves attributable to the Company's equity holders			
Share capital	11	3,000	3,000
Share premium	11	15,604,000	15,604,000
Capital reserve		19,000,000	19,000,000
Retained loss		(29,487,917)	(28,865,369)
Total equity		5,119,083	5,741,631
LIABILITIES			
Non-current liabilities			
Borrowings from group companies	12	21,996,911	21,996,911
Borrowings	13	-	51,169,764
Total non-current liabilities		21,996,911	73,166,675
Current liabilities			
Borrowings		50,448,555	-
Payables to group companies	14	3,523,156	2,393,724
Other payables	15	321,054	327,340
Total current liabilities		54,292,765	2,721,064
Total liabilities		76,289,676	75,887,739
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		81,408,759	81,629,370

Approved by the Board on the 30 April 2024


Hans Niemi
Director


Xavier Valero
Director

The notes on pages 13 to 32 form part of these financial statements.

SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED

STATEMENT OF CHANGES IN SHAREHOLDERS' EQUITY

For the year ended 31 December 2023

	Share capital £	Share premium £	Capital reserve £	Retained earnings £	Total Equity £
Balance at 1 January 2022	3,000	15,604,000	15,000,000	(24,351,651)	6,255,349
Total comprehensive loss for the year	-	-	-	(513,718)	(513,718)
Capital contribution by parent company (note 12)	-	-	4,000,000	(4,000,000)	-
Balance at 31 December 2022	3,000	15,604,000	19,000,000	(28,865,369)	5,741,631
Total comprehensive loss for the year	-	-	-	(622,548)	(622,548)
Balance at 31 December 2023	3,000	15,604,000	19,000,000	(29,487,917)	5,119,083

The notes on pages 13 to 32 form part of these financial statements.

SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED

STATEMENT OF CASHFLOWS

For the year ended 31 December 2023

	2023 £	2022 £
Operating activities		
Operating profit	3,054,713	1,598,458
Adjustment for:		
Depreciation	1,435,094	1,435,925
Change in working capital:		
Change in receivables from group companies	(2,174,298)	212,929
Change in other receivables	60,045	(48,047)
Change in payables to group companies	799,020	(20,122)
Change in other payables	(6,286)	(12,511)
Net cash flows generated from operations before interest payments	3,168,288	3,166,632
Interest paid	(4,068,058)	(2,600,090)
Transaction costs paid	-	(650,917)
Net cash flows used in operations	(899,770)	(84,375)
Cash used in investing activities		
Additions in investment property	(71,681)	-
	(71,681)	-
Net decrease in cash and cash equivalents	(971,451)	(84,375)
Cash and cash equivalents at 1 January	1,013,259	1,097,634
Cash and cash equivalents at 31 December	41,808	1,013,259

The notes on pages 13 to 32 form part of these financial statements.

SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2023

1. General information

Sunborn (Gibraltar) Limited (the 'Company') is a private company limited by shares incorporated and registered in Gibraltar. The registered address of Sunborn (Gibraltar) Limited is 57/63 Line Wall Road, Gibraltar and its business address is 35 Ocean Village Promenade, Gibraltar.

Sunborn (Gibraltar) Limited owns a luxury yacht hotel docked at Ocean Village in Gibraltar, which it has leased to its sister company Sunborn (Gibraltar) Resort Limited, who runs the operations in accordance with a lease contract. The Yacht hotel is equipped with 189 cabins, including 22 suites. There are also conference facilities for up to 400 delegates, restaurants, bars fitness center, spa and lounges inside the Yacht hotel. The Company had no employees in 2022 and 2023. The Company is wholly owned by Sunborn (Gibraltar) Holdings Limited and its ultimate parent is Sunborn Oy, a company registered in Finland and owned by the Niemi family who are also based in Finland. Sunborn Oy focuses on the development of luxury spa and yacht hotels, restaurants and other high-quality property, and has more than 50 years of experience in the hospitality sector.

2. Summary of significant accounting policies

The principal accounting policies applied in the preparation of these financial statements are set out below. All amounts in the notes are shown in Pounds Sterling (£), unless otherwise stated.

2.1 Basis of preparation

These financial statements have been prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards of the International Accounting Standards Board (IASB) and as adopted by the UK (IFRS) and the interpretations of the International Financial Reporting Standards Interpretations Committee (IFRS IC). The financial statements have been prepared on a historical cost basis, unless otherwise stated.

Gibraltar legislation applied in the preparation of these financial statements is the Companies Act 2014.

The preparation of financial statements in conformity with IFRS requires the use of certain critical accounting estimates. It also requires management to exercise its judgement in the process of applying the Company's accounting policies. The areas involving a higher degree of judgement or complexity, or areas where assumptions and estimates are significant to the financial statements are disclosed in note 4.

The financial statements are presented in Sterling Pounds (£), which is also the Company's functional currency and economic environment in which its trades.

SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2023 - *continued*

2. Summary of significant accounting policies – continued

2.1 Basis of preparation – continued

Going concern

Management has conducted a thorough evaluation of the Company's capacity to continue operations into the foreseeable future. A critical aspect of this assessment is the upcoming maturity of the Company's bond on 5 September 2024. In anticipation of this event, and leveraging our proven track record of successfully navigating financial markets, we have engaged financial advisors to aid in securing refinancing. This initiative reflects our resilience and strategic foresight, despite the challenging conditions prevailing in the finance and commercial real estate sectors.

As of the approval date of these financial statements, the Company has yet to secure a definitive loan agreement or committed alternative refinancing sources. This introduces a significant uncertainty that casts doubt on the Company's and the Group's ability to maintain continuous operations. If refinancing is not secured, this would necessitate a revaluation of our assets to their recoverable amount and potentially lead to the recording of additional liabilities.

The bonds are slated for redemption at their nominal value plus a call premium of 10 % on the maturity date and currently 6 %, which is recorded in the parent company financial statements. Nevertheless, given our history of securing favourable refinancing terms, the Company is optimistic about finalizing a redemption offer that will reflect the terms of the refinancing currently being negotiated and pending final agreement.

The Company has recorded net losses, primarily from depreciation and unrealised foreign exchange rate differences related to our borrowings. Our operations primarily involve owning the "Sunborn Gibraltar Yacht" and leasing it to Sunborn Gibraltar Resort Limited under a bareboat charter agreement. Financially, we have consistently demonstrated our ability to secure necessary funding, predominantly relying on financing raised through borrowings from group companies and bonds issued to external parties, as well as equity from our parent company, Sunborn (Gibraltar) Holdings Limited.

These financial statements are prepared on a going concern basis, reflecting the assumption that the Company will continue its operational existence for the foreseeable future. Additionally, our ultimate parent company has expressed its commitment to provide the necessary financial support to ensure the Company can meet its liabilities as they fall due, further underscoring our financial stability and the effectiveness of our financial strategies.

The Company has incurred net losses consisting mainly of depreciation and unrealised foreign exchange rate differences arising from the borrowings. The Company's sole purpose is to own the vessel "Sunborn Gibraltar Yacht" and lease the vessel out to Sunborn Gibraltar Resort Limited through an internal bareboat agreement. The Company has primarily relied upon financing raised through the borrowings from the group companies and bonds from external parties as well as from shares issued to the parent company Sunborn (Gibraltar) Holdings Limited.

SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2023 - *continued*

2. Summary of significant accounting policies – continued

2.1 Basis of preparation – continued

Going concern – continued

The financial information in these financial statements has been prepared on a going concern basis, which assumes that the Company will continue in operational existence for the foreseeable future. Moreover, the company's ultimate parent has confirmed its willingness to provide financial support to allow the company to operate and meet its liabilities as and when required.

2.2 Changes in accounting policy and disclosures

(a) New and amended IFRS standards adopted by the company

There were no new standards effective during the year ended 31 December 2023.

(b) New standards, interpretations and amendments to existing standards in issue but not yet effective

Several standards and interpretations were in issue and adopted by the UK, but not yet effective, up to the date of issuance of the Company's financial statements. The Company has not early adopted any standards, interpretations or amendments. None of the new standards, amendments and interpretations to standards are expected to have a significant impact on the Company's financial statements.

Amendments to IAS 21	The effects of changes in foreign exchange rates
----------------------	--

2.3 Foreign currency translation

(a) Functional and presentation currency

Items included in the Company's financial statements are measured using the currency of the primary economic environment in which the entity operates ("the functional currency"). The Company's financial statements are presented in Pounds Sterling (£), which is the Company's functional and presentational currency.

(b) Transactions and balances

Foreign currency transactions are translated into the functional currency using the exchange rates prevailing at the dates of the transactions. Assets and liabilities denominated in foreign currencies are translated into the functional currency at the rate of exchange ruling on the balance sheet date. Foreign exchange gains and losses resulting from the settlement of such transactions and from the translation at the year-end exchange rates of monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are recognised in the finance items in the statements of comprehensive income.

SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2023 - *continued*

2. Summary of significant accounting policies - continued

2.4 Investment property

The Company's vessel (converted to a Yacht Hotel) which is leased out under operating lease is presented as investment property in the balance sheet because of the vessel's physical characteristics resembling that of a building (walls, floors, roof, windows), permanently moored at Ocean Village, in Gibraltar and that the future rental cash flows to be earned from the vessel depend largely upon its permanent location.

An investment property is measured initially at its cost. Directly attributable transaction costs are included in the initial measurement. The Company has measured the investment property at fair value as at 1 January 2016, as the Company has applied the exemption provided in IFRS 1 to use the fair value of the investment property as deemed cost at the date of transition to IFRS. Any improvement costs for the renovation and repair that add value to vessel are capitalized as additions to the vessel and depreciated over the shorter of the improvements' estimated useful lives or that of the Yacht hotel.

Subsequently, the investment property is carried at cost less any accumulated depreciation and any accumulated impairment losses. Depreciation is calculated using the straight-line method to allocate the cost to the residual value over their estimated useful lives. The estimated useful life of the vessel divided to its significant components is presented in the table below:

Vessel - 50 years

Vessel improvements - shorter of remaining life of the vessel or useful life of the vessel improvement (3 to 25 years)

Furniture and fittings - 10 years

The Yacht hotel's residual value is estimated to be £ 20 million. The useful economic lives, residual values and the depreciation methods adopted are reviewed by the director annually.

All repairs and maintenance costs are charged to the statement of the comprehensive income during the financial year in which they are incurred.

Investment property are subject to an impairment review if there are events or changes in circumstances which indicate that their carrying amount may not be recoverable in full. The impairment review comprises a comparison of the carrying amount of the assets with their recoverable amount, which is the higher of net realisable value and value in use. The carrying value of an asset is written down by the amount of any impairment and this loss is recognised in the statement of the comprehensive income in the year in which it occurs. If an external event gives rise to the reversal of an impairment loss, the reversal is recognised in the profit and loss account by increasing the carrying amount of the asset in the year in which it occurs.

SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2023 - *continued*

2. Summary of significant accounting policies - continued

2.5 Property, plant and equipment

Property, plant and equipment are stated at purchase cost less accumulated depreciation and/or accumulated impairment losses, if any.

The estimated cost and accumulated depreciation of replaced or refurbished components are written off and any resulting losses are recognised in the Statement of Comprehensive Income. Depreciation is calculated using the straight-line method to allocate their cost to their estimated residual values over their estimated useful lives.

The useful economic life of the motor vehicle is 3 years.

The useful economic lives, residual values and the depreciation methods adopted are reviewed by the management annually.

2.6 Financial instruments - Financial Instruments: Recognition and Measurement

Loan and receivables are initially recognised when they are originated. Other financial assets and financial liabilities are initially recognised when the Company becomes a party to the contractual provisions of the instruments. Financial instruments carried on the statement of financial position include loan receivables, other receivables, cash and cash equivalents, and borrowings and other payables. The particular recognition methods are disclosed in the individual policy statements associated with each item.

(a) *Loan receivables*

Loan receivables are stated at proceeds issued net of transactions costs.

(b) *Other receivables*

Other receivables are stated at cost.

(c) *Cash and cash equivalents*

Cash comprises cash at bank. Cash equivalents are short term highly liquid investments that are readily convertible to known amounts of cash and which are subject to an insignificant risk of change in value.

(d) *Borrowings and other payable*

Other payables are recognised at their nominal value.

Borrowings are recognised initially at fair value, net of transaction costs incurred. Borrowings are subsequently carried at amortised cost. Any difference between the proceeds (net of transaction costs) and the redemption value is recognised in the income statement as interest expense over the period of the borrowings using the effective interest method.

SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2023 - *continued*

2. Summary of significant accounting policies - continued

2.6 Financial instruments - Financial Instruments: Recognition and Measurement - continued

Fair value measurement principles

'Fair value' is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date in the principal or, in its absence, the most advantageous market to which the Company has access at that date.

The Company measures the fair value of an instrument, using valuation techniques that maximise the use of relevant observable inputs and minimise the use of unobservable inputs, if there is no quoted price in an active market. The chosen valuation technique incorporates all of the factors that market participants would take into account in pricing a transaction.

Amortised cost measurement principles

The amortised cost of a financial asset or liability is the amount at which the financial asset or liability is measured at initial recognition, minus principal repayments, plus or minus the cumulative amortisation using the effective interest method of any difference between the initial amount recognised and the maturity amount, minus any reduction for impairment.

Impairment

Financial assets that are stated at cost or amortised cost are reviewed at each reporting date to determine whether there is objective evidence of impairment. If any such indication exists, an impairment loss is recognised in the statement of profit or loss and other comprehensive income as the difference between the asset's carrying amount and the present value of estimated future cash flows discounted at the financial asset's original effective interest rate.

If, in a subsequent period, the amount of an impairment loss recognised on a financial asset carried at amortised cost decreases and the decrease can be linked objectively to an event occurring after the write-down, the write-down is reversed through the statement of profit or loss and other comprehensive income.

Derecognition

A financial asset is derecognised when the Company no longer has control over the contractual rights that comprise that asset. This occurs when the rights are realised, expire or are surrendered. A financial liability is derecognised when it is extinguished or when the obligation specified in the contract is discharged, cancelled or expires.

Assets held for trading that are sold are derecognised and the corresponding receivables from the buyer for the payment are recognised as of the date the Company commits to sell the assets. The Company uses the average cost method to determine the gain or loss on derecognition.

Offsetting

Financial assets and liabilities are offset and the net amount is reported in the statement of financial position when, and only when, the Company has a legal right to set off the recognised amounts and it intends either to settle on a net basis or to realise the asset and settle the liability simultaneously.

SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2023 - *continued*

2. Summary of significant accounting policies - continued

2.7 Share capital

Ordinary shares are classified as equity.

Incremental costs directly attributable to the issue of new shares are shown in equity as a deduction, net of tax, from the proceeds.

2.8 Recognition of rental income

The Company recognises rental income from renting out the Yacht hotel "The Sunborn Gibraltar" to Sunborn (Gibraltar) Resort Limited based on yearly payments determined by the contracting parties. The lease of the Yacht hotel is classified as operating lease since the Company retains a significant share of risks and rewards of ownership. Rental income from operating leases is recognised on a straight-line basis over the lease term.

2.9 Operating lease

Leases that do not transfer all the risks and rewards of ownership are classified as operating leases. Income derived under this type of lease is recognised to the statement of comprehensive income on a straight-line basis over the period of the lease.

2.10 Segment reporting

The Company only has one operation (owning and leasing the Yacht hotel), so it constitutes a single operating segment. The chief operating decision maker is determined as the Board of Directors of the Company who monitors the result of the Company after its establishment based on the rental income generated from the lease agreement less operating expenses.

2.11 Current and deferred income tax

The company had tax losses since its inception therefore has not recorded any tax expense during these periods to 31 December 2023. Income tax charge is calculated on the basis of the tax laws enacted or substantively enacted at the balance sheet date in the countries where the Company operates and generates taxable income.

Deferred income tax is recognised on temporary differences arising between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts in the financial statements. Deferred income tax is determined using tax rates (and laws) that have been enacted or substantively enacted by the balance sheet date and are expected to apply when the related deferred income tax asset is realised or the deferred income tax liability is settled. Deferred income tax assets are recognised only to the extent that it is probable that future taxable profit will be available against which the temporary differences can be utilised.

Deferred income tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right to offset current tax assets against current tax liabilities and when the deferred income taxes assets and liabilities relate to income taxes levied by the same taxation authority on either the same taxable entity or different taxable entities where there is an intention to settle the balances on a net basis.

SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2023 - *continued*

3. Risk management

3.1 Financial risk factors

The Company's financial risks related to business are market risk (including interest rate risk and foreign currency risk), credit risk, liquidity risk and refinancing risk. Financial risk management carried out by the management of the Company aims to protect the Company against unfavourable developments in the financial markets and ensure the performance. The management review financial risks on regular basis to manage financial risk position and decide on necessary actions.

(a) Foreign exchange risk

The objective of foreign exchange risk management is to reduce the uncertainty caused by fluctuations in foreign exchange rates in the Company's profit and loss, cash flows and balance sheet to an acceptable level for the Company.

A large portion of the Company's income is denominated in Sterling Pounds. The Company is exposed to foreign currency risk, inter alia, through the Bonds, which are denominated in Euro. The Company's exchange rate exposures have been partly hedged at Group level and therefore to the extent that foreign exchange rate exposures are not hedged, any fluctuations in currencies may adversely affect the Company's financial results in ways unrelated to its operations. These developments could have an adverse effect on the Company's business, financial position, results of operations and future prospects and thereby, on the Company's ability to fulfil its obligations under the Bonds.

The depreciation of the exchange rate should be significant before it would weaken the Company's debt service capacity going forward. The management of the Company continuously monitors the development of the GBP/EUR exchange rate and decides on necessary actions to be taken. The EUR denominated borrowings and cash balances on the balance sheet in the periods presented are as follows:

GBP thousand	31 Dec 2023	31 Dec 2022
Senior Bond	(50,564)	(51,699)
Cash and cash equivalents	20	49

At 31 December 2023, if the Sterling Pound (£) strengthened/weakened by 5% against the Euro, unrealized exchange gain/loss for the year would have been £ 2,914,500 higher/lower. Due to the risk of Sterling/Euro depreciation and potential impact to the Company's debt service capacity, management have arranged the possibility with group's ultimate parent company, Sunborn Oy, to use an open window forward rate contract and this facility is available if desired.

SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2023 - *continued*

3. Risk management - continued

3.1 Financial risk factors – continued

(b) Interest rate risk

The interest rate of the Company's borrowings during the periods presented is bound to 3-month Euribor. The nominal value of the bonds is EUR 58.0 million in total and they carry interest at rate of 8.0 % as at December 31, 2023 consisting of margin of 5.0 % plus 3-month Euribor at 3.0 %. Cash and cash equivalents do not carry significant interest.

If the Euribor had increased 50 basis points higher or lower during the periods presented, that would have had EUR 290,000 (£ 251,427) impact on the interest expense or interest income. Interest rate risk has not been hedged. The management of the Company monitors changes in the interest rate level and its possible impact on future cash outflows. The need for any hedging activity is assessed continuously.

(c) Credit risk

Credit risk is the risk that the other party to the loans and receivables will cause a financial loss for the Company by failing to discharge an obligation. Credit risk arises from rental receivables from Sunborn (Gibraltar) Resort Limited and cash and cash equivalents and the cash deposit held (cash collateral) at banks.

The Company has leased the Yacht hotel to its sister company, Sunborn (Gibraltar) Resort Limited, under a long-term lease contract. The lease receivables from Sunborn (Gibraltar) Resort Limited amounted to approximately £3.84 million on 31 December 2023 (2022: £1.58 million). These receivables carry normal credit risk related to intra-group receivables. Financial activities of the group companies are directed by common management.

Cash and cash equivalents are held in reputable Gibraltar banks, whose credit ratings are strong.

There are no past due or impaired receivables on the Company's balance sheet.

(d) Liquidity risk and refinancing risk

Liquidity risk is the risk that existing funds and borrowing facilities become insufficient to meet the Company's business needs or high extra costs are incurred for arranging them. Refinancing risk is the risk that refinancing of the existing borrowings and/or raising new funding will not be available or is available at high price.

SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2023 - *continued*

3. Risk management - continued

3.1 Financial risk factors – continued

(d) Liquidity risk and refinancing risk – continued

Prudent liquidity risk management implies maintaining sufficient cash, and the availability of adequate funding. In the long-run the principal source of liquidity is expected to be the cash flow generated by the lease agreement. The Company's liquidity position is monitored by the management of the Company. The business related to the vessel is estimated to be profitable without non-cash item depreciation and the lease term in the lease agreement is for approximately 6 years as at 31 December 2023.

On 5 September 2017, the Company issued Senior Secured Bonds with a nominal value of EUR 58 million, initially set to mature in September 2022. Following a written procedure from 26 June to 25 July 2022, the majority of bondholders consented to amendments in the Terms and Conditions, including an extension of the maturity date to 5 March 2024, along with the provision for early repayment. As part of these amendments, an amendment fee of 50 basis points was agreed to be paid upon maturity.

In a subsequent written procedure from 21 February to 18 March 2024, bondholders again approved modifications to the Terms and Conditions, extending the maturity date further to 5 September 2024. The Company is actively engaged in negotiations to refinance or find solutions for repaying the bond before this newly extended maturity date.

The bond carries a contractual interest rate of 5 % plus the 3-month Euribor, with the effective interest rate detailed in note 12 under Borrowings. Despite the Company's ongoing efforts and the engagement of financial advisors to secure refinancing, the current conditions in the high yield and commercial real estate markets pose significant challenges. As of the date these financial statements were approved, no binding refinancing agreements have yet been reached, casting uncertainty on the adequacy of future funding.

The bond terms include an interest cover ratio covenant of EBITDA which requires the Company to generate EBITDA minimum of 1.1 times the net finance to maintain profitability and a cash requirement covenant, which requires the Company to maintain the cash minimum of upcoming 3 months interest payment. The financial covenants are measured quarterly. On 31 December 2023, under the high interest market conditions, the Company failed the minimum cash covenant, on the Maintenance Test agreed under the Financial Undertakings. Since the Maintenance Test was not met, the parent company provided a subordinated shareholder loan as an Equity Cure, in an amount sufficient to ensure compliance with the Q4 Maintenance Test for minimum cash covenant.

SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2023 - *continued*

3. Risk management - continued

3.1 Financial risk factors – continued

(d) Liquidity risk and refinancing risk – continued

A summary table with maturity of the financial liabilities is presented below. The amounts disclosed in the tables below are the contractual undiscounted cash flows including the interest payments. The interest payments are calculated based on the interest rate level on 31 December 2023.

31 Dec 2023

GBP thousand	< 1 year	1 to 2 years	2 to 3 years	3 to 5 years	Total
Payables to group companies	3,523	-	-	21,997	25,520
Other payables	321	-	-	-	321
Senior secured bond	50,448	-	-	-	50,448
Total	54,292	-	-	21,997	76,375

31 Dec 2022

GBP thousand	< 1 year	1 to 2 years	2 to 3 years	3 to 5 years	Total
Payables to group companies	2,394	-	-	21,997	24,391
Other payables	327	-	-	-	327
Senior secured bond	-	51,169	-	-	51,169
Total	2,721	51,169	-	21,997	75,887

The refinancing risk is managed by securing the refinancing early enough. The Company's long-term financing is secured by bond financing, which matures in March 2024, as further described in note 13 to the accounts. Management believes that the committed, long term lease contract safeguards the Company's ability to obtain long term financing. The committed lease contract period continues after the maturity of the bonds for approximately 5 more years.

SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2023 - *continued*

3. Risk management - continued

3.2 Capital risk management

Capital of the Company as monitored by the management consists of borrowings and equity as shown in the balance sheet.

The capital management is based on the evaluation of essential risks concerning the Company. The management of the Company monitors equity ratio. Capital of the Company is managed through equity instalments and if required the group company loans may be converted to equity to strengthen the capital structure of the Company.

The bond terms include an asset cover ratio covenant, which requires the Company, together with the guarantor, to maintain the asset cover ratio of minimum 140%. The covenant is calculated based on the market value of the yacht hotel calculated by approved shipbroker appointed by the Company and approved by the bond trustee, divided by financial indebtedness of the Company. The Company has during the year not breached the covenant.

4. Critical accounting estimates and judgements

The preparation of financial statements in compliance with IFRS requires making estimates and assumptions. Application of accounting policies requires making judgements. The estimates and underlying assumptions are reviewed on an ongoing basis. The estimates and assumptions, and judgements are based on historical experience and various other factors, including projections of future events, which are believed to be reasonable under current circumstances.

4.1 Useful life and residual value of the Vessel

The vessel has been built as permanently floating real-estate and hull and structure is designed to have a technical lifespan of over 70 years, subject to normal maintenance and upkeep over the lifespan. In addition to the high technical specification of the hull and its protection systems, the vessel is typically moved only once every 10 to 15 years for refitting and is not normally subjected to adverse sea conditions, salt water, and friction. As a non-moving vessel, it will not be impacted by encounters with land or vessels.

Management of the Company make estimates on the depreciation period and residual value of the vessel. Management have assessed the estimate of the useful life, supported by external evidence, to be for the Yacht hotel in excess of 50 years with a residual value of £ 20 million at the end of the useful life.

Should certain factors or circumstances cause the Company to revise its estimates of the Yacht hotel's useful live or projected residual value, depreciation expense could be materially higher or lower. If the estimated average vessel's useful life had reduced or increased by one year, depreciation expense for 2023 would have increased/decreased by approximately £ 33,550.

SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2023 - *continued*

5. Rental income from group company

Rental income comprises income generated from lease of its vessel, which was refurbished into a Yacht hotel, to its sister company Sunborn (Gibraltar) Resort Limited. The lease term is 10 years with fixed monthly lease from 1 June 2017 and in force until terminated by the company subject to three months' prior notice.

At 31 December 2023, the future minimum lease payments from the lease contract are as follows:

	2023	2022
	£	£
Within one year	2,700,000	2,700,000
In two to five years	9,225,000	11,925,000
More than five years	-	-
	<u> </u>	<u> </u>

6. Administrative expense

	2023	2022
	£	£
Audit fees	9,000	9,000
Other expenses	251,193	136,618
	<u> </u>	<u> </u>
	£ 260,193	£ 145,618
	<u> </u>	<u> </u>

7. Finance cost

	2023	2022
	£	£
Interest payable to Group	329,954	389,954
Interest payable to others	4,485,026	3,007,067
	<u> </u>	<u> </u>
	£ 4,814,980	£ 3,397,021
	<u> </u>	<u> </u>

SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2023 - *continued*

8. Investment property

	<u>Vessel including improvements</u> £	<u>Furniture & fittings</u> £	<u>Total</u> £
Cost			
At 1 January 2022	101,992,754	497,015	102,489,769
Additions	-	-	-
At 31 December 2022	101,992,754	497,015	102,489,769
Additions	-	71,681	71,681
At 31 December 2023	101,992,754	568,696	102,561,450
Depreciation			
At 1 January 2022	21,886,808	460,426	22,347,234
Charge in the year	1,419,477	16,447	1,435,924
At 31 December 2022	23,306,285	476,873	23,783,158
Charge for the year	1,418,647	16,447	1,435,094
At 31 December 2023	24,724,932	493,320	25,218,252
Net book value			
At 31 December 2023	£ 77,267,822	£ 75,376	£ 77,343,198
At 31 December 2022	£ 78,686,469	£ 20,142	£ 78,778,611

The vessel is registered in Finland but located in Gibraltar, where it is leased under a lease agreement to Sunborn (Gibraltar) Resort Limited, which runs the hotel operations of the Yacht hotel. Sunborn Gibraltar is responsible for the maintenance, the mooring fee, certain insurances, marketing of the vessel and any other such operational costs for operating the Yacht hotel. The Company has thus no risk on operating the Yacht hotel, being only responsible for certain insurances and maintaining the hull. The highest and best use of the investment property does not differ from its current use.

On 4th May 2023, the vessel was valued by an externally qualified surveyor at €108,500,000.

SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2023 - *continued*

9. Property, plant and equipment

	£
Cost	
At 1 January 2022	50,128
Additions	-
At 31 December 2022	<u>50,128</u>
Additions	-
At 31 December 2023	<u>50,128</u>
Depreciation	
At 1 January 2022	50,127
Charge for the year	-
At 31 December 2022	<u>50,127</u>
Charge for the year	-
At 31 December 2023	<u>50,127</u>
Net book value	
At 31 December 2023	<u><u>£ 1</u></u>
At 31 December 2022	<u><u>£ 1</u></u>

10. Receivables from group companies

	2023	2022
	£	£
Receivable from:		
Sunborn (Gibraltar) Resort Limited	3,755,211	1,580,913
Sunborn (Gibraltar) Holdings Limited	2,817	2,817
Casino Sunborn (Gibraltar) Limited	7,949	7,949
	<u>£ 3,765,977</u>	<u>£ 1,591,679</u>

Receivables from group companies are unsecured, interest free and payable on demand.

SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2023 - *continued*

11. Share capital

	2023	2022
Authorised:		
3,000 ordinary shares of £1 each	<u>£ 3,000</u>	<u>£ 3,000</u>
Issued, called up and fully paid:		
3,000 ordinary shares of £1 each	<u>£ 3,000</u>	<u>£ 3,000</u>

The number of ordinary shares outstanding since the company's inception was 2000 shares. In 2016, borrowings from the group company were converted into equity thereby increasing the authorised ordinary share capital by 1,000 at a premium of £15,604 per share resulting to a share premium of £15,604,000. The Company has not distributed any dividend and the bond agreement set some restrictions for distribution of dividend.

12. Borrowings from group company- non-current liabilities

	2023	2022
Payables to:		
Sunborn International Oy	<u>£ 21,996,911</u>	<u>£21,996,911</u>

Borrowings from Sunborn International Oy are secured by the by a second lien mortgage in the company's vessel and repayable on at the request of the lender. Interest accrues at the rate of 1.5% per annum.

The lender has confirmed that they will not seek repayment of the loan within the next twelve months.

In December 2022, £ 4M of the debt liabilities due to Sunborn International Oy were converted into company's equity.

SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2023 - *continued*

13. Borrowings

Borrowings are analysed as follows:	2023	2022
Wholly repayable within one year	<u>£ 50,448,555</u>	<u>£ -</u>
Wholly repayable in more than one year	<u>£ -</u>	<u>£ 51,169,764</u>
Details of loans:		
5% senior secured bond repayable on 5 September 2024	50,563,845	51,699,150
Less: transaction costs	(115,290)	(529,386)
	<u>£ 50,448,555</u>	<u>£ 51,169,764</u>

On 5 September 2017, the Company issued Senior Secured Floating Rate Bonds with a nominal value of EUR 58 million, initially due for repayment in September 2022. These bonds were successfully listed on Nasdaq Stockholm on 30 August 2018. The bonds bear a contractual interest rate of 5% plus Euribor, with an effective interest rate of 5.67%.

During a written procedure from 26 June 2022, to 25 July 2022, the majority of bondholders approved several amendments to the Terms and Conditions. These amendments included an extension of the maturity date to 5 March 2024, and the introduction of early repayment rights. Additionally, as part of the 2022 amendments, an amendment fee of 50 basis points was agreed to be paid at the bond's maturity.

A subsequent written procedure, initiated on 21 February 2024, and concluded on 18 March 2024, saw bondholders again consenting to further changes. These included another extension of the maturity date, this time to 5 September 2024. The Company is currently engaged in negotiations to refinance or develop other repayment solutions for the bond before this newly extended maturity date.

The bonds, denominated in Euros, will be redeemed at their nominal amount plus a call premium on the maturity date, 106 percent to 5 June 2024 and 110 percent at extended maturity. The Company is optimistic about concluding a redemption offer that will reflect the terms of the new financing arrangements or other solutions that are currently under negotiation and pending finalization.

Management estimates that the fair value of the borrowings closely approximates the carrying amounts of the bonds, indicating a stable valuation in line with market conditions.

SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2023 - *continued*

13. Borrowings – non-current liabilities – continued

Collaterals and guarantee given

The bonds are secured by a 1st lien mortgage in the vessel and the cash held at bank. The bonds are also secured by a floating charge agreement over the assets, rights, intellectual property and revenues including relevant insurances. The bank accounts have been pledged to secure the bond repayments; however, they can be used by the Company in the ordinary course of business.

Moreover, Sunborn International Oy has pledged its shares in the Company and Sunborn Gibraltar Holdings Limited and Sunborn (Gibraltar) Resort Limited to secure the repayment of the bonds.

As a result of the new Amended and Restated Terms and Conditions Sunborn International Holding Oy has entered into an Additional Guarantee Agreement, as principal obligor, guarantee to the Agent and Bondholders the punctual performance of the Company's obligations under the Bond's Finance Documents.

The bond terms include an asset cover ratio covenant, which requires the Company to maintain the asset cover ratio of minimum 140 %. The covenant is calculated based on the market value of the Yacht hotel calculated by approved valuator appointed by the Company and approved by the bond trustee, divided by financial indebtedness of the Company.

The bond terms also include a cash requirement covenant, which requires the Company to maintain the cash minimum of upcoming 3 months interest payment and an interest cover ratio covenant, which requires the Company to generate EBITDA minimum of 1.1 times the net finance charges.

Covenants are tested on a quarterly basis. On 31 December 2023, under the high interest market conditions, the Issuer failed the minimum cash covenant, on the Maintenance Test agreed under the Financial Undertakings. Since the Maintenance Test was not met, the parent company provided a subordinated shareholder loan as an Equity Cure, in an amount sufficient to ensure compliance with the Q4 Maintenance Test for minimum cash covenant.

It is expected that under current trading conditions - expected to continue in the intermediate term - the company is reliant on continued support from its parent group to support the higher financing costs and adhering to agreed financial covenants.

SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2023 - *continued*

14. Payables to group companies – current liabilities

	2023	2022
	£	£
Payables to:		
Sunborn Oy	94,850	94,850
Sunborn (Gibraltar) Holdings Ltd	885,000	-
Sunborn (Gibraltar) Resorts Limited	50	85,570
Sunborn Finance Oyj	58,351	58,351
Sunborn International Oy	2,484,905	2,154,953
	<u>£ 3,523,156</u>	<u>£ 2,393,724</u>

Payables to group companies are unsecured, interest free and repayable on demand.

15. Other payables – current liabilities

	2023	2022
	£	£
Other payables	111,913	118,199
Accruals	209,141	209,141
	<u>£ 321,054</u>	<u>£ 327,340</u>

16. Related party transactions

The Company's related parties are its ultimate parent company Sunborn Oy, other Sunborn Group entities, the board of directors and key management of the Company and the Board of Directors and management of the ultimate parent company, together with their close family members, and companies controlled by these individuals.

The following transactions were carried out with related parties:

	2023	2022
	£	£
Rental income from Sunborn (Gibraltar) Resort Limited	4,750,000	3,180,000
Administration fees paid to Sunborn International Holding Oy	-	-
Interest paid to Sunborn International Oy	(329,954)	(389,954)
Waiver of intercompany debt	-	4,000,000
	<u>-</u>	<u>4,000,000</u>

SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2023 - *continued*

16. Related party transactions – continued

The transactions were entered into on bases determined between the director of the Company and the related parties in the ordinary course of business.

Year end balances arising from receivables and payables to and from Group companies are noted in notes 10, 12 and 14.

Sunborn International Oy, Sunborn (Gibraltar) Holdings Limited and Sunborn (Gibraltar) Resort Limited are guarantors of the Company's borrowings.

17. Events after the year end

As noted in note 13 to the accounts, written procedures with bondholders were held from 21 February to 18 March 2024. Bondholders again approved modifications to the Terms and Conditions, extending the maturity date of the Bond further to the 5 September 2024. The Company is actively engaged in negotiations to refinance or find solutions for repaying the bond before this newly extended maturity date.

The parent company, Sunborn International Oy, has funded the Company with an additional €1M during the first three months of 2024 financial year.

SUNBORN (GIBRALTAR) RESORT LIMITED

FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2023

SUNBORN (GIBRALTAR) RESORT LIMITED

CONTENTS OF THE FINANCIAL STATEMENTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

	Page
Company Information	1
Directors' Report	2 – 4
Report of the Independent Auditors	5 – 7
Statement of Comprehensive Income	8
Balance Sheet	9
Statement of Changes in Shareholders' Equity	10
Statement of Cash Flow	11
Notes to the Financial Statements	12 – 23

SUNBORN (GIBRALTAR) RESORT LIMITED

COMPANY INFORMATION

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

DIRECTORS:	Hans Niemi Javier Valero Bordes Karen Thomson
SECRETARY:	Line Secretaries Limited
REGISTERED OFFICE:	57/63 Line Wall Road Gibraltar
REGISTERED NUMBER:	109487
AUDITORS:	AMS Limited Statutory Auditors Suite 16 Water Gardens 5 Gibraltar

SUNBORN (GIBRALTAR) RESORT LIMITED

DIRECTORS' REPORT

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

The directors present their report with the audited financial statements of the Company for the year ended 31 December 2023.

Principal activities

The Company's principal activity is that of providing hotel accommodation and, restaurant and bar services to customers.

Results and dividends

The Company made a loss of £2,755,875 (2022 loss of £62,739) during the year. The directors do not recommend the payment of a dividend.

Review of the business

The hotel faced a challenging year end with total revenue below last year. Profitability was under significant pressure from stagnant tourism volumes and business travel combined with material increases in costs - minimum wage, mooring fees and goods and services. Incoming flights to Gibraltar continue at levels below pre-2020 correlating directly to occupancy.

Management focus is to increase revenue, occupancy and profitability to support the significantly higher financing costs – however an improvement in market conditions and flight volumes is required.

Gibraltar continues negotiations for concluding border and trade agreement with EU-UK-Spain.

After reviewing the Company's forecasts and projections for 2024, the directors have a reasonable expectation that the Company has adequate resources to continue in operational existence for the foreseeable future or is able to seek equity or debt support to meet its obligations when falling due.

Key performance indicators

Financial

x £M	2023	2022
Total Revenue M£	£10.17	£10.67
+/- YOY %	-5%	26%
EBITDAR M£	£2.26	£3.34
+/- YOY %	-32%	8%
<i>Revenue split</i>		
Rooms Revenue	67%	68%
Food and Beverage	26%	25%
Other	7%	7%

Non-financial

YoY Change %	2023	2022
ADR	0%	-4%
Occupancy	-5%	26%
RevPar	-6%	26%

Total revenue decreased by 5% primarily because of a decline in hotel occupancy, amounting to nearly 2,000 fewer room nights year-over-year (YOY), with almost 1,500 of those occurring in second quarter of the year alone. Despite maintaining the Average Daily Rate (ADR) at the 2022 level, which is operationally positive, it fell short of expectations mainly due to lower occupancy, directly impacting Revenue per Available Room (RevPar) performance. EBITDAR was directly impacted negatively by the lower total revenue and increased costs of goods sold, payroll (due to a government-mandated minimum wage increase in August), and other expenses, including a 26% rise in mooring fees.

SUNBORN (GIBRALTAR) RESORT LIMITED

DIRECTORS' REPORT - Continued

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

Principal risk and uncertainties facing the Company

The Company is exposed to a variety of business and operational risks. The directors believe that appropriate processes are in place to monitor and mitigate these risks and their adverse consequences to the Company. Risks include exposure to market risk (including foreign exchange risk), interest rate risk and liquidity risk.

Going concern

Management has prepared the financial statements on a going concern basis, which contemplates the realisation of assets and the settlement of liabilities in the normal course of business. While current projections do not indicate that the Company's operating cash flow will fall below the levels required to sustain operational expenses and rent obligations, there exists a risk that such a scenario could occur.

This condition introduces a material uncertainty that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. In response to this potential risk, the Company is prepared to seek additional financing through debt or equity should the need arise. Although the Company has a track record of successfully obtaining necessary financing, there can be no assurance that it will be able to do so in the future under similar circumstances.

These financial statements do not include any adjustments that might result from this uncertainty. Management continues to monitor the situation closely and is committed to taking appropriate actions as required.

Directors

The directors as shown on page 1 have held office during the whole of the period from 1 January 2023 to the date of this report.

Statement of directors' responsibilities

The directors are responsible for preparing the Directors' Report and the financial statements in accordance with applicable law and regulations.

Company law requires the directors to prepare financial statements for each financial year which meet the requirements of the Gibraltar Companies Act 2014.

In addition, the Directors have elected to prepare the financial statements in accordance with Gibraltar Financial Accounting Standards.

SUNBORN (GIBRALTAR) RESORT LIMITED

DIRECTORS' REPORT

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

Statement of directors' responsibilities - continued

The financial statements are required by law to give a true and fair view of the state of affairs of the Company and the profit and loss of the Company for that period. In preparing these financial statements, the directors are required to:

- select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- make judgements and accounting estimates that are reasonable and prudent;
- state whether applicable accounting standards have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the financial statements; and
- prepare the financial statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue in business.

The directors are responsible for keeping adequate accounting records that are sufficient to show and explain the Company's transactions and disclose with reasonable accuracy at any time the financial position of the Company and enable them to ensure that the financial statements comply with the Gibraltar Companies Act 2014 and other applicable legislation. They are also responsible for safeguarding the assets of the Company and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

Disclosure of information to the auditors

The directors have taken all the steps that they ought to have taken as directors in order to make themselves aware of any relevant audit information and to establish that the Company's auditors are aware of that information. The directors confirm that there is no relevant information that they knew of and of which they knew the Company's auditors are unaware.

Auditors

The auditors, AMS Limited, will be proposed for re-appointment at the forthcoming Annual General Meeting.



Hans Niemi

Director

30 April, 2024

REPORT OF THE INDEPENDENT AUDITORS TO THE MEMBERS OF SUNBORN (GIBRALTAR) RESORT LIMITED

Opinion

We have audited the financial statements of **Sunborn (Gibraltar) Resort Limited** (the Company), which comprise the balance sheet as at 31 December 2023, and the statement of comprehensive income, statement of cash flows and statement of changes in equity for the year then ended, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying financial statements:

- give a true and fair view of the state of the Company's affairs as at 31 December 2023 and of the Company's loss and cashflows for the year then ended;
- have been properly prepared in accordance with Gibraltar Financial Reporting Standards;
- have been prepared in accordance with the Companies Act 2014.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code), and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Emphasis of matter - Going concern

In forming our opinion on the financial statements, which is not qualified, we have considered the adequacy of the disclosure made in Note 2 to the accounts concerning the Company's ability to continue as going concern. As explained in Note 2 to the accounts, indicate the existence of a possible uncertainty which may cast doubt about the Company's ability to continue as going concern. The financial statements do not include the adjustments that would result if the Company was unable to continue as going concern.

Responsibilities of the directors for the financial statements

The directors are responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with applicable law in Gibraltar and Gibraltar Financial Reporting Standards, and for such internal control as the directors determine is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

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

REPORT OF THE INDEPENDENT AUDITORS TO THE MEMBERS OF SUNBORN (GIBRALTAR) RESORT LIMITED - Continued

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists.

Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the directors.
- Conclude on the appropriateness of the directors' use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

We communicate with the directors regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

REPORT OF THE INDEPENDENT AUDITORS TO THE MEMBERS OF SUNBORN (GIBRALTAR) RESORT LIMITED - Continued

Report on Other Legal and Regulatory Requirements

Opinion on other matter prescribed by the Companies Act 2014

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

- the information given in the Director's Report for the financial year for which the financial statements are prepared is consistent with the financial statements; and
- the Director's Report has been prepared in accordance with the requirements of the Companies Act 2014.

In the light of the knowledge and understanding of the Company and its environment obtained in the course of the audit, we have not identified any material misstatements in the Director's Report.

Matters on which we are required to report by exception

We have nothing to report in respect of the matter where the Companies Act 2014 requires us to report to you if, in our opinion, we have not received all the information and explanations we require for our audit.

This report, including the opinion, has been prepared for and only for the Company's members as a body in accordance with Section 257 of the Companies Act 2014 and for no other purpose. We do not, in giving these opinions, accept or assume responsibility for any other purpose or to any other person to whom this report is shown or into whose hands it may come save where expressly agreed by our prior consent in writing.



Paulo Peter Navarra
For and behalf of
AMS Limited
Statutory auditor
Suite 16
Watergardens 5
Gibraltar

30 April 2024

SUNBORN (GIBRALTAR) RESORT LIMITED

STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR ENDED 31st DECEMBER 2023

	Notes	2023 £	2022 £
TURNOVER	3, 5	10,170,923	10,671,586
Cost of sales	6	(1,229,899)	(1,130,317)
		<hr/>	<hr/>
Gross profit		8,941,024	9,541,269
Administrative expenses	7	(11,617,979)	(9,528,619)
		<hr/>	<hr/>
OPERATING (LOSS)/PROFIT		(2,676,955)	12,650
Interest and financing charges		(78,920)	(75,389)
		<hr/>	<hr/>
LOSS ON ORDINARY ACTIVITIES BEFORE TAXATION		(2,755,875)	(62,739)
Tax on ordinary activities	10	-	-
		<hr/>	<hr/>
LOSS FOR THE FINANCIAL YEAR		(2,755,875)	(62,739)
Other comprehensive income		-	-
		<hr/>	<hr/>
TOTAL COMPREHENSIVE LOSS		£ (2,755,875)	£ (62,739)
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

The notes on pages 12 to 23 form part of these accounts.

SUNBORN (GIBRALTAR) RESORT LIMITED

BALANCE SHEET

AS AT 31 DECEMBER 2023

	Notes	2023 £	2022 £
FIXED ASSETS			
Tangible assets	11	253,754	294,385
CURRENT ASSETS			
Inventories		110,638	113,487
Debtors	12	1,080,881	1,383,835
Cash at bank and in hand		313,017	103,915
		<u>1,504,536</u>	<u>1,601,237</u>
CREDITORS: AMOUNTS FALLING DUE WITHIN ONE YEAR	13	(4,454,459)	(3,012,878)
NET CURRENT LIABILITIES		(2,949,923)	(1,411,641)
TOTAL ASSETS LESS CURRENT LIABILITIES		(2,696,169)	(1,117,256)
CREDITORS: AMOUNTS FALLING DUE IN MORE THAN ONE YEAR	14	(4,171,408)	(2,994,446)
NET LIABILITIES		£ (6,867,577)	£ (4,111,702)
CAPITAL AND RESERVES			
Called up share capital	18	2,000	2,000
Profit and loss account		(6,869,577)	(4,113,702)
Equity shareholders' funds		<u>£ (6,867,577)</u>	<u>£ (4,111,702)</u>

The financial statements were approved by the Directors on 30 April 2024



Hans Niemi
Director



Xavier Valero
Director

The notes on pages 12 to 23 form part of these accounts.

SUNBORN (GIBRALTAR) RESORT LIMITED

STATEMENT OF CHANGES IN SHAREHOLDER'S EQUITY

AS AT 31 DECEMBER 2023

	<u>Share Capital</u> £	<u>Retained Earnings</u> £	<u>Total</u> £
Balance as at 1 January 2022	2,000	(4,050,963)	(4,048,963)
Total comprehensive loss for the financial year	-	(62,739)	(62,739)
Balance as at 31 December 2022	2,000	(4,113,702)	(4,111,702)
Total comprehensive loss for the financial year	-	(2,755,875)	(2,755,875)
Balance as at 31 December 2023	<u>£ 2,000</u>	<u>£ (6,869,577)</u>	<u>£ (6,867,577)</u>

The notes on pages 12 to 23 form part of these accounts.

SUNBORN (GIBRALTAR) RESORT LIMITED

STATEMENT OF CASH FLOW FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

	2023 £	2022 £
Reconciliation of operating loss to net cash outflow from operating activities		
Operating loss before tax taxation	(2,755,875)	(62,739)
Interest and financing charges	78,920	75,389
Operating (loss)/profit	<u>(2,676,955)</u>	<u>12,650</u>
Depreciation	189,821	145,433
Movement in inventories	2,849	(11,658)
Decrease /(increase) in debtors	302,954	(85,891)
Increase in creditors	2,539,623	121,012
Net cash inflow from operating activities	<u>358,292</u>	<u>181,546</u>
Cash outflow from investing activities		
Payments to acquire tangible fixed assets	(149,190)	(165,272)
Cash flow from financing		
Repayment of obligations under finance lease	-	(4,997)
Net cash outflow from financing activities	<u>-</u>	<u>(4,997)</u>
Taxation		
Corporation tax paid	-	-
Increase in cash	<u>£ 209,102</u>	<u>£ 11,277</u>
Reconciliation of net cash flow to movement in net funds		
Cash at bank at 31 December	313,017	103,915
Cash at bank at 1 January	(103,915)	(92,638)
Increase in cash in year	<u>£ 209,102</u>	<u>£ 11,277</u>

The notes on pages 12 to 23 form part of these accounts.

SUNBORN (GIBRALTAR) RESORT LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

1. COMPANY INFORMATION

Sunborn (Gibraltar) Resort Limited (the 'Company') is a private company limited by shares incorporated and registered in Gibraltar. The Company is wholly-owned subsidiary of Sunborn (Gibraltar) Holdings Limited, a private company limited by shares incorporated and registered in Gibraltar.

The address of its registered office is 57/63 Line Wall Road, Gibraltar. The address of its principal place of business is 35 Ocean Village, Gibraltar.

2. STATEMENT OF COMPLIANCE AND BASIS OF PREPARATION

The financial statements have been prepared under the historical cost convention and in accordance with Gibraltar Financial Reporting Standards ('FRS 102').

The Company is also subject to the requirements of the Gibraltar Companies Acts 2014.

The financial statements are presented in Sterling Pounds (£), which is also the Company's functional currency.

Going concern

During the year ended 31 December 2023, the Company made a loss of £2,755,875 (2022 loss of £62,739) and had net liabilities of £6,867,577 (2022: £4,111,702).

Management has prepared the financial statements on a going concern basis, which contemplates the realisation of assets and the settlement of liabilities in the normal course of business. While current projections do not indicate that the Company's operating cash flow will fall below the levels required to sustain operational expenses and rent obligations, there exists a risk that such a scenario could occur.

This condition introduces a material uncertainty that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. In response to this potential risk, the Company is prepared to seek additional financing through debt or equity should the need arise. Although the Company has a track record of successfully obtaining necessary financing, there can be no assurance that it will be able to do so in the future under similar circumstances.

The directors are of the opinion that no asset is likely to be realised for an amount less than the amount at which it is recorded in the financial statements as at 31 December 2023.

Accordingly, no adjustments have been made to the financial statements relating to the recoverability and classification of the asset carrying amounts or the amounts and classification of liabilities that might be necessary should the consolidated entity not continue as a going concern.

SUNBORN (GIBRALTAR) RESORT LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS - continued FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

Turnover

Turnover is measured at the fair value of the consideration received and receivable and represents amounts receivable for goods and services provided in the normal course of business, net of discounts. Revenue from rendering services is recognised when services are performed, provided that the amount can be measured reliably. Revenue from the sale of goods is recognised on the transfer of significant risks and rewards of ownership, which generally coincides with the time when the goods are delivered to customers and title has passed. Amounts paid in advance of services rendered and goods sold are recognised as deferred income.

Foreign currency translation

Foreign currency transactions are translated into functional currency using the exchange rates prevailing at the dates of the transactions. Foreign exchange gains and losses resulting from the settlement of such transactions and from the translation at year-end exchange rates of monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are recognised in the profit and loss account.

Finance lease

Leases of assets that transfer substantially all the risks and rewards incidental to ownership are classified as finance leases.

Finance leases are capitalised at commencement of the lease as assets at the fair value of the leased asset or, if lower, the present value of the minimum lease payments calculated using the interest rate implicit in the lease. Where the implicit rate cannot be determined, the Company's incremental borrowing rate is used. Incremental direct costs, incurred in negotiating and arranging the lease, are included in the cost of the asset.

Assets are depreciated over the shorter of the lease term and the estimated useful life of the asset. Assets are assessed for impairment at each reporting date.

The capital element of lease obligations is recorded as a liability on inception of the arrangement. Lease payments are apportioned between capital repayment and finance charge, using the effective interest rate method, to produce a constant rate of charge on the balance of the capital repayments outstanding.

Operating lease

Leases that do not transfer all the risks and rewards of ownership are classified as operating leases. Payments made under this type of lease are charged to the profit and loss account on a straight-line basis over the period of the lease.

SUNBORN (GIBRALTAR) RESORT LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS - continued

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - continued

Tangible assets

Tangible assets are stated at purchase cost, together with any incidental costs of acquisition less accumulated depreciation. Improvement costs that we believe add value to the company are capitalised as additions and depreciated over the estimated useful economic lives. The estimated cost and accumulated depreciation of replaced or refurbished assets are written off and any resulting losses are recognised in operating expenses. Depreciation is calculated using the straight-line method to allocate their cost to their estimated residual values over their estimated useful lives.

The useful economic life of assets is as follows:

Computers	- 3 years
Fixtures and fittings	- 3 years
Plant and machinery	- 2 to 3 years
Motor vehicles	- 3 years

Tangible fixed assets are classified in this category if they acquired principally for the purpose of holding them for the long term. All repairs and maintenance costs, including minor improvement costs are charged to the profit and loss account during the financial year in which they are incurred.

Inventories

Inventories are stated at the lower of cost and net realisable value and comprise materials and consumables.

The cost of materials and consumables is determined on a weighted average basis and includes transport and handling costs.

Where necessary, provision is made for obsolete, slowing moving and defective inventories.

Debtors

Debtors are included in current assets, except for maturities greater than twelve months after the end of the reporting year which are classified as part of fixed assets.

Creditors

Creditors are obligations to pay for goods or services that have been acquired in the ordinary course of business from suppliers. Creditors are classified as current liabilities if payment is due within one year or less. If not, they are presented as fixed liabilities. Creditors are recognised initially at fair value and subsequently measured at their recoverable value.

SUNBORN (GIBRALTAR) RESORT LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS - continued

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - continued

Impairment

Assets are subject to an impairment review if there are events or changes in circumstances which indicate that their carrying amount may not be recoverable in full. The impairment review comprises a comparison of the carrying amount of the assets with their recoverable amount, which is the higher of net realisable value and value in use. The carrying value of an asset is written down by the amount of any impairment and this loss is recognised in the profit and loss account in the year in which it occurs. If an external event gives rise to the reversal of an impairment loss, the reversal is recognised in the profit and loss account by increasing the carrying amount of the asset in the year in which it occurs.

The carrying amount of the asset will only be increased up to the amount that it would have been had the original impairment not occurred.

Current and deferred taxation

Where necessary, provision at the applicable rate is made for corporation tax payable on profits for the year, taking into account any available tax losses.

Deferred tax is recognised in respect of all timing differences that have originated but not reversed at the balance sheet date. Timing differences are differences between the taxable profits and the results as stated in the financial statements that arise from the inclusion of gains and losses in tax assessments in years different from those in which they are recognised in the financial statements.

A net deferred tax asset is regarded as recoverable and therefore recognised only when it can be regarded as more likely than not that there will be suitable taxable profits from which the future reversal of underlying timing differences can be deducted.

Deferred tax is measured at the average tax rates that are expected to apply in the years in which the timing differences are expected to reverse based on tax rates and laws that have been enacted by the balance sheet date.

Deferred tax is measured on a non-discounted basis.

SUNBORN (GIBRALTAR) RESORT LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS - continued

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS

The preparation of the Company's financial statements requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the reported amounts of revenue, expenses, assets and liabilities, and the disclosure of contingent liabilities at the reporting date. However, uncertainty about these assumptions and estimates could result in an outcome that could require a material adjustment to the carrying amount of the asset or liability affected in the future.

Judgments

In the process of applying the Company's accounting policies, management has made judgments, apart from those involving estimations, which have the most significant effect on the amounts recognized in the financial statements.

Functional Currency

Based on the economic substance of the underlying circumstances relevant to the Company, the functional currency of the Company has been determined to be the Sterling Pounds (£). The Sterling Pounds (£), is the currency of the primary economic environment in which the Company operates. It is the currency that mainly influences the turnover, costs of sales, and the currency in which receipts from operating activities are usually retained.

Operating Leases

The Company has entered into various lease agreements as a lessee. The Company has determined that the lessor retains the significant risks and rewards of ownership of these properties which are being leased out on operating lease.

Estimates and Assumptions

The estimates and assumptions used in the financial statements are based upon management's evaluation of the relevant facts and circumstances as of the date of the Company's financial statements. Actual results could differ from such estimates.

Allowance for Impairment of debtors

Allowance for impairment of receivables is maintained at a level considered adequate to provide for potentially uncollectible receivables. A provision for impairment loss of receivables is established when there is objective evidence that the Company will not be able to collect all amounts due according to the original terms of the receivables. The amount of the provision is the difference between the asset's carrying amount and the present value of estimated future cash flows, discounted at the effective interest rate. Management's judgment is required in the estimation of future changes to the allowance. The provision is recognized in the statement of comprehensive income.

The carrying value of debtors (excluding prepayments) amounted to £894,410 (2022: £1,105,672). Provision for impairment of financial asset during the year amounted to £ nil (2022: £ nil).

SUNBORN (GIBRALTAR) RESORT LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS - continued

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS - continued

Net Realisable Value of Inventories

The Company writes down to net realisable value its inventories whenever net realisable value becomes lower than cost due to damage, physical deterioration, obsolescence, changes in price levels or other causes. A new assessment is made of net realisable value in each subsequent period. When the circumstances that previously caused the inventories to be written down below cost no longer exist or when there is clear evidence of an increase in net realisable value because of changed economic circumstances, the amount of the write-down is reversed (i.e., the reversal is limited to the amount of the original write-down) so that the new carrying amount is the lower of the cost and the revised net realisable value.

The carrying value of inventories amounted to £110,638 (2022: £113,487). No write-down of inventories was recognized in 2023 and 2022.

Estimated Useful Lives of Tangible Assets

The Company estimates the useful lives of tangible assets based on the period over which the tangible assets are expected to be available for use. The estimated useful lives of the tangible assets are reviewed periodically and updated if expectations differ materially from previous estimates due to physical wear and tear, technical or commercial obsolescence and legal or other limits on the use of the tangible assets. However, it is possible that future results of operations could be materially affected by changes in the estimates brought about by changes in factors mentioned above.

The Company estimates the useful lives of tangible assets based on the period over which the tangible assets are expected to be available for use. The estimated useful lives of the tangible assets are reviewed periodically and updated if expectations differ materially from previous estimates due to physical wear and tear, technical or commercial obsolescence and legal or other limits on the use of the tangible assets. However, it is possible that future results of operations could be materially affected by changes in the estimates brought about by changes in factors mentioned above.

The aggregate carrying values of tangible assets amounted to £253,754 (2022: £294,385). There was no change in the estimated useful lives of tangible assets in 2023 and 2022.

SUNBORN (GIBRALTAR) RESORT LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS - continued

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS - continued

Impairment of non-financial assets

The Company assesses at each reporting period whether there is an indication that prepayments (presented under "other debtors") and tangible assets, and other non-current assets may be impaired. Determining the value in use of these assets, which requires the determination of future cash flows expected to be generated from the continued use and ultimate disposition of such assets, requires the Company to make estimates and assumptions that can materially affect the financial statements. Future events could cause the Company to conclude that these assets are impaired. Any resulting impairment loss could have a material adverse impact on the Company's financial position and results of operations. The preparation of the estimated future cash flows involves significant judgments and estimates. While the Company believes that the assumptions are appropriate and reasonable, significant changes in the assumptions may materially affect the assessment of recoverable values and may lead to future impairment charges.

The aggregate carrying values of prepayments amounted to £186,471 (2022: £278,163). No provision for impairment of non-financial assets was recognized in 2023 and 2022.

5. REVENUE

	2023	2022
	£	£
Rooms	6,843,699	7,235,839
Food and beverage	2,633,164	2,660,905
Other revenue	694,060	774,842
	<u>£ 10,170,923</u>	<u>£ 10,671,586</u>

Turnover during 2023 and prior years are derived in Gibraltar.

6. COST OF SALES

	2023	2022
	£	£
Food	582,393	487,019
Beverage	247,306	214,433
Agent commission	219,233	264,100
Other cost	180,967	164,765
	<u>£ 1,299,899</u>	<u>£ 1,130,317</u>

SUNBORN (GIBRALTAR) RESORT LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS - continued FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

7. ADMINISTRATIVE EXPENSES

	2023	2022
	£	£
Salaries, wages and other benefits	3,767,595	3,540,764
Lease expense	4,750,000	3,180,000
Rent, rates and utilities	785,852	859,039
Depreciation	189,821	145,433
Mooring fees	675,405	536,760
Cleaning and laundry	316,568	312,472
Marketing, promotion and printing	157,365	141,755
Reservation system	115,939	106,568
Supplies	143,440	104,231
Credit card commission	123,038	140,166
Travel and entertainment	97,717	82,222
Audit fees	14,300	15,600
Bank charges	6,298	8,486
Legal and professional fees	7,520	4,855
Other expenses	467,121	350,268
	<u>£ 11,617,979</u>	<u>£ 9,528,619</u>

8. EMPLOYEE INFORMATION

The average number of persons employed by the Company during the year was:

	2023	2022
	No.	No.
Management and administrative	15	12
Operations	155	156
	<u>170</u>	<u>168</u>

9. DIRECTORS' EMOLUMENTS

The directors did not receive any emoluments from the Company for their services during the current year or the preceding year.

SUNBORN (GIBRALTAR) RESORT LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS - continued

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

10. TAXATION

The Company is liable to corporation tax in Gibraltar in accordance with Income Tax Act.

(a) Analysis of current tax

	2023	2022
	£	£
Gibraltar corporation tax	-	-

(b) Factors affecting tax charge for the year

Loss on ordinary activities before taxation	(2,755,875)	(62,739)
Gibraltar corporation tax at 12.5%	(344,484)	(7,842)
Tax effect of:		
Differences between depreciation and capital allowances	6,852	1,761
Effects of tax losses carried forward	337,632	6,081
Current tax expense for the year	£ -	£ -

11. TANGIBLE ASSETS

	Computers	Plant & machinery	Fixtures fittings	Motor vehicles	Total
	£	£	£	£	£
COST					
At 1 January 2023	317,478	517,313	484,635	71,610	1,391,036
Additions	22,292	94,032	32,866	-	149,190
Disposals	-	-	(2,962)	-	(2,962)
At 31 December 2023	339,770	611,345	514,539	71,610	1,537,264
ACCUMULATED DEPRECIATION					
At 1 January 2023	249,063	323,117	452,861	71,610	1,096,651
Charge for the year	43,882	122,494	23,445	-	189,821
Disposal	-	-	(2,962)	-	(2,962)
At 31 December 2023	292,945	445,611	473,344	71,610	1,283,510
NET BOOK VALUE					
At 31 December 2023	£ 46,825	£ 165,734	£ 41,195	£ -	£ 253,754
At 31 December 2022	£ 68,415	£ 194,196	£ 31,774	£ -	£ 294,385

SUNBORN (GIBRALTAR) RESORT LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS - continued FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

12. DEBTORS

	2023	2022
	£	£
Trade debtors	583,167	784,406
Amounts due from related parties	124,614	124,614
Deferred tax assets	109,647	109,647
Other debtors	263,453	365,168
	<u>£ 1,080,881</u>	<u>£ 1,383,835</u>

The amounts due from related parties are unsecured, interest free and repayable on demand.

13. CREDITORS: AMOUNTS FALLING DUE WITHIN ONE YEAR

	2023	2022
	£	£
Trade creditors	837,779	396,706
Deferred income	376,029	346,454
Loans (note 15)	1,500,000	-
Other creditors and accruals	106,561	91,324
Amounts due to related parties	1,155,211	771,390
Taxation and social security	478,879	1,407,004
	<u>4,454,459</u>	<u>£ 3,012,878</u>

The amounts due to related parties are unsecured, interest free and repayable on demand.

14. CREDITORS: AMOUNTS FALLING DUE IN MORE THAN ONE YEAR

	2023	2022
	£	£
Amounts due to related party	3,754,263	1,494,446
Taxation and social security	417,145	-
Loans (note 15)	-	1,500,000
	<u>4,171,408</u>	<u>£ 2,994,446</u>

The amounts due to related party are unsecured, interest free and repayable on demand.

SUNBORN (GIBRALTAR) RESORT LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS – continued

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

15. LOANS

This represents loans that are payable in 2 years from the date of first drawdown and bears interest at the rate of 5% per annum. The loans are secured by a collateral provided by Sunborn Oy, the Company's ultimate controlling party (note 20). Interest on the loans in 2023 amounted to £75,000 (2022: £75,000).

16. OPERATING LEASE

The Company has entered into an operating lease agreement with its sister company Sunborn (Gibraltar) Limited in relation to the rental of a vessel, turned into hotel.

Total future minimum lease payments per lease agreement for each of the following years:

	2023	2022
	£	£
Operating leases which expire:		
Not later than one year	2,700,000	2,700,000
In two to five years	9,225,000	11,925,000
More than five years	-	-
	<u> </u>	<u> </u>

17. CALLED UP SHARE CAPITAL

	2023	2022
Authorised:		
2,000 ordinary shares of £1 each	£ 2,000	£ 2,000
	<u> </u>	<u> </u>
Issued, called up and fully paid:		
2,000 ordinary shares of £1 each	£ 2,000	£ 2,000
	<u> </u>	<u> </u>

SUNBORN (GIBRALTAR) RESORT LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS – continued

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2023

18. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTY

The following transactions were carried out with related parties:

	2023	2022
	£	£
Revenue	98,605	169,007
Lease expense	(4,750,000)	(3,180,000)
	<u> </u>	<u> </u>

The transactions were entered into on bases determined between the director of the Company and the related parties in the ordinary course of business.

Year end balances due from/to parent and related parties are disclosed in notes 12, 13 and 14.

19. IMMEDIATE PARENT UNDERTAKING AND ULTIMATE CONTROLLING PARTY

The immediate parent undertaking of the Company is Sunborn (Gibraltar) Holdings Limited. Sunborn (Gibraltar) Holdings Limited is 100 % owned by Sunborn International Oy, whose ultimate parent is Sunborn Oy, a company domiciled in Finland.

Sunborn Oy is owned by The Niemi family who are regarded by the director to be the ultimate controlling party.

20. CHARGES

Nordic Trustee and Agency AB (PUBL) has unlimited charge and debenture against the Company in respect of the loan issued to its sister company, Sunborn (Gibraltar) Limited.

SUNBORN (GIBRALTAR) HOLDINGS LIMITED



BALANCE SHEET AS AT 31 DECEMBER 2023

	2023	2022
	£	£
FIXED ASSETS		
Investments	15,609,000	15,609,000
CURRENT ASSETS		
Amount due from group company	887,000	2,000
	887,000	2,000
CREDITORS: AMOUNTS FALLING DUE WITHIN ONE YEAR	(3,000)	(3,000)
NET CURRENT ASSETS/(LIABILITIES)	884,000	(1,000)
TOTAL ASSETS LESS CURRENT LIABILITIES	16,493,000	15,608,000
CREDITORS: AMOUNTS FALLING DUE AND PAYABLE AFTER MORE THAN ONE YEAR	(16,491,000)	(15,606,000)
NET ASSETS	£ 2,000	£ 2,000
CAPITAL AND RESERVES		
Called up share capital	2,000	2,000
Retained earnings	-	-
TOTAL EQUITY	£ 2,000	£ 2,000

Approved by the Board on November 2024

Hans Niemi
Director

Xavier Valero
Director

Sunborn International Holding Oy

Y-tunnus 3108676-7

TILINPÄÄTÖS

**Tilikaudelta
1.1. - 31.12.2022**

SISÄLLYSLUETTELO **1.1. - 31.12.2022**

Tuloslaskelma	1
Tase	2
Liitetiedot	3 - 4
Kirjanpito- ja tositelajit	5
Allekirjoitus ja tilinpäätösmerkintä	6
Liitteenä tilintarkastuskertomus	

TULOSLASKELMA

	1.1. - 31.12.2022		1.1. - 31.12.2021	
LIIVEVAIHTO		20 000,00		80 000,00
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-154 219,17		-147 971,32	
Eläkekulut	-27 858,54		-17 235,45	
Muut henkilösivukulut	-3 175,45	-185 253,16	-2 421,38	-167 628,15
Liiketoiminnan muut kulut		-631 809,65		-58 495,94
		<u>-797 062,81</u>		<u>-146 124,09</u>
LIIVEVOITTO		-797 062,81		-146 124,09
Rahoitustuotot ja -kulut				
Korkotuotot ja muut rahoitustuotot	6 261,88		0,01	
Korkotuotot saman konsernin yrityksiltä	0,00		159 210,27	
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-550,60		-4 942,73	
Korkokulut saman konsernin yrityksille	-1 443 723,06	-1 438 011,78	-1 285 506,83	-1 131 239,28
		<u>-1 443 723,06</u>		<u>-1 285 506,83</u>
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA		-2 235 074,59		-1 277 363,37
Tilinpäätössiirrot				
Konserniavustukset		2 237 300,00		1 278 000,00
Tuloverot		-593,77		-227,61
		<u>-593,77</u>		<u>-227,61</u>
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO		1 631,64		409,02

TASE

VASTAAVAA	31.12.2022	31.12.2021
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Keskeneräiset hankinnat	0,00	461 655,14
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	77 520 000,00	77 520 000,00
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Pitkäaikaiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	29 779 112,81	29 757 112,81
Lyhytaikaiset		
Myyntisaamiset		
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	24 800,00	20 000,00
Siirtosaamiset	18 127,50	0,00
Rahat ja pankkisaamiset	5 888,79	55 472,16
VASTAAVAA YHTEENSÄ	107 347 929,10	107 814 240,11

VASTATTAVAA	31.12.2022	31.12.2021
OMA PÄÄOMA		
SVOP-rahasto	68 983 279,89	68 983 279,89
Voittovarajat ed. tilikausilta	430,34	21,32
Tilikauden voitto/tappio	1 631,64	409,02
	68 985 341,87	68 983 710,23
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta		
Velat saman konsernin yrityksille	24 570 887,79	25 043 832,66
Lyhytaikainen		
Ostovelat	14 764,08	4 231,17
Velat saman konsernin yrityksille	11 347,28	7 448,21
Muut velat	13 743 571,57	13 755 942,94
Siirtovelat	22 016,51	19 074,90
	13 791 699,44	13 786 697,22
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	107 347 929,10	107 814 240,11

LIITETIEDOT

31.12.2022

TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

Pienhankinnat (alle 850 euroa) on kirjattu kokonaisuudessaan tilikauden kuluksi.

Valuuttamääräiset saamiset ja velat on muutettu euroiksi tilinpäätöspäivän kurssiin.

HENKILÖSTÖ	2022	2021
Henkilöstön lukumäärä tilikauden lopussa	1	1

Yhtiön toimitusjohtajana ja hallituksen jäsenenä on toiminut Hans Niemi.

TILINPÄÄTÖSSIIRROT	2022	2021
Saadut konserniavustukset	2 237 300,00	1 278 000,00

SIJOITUKSET

<u>Nimi</u>	<u>Kirjanpitoarvo</u>	<u>Kotipaikka</u>
Sunborn London Oyj	7 967 000,00	Turku, Suomi
Sunborn International UK Ltd	0,00	Lontoo, Iso-Britannia
Sunborn International Oy	69 553 000,00	Turku, Suomi
	<u>77 520 000,00</u>	

Yllä mainituissa yhtiöissä omistusosuus on kaikissa 100%. Alakonsernin tilinpäätöstä ei tehdä. Yhtiöt yhdistellään Sunborn-konsernitiilinpäätöksessä.

SIIRTOSAAMISET	2022	2021
Laskujaksotukset	18 127,50	0,00

KONSERNISAAMISET JA -VELAT	2022	2021
Pitkäaikaiset lainasaamiset	29 779 112,81	29 757 112,81
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	24 800,00	20 000,00
Pitkäaikaiset velat	24 570 887,79	25 043 832,66
Lyhytaikaiset velat		
Ostovelat	11 347,28	7 448,21

OMA PÄÄOMA JA VOITONJAKOKELPOISET VARAT

	2022	2021
Oma pääoma		
Svop-rahasto tk:n alussa	68 983 279,89	68 983 279,89
Svop-rahasto 31.12.	68 983 279,89	68 983 279,89
Kertyneet voittovarot tk:n alussa	430,34	21,32
Tilikauden tulos 31.12.	1 631,64	409,02
Oma pääoma yhteensä	68 985 341,87	68 983 710,23
Voitonjakokelpoiset varat tilinpäätöksessä		
Svop-rahasto	68 983 279,89	68 983 279,89
Kertyneet voittovarot	430,34	21,32
Tilikauden tulos	1 631,64	409,02
Yhteensä	<u>68 985 341,87</u>	<u>68 983 710,23</u>

Yhtiöllä on osakkeita 2000 kpl. Kaikilla osakkeilla on samanlainen äänioikeus sekä oikeus osinkoon ja yhtiön varoihin. Sunborn Oy omistaa yhtiön osakekannan 100 %.

SIIRTOVELAT	2022	2021
Palkkoihin liittyvät jaksotukset	18 333,40	16 219,27
Työl-jaksotukset	3 089,34	2 728,02
Verojaksotus	593,77	127,61
Yhteensä	<u>22 016,51</u>	<u>19 074,90</u>

VAKUUKSET JA MUUT VASTUUSITOUMUKSET

	2022	2021
Muiden puolesta annetut vakuudet/ takaukset:		
Pantatut osakkeet	7 967 000,00	7 967 000,00
Omavelkainen takaus	58 290 000,00	58 290 000,00

HALLITUKSEN ESITYS YHTIÖN VOITTOA JA TAPPIOTA KOSKEVIKSI TOIMENPITEIKSI

Yhtiön hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikauden voitto 1 631,64 euroa kirjataan voittovarojen tilille ja osinkoa ei jaeta.

KONSERNI

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

KÄYTETYT KIRJANPITOKIRJAT

1.1. - 31.12.2022

- pääkirja
- päiväkirja
- tuloslaskelma
- tase
- myyntireskontra
- ostoreskonta

KÄYTETYT TOSITELAJIT

- Nordea tiliotteet	01
- ostoreskontran maksut	20
- myyntireskontran suoritukset	21
- ostolaskut	35
- myyntilaskut	40
- palkat	50
- muistiotositteet	60
- avustavat tilinpäätösviennit	99

TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Turussa 26. päivänä toukokuuta 2023



Hans Niemi
Toimitusjohtaja, hallituksen jäsen

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Sähköisen allekirjoituksen päivämäärällä

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Kalle Laaksonen
KHT

The following documents were signed Friday, June 30, 2023



Sunborn International Holding Oy
2022_allekirjoitettu lopullinen tp 2022.pdf
(1819139 byte)
SHA-512: 1b9c63f0d2a30a4288b2c32febe23837ca3e2
c266bd7241f155558598f9bb009e9eb79ee541fe81bea5
84adbeef9929db725c7b0935e800bce2a2497aa4f2e89

Signatures

6/30/2023 8:13:15 AM (CET)



Kalle Juhani Laaksonen, PricewaterhouseCoopers Oy

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



Signature is certified by Assently



Sunborn International Holding Oy 2022 allekirjoitettu lopullinen tp 2022

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

SHA-512:
26597bbc1cd2fa839893dd67197672c3b6b696848c7e5e8a6746ce1648a14744e40008d5f6b3d7d134e338038d59ece144576bb2615d82a875a4438ae3f66369



About this receipt

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



Tilintarkastuskertomus

Sunborn International Holding Oy:n yhtiökokoukselle

Lausunto

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Tilintarkastuksen kohde

Olemme tilintarkastaneet Sunborn International Holding Oy:n (Y-tunnus 3108676-7) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2022. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

Lausunnon perustelut

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

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

Riippumattomuus

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

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se 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 yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos yhtiö aiotaan purkaa tai sen 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 lausuntonamme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja

PricewaterhouseCoopers Oy, tilintarkastusyhteisö, Läntinen Rantakatu 7, 20100 TURKU

Puh. 020 787 7160, www.pwc.fi

Kotipaikka Helsinki, Y-tunnus 0486406-8



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 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 aihetta 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.

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

Turussa

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Kalle Laaksonen
KHT

The following documents were signed Friday, June 30, 2023



Tilintarkastuskertomus Sunborn
International Holding Oy 31.12.2022.docx

(48844 byte)
SHA-512: a60ecb1111e067076922b796bd178992549ee
81019cfc184a487f2a3e424e0ac7dd9ceacb9f29617dbd
f686d5dd61ebd824e4e32ffeb170fdf3b8cec61b60b1f

Signatures

6/30/2023 8:13:16 AM (CET)



Kalle Juhani Laaksonen, PricewaterhouseCoopers Oy

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



Signature is certified by Assently



Tilintarkastuskertomus Sunborn International Holding Oy 31 12 2022

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

SHA-512:
9bcbd35ddf9197c67903a9de4f83c366281652b2fe66bb11d69464ec231e17e17032bf971b5ea9dd05641ab53e7660c1713ce2300de815ac64b5ebf1280f46ff



About this receipt

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

COMPANY NUMBER 03843168

SUNBORN INTERNATIONAL (UK) LIMITED
REPORT AND FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022



CONTENTS OF THE FINANCIAL STATEMENTS

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



COMPANY INFORMATION FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

Directors:	Pekka Niemi Hans Niemi Karen Thomson
Secretary:	Goodwille Limited
Registered office:	1 Chapel Street Warwick United Kingdom CV34 4HL
Registered number:	03843168 (England and Wales)
Independent Auditor:	Harmer Slater Limited Statutory Auditor Salatin House 19 Cedar Road Sutton Surrey SM2 5DA



REPORT OF THE DIRECTORS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

The directors of Sunborn International (UK) Limited ("the Company") present their annual report and audited financial statements for the year ended 31 December 2022.

PRINCIPAL ACTIVITY

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

DIRECTORS

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

Pekka Niemi
Hans Niemi
Karen Thomson

DIVIDENDS

No dividends were declared or paid by the Company during the current period and the directors do not propose a final dividend.

GOING CONCERN

The directors have considered the Company's financial position, liquidity and future performance together with financial projections for the Company over the foreseeable future. The company had a successful year and Sunborn achieved a strong market position in London. The year ahead looks good and the parent company will continue to provide financial support to the Company if needed. After making enquiries, the directors are satisfied that the Company has or will have sufficient resources to continue in operation for the foreseeable future, being at least 12 months from the date of the approval of the financial statements. Accordingly, they continue to adopt the going concern basis in preparing the financial statements.

NON ADJUSTING EVENTS AFTER THE FINANCIAL PERIOD

Since the end of the reporting period, there have been no matters or circumstances not otherwise dealt with, within the financial statements that have significantly affected or may significantly affect the operations of the Company, the results of those operations or the state of affairs of the Company in the period subsequent to the period ended 31 December 2022.

FINANCIAL INSTRUMENTS

Details of financial instruments and their associated risks are given in note 17 to the financial statements.

STATEMENT AS TO DISCLOSURE OF INFORMATION TO AUDITOR

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

- so far as the director is aware, there is no relevant audit information (as defined by section 418 of the Companies Act 2006) of which the Company's auditors are unaware, and
- the director has taken all the steps that ought to have been taken as a director in order to be aware of any relevant audit information and to establish that the Company's auditors are aware of that information.



REPORT OF THE DIRECTORS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022 (CONTINUED)

AUDITOR

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

SMALL COMPANIES PROVISION STATEMENT

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

The directors' report was approved by the board on 27th April 2023 and signed on its behalf by:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'H Niemi', written over a horizontal dotted line.

H Niemi
Director



STATEMENT OF DIRECTORS' RESPONSIBILITIES

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

Company law requires the directors to prepare financial statements for each financial year. Under that law the directors have elected to prepare the Company financial statements in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRSs) as adopted by the UK.

Under Company law the directors must not approve the financial statements unless they are satisfied that they give a true and fair view of the Company affairs and of the profit or loss of the Company for that period. In preparing these financial statements, the directors are required to:

- select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- make judgements and accounting estimates that are reasonable and prudent;
- state whether they have been prepared in accordance with IFRSs as adopted by the UK, subject to any material departures disclosed and explained in the financial statements;
- assess the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern; and
- use the going concern basis of accounting unless they either intend to liquidate the Company or to cease operations, or have no realistic alternative but to do so.

The directors are responsible for keeping adequate accounting records that are sufficient to show and explain the Company's transactions and disclose with reasonable accuracy at any time the financial position of the Company and enable them to ensure that the financial statements comply with the requirements of the Companies Act 2006. They are responsible for such internal control as they determine is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and have general responsibility for taking such steps as are reasonably open to them to safeguard the assets of the Company and to prevent and detect fraud and other irregularities.



INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT TO THE MEMBER OF SUNBORN INTERNATIONAL (UK) LIMITED FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

OPINION

We have audited the financial statements of Sunborn International UK Limited (the 'Company') for the year ended 31 December 2022 which comprise: the statement of comprehensive income, statement of financial position, statement of changes in equity, statements of cash flows, and the notes to the financial statements, including significant accounting policies. The financial reporting framework that has been applied in their preparation is applicable law and International Financial Reporting Standards (IFRSs) as adopted by the UK.

In our opinion the financial statements:

- give a true and fair view of the state of the Company's affairs as at 31 December 2022, and of its profit for the year then ended;
- have been properly prepared in accordance with IFRSs as adopted by the UK; and
- have been prepared in accordance with the requirements of the Companies Act 2006.

BASIS FOR OPINION

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

CONCLUSIONS RELATING TO GOING CONCERN

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

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

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

OTHER INFORMATION

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

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

We have nothing to report in this regard.



INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT TO THE MEMBER OF SUNBORN INTERNATIONAL (UK) LIMITED FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

OPINIONS ON OTHER MATTERS PRESCRIBED BY THE COMPANIES ACT 2006

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

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

MATTERS ON WHICH WE ARE REQUIRED TO REPORT BY EXCEPTION

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

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

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

RESPONSIBILITIES OF DIRECTORS

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

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

AUDITOR'S RESPONSIBILITIES FOR THE AUDIT OF THE FINANCIAL STATEMENTS

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



INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT TO THE MEMBER OF SUNBORN INTERNATIONAL (UK) LIMITED FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

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

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

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

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

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

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

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

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

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



INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT TO THE MEMBER OF SUNBORN INTERNATIONAL (UK) LIMITED FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

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

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

USE OF THIS REPORT

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

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

28 April 2023
.....



COMPANY NUMBER 03843168

STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

	<i>Note</i>	2022 £	2021 £
Continuing operations			
Revenue	6	10,047,973	6,559,335
Cost of sales		(5,718,211)	(3,815,370)
Gross profit		<u>4,329,762</u>	<u>2,743,965</u>
Administrative expenses	7	(4,254,946)	(2,776,374)
Operating profit		<u>74,816</u>	<u>(32,409)</u>
Finance costs	8	(18,894)	(706)
Profit/(Loss) before tax		<u>55,922</u>	<u>(33,115)</u>
Income tax credit	11	-	-
Profit /(Loss) for the year attributable to the shareholder		<u>55,922</u>	<u>(33,115)</u>
Total comprehensive profit/ (loss) for the year attributable to the shareholder		<u>55,922</u>	<u>(33,115)</u>
Profit / (Loss) per share			
		2022 £	2021 £
Basic and diluted profit/ (loss) per share	12	<u>0.37</u>	<u>(0.22)</u>



COMPANY NUMBER 03843168

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

AS AT 31 DECEMBER 2022

	<i>Note</i>	2022 £	2021 £
ASSETS:			
Non-current assets			
Property, plant and equipment	13	367,137	343,752
Right-of-use asset	19	519,057	488,161
Total non-current assets		886,194	831,913
Current assets			
Inventories	14	112,278	88,702
Trade and other receivables	15	1,466,241	1,348,770
Cash and cash equivalents	16	3,408,659	2,327,915
Total current assets		4,987,178	3,765,385
Total assets		5,873,372	4,597,300
EQUITY ATTRIBUTABLE TO THE SHAREHOLDERS:			
Share capital	17	150,000	150,000
Retained earnings		(48,554)	(104,476)
Total equity		101,446	45,524
LIABILITIES:			
Non-current liabilities			
Lease liabilities	19	434,654	397,776
Deferred tax liabilities		-	-
Total non-current liabilities		434,654	397,776
Current liabilities			
Trade and other payables	18	5,238,645	4,059,174
Lease liabilities	19	98,627	94,826
Total current liabilities		5,337,272	4,154,000
Total liabilities		5,771,926	4,551,776
Total equity and liabilities		5,873,372	4,597,300

ON BEHALF OF THE BOARD:

The financial statements of Sunborn International (UK) Limited were approved and authorised for issue by the board of directors on ^{27 April 2023} and signed on its behalf by:

H Niemi
Director



COMPANY NUMBER 03843168

STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY

	Share capital £	Retained Earnings £	Total £
Balance at 1 January 2021	150,000	(71,361)	78,639
Profit for the year and total comprehensive income	-	(33,115)	(33,115)
Total comprehensive income for the year	-	(33,115)	(33,115)
Balance at 31 December 2021	150,000	(104,476)	45,524
Balance at 1 January 2022	150,000	(104,476)	45,524
Loss for the year and total comprehensive income	-	55,922	55,922
Total comprehensive income for the year	-	55,922	55,922
Balance at 31 December 2022	150,000	(48,554)	101,446



STATEMENTS OF CASH FLOWS

For the Year Ended 31 December 2022

	2022	2021
	£	£
Cash flows from operating activities		
Profit / (loss) for the year	55,922	(33,115)
Finance cost	28,719	706
Depreciation	258,519	237,308
(Increase)/decrease in inventories	(23,576)	(88,702)
(Increase)/decrease in receivables	(115,933)	395,550
Increase/(decrease) in payables	1,178,115	(898,461)
Net cash generated from/(utilised in) operating activities	1,381,766	(386,714)
Cash flows from investing activities		
Purchases of property, plant and equipment	(174,512)	44,352
Net cash used in investing activities	(174,512)	44,352
Cash flows from financing activities		
Repayment of lease liabilities	(126,510)	(116,554)
Net cash used in financing activities	(126,510)	(116,554)
Net increase/(decrease) in cash and cash equivalents	1,080,744	(458,916)
Cash and cash equivalents at beginning of the year	2,327,915	2,786,831
Cash and cash equivalents at end of the year	3,408,659	2,327,915



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

1. Reporting entity and nature of operation

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

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

2. Basis of preparation

The financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards, International Accounting Standards and Interpretations as adopted by the UK (collectively IFRSs). Details of the Company's accounting policies, including changes during the year, are included in note 4.

In preparing these financial statements, management has made judgements, estimates and assumptions that affect the application of the Company accounting policies and the reported amounts of assets, liabilities, income and expenses. Actual results may differ from these estimates.

Estimates and underlying assumptions are reviewed on an ongoing basis. Revisions to estimates are recognised prospectively.

The areas where judgements and estimates have been made in preparing the financial statements and their effects are disclosed in note 5.

2.1 Statement of compliance

As a result of the UK leaving the EU, the International Accounting Standards and European Public Limited-Liability Company (Amendment etc.) (EU Exit) Regulations 2019 (SI 2019/685) require all companies with accounting periods beginning on or after 1 January 2022 to apply UK-adopted IAS. In the previous year the Company applied International Financial Reporting Standards as adopted in the European Union (EU-adopted IFRS). Prior year comparatives have not been restated for this change.

On 1 January 2022 UK-adopted IAS and EU-adopted IFRS were identical. Since this date timing differences in endorsement have arisen, however no amendments would be required to these financial statements if they were to be prepared in accordance with EU-adopted IFRS as at 31 December 2022.

2.2 Basis of measurement

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

3. Functional and presentational currency

These financial statements are presented in pound sterling, which is the Company's functional currency. All amounts have been rounded to the nearest pound, unless otherwise indicated.



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022 (CONTINUED)

4. Significant accounting policies

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

4.1 Going concern

The directors have considered the Company's financial position, liquidity and future performance together with financial projections for the Company over the foreseeable future. The company had a successful year and Sunborn achieved a strong market position in London. The year ahead looks good and the parent company will continue to provide financial support to the Company if needed. After making enquiries, the directors are satisfied that the Company has or will have sufficient resources to continue in operation for the foreseeable future, being at least 12 months from the date of the approval of the financial statements. Accordingly, they continue to adopt the going concern basis in preparing the financial statements.

4.2 Revenue recognition

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

4.3 Foreign currency

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

4.4 Short term and long term employee benefits

An expense relating to contributions for defined contribution retirement benefit plans is recognised when employees have rendered the service entitling them to the contributions. The assets of the scheme are held separately from those of the Company in an independently administered fund. The Company has no obligation to fund any shortfall between the value of these assets and the return that the employees were hoping to earn.

A liability is recognised for benefits accruing to employees in respect of wages and salaries, annual leave and sick leave in the period the related service is rendered at the undiscounted amount of the benefits expected to be paid in exchange for that service.

Liabilities recognised in respect of short-term employee benefits are measured at the undiscounted amount of the benefits expected to be paid in exchange for the related service.



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022 (CONTINUED)

4.5 Tax

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

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

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

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

4.6 Property, plant and equipment

Items of property, plant and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and any accumulated impairment losses.

If significant parts of an item of property, plant and equipment have different useful lives, then they are accounted for as separate items (major components) of property, plant and equipment. Any gain or loss on disposal of an item of property, plant and equipment is recognised in profit or loss. Subsequent expenditure is capitalised only if it is probable that the future economic benefits associated with the expenditure will flow to the Company.

Depreciation is provided on all other items of property, plant and equipment so as to write off their carrying value over their expected useful economic lives. It is provided at the following range:

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

4.7 Impairment of assets

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



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022 (CONTINUED)

4.8 Leases

Company as a lessee

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

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

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

Company as a lessor

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

4.9 Financial instruments

Financial assets and financial liabilities are recognised when an entity becomes a party to the contractual provisions of the instruments.

Financial assets and financial liabilities are initially measured at fair value. Transaction costs that are directly attributable to the acquisition or issue of financial assets and financial liabilities (other than financial assets and financial liabilities at fair value through profit or loss) are added to or deducted from the fair value of the financial assets or financial liabilities, as appropriate, on initial recognition. Transaction costs directly attributable to the acquisition of financial assets or financial liabilities at fair value through profit or loss are recognised immediately in profit or loss.

4.10 Trade and other receivables

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

4.11 Cash and cash equivalents

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



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022 (CONTINUED)

4.12 Trade and other payable

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

5. Critical accounting judgements and key sources of estimation uncertainty

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

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

The risk associated with going concern as explained in note 4.1 is considered by management to be the only critical judgement and estimate for investors to understand when considering some of the processes and reasoning that go into the preparation of the Company's financial statements, providing some insight also to uncertainties that could impact the Company's financial results.

6. Revenue

	2022	2021
	£	£
Accommodation and events	6,193,623	3,713,990
Food and beverages	3,017,787	1,902,242
Other revenue	836,563	943,103
	10,047,973	6,559,335

7. Expenses by Nature

	2022	2021
	£	£
Employment costs	2,453,427	1,567,752
Depreciation & amortisation	258,519	237,308
Legal & Professional	62,888	203,673
Repairs & maintenance	254,683	92,187
Advertising & marketing	97,103	87,740
Bank charges	185,480	72,242
Other costs	942,846	515,475



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022 (CONTINUED)

8. Finance Cost

	2022	2021
	£	£
Other interest payable	28,719	706
	28,719	706

9. Operating Profit/(Loss) for the year

	2022	2021
	£	£
The profit/(loss) for the year is stated after charging:		
Depreciation of owned assets	151,128	137,450
Depreciation of right to use assets	107,391	99,858
Auditor's remuneration:		
Audit of these financial statements	8,500	5,000
Other services	6,458	5,500

10. Personnel expenses

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

	2022	2021
Operations	111	100

The aggregate staff costs of Company employees were as follows:

	2022	2021
	£	£
Wages and salaries	2,508,378	1,538,887
Social security costs	204,390	131,716
Pension costs – defined contribution plans	59,252	48,578
	2,772,020	1,719,181

A director charged the Company £25,000 (2021: £22,000) during the year for his services. All other directors were remunerated by other group undertakings.



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022 (CONTINUED)

11. Income tax expense

Recognised in the income statement

	2022	2021
	£	£
Current tax expense		
UK Corporation tax	-	-

Reconciliation of effective tax rate

	2022	2021
	£	£
Profit / (Loss) before tax	55,922	(33,115)
Income tax using the UK corporation tax rate of 19% (2021: 19%)	(10,625)	(6,292)
Depreciation in excess of capital allowances and depreciation	(108,017)	-
Depreciation in excess of disallowable expense	30,574	
Tax losses (utilised)/carried forward	21,521	6,292
Income tax charge	-	-

The Company has unrelieved tax losses of £715,067 (2021 - £739,442) carried forward at 31 December 2022. These unrelieved tax losses are available for tax utilisation against future trading profits. No deferred tax asset is recognised in the Statement of Financial Position in respect of these losses.

12. Earnings per share

Basic earnings per share

The calculation of basic earnings per share at 31 December 2022 was based on the profit attributable to ordinary shareholders of £55,922 (2021: of £(33,115)) and a weighted average number of ordinary shares outstanding during the period ended 31 December 2022 of £150,000 (2021: £150,000) calculated as follows:

Profit (Loss) attributable to ordinary shareholders

	2022	2021
	£	£
Profit / (Loss) for the period	55,922	(33,115)
Loss attributable to ordinary shareholders	55,922	(33,115)

Weighted average number of ordinary shares

	2022	2021
	Number	Number
Number of shares in issue at beginning of year	150,000	150,000
Weighted average number of ordinary shares in issue for the year	150,000	150,000



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022 (CONTINUED)

	2022	2021
	£	£
Earnings per share	0.37	(0.22)

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

13. Property, plant and equipment

	Improvements to property £	Fixtures & fittings £	Total £
Cost			
Balance at 1 January 2021	1,313,913	-	1,313,913
Additions	(51,882)	7,111	(44,771)
Balance at 31 December 2021	1,262,031	7,111	1,269,142
Balance at 1 January 2022	1,262,031	7,111	1,269,142
Additions	37,874	136,638	174,512
Balance at 31 December 2022	1,299,904	143,749	1,443,654
Depreciation			
Balance at 1 January 2021	788,358	-	788,358
Depreciation charge for the period	135,501	1,531	137,031
Balance at 31 December 2021	923,859	1,531	925,389
Balance at 1 January 2022	923,859	1,531	925,389
Depreciation charge for the period	134,015	17,112	151,127
Balance at 31 December 2022	1,057,874	18,643	1,076,517
Net book value			
At 31 December 2021	338,172	5,580	343,752
At 31 December 2022	242,030	125,107	367,137

14. Inventories

	2022	2021
	£	£
Consumable supplies	112,278	88,702
	112,278	88,702



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022 (CONTINUED)

15. Trade and other receivables

	2022	2021
	£	£
Trade receivables	62,365	24,405
Amounts due from group undertakings	1,226,374	1,229,689
Other receivables	177,502	94,676
	1,466,241	1,348,770

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

16. Cash and cash equivalents

	2022	2021
	£	£
Bank balances	3,407,009	2,326,567
Petty cash	1,650	1,348
	3,408,659	2,327,915

17. Share capital

	2022		2021	
	No.	£	No.	£
Authorised, allotted, called up and fully paid shares of £1 each	150,000	150,000	150,000	150,000

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

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

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

Capital management

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

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

The directors consider the Company's capital as follows:

	2022	2021
	£	£
Cash and cash equivalents	3,408,659	2,327,915
Net cash	3,408,659	2,327,915
Equity	101,446	45,522
Total capital	3,510,105	2,373,437



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022 (CONTINUED)

18. Trade and other payables

	2022	2021
	£	£
Current Liabilities		
Trade payables	311,164	239,552
Amounts owed to group undertakings	3,204,077	2,769,808
Other payables	1,384,413	796,976
Accruals	338,991	252,838
	5,238,645	4,059,174

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

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

19. Leases

Company is the lessee

On adoption of IFRS 16, the Company recognised a right of use asset and a lease liability related to mooring rights.

Right-of-use assets

	Mooring rights
	£
Cost	
Balance at 1 January 2021	560,536
Additions	222,452
Balance at 31 December 2021	<u>782,988</u>
Balance at 1 January 2022	782,988
Additions	138,287
Balance at 31 December 2022	<u>921,275</u>
Depreciation	
Balance at 1 January 2021	194,968
Depreciation charge for the period	99,858
Balance at 31 December 2021	<u>294,827</u>
Balance at 1 January 2022	294,827
Depreciation charge for the period	107,391
Balance at 31 December 2022	<u>402,218</u>
Net book value	
At 31 December 2021	<u>488,161</u>
At 31 December 2022	<u>519,057</u>



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022 (CONTINUED)

19. Leases – continued

Lease liabilities

At 31 December 2022 the Company is committed to £533,492 (2021: £492,602) in future lease payments, none of which relates to short-term. The carrying amount of the lease liabilities approximate the fair value.

The following table outlines the future lease payments

	2022 £	2021 £
Not later than one year	126,516	222,452
Later than one year and not later than five years	484,976	385,999
	<u>611,492</u>	<u>608,451</u>
Less: unearned interest cost	(78,211)	(115,848)
Lease liabilities	<u>533,281</u>	<u>492,602</u>

The future lease payments analysed as:

	2022 £	2021 £
Non-current	434,654	397,776
Current	98,627	94,826
	<u>533,281</u>	<u>492,602</u>

Amounts recognised in statement of comprehensive income:

	2022 £	2021 £
Depreciation of right-of-use assets	107,391	99,858
Interest expense on lease liabilities	28,719	706
	<u>136,110</u>	<u>100,564</u>

Cash Flows

The total cash outflows for leases amounted to £126,516 (2021: £116,554), split as follows:

- cash payments of £115,973 (2021: £93,166) for the principal portion of the lease liabilities within financing activities; and
- cash payments of £10,543 (2021: 23,388) for the interest portion of the lease liabilities within operating activities.

20. Pension and other schemes

Defined contribution pension scheme

The company operates a defined contribution pension scheme. The assets of the scheme are held separately from those of the company in an independently administered fund. The pension cost charge for the year represents contributions payable by the company to the scheme and amounted to £59,252 (2021: £48,578). Contributions totalling £22,830 (2021: 11,180) were payable to the scheme at the end of the year are included in other payables.



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022 (CONTINUED)

21. Financial instruments

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

The Company held the following categories of financial instruments at 31 December 2022:

	2022	2021
	£	£
Financial assets		
Loans and receivables at amortised cost:		
Amounts owed by group undertakings	1,226,374	1,229,689
Other receivables	177,502	94,676
Cash at bank	3,408,659	2,327,915
Total financial assets	4,812,535	3,652,280
	2022	2021
	£	£
Liabilities at amortised cost or equivalent:		
Trade payables	(311,164)	(239,552)
Amount owed to group undertakings	(3,204,077)	(2,769,808)
Other payables	(1,384,413)	(796,976)
Accruals and deferred income	(338,991)	(252,838)
Total financial liabilities	(5,238,645)	(4,059,174)

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

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

Liquidity risk

Liquidity risk arises from the management of working capital and the finance and principal repayments on its debt instruments. It is the risk that the Company will encounter difficulty in meeting its financial obligations as they fall due. The trade payables, other payables and accrued expenses are generally due between one and three months.

Credit risk

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



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022 (CONTINUED)

The maximum exposure to credit risk is represented by the carrying amount of each financial asset in the statement of financial position.

Market risk

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

Interest rate risk

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

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

Fair values

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

Classes of financial instruments

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

22. Related parties

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

At the year end the Company was owed by Sunborn International OY £1,226,374 (2021: £1,126,374) and Sunborn Gibraltar £0 (2021: £3,315) and owed to Sunborn London Oy £3,166,165 (2021: £2,769,000), Sunborn Saga Oy £873 (2021: £809) and Sunborn International Holding Oy £37,040 (2021: £nil). These amounts are interest free and repayable on demand.

23. Immediate and ultimate parent undertaking

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



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022 (CONTINUED)

24. Non adjusting events after the financial period

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

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

New and amended Standards and Interpretations effective from 1 January 2022

The following new and amended Standards and Interpretations have been issued and are effective for the current financial period but have had no impact on the Company's financial statements:

Narrow scope amendments to IFRS 3, IAS 16 and IAS 37 effective 1 January 2022

Annual improvements to IFRS Standards 2018-2020 effective 1 January 2022

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

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

Standard or Interpretation	UK Adoption date	Mandatory effective date (period beginning)
Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2: Disclosure of Accounting Policies	Not applicable	1 January 2023
Amendments to IAS 8: Definition of Accounting Estimates	Not applicable	1 January 2023
Amendments to IAS 12: Deferred Tax Related to Assets and Liabilities arising from a single transaction.	Not applicable	1 January 2023
Amendments to IAS 1: Classification of Liabilities as Current or Non-Current	Not applicable	1 January 2024

As yet, none of these have been endorsed for use in the UK and will not be adopted until such time as endorsement is confirmed.

The directors do not expect any material impact as a result of adopting the standards and amendments listed above in the financial year they become effective.



SUNBORN LONDON

KONSERNITILINPÄÄTÖS

1.1. – 31.12.2022



SISÄLTÖ

TOIMINTAKERTOMUS 2022	3
KONSERNIN TULOSLASKELMA (IFRS)	6
KONSERNIN TASE (IFRS)	7
LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA (IFRS).....	8
KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA (IFRS)	9
LIITETIEDOT (IFRS).....	10
1. Yleiset tiedot.....	10
2. Yhteenveto merkittävistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista	11
3. Tärkeitä kirjanpidollisia arvioita ja johdon harkintaa	14
4. Taloudellisten riskien hallinta	15
5. Vuokratuotot etuyhteydessä olevilta osapuolilta ja muut tuotot.....	18
6. Liiketoiminnan muut kulut.....	19
7. Rahoitustuotot ja -kulut.....	19
8. Tuloverot	20
9. Sijoituskiinteistöt	20
10. Laskennalliset verot	21
11. Oma pääoma	22
12. Lainat.....	22
13. Lähipiiritapahtumat	23
14. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat	24
TULOSLASKELMA (FAS)	25
TASE (FAS).....	26
LIITETIEDOT (FAS)	27
TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET	30

TOIMINTAKERTOMUS 2022

Keskeiset luvut – Sunborn London Oyj

1 000 EUR	2022	2021
Vuokratuotot	3 969	2 712
EBITDA	3 648	2 731
Liikevoitto	2 143	1 226
Sijoituskiinteistö (laivahotelli)	33 393	34 898
Oma pääoma	26 998	28 072
Lainat	24 273	24 380

Keskeiset luvut – Operaattori Sunborn International (UK) Ltd

1 000 GBP	2022	2021
Liikevaihto	10 048	6 559
EBITDAR	3 783	2 545

Taloudellinen katsaus vuodelta 2022

Sunborn London Oyj ("Yhtiö") on erillisyhtiö, jonka tarkoituksena on Sunborn London -laivahotellin omistus ja edelleenvuokraus. Alus on vuokrattu sisäisellä vuokrasopimuksella sisaryhtiö Sunborn International (UK) Ltd:lle ("Sunborn UK") minimivuokralla 195 000 GBP/kk. 31.12.2022 päättyneen vuoden aikana Sunborn London Oyj veloitti 1,1 miljoona puntaa lisävuokraa kattamaan kasvaneet pääomakustannukset, suunnitellut joukkovelkakirjalainan takaisinmaksut, alusvakuutukset ja luokituskulut. Kuukausivuokra on nostettu inflaation myötä 234 000 puntaan 1.1.2023 alkaen.

Vuokratuotot raportointikaudelta olivat 3,97 miljoonaa EUR (2,71 miljoonaa EUR). Toimintakulut olivat edellisvuoden tasolla, kun ei huomioida uudelleenrahoituksen aiheuttamia lisäkustannuksia 2021.

Laivahotellin käypä arvo 31.12.2022 vastaa sen diskontattuihin kassavirtoihin perustuvaa kirjanpitoarvoa.

Liiketoimintaympäristö

Vuosi alkoi Omicron-variantin uhkalla, joka jäi vuoden 2021 viimeisestä neljänneksestä. Jatkuva inflaatiopaine vaikuttaa edelleen energiamenoihin ja nostaa materiaali- ja työvoimakustannuksia. Inflaatiotilanne vaikuttaa asiakkaiden kysyntään ja käyttäytymiseen.

Toimintaympäristön vaikeuksista huolimatta operaattorilla oli menestyksenkäs vuosi, ja Sunborn on saavuttanut vahvan markkinakehityksen kaikilla keskeisillä mittareilla mitattuna: asiakastyytyväisyys, ADR, käyttöaste ja RevPar.

Merkittävät tapahtumat raportointikaudella ja raportointikauden päättymisen jälkeen

Ei raportoitavaa.

Arvio tulevasta kehityksestä

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

Uusi Elizabeth-linjan poikkijunayhteys on parantanut merkittävästi hotellin joukkoliikenneyhteyksiä, sillä matka-aika Lontoon keskustaan on noin 15 minuuttia ja Lontoon Heathrow'n lentokentälle 45 minuuttia. Johto odottaa Elizabeth-linjan edelleen kasvattavan hotellihuoneiden kysyntää ja ADR-kehitystä. Lontoon pormestarin toimisto on muuttanut hotellin läheisyyteen, mikä lisää positiivisesti tietoisuutta Royal Docks -kohteesta. Uutena merkittävänä tehosteena alueen laajenemiselle on Silvertownin laiturien alueella Excel-keskusta vastapäätä aloitettu mittava hanke, joka lisää 6 000 asuntoa ja 180 000 neliometriä työtilaa ja julkisia palveluita seuraavien vuosien aikana. Hankkeeseen kuuluu myös Sunborn-hotellin välittömään läheisyyteen rakennettava uusi jalankulkusilta, joka yhdistää rakennuksen Royal Docksin pohjoisrantaan.

Sunborn pyrkii jatkuvasti parantamaan ympäristötoimiaan. 3-vuotinen ESG-strategia energiankulutuksen ja hiilijalanjäljen merkittävien vähennysten saavuttamiseksi on toteutumassa, ja investoinnit on suunniteltu alkavan vuonna 2023. Nämä investoinnit ovat välttämättömiä, jotta voimme varmistaa jatkuvan erinomaisen markkina-asemamme ja -standardimme.

Arvio toiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Yhtiön liiketoimintaan liittyvät taloudelliset riskit ovat markkinariski (mukaan lukien korkoriski ja valuutariski), 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 hotellilaitan vuokrasopimukseen liittyvien GBP-määrien saatavien ja tulevaisuuden rahavirtojen osalta. Yhtiön johto seuraa tarkasti GBP / EUR-valuuttakurssin kehitystä ja pyrkii suojaamaan Yhtiötä epäsuotuisalta kehitykseltä konsernitason tasolla.

Joukkovelkakirjat erääntyvät 22.9.2024 mennessä. Johdon näkemyksen mukaan nykyiset markkinaolosuhteet ovat epäsuotuisimmat, mutta uudelleenrahoitusta on saatavilla ehtojen mukaisesti.

Yhtiön johdon toteuttaman taloudellisten riskien hallinnan tavoitteena on suojata yhtiötä rahamarkkinoiden epäsuotuisalta kehitykseltä ja varmistaa sen tulos. Johto arvioi rahoitusriskejä säännöllisesti hallitakseen rahoitusriskipositiota ja päättääkseen tarvittavista toiminnoista.

Ympäristöön tai kansanterveyteen liittyvät tapahtumat voivat aiheuttaa operaattorin liiketoimintaan mahdollisia keskeytyksiä. Sodalla Ukrainassa ei arvioida olevan suoraa vaikutusta yhtiön toimintaan.

Yhtiön osakkeet

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

Hallinnointi

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

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

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

Sunborn London Oyj:n hallitukseen kuuluu neljä varsinaista jäsentä, jotka yhtiökokous valitsee vuodeksi kerrallaan. Hallitus päättää merkittävistä asioista, jotka koskevat yhtiön strategiaa, investointeja ja rahoitusta. Vuonna 2022 hallitus piti kaksi kokousta.

Hallituksen jäseninä vuonna 2022 olivat Ritva Niemi, Pekka Niemi, Hans Niemi ja Jari Niemi. Hallituksen jäsenille ei ole maksettu palkkioita vuonna 2022. Sunborn London Oyj:llä ei ole toimikuntia.

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

Yhtiökokous valitsee tilintarkastajat toistaiseksi voimassa olevalle ajanjaksolle. Sunborn London Oyj:n tilintarkastajana on vuodesta 2017 alkaen toiminut tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Kalle Laaksonen.

Ehdotus voitonjaosta

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikauden tulos siirretään voittovaroihin.

KONSERNIN TULOSLASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	Liitetieto	2022	2021
Vuokratuotto konserniyhtiöltä	5,13	3 969	2 712
Liiketoiminnan muut tuotot	5	0	385
Poistot	9	-1 505	-1 505
Liiketoiminnan muut kulut	6	-321	-367
Liikevoitto		2 143	1 226
Rahoitustuotot	7,13	1 445	1 616
Rahoituskulut	4,7	-2 078	-1 958
Rahoitustuotot ja -kulut		-633	-342
Tulos ennen veroja		1 510	884
Tuloverot	8	(0)	(0)
Laskennalliset verot	8	-302	-177
Tilikauden voitto		1 208	707

Tuloslaskelmaa tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

KONSERNIN TASE (IFRS)

1000 EUR	Liitetieto	31.12.2022	31.12.2021
Varat			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	9	33 393	34 898
Keskeneräiset hankinnat		95	-
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	13	20 826	21 063
Pitkäaikaiset varat yhteensä		54 314	55 960
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset saman konsernin yrityksiltä	4,13	3 579	3 301
Muut saamiset		16	32
Rahat ja pankkisaamiset		1 162	1 405
Lyhytaikaiset varat yhteensä		4 758	4 738
Varat yhteensä		59 072	60 699
Oma pääoma ja velat			
Oma pääoma			
Osakepääoma	11	80	80
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		600	600
Kertyneet voittovarot		26 318	27 392
Oma pääoma yhteensä		26 998	28 072
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	4,12	23 773	23 880
Laskennalliset verovelat	10	6 557	6 826
Pitkäaikaiset velat yhteensä		30 330	30 705
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	12	500	500
Velat saman konsernin yrityksille	13	1 195	1 346
Ostovelat ja muut velat		2	41
Siirtovelat		47	35
Lyhytaikaiset velat yhteensä		1 745	1 921
Velat yhteensä		32 075	32 627
Oma pääoma ja velat yhteensä		59 072	60 699

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 1.1.2021	80	600	27 761	28 441
Tilikauden voitto			707	707
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0	0	707	707
Liiketoimet Sunborn Oy:n kanssa:				
Konserniavustus verovelalla vähennettynä			-1 076	-1 076
Suoraan omaan pääomaan kirjatut omistajien tekemät sijoitukset ja varojen jakaminen yhteensä	0	0	-1 076	-1 076
Oma pääoma 31.12.2021	80	600	27 392	28 072
Oma pääoma 1.1.2022	80	600	27 392	28 072
Tilikauden voitto			1 208	1 208
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0	0	1 208	1 208
Liiketoimet Sunborn Oy:n kanssa:				
Konserniavustus verovelalla vähennettynä			-2 282	-2 282
Suoraan omaan pääomaan kirjatut omistajien tekemät sijoitukset ja varojen jakaminen yhteensä	0	0	-2 282	-2 282
Oma pääoma 31.12.2022	80	600	26 318	26 998

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

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	Liitetieto	2022	2021
Liiketoiminnan kassavirta			
Tilikauden voitto ennen veroja		1 510	884
Oikaisuerät			
Laivan uudistustöihin liittyvän tuoton jaksotus	5	0	-385
Poistot	9	1 505	1 505
Rahoitustuotot ja -kulut	7	633	342
Käyttöpääoman muutos			
Saamisten muutos		-262	-121
Velkojen muutos		-1 359	-646
Liiketoiminnan nettokassavirta		2 027	1 578
Investointien kassavirta			
Investoinnit sijoituskiinteistöön		-95	-
Investointien nettokassavirta		-95	-
Rahoituksen kassavirta			
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	12	-	24 723
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksu	12	-500	-29 456
Sulkutililtä vapautetut rahavarat		-	880
Transaktiokulut		-13	-566
Maksetut korot ja rahoituskulut		-1 485	-1 553
Rahoituksen nettokassavirta		-1 997	-5 973
Rahavarat tilikauden alussa		1 405	5 501
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-177	299
Rahavarojen muutos		-243	-4 096
Rahavarat tilikauden lopussa		1 162	1 405

Yllä olevaa rahavirtalaskelmaa tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

LIITETIEDOT (IFRS)

1. Yleiset tiedot

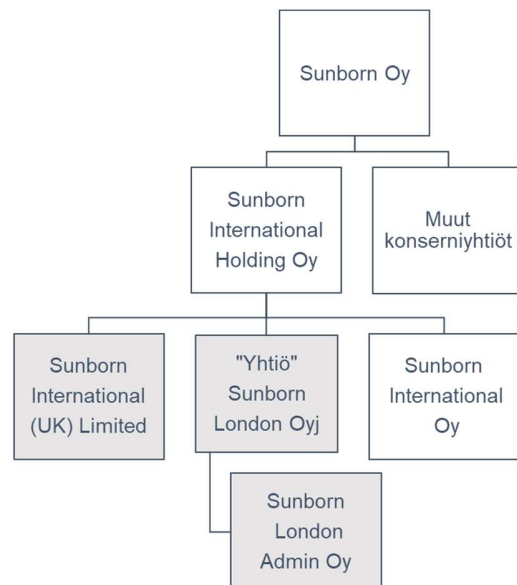
Sunborn London Oyj on Suomessa toimiva julkinen osakeyhtiö ("Yhtiö"), jonka rekisteröity osoite on Juhana Herttuan puistokatu 23, Turku, Suomi. Sunborn London Oyj perustettiin Sunborn International Oy:n jakautuessa 30.4.2016. Sunborn London Oyj omistaa ylellisen "Sunborn London" -laivahotellin, joka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

Laivahotellissa on 138 hyttiä, mukaan lukien viisi sviittiä, konferenssi- ja auditoriotilat jopa 200 osallistujalle, ravintola ja kaksi baaria. Yhtiöllä ei ollut henkilöstöä vuosina 2022 ja 2021. 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 lähes 50 vuoden kokemus hotelli- ja ravintola-alalta. 31.12.2022 Sunborn Oy:llä oli yhteensä 16 tytäryhtiötä ("Sunborn Group"). Sunborn Oy laatii konsernitilinpäätöksen suomalaisten tilinpäätösstandardien mukaisesti. Kopiot konsernitilinpäätöksestä sekä yhtiön erillisistä tilinpäätöksistä ovat saatavissa emoyhtiön pääkonttorista, Juhana Herttuan puistokatu 23, Turku.

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

Sunborn-konsernin rakenne:



2. Yhteenveto merkittävistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista

Laatimisperusta

Yhtiön tilinpäätös on laadittu Euroopan unionin noudattamien kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti. Laadinnassa on noudatettu 31.12.2022 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 hyväksytyt standardit ja niistä annettuja tulkintoja. IFRS-säännöksillä täydennetyt tilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisen kirjanpitolain ja yhteisölaainsäädännön vaatimusten mukaiset. Ei ole vielä voimassa olevia IFRS- tai IFRIC-tulkintoja, joilla odotettaisiin olevan olennainen vaikutus Yhtiön tilinpäätökseen.

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

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

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

Ulkomaan rahan määräisten erien muuntaminen

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

Ulkomaan rahan määräiset liiketapahtumat muutetaan toimintavaluutan määräisiksi liiketapahtumien toteutumispäivien 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 liikumaton alus, joka on pysyvästi kiinnitettyä Royal Victoria Dock -laituriin Lontoossa Isonsa-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 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 oletushankintamenoa IFRS:ään siirtymispäivänä. Laivahotellin arvoa lisäävät korjaus- ja

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

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

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

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

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

Sijoituskiinteistöjen arvonalentumiset

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

Rahoitusvarat

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

Rahoitusvarat on kirjattu alun perin käypään arvoon sisältäen transaktiokustannukset. Myöhemmin ne arvostetaan jaksotettuun 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 Oyj:n emoyhtiölle Sunborn International Holding Oy:lle annetusta pitkäaikaisesta lainasta, lyhytaikaisista myynti- ja muista saamisista, joihin kuuluu pääasiassa leasing-vuokrasaamiset sisaryhtiö Sunborn UK:lta, 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. Myöhemmin 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 myöhemmin 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 voimassaolevan verokannan perusteella kussakin maassa, jossa konserni operoi ja saa verotettavaa tuloa.

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

Laskennalliset verosaamiset ja verovelat netotetaan siinä tapauksessa, kun verosaamisiin ja verovelkoihin on laillisesti toimeenpantavissa oleva kuittausoikeus, ja kun laskennalliset verosaamiset ja verovelat liittyvät saman veroviranomaisen keräämiin tuloveroihin joko samalta tai eri verovelvolliselta, kun ne on tarkoitus suorittaa nettomääräisenä.

Vuokratuottojen kirjaaminen

Yhtiö kirjaa vuokratuotot laivahotelli "Sunborn Londonin" vuokraamisesta Sunborn UK:lle perustuen kiinteisiin kuukausittaisiin maksuihin, jotka on määritelty vuokrasopimuksessa. Laivahotellin vuokra luokitellaan vuokrasopimukseksi, koska yhtiö kantaa merkittävän osan omistuksen riskistä ja hyödyistä. Vuokrasopimuksen vuokratuotot 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, ja 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 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 rungolle ja rakenteille on 40 vuotta, sisustukselle ja kalusteille 10 vuotta. Jäännösarvon on arvioitu olevan EUR 5 miljoonaa. Poistomenot voisivat olla olennaisesti korkeammat tai alhaisemmat tiettyjen tekijöiden tai olosuhteiden antaessa aiheuttaen tarkistaa arviota laivahotellin taloudellisesta vaikutusajasta tai ennustetusta jäännösarvosta. Jos arvioitu laivahotellin keskimääräinen taloudellinen vaikutusaika pienenisi tai kasvaisi yhdellä vuodella, poistot vuodelle 2022 olisivat kasvaneet noin 0,1 miljoonalla eurolla / pienentyneet 0,1 miljoonalla eurolla. Jos laivahotellilla ei arvioitaisi olevan lainkaan jäännösarvoa, poistot vuodelle 2022 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. Taloudellisten riskien hallinta

Yhtiön liiketoimintaan liittyvät taloudelliset riskit ovat markkinariski (ml. korkoriski ja valuuttariski), luottoriski, maksuvalmiusriski ja uudelleenrahoitusriski. Yhtiön johdon toteuttaman taloudellisten riskien hallinnan tavoitteena on suojata yhtiötä rahamarkkinoiden epäsuotuisalta kehitykseltä ja tuloksentekeyvyn varmistaminen. Johto arvioi rahoitusriskejä säännöllisesti hallitakseen rahoitusriskipositiota ja päättääkseen tarvittavista toimista.

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-määräisestä vuokrasopimuksesta johtuen.

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	31.12.2022	31.12.2021
Vuokrasaatavat	3 354	3 301
Rahavarat	589	57
Yhteensä	3 943	3 358

Jos GBP olisi 31.12.2022 vahvistunut/heikentynyt 15 % euroon verrattuna, olisi tilikauden tulos ko. vuodelta ollut EUR 514 tuhatta (2021: EUR 438 tuhatta) korkeampi/matalampi.

Korkoriski

Yhtiö on vuonna 2021 laskenut liikkeelle vakuudellisen joukkovelkakirjalainan, jonka korko on sidottu 3 kuukauden Euriboriin. Joukkovelkakirjalainan nimellisarvo on EUR 25,0 miljoonaa ja korko 31.12.2022 oli 7,58 %, mikä koostuu 5,5 % marginaalin lisäksi 3 kuukauden Euriborista 2,08 %. Rahat ja pankkisaamiset eivät kerrytä merkittävää korkoa. Emoyhtiö Sunborn International Holding Oy:ltä oleva 21 miljoonan euron lainasaaminen kerryttää 3 kuukauden Euriboriin perustuvaa vaihtuvaa korkoa, joka 31.12.2022 oli 7,3 %.

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 saamisiin 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. Luottoriskiä 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 tulosta vaikutteisesti. Muutoin kirjataan elinkaaren aikana odotettavissa oleva luottotappio.

Yhtiö on vuokrannut laivahotellin sisaryritykselleen Sunborn UK:lle. Vuokrasaamiset Sunborn UK:lta olivat noin EUR 3,6 miljoonaa 31.12.2022 (EUR 3,3 miljoonaa 31.12.2021). Saamisten määrä vastaa noin yhden vuoden vuokratuottoa. Aiemmin yhtiö sopi Sunborn UK:n kanssa vuokrasaamisten pidemmästä maksuajasta, jotta saamiset olisi voitu kuitata Sunborn International Oy:n Sunborn UK:lle vielä maksamattomia velkoja vastaan. Kuitenkin jakautumisesta johtuen, saatavia ja velkoja ei voitu kuitata keskenään. Sunborn UK maksaa vuokraa sopimuksen mukaisesti ja yhtiön johto on arvioinut, että näiden saamisten luottoriski ei ole kasvanut merkittävästi. Yhtiön johto on arvioinut, että näistä saamisista ei ole 12 kuukauden aikana odotettavissa merkittävää tappiota.

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. Tähän liittyen arvonalentuminen kirjataan perustuen 12 kuukauden aikana odotettavissa oleviin tappioihin. Yhtiön johto on tehnyt arvion ja tullut siihen johtopäätökseen, että tähän ei liity merkittävää arvonalentumistappiota.

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 olettamiin 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.

Myyntisaamisten ikäanalyysi on esitetty ao. taulukossa:

1 000 EUR	31.12.2022	31.12.2021
Ei erääntyneet	1 460	232
Alle 6 kk erääntyneet	1 319	1 392
6–12 kk erääntyneet	800	1 392
Yli 12 kk erääntyneet	0	283
Yhteensä	3 579	3 301

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 kuluin.

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 vähintään 1.1 kertaa nettorahoituskulujen määrä kannattavuuden ylläpitämiseksi, ja maksuvalmiuden ylläpitämiseen liittyvä kovenantti, jonka mukaan yhtiöllä tulee olla vähintään kuuden kuukauden koronmaksua vastaava määrä rahaa. Kovenanttien täytyminen tarkastetaan puolivuositain, eikä yhtiö ole rikkonut kovenantteja.

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

31.12.2022

1 000 EUR	< 1 vuosi	1 - 2 vuotta	2 - 3 vuotta	3 - 5 vuotta	Yhteensä
Velat konserniyhtiöille	1 195	-	-	-	1 195
Ostovelat ja muut velat	2	-	-	-	2
Joukkovelkakirjalaina	500	24 500	-	-	25 000
Joukkovelkakirjalainan korot	1 912	1 419	-	-	3 331
Yhteensä	3 609	25 919	-	-	29 528

31.12.2021

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

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

Pääomarakenteen hallinta

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

5. Vuokratuotot etuyhteydessä olevilta osapuolilta ja muut tuotot

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

1.1.2021 alkaen hotellioperaattori Sunborn International (UK) Ltd:n ja laivahotellin omistajan Sunborn London Oyj:n välinen vuokrasopimus uusittiin minimivuokralta 195 000 puntaa kuukaudessa. 31.12.2022 päättyneen vuoden aikana Sunborn London Oyj veloitti lisävuokraa 1,1 miljoonaa puntaa kattamaan

kasvaneet pääomakustannukset, suunnitellut joukkovelkakirjalainan takaisinmaksut, alusvakuutukset ja luokituskulut. Kuukausivuokra on nostettu inflaation myötä 234 000 puntaan 1.1.2023 alkaen.

Tulevat vuokrasopimuksen vähimmäisvuokrat muunnettuina kunkin tilinpäätöspäivän valuuttakurssiin ovat seuraavat:

1 000 EUR	31.12.2022	31.12.2021
vuoden aikana	1 583	1 392
1-2 vuoden aikana	-	-
2-3 vuoden aikana	-	-
3-4 vuoden aikana	-	-
4-5 vuoden aikana	-	-
yli 5 vuoden aikana	-	-
Yhteensä	1 583	1 392

Muut tuotot vuonna 2021 liittyvät aiemmalta laivahotellioperaattorilta ISS:ltä laivahotellin kunnostamista varten saatuun maksuun, joka on jaksotettu muihin tuottoihin parannusten vaikutusaikana.

6. Liiketoiminnan muut kulut

Liiketoiminnan muut kulut on esitetty ao. taulukossa:

Liiketoiminnan muut kulut

1 000 EUR	2022	2021
Vakuutukset	108	123
Asiantuntijapalvelut	92	162
Hallintopalkkiot	96	74
Hallinnolliset kulut	25	8
Yhteensä	321	367

Tilintarkastajien palkkiot

1 000 EUR	2022	2021
Tilintarkastuspalkkiot	13	16
Muut palvelut	-	1
Yhteensä	13	17

7. Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot ja -kulut on esitetty ao. taulukossa:

1 000 EUR	2022	2021
Rahoitustuotot:		
Korkotuotot lainasta emoyhtiölle	1 444	1 286
Valuuttakurssivoitot	1	330
Rahoitustuotot yhteensä	1 445	1 616

Rahoituskulut:		
Korkokulut lainoista	-1 890	-1 657
Muut rahoituskulut	0	-220
Valuuttakurssitappiot	-189	-81
Rahoituskulut yhteensä	-2 078	-1 958
<hr/>		
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-633	-342

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

8. Tuloverot

Veroaste oli 20 % vuonna 2022 ja vuonna 2021.

Tuloverot

1 000 EUR	2022	2021
Tuloverot	0	0
Laskennalliset verot	-302	-177
Yhteensä	-302	-177

Verokulu

1 000 EUR	2022	2021
Tulos ennen veroja	1 510	884
Vero laskettuna Suomen veroasteen mukaan (20 %)	-302	-177
Yhteensä	-302	-177

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 kertyneillä tappioilla.

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

Laivahotellin käyvän arvon määrittäminen

Laivahotellin käypä arvo on 31.12.2022 noin 37 miljoonaa euroa (31.12.2021: 35 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 volatilitaetti johtuu arvioitujen kassavirtojen vaikutuksesta ja GBP/EUR-valuuttakurssin vaihtelusta. Laivahotellin käypä arvo 31.12.2022 vastaa likimääräisesti laivahotellin kirjanpitoarvoa.

Laskelma huomioi erilaiset näkymät jäännösarvosta sopimuksen mukaisen vuokra-ajan päättyessä: jäännösarvo sopimuksen päättyessä sekä arvioitu jatko kiinteän sopimuskauden päätyttyä.

Diskonttaus korko 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. Diskonttatun kassavirtalaskelman kassavirrat perustuvat vuokrasopimuksen kiinteisiin maksuihin vähennettynä arvioiduilla muilla liiketoiminnan kuluilla. Jos laskennassa käytetty diskonttaus korko olisi yhden prosenttiyksikön pienempi/suurempi, olisi käypä arvo noin 3,9 miljoonaa korkeampi / 3,3 miljoonaa alhaisempi.

Muutokset sijoituskiinteistön kirjanpitoarvossa

1 000 EUR	Laivahotelli
Hankintameno 1.1.2021	45 432
Hankintameno 31.12.2021	45 432
Kertyneet poistot 1.1.2021	9 030
Poistot	1 505
Kertyneet poistot 31.12.2021	10 535
Kirjanpitoarvo 1.1.2021	36 402
Kirjanpitoarvo 31.12.2021	34 898
1 000 EUR	Laivahotelli
Hankintameno 1.1.2022	45 432
Hankintameno 31.12.2022	45 432
Kertyneet poistot 1.1.2022	10 535
Poistot	1 505
Kertyneet poistot 31.12.2022	12 040
Kirjanpitoarvo 1.1.2022	34 898
Kirjanpitoarvo 31.12.2022	33 393

Vuokratuotot ja välittömät hoitokulut laivahotelliin liittyen on kirjattu tuloslaskelmaan seuraavasti:

1 000 EUR	2022	2021
Vuokratuotto	3 969	2 712
Välittömät liiketoiminnan kulut sijoituskiinteistöstä	108	123

10. Laskennalliset verot

1 000 EUR	2022	2021
Laskennalliset verosaamiset:		
Käyttämättömät tappiot	0	0
Jaksotusero liittyen saatuun maksuun laivan kunnostustöistä	0	0
Yhteensä	0	0

1.1.	0	77
Kirjattu tuloslaskelmaan	0	-77
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	0
Laskennalliset verovelat:		
Poistoero sijoituskiinteistöstä	6 501	6 743
Jaksotusero liittyen velan efektiivisen koron menetelmään	56	83
Yhteensä	6 557	6 826
1.1.	6 826	6 995
Kirjattu tuloslaskelmaan	-269	-169
Kirjanpitoaro 31.12.	6 557	6 826
Laskennalliset verosaamiset ja -velat yhteensä	6 557	6 826

Yhtiö on kirjannut konserniavustukseen liittyvän verovelan 0,571 (2021: 0,269) miljoonaa euroa suoraan omaan pääomaan.

11. Oma pääoma

Yhtiön perustamisesta lähtien osakkeiden lukumäärä on ollut 200. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Yhtiö ei ole jakanut osinkoa ja joukkovelkakirjalainoja koskeva sopimus asettaa joitakin rajoituksia osingon jakamiselle. Konserniavustukset on kuitenkin sallittu. Suoraan omaan pääomaan kirjattu konserniavustus verovelalla vähennettynä oli suuruudeltaan 2,282 (2021: 1,076) miljoonaa euroa.

12. Lainat

1 000 EUR	31.12.2022	31.12.2021
Pitkäaikainen:		
Joukkovelkakirjalaina	23 773	23 880
Lyhytaikainen:		
Joukkovelkakirjalaina	500	500
Yhteensä	24 273	24 380

Joukkovelkakirjalainan ehtoihin vuonna 2020 tehdyt muutokset sisälsivät joukkovelkakirjalainan ennenaikaisen lyhennyksen 5,0 miljoonaa euroa, joka maksettiin 17.2.2021. 22.9.2021 Sunborn London Oyj maksoi erääntyvät vakuudelliset joukkovelkakirjalainat nimellisarvoltaan 24,088 miljoonaa euroa ja laski liikkeelle nimellisarvoltaan 25,5 miljoonan euron edestä vakuudellisia joukkovelkakirjalainoja tietyille institutionaalisille sijoittajille tarkoituksenaan erääntyvien joukkovelkakirjalainojen uudelleenrahoittaminen vastaavin ehdoin.

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

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

Yhteenvedo rahoitusveloista maturiteetteineen on esitetty liitetiedossa 4 Taloudellisten riskien 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 heikommät lainasaamiset, lainasaaminen emoyhtiöltä sekä muut konsernin sisäiset saamiset, pantatut tilit ja muut liikkeellelaskijan pankkitilit, liikkeellelaskijan vaihtuvamääräiset asiaankuuluvat varat, oikeudet ja tuotot, vuokrasopimuksen mukaiset oikeudet, nimikkeet ja edut, mukaan lukien Trusteen oikeudet, takaajan myöntämä vaihtuvamääräinen vakuus kaikille asiaankuuluville takaajan varoille, oikeuksille ja tuotoille, sekä takaajan myöntämä pantti takaajan saamiselle ja ajoittain mahdollisille konsernin sisäisille lainoille, laivaan liittyvät vakuutussaamiset ja vaadittaessa toimeenpantava takausmenettely (norjaksi: "påkravsgaranti").

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. Taloudelliset kovenantit tarkastetaan puolivuositain, eikä yhtiö ole rikkonut kovenantteja. Kovenantteja on tarkemmin kuvattu liitetiedossa 4 Taloudellisten riskien hallinta.

Rahoitusvelkojen tasesaldojen muutoslaskelma:

1 000 EUR	Vuoden kuluessa takaisin maksettavat	Yli vuoden kuluttua takaisin maksettavat	Yhteensä
Velat 1.1.2021	29 307	0	29 307
Rahavirta – jvk:n takaisinmaksu (-) / nosto (+)	-29 456	24 723	-4 734
Efektiivinen korko	149	-343	-194
Muut muutokset	500	-500	0
Velat 31.12.2021	500	23 880	24 380
Velat 1.1.2022	500	23 880	24 380
Rahavirta – jvk:n takaisinmaksu (-) / nosto (+)	-500	0	-500
Efektiivinen korko	0	393	393
Muut muutokset	500	-500	0
Velat 31.12.2022	500	23 773	24 273

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:

1 000 EUR	1.1. – 31.12.2022			1.1. – 31.12.2021		
	Vuokra- tuotot	Hallinto- palvelut	Korko- tuotot	Vuokra- tuotot	Hallinto- palvelut	Korko- tuotot
Konsernin emoyhtiö - Sunborn Oy	-	-53	-	-	-70	-
Emoyhtiö - Sunborn International Holding Oy	-	-20	1 444	-	-60	1 286
Sunborn International Oy	-	-24	-	-	-24	-
Sunborn UK	3 969	-	-	2 712	-	-
Yhteensä	3 969	-97	1 444	2 712	-154	1 286

1 000 EUR	31.12.2022		31.12.2021	
	Saamiset	Velat	Saamiset	Velat
Konsernin emoyhtiö - Sunborn Oy	-	1 170	-	1 346
Emoyhtiö - Sunborn International Holding Oy	20 826	25	21 063	-
Sunborn International (UK) Ltd	3 579	-	3 301	-
Yhteensä	24 405	1 195	24 364	1 346

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.

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

Velka Sunborn Oy:lle liittyy konserniavustukseen 2022 ja se maksetaan / kuitataan vuoden 2023 aikana.

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

Vuokrasaamiset Sunborn UK:lta olivat 3,6 miljoonaa euroa 31.12.2022 (3,3 miljoonaa euroa 31.12.2021).

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

14. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat

Ei raportoitavaa.

TULOSLASKELMA (FAS)

	1.1. - 31.12.2022	1.1. - 31.12.2021
LIKEVAIHTO	3 968 733,91	2 712 230,56
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelmapoistot	-909 046,32	-909 046,32
Liiketoiminnan muut kulut	-320 858,88	-366 785,18
	=====	=====
LIKEVOITTO	2 738 828,71	1 436 399,06
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	1 444 897,70	1 615 895,13
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-1 944 473,80	-2 221 901,90
	=====	=====
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA	2 239 252,61	830 392,29
Tilinpäätössiirrot		
Konserniavustus	-2 852 618,29	-1 345 000,00
Poistoeron lisäys(-) / vähennys(+)	613 418,29	514 875,63
Tuloverot	-10,30	-37,00
	=====	=====
TILIKAUDEN VOITTO	42,31	230,92

TASE (FAS)

VASTAAVAA	31.12.2022		31.12.2021	
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineelliset hyödykkeet				
Koneet ja kalusto	7 174 020,90		8 083 067,22	
Keskeneräiset hankinnat	356 677,40	7 530 698,30	261 205,30	8 344 272,52
Sijoitukset				
Tytäryhtiöosakkeet		2 500,00		2 500,00
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Pitkäaikaiset				
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		20 826 138,04		21 062 914,98
Lyhytaikaiset				
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	3 578 913,73		3 301 188,91	
Muut saamiset	7 083,42		21 383,36	
Siirtosaamiset	457 161,43	4 043 158,58	717 327,46	4 039 899,73
Rahat ja pankkisaamiset		1 159 877,70		1 402 492,76
		=====		=====
VASTAAVAA YHTEENSÄ		33 562 372,62		34 852 079,99

VASTATTAVAA	31.12.2022		31.12.2021	
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma	80 000,00		80 000,00	
Svop-rahasto	600 000,00		600 000,00	
Voittovarad ed. tilikausilta	350 313,62		350 082,70	
Tilikauden voitto / tappio	42,31	1 030 355,93	230,92	1 030 313,62
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ				
Kertynyt poistoero		6 287 136,85		6 900 555,14
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen				
Joukkovelkakirjalainat		24 500 000,00		25 000 000,00
Lyhytaikainen				
Joukkovelkakirjalainat	500 000,00		500 000,00	
Velat saman konsernin yrityksille	1 195 118,29		1 345 575,00	
Ostovelat	2 370,00		40 536,73	
Siirtovelat	47 391,55	1 744 879,84	35 099,50	1 921 211,23
		=====		=====
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		33 562 372,62		34 852 079,99

LIITETIEDOT (FAS)

TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

Pysyvien vastaavien arvostus

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

Poistoajat ovat seuraavat:

Koneet ja kalusto 25 v.

Valuuttamääräiset erät

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

Konserni

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

Sodalla Ukrainassa ei arvioida olevan välittömiä vaikutuksia yhtiön liiketoimintaan.

TILIKAUDEN POISTOT JA POISTOERO

	Sumupoistot	Poistoero +/-	Kokonaispoistot
Aineelliset hyödykkeet:			
Koneet ja kalusto	909 046,32	-613 418,29	295 628,03

LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

	2022	2021
Hallintokulut	133 975,68	99 659,66
Vakuutukset	107 667,74	122 763,06
Muut kulut	79 215,46	144 362,46
Yhteensä	320 858,88	366 785,18

TILINTARKASTUSPALKKIOT

	2022	2021
Pricewaterhousecoopers Oy		
Tilintarkastus	12 510,00	16 964,70
Veroneuvonta	0,00	400,00

RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

	2022	2021
Rahoitustuotot		
Korkotuotot konserniyhtiöiltä	1 443 723,06	1 285 506,83
Muut rahoitustuotot	1 174,64	330 388,30
Yhteensä	1 444 897,70	1 615 895,13

Rahoituskulut			
	Korkokulut muille	1 496 860,40	1 420 158,65
	Muut rahoituskulut	447 613,40	801 743,25
	Yhteensä	1 944 473,80	2 221 901,90

Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä -499 576,10 -606 006,77

KONSERNIAVUSTUS

2022 2021

Annetut konserniavustukset 2 852 618,29 1 345 000,00

PYSYVIEN VASTAAVIEN MUUTOKSET TASE-ERITTÄIN

Aineelliset hyödykkeet:		2022	2021
Koneet ja kalusto			
	Hankintameno 1.1.	24 217 754,42	24 217 754,42
	Kertyneet sumupoistot 1.1.	16 134 687,20	15 225 640,88
	Tilikauden sumupoistot	909 046,32	909 046,32
	Kertyneet sumupoistot 31.12.	17 043 733,52	16 134 687,20
	Tasearvo	7 174 020,90	8 083 067,22

Keskeneräiset hankinnat

Hankintameno 1.1.	261 205,30	261 205,30
Lisäykset	95 472,10	0,00
Hankintameno 31.12.	356 677,40	261 205,30

Kertynyt poistoero tilikauden lopussa:

Koneet ja kalusto	6 287 136,85	6 900 555,14
-------------------	--------------	--------------

SIJOITUKSET

Nimi	Omistusosuus	Kotipaikka	Osakepääoma
Sunborn London Admin Oy	100 %	Turku	2 500,00

Yhtiöt yhdistellään Sunborn-konsernitilinpäätöksessä.

KONSERNISAAMISET JA -VELAT

		2022	2021
Pitkäaikaiset lainasaamiset		20 826 138,04	21 062 914,98
Lyhytaikaiset saamiset			
	Myyntisaamiset	3 578 913,73	3 301 188,91
	Yhteensä	24 405 051,77	24 364 103,89
Lyhytaikaiset velat			
	Ostovelat	24 800,00	575,00
	Muut velat	1 170 318,29	1 345 000,00
	Yhteensä	1 195 118,29	1 345 575,00

SIIRTOSAAMISET	2022	2021
Muut siirtosaamiset	457 161,43	717 327,46
OMA PÄÄOMA JA VOITONJAKOKELPOISET VARAT		
	2022	2021
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.	350 313,62	350 082,70
Tilikauden tulos 31.12.	42,31	230,92
Oma pääoma yhteensä	1 030 355,93	1 030 313,62
Jakokelpoiset varat tilinpäätöksessä		
Svop-rahasto	600 000,00	600 000,00
Kertyneet voittovarot	350 313,62	350 082,70
Tilikauden tulos	42,31	230,92
	<u>950 355,93</u>	<u>950 313,62</u>

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

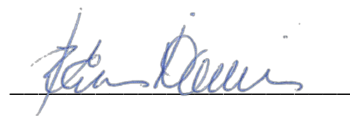
SIIRTOVELAT	2022	2021
Korkovelka	47 381,25	35 062,50
Verovelka	10,30	37,00
Yhteensä	<u>47 391,55</u>	<u>35 099,50</u>

VASTUUT JA VAKUUDET	2022	2021
Joukkovelkakirjalainat	25 000 000,00	25 500 000,00
Annetut kiinnitykset	40 000 000,00	40 000 000,00
Yrityskiinnitys	41 600 000,00	41 600 000,00
Pantatut pankkitilit	1 082 067,20	1 395 398,86
Pantatut sisäiset saatavat	24 405 051,77	24 364 103,89

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

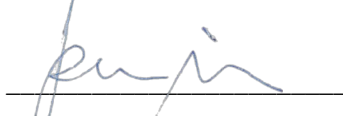
SUNBORN LONDON OYJ

Turussa 12. huhtikuuta 2023



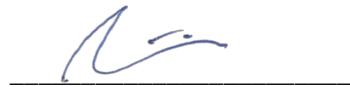
Ritva Niemi

Hallituksen puheenjohtaja



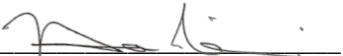
Pekka Niemi

Hallituksen jäsen



Jari Niemi

Hallituksen jäsen



Hans Niemi

Hallituksen jäsen ja Toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Turussa sähköisen allekirjoituksen päivämäärällä

PricewaterhouseCoopers Oy

Tilintarkastusyhteisö

Kalle Laaksonen

KHT

The following documents were signed Friday, April 28, 2023



Sunborn London Oyj IFRS 2022_FI.pdf

(1279002 byte)

SHA-512: c411c8aa094138c113321d85661bf0ad06cc7
c512c194d576731ac3767a0a07fc789c82916e2a3355dd
a8c68e52fa2c663c42bf2cc4ba34c922e9ff4bb4ce810

Signatures

4/28/2023 3:00:28 PM (CET)



Kalle Juhani Laaksonen, PricewaterhouseCoopers Oy

kalle.laaksonen@pwc.com

Signed with electronic ID (Mobiilivarmenne)



Signature is certified by Assently



Sunborn London Oyj IFRS 2022 FI

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

SHA-512:

39ca739a833776f1e750d6f33aadcf6f42f687890ffb4fa87cbfecce22ba38f3183e0263bdca74046540a81f9287061dc2ed7b971b804852815e1c964901f



About this receipt

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

Tilintarkastuskertomus

Sunborn London Oyj:n yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Lausuntonamme esitämme, että

- konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti.
- tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausuntomme on ristiriidaton hallitukselle annetun lisäraportin kanssa.

Tilintarkastuksen kohde

Olemme tilintarkastaneet Sunborn London Oyj:n (y-tunnus 2726819-7) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2022. Tilinpäätös sisältää:

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

Lausunnon perustelut

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

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

Riippumattomuus

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

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

Tarkastuksen yleinen lähestymistapa

Yhteenveto

Olennaisuus

- Tilinpäätökselle määritetty olennaisuus: 0,3 miljoonaa euroa, joka on 0,5 % konsernitaseen loppusummasta.

Konsernitarkastuksen laajuus

- Konsernitilinpäätöksen tarkastuksen kohteena oli emoyhtiö.

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

- Liikevaihdon tuloutus
- Sijoituskiinteistöjen arvostus

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

Olennaisuus

Tarkastuksemme suunnitteluun ja suorittamiseen on vaikuttanut soveltamamme olennaisuus. Tilintarkastuksen tavoitteena on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena olennaista virheellisyyttä. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä. Niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voitaisiin kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Perustuen ammatilliseen harkintaamme määritimme olennaisuuteen liittyen tiettyjä kvantitatiivisia raja-arvoja, kuten alla olevassa taulukossa kuvatulle tilinpäätökselle määritetyn olennaisuuden. Nämä raja-arvot yhdessä kvalitatiivisten tekijöiden kanssa auttoivat meitä määrittämään tarkastuksen kokonaislaajuuden ja yksittäisten tilintarkastustoimenpiteiden luonteen, ajoituksen ja laajuuden sekä arvioimaan virheellisyyksien vaikutusta tilinpäätökseen kokonaisuutena.

Konsernitilinpäätökselle määritetty olennaisuus	0,3 miljoonaa euroa
Olennaisuuden määrittämisessä käytetty vertailukohte	0,5 % konsernitaseen loppusummasta
Perustelut vertailukohteen valinnalle	Valitsimme olennaisuuden määrittämisen vertailukohteeksi konsernitaseen loppusumman, koska käsityksemme mukaan tilinpäätöksen lukijat käyttävät yleisimmin sitä arvioidessaan yhtiön varallisuutta. Lisäksi taseen loppusumma on yleisesti hyväksytty vertailukohte. Valitsimme sovellettavaksi prosenttiosuudeksi 0,5 %, joka on tilintarkastusstandardeissa yleisesti hyväksytyjen määrällisten rajojen puitteissa.

Konsernitilinpäätöksen tarkastuksen laajuuden määrittäminen

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

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

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

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

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

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

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

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

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

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonemme. 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 lausuntonemme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpöytäarvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntonemme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.

- arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konserniti-linpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vas-taamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

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

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

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

Muut raportointivelvoitteet

Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot

Olemme toimineet yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 19.11.2015 alkaen yhtäjaksoisesti 7 vuotta.

Muu informaatio

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

Tilinpäätöstä koskeva lausuntonamme ei kata muuta informaatiota.

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

Lausuntonamme esitämme, että

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



Jos teemme ennen tilintarkastuskertomuksen antamispäivää 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 28.4.2023

PricewaterhouseCoopers Oy
Tilintarkastusyhteisö

Kalle Laaksonen
KHT

The following documents were signed Friday, April 28, 2023



Sunborn London Oyj_ttk su 2022.pdf
 (200043 byte)
 SHA-512: a5ed3c27623203997851c428bc93929515e1b
 5af0a17226d54af2f98430645a6c3d04b72dbd427d451e
 2e4c890a02022d5ab74b7cbabd5a48d74f0c5ad188f65

Signatures

4/28/2023 3:00:39 PM (CET)



Kalle Juhani Laaksonen, PricewaterhouseCoopers Oy

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



Signature is certified by Assently



Sunborn London Oyj ttk su 2022

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

SHA-512:
 58368717e8444da98c330f5ee025a4cee702a186b6f1c4759be23c43e844ce7a8b6800bbeb0d58464c7e3caaf476aa94d7b37192be91ceec9a727ad0df30f76a



About this receipt

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

Sunborn International Oy

Y-tunnus 2726816-2

Tilinpäätös
1.1. - 31.12.2022

SISÄLLYSLUETTELO **31.12.2022**

Tuloslaskelma	1
Tase	2
Liitetiedot	3 - 4
Kirjanpito- ja tositelajit	5
Allekirjoitukset	6

TULOSLASKELMA

	1.1.-31.12.2022		1.1.-31.12.2021	
LIIKEVAIHTO		24 000,00		48 000,00
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	-79 334,17		-86 564,19	
Eläkekulut	0,00		206,26	
Muut henkilösivukulut	-30,00	-79 364,17	-120,00	-86 477,93
Liiketoiminnan muut kulut		-651 120,86		-190 945,07
LIIKEVOITTO		-706 485,03		-229 423,00
Rahoitustuotot ja -kulut				
Muut korko- ja rahoitustuotot	527 914,72		543 380,78	
Korkokulut ja muut rah.kulut	-109 861,88	418 052,84	-261 378,44	282 002,34
TULOS ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA		-288 432,19		52 579,34
Tilinpäätössiirrot				
Konserniavustus		261 000,00		-50 500,00
Tuloverot		-190,37		0,00
TILIKAUDEN TULOS		-27 622,56		2 079,34

TASE

VASTAAVAA EUR	31.12.2022		31.12.2021	
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineelliset hyödykkeet				
Keskeneräiset hankinnat	0,00	0,00	0,00	0,00
Sijoitukset				
Osakkeet ja osuudet	20 008 598,94		20 110 958,94	
Pitkäaikaiset lainasaamiset	52 543 301,36	72 551 900,30	52 543 301,36	72 654 260,30
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Pitkäaikaiset				
Saamiset konserniyrityksiltä		2 895 631,90		2 775 191,20
Lyhytaikaiset				
Saamiset konserniyrityksiltä	0,00		1 002,79	
Myyntisaamiset	0,00		2 442,50	
Muut saamiset	602,34		109 268,46	
Siirtosaamiset	0,00	602,34	0,00	112 713,75
Rahat ja pankkisaamiset		1 392,57		7 621,54
		=====		=====
VASTAAVAA YHTEENSÄ		75 449 527,11		75 549 786,79

VASTATTAVAA	31.12.2022		31.12.2021	
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma	2 500,00		2 500,00	
Svop-rahasto	2 035 630,08		2 035 630,08	
Voitto/tappio (-) ed. tilikaudelta	2 206 435,44		2 204 356,10	
Tilikauden voitto/tappio	-27 622,56	4 216 942,96	2 079,34	4 244 565,52
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ				
Poistoero		4 520,80		4 520,80
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen				
Velat konserniyrityksille		71 117 697,30		71 178 620,40
Lyhytaikainen				
Velat konserniyrityksille	3 172,81		21 629,72	
Ostovelat	6 612,87		12 060,35	
Muut velat	21 000,00		9 000,00	
Siirtovelat	79 580,37	110 366,05	79 390,00	122 080,07
		=====		=====
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		75 449 527,11		75 549 786,79

LIITETIEDOT**1.1. - 31.12.2022****TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET**

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

Tilinpäätös on laadittu pien- ja mikroyrityasetuksen 2 ja 3 luvun pienyrityssäännöksiä noudattaen.

Pienhankinnat (alle 850 euroa) on kirjattu kokonaisuudessaan tilikauden kuluksi.

Valuuttamääräiset saamiset ja velat on muutettu euroiksi tilinpäätöspäivän kurssiin.

HENKILÖSTÖ	2022	2021
Henkilöstön keskimääräinen luku tilikaudella	2	3
LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT	2022	2021
Ulkopuoliset palvelut	212 274,16	19 006,30
Matkakulut	193 085,96	47 993,66
Hallintokulut	39 776,78	17 227,54
Kom-osakkeiden alaskirjaus	101 050,17	0,00
Muut kulut	104 933,79	106 717,57
Yhteensä	651 120,86	190 945,07

RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

	2022	2021
Rahoitustuotot		
Korkotuotot konserniyhtiöiltä	457 284,19	453 645,49
Korkotuotot muilta	0,18	3,28
Muut rahoitustuotot	70 630,35	89 732,01
Yhteensä	527 914,72	543 380,78
Rahoituskulut		
Korkokulut saman konsernin yrityksille	0,00	166 426,91
Korkokulut muille	0,00	10,03
Muut rahoituskulut	109 861,88	94 941,50
Yhteensä	109 861,88	261 378,44
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	418 052,84	282 002,34

KONSERNIAVUSTUS

	2022	2021
Saadut konserniavustukset	261 000,00	0,00
Annetut konserniavustukset	0,00	50 500,00
Yhteensä	261 000,00	-50 500,00

SUJOITUKSET

<u>Nimi</u>	<u>Kirjanpitoarvo</u>	<u>Kotipaikka</u>
OÜ Sunborn Marine	3 000,00	Tallinna, Viro
Sunborn Spain S.L.U.	3 200,00	Barcelona, Espanja
Sunborn Gibraltar Holdings Ltd	20 002 398,94	Gibraltar
Sunborn Gibraltar Ltd		
- Lainasaaminen	52 543 301,36	
	72 551 900,30	

Edellä mainituissa yhtiöissä omistusosuus on kaikissa 100%. Alakonsernin tilinpäätöstä ei tehdä. Yhtiöt yhdistellään Sunborn konsernitalinpäätöksessä.

Sunborn International Oy on antanut Sunborn Gibraltarille pitkäaikaisen lainan sijoituksena, jotta yhtiö pystyi rakennuttamaan laivan. Lainan käyttötarkoituksen vuoksi kyse on pitkäaikaisesta sijoituksesta. Laivan elinkaari on 40 vuotta, laituripaikkasopimus on 15 vuodeksi ja operointisopimus 10 vuodeksi. Velallisella ei ole ilman laivan myyntiä mahdollisuutta maksaa lainaa takaisin. Laina on toissijainen Sunborn Gibraltarin muihin lainoihin nähden.

KONSERNISAAMISET JA -VELAT	2022	2021
Pitkäaikaiset lainasaamiset	2 895 631,90	2 775 191,20
Lyhytaikaiset saamiset		
Muut saamiset	0,00	1 002,79
Pitkäaikaiset velat	71 117 697,30	71 178 620,40
Lyhytaikaiset velat		
Konserniostovelat	3 172,81	21 629,72

OMA PÄÄOMA JA VOITONJAKOKELPOISET VARAT

	2022	2021
Oma pääoma		
Osakepääoma 1.1.	2 500,00	2 500,00
Osakepääoma 31.12.	2 500,00	2 500,00
Svop-rahasto 1.1.	2 035 630,08	2 035 630,08
Svop-rahasto 31.12.	2 035 630,08	2 035 630,08
Kertyneet voittovarot 1.1.	2 206 435,44	2 204 356,10
Tilikauden tulos 31.12.	-27 622,56	2 079,34
Oma pääoma yhteensä	4 216 942,96	4 244 565,52

Voitonjakokelpoiset varat tilinpäätöksessä

Svop-rahasto	2 035 630,08	2 035 630,08
Kertyneet voittovarot	2 206 435,44	2 204 356,10
Tilikauden tulos	-27 622,56	2 079,34
Yhteensä	4 214 442,96	4 242 065,52

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

SIIRTOVELAT	2022	2021
Muut siirtovelat	79 580,37	79 390,00

VAKUDET JA MUUT VASTUUSITOUUMUKSET

Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut takaukset		
Omavelkainen takaus	58 000 000,00	58 000 000,00
Omavelkaisesta takauksesta käytössä	58 000 000,00	58 000 000,00
Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta pantatut osakkeet		
Osakkeet 58 milj. €:n vastuun vakuutena	20 002 398,94	20 002 398,94

HALLITUKSEN ESITYS YHTIÖN VOITTOA JA TAPPIOTA KOSKEVIKSI TOIMENPITEIKSI

Yhtiön hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että tilikauden tappio 27 622,56 euroa kirjataan voittovarojen tilille ja osinkoa ei jaeta.

KONSERNI

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

KÄYTETYT KIRJANPITOKIRJAT 1.1. - 31.12.2022

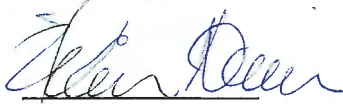
Pääkirja
Päiväkirja
Tuloslaskelma
Tase
Myyntireskontra
Ostoreskontra

KÄYTETYT TOSITELAJIT

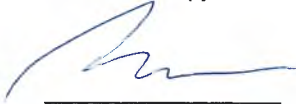
Pankkitositteet	01, 04
Ostoreskontran maksut	20
Myyntireskontran suoritukset	21
Ostolaskut	35
Myyntilaskut	40
Palkat	50, 71, 78
Muistiot	60, 99

ALLEKIRJOITUKSET

Turussa 26. päivänä touko kuuta 2023



Ritva Niemi
Hallituksen pj



Jari Niemi



Pekka Niemi
Tj ja hallituksen jäsen



Hans Niemi

SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED

FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2022

SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED

CONTENTS

	Pages
Company information	1
Directors' report	2-3
Independent auditors' report	4-8
Statement of comprehensive income	9
Statement of financial position	10
Statement of changes in shareholders' equity	11
Statement of cash flow	12
Notes to the financial statements	13 - 30

SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED

COMPANY INFORMATION

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

DIRECTORS: Hans Niemi
Xavier Valero
Karen Thomson

SECRETARY: Line Secretaries Limited

REGISTERED OFFICE: 57/63 Line Wall Road
Gibraltar

REGISTERED NUMBER: 109414

AUDITORS: AMS Limited
Suite 16
Water Gardens 5
Gibraltar

SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED

DIRECTORS' REPORT

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

The directors present their annual report and audited accounts for the year to 31 December 2022.

Activities and review of business

The Company's principal activity is rental of the luxury yacht hotel docked at Ocean Village in Gibraltar to its sister company Sunborn (Gibraltar) Resort Limited, which runs the operations in accordance with a lease contract. The Yacht hotel is equipped with 189 cabins, including 22 suites. There are also conference facilities for up to 400 delegates, restaurants, bars fitness center, spa and lounges inside the Yacht hotel.

The Directors consider that the level of business during the year was satisfactory. It is expected that this level of activity will continue improving in the following year.

Results and dividends

The Company has made a loss of £ 513,718 for the year (2021: profit £ 474,213).

The directors do not recommend the payment of a dividend.

Directors

The director who served office during the whole of the period 1 January 2022 to the date of this report were as shown on page 1.

Financial risk management

The Company's activities expose it to a variety of financial risks. In particular, the exposure to market risk (including interest rate risk and foreign currency risk), credit risk, liquidity risk and refinancing risk, which has been disclosed in note 3 to the financial statements.

Going concern

Matters in relation to going concern are addressed in note 2.1 to the financial statements.

Corporate governance

The directors have opted to apply the provisions of Section 251(8) of the Companies Act 2014, and not disclose the corporate governance requirements.

Statement of directors' responsibilities

The directors are responsible for preparing the Directors' Report and the financial statements in accordance with applicable law and regulations.

Company law requires the directors to prepare financial statements for each financial year which meet the requirements of the Gibraltar Companies Act 2014. In addition, the Directors have elected to prepare the financial statements in accordance with the UK adopted International Financial Reporting Standards.

SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED

DIRECTORS' REPORT

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022 (Continued)

Statement of director's responsibilities - Continued

The financial statements are required by law to give a true and fair view of the state of affairs of the company and the profit and loss of the company for that period. In preparing these financial statements, the directors are required to:

- Select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- Make judgements and estimates that are reasonable and prudent;
- State whether applicable accounting standards have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the financial statements; and
- Prepare the financial statements on the going concern basis, unless it is inappropriate to presume that the company will continue in business.

The directors are responsible for keeping proper accounting records that disclose with reasonable accuracy at any time the financial position of the company and enable them to ensure that the financial statements comply with the Companies Act and other applicable legislation. They are also responsible for safeguarding the assets of the company and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

Statement of disclosure to auditors

So far as the directors are aware, there is no relevant audit information of which the company's auditors are unaware. Additionally, the directors have taken all the necessary steps that they ought to have taken as directors in order to make themselves aware of all relevant audit information and to establish that the company's auditors are aware of that information.

Auditors

AMS Limited are willing to stand for reappointment at the next Annual General Meeting.



Hans Niemi
Director
26th April 2023

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT TO THE MEMBERS OF SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED

Report on the Audit of the Financial Statements

Opinion

We have audited the financial statements of **Sunborn (Gibraltar) Limited** (the Company), for the year ended 31 December 2022, which comprise the statement of financial position, the statement of comprehensive income, statement of cash flows, the statement of changes in shareholders' equity, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying financial statements:

- give a true and fair view of the state of the company's affairs as at 31 December 2022 and of the loss and cashflows for the year then ended;
- have been properly prepared in accordance with the UK adopted International Financial Reporting Standards; and
- have been prepared in accordance with the Companies Act 2014.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code), and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Material uncertainty relating to going concern

In forming our opinion on the financial statements, which is not qualified, we have considered the adequacy of the disclosure made in Note 2 to the accounts concerning the Company's ability to continue as going concern. As explained in Note 2 to the accounts, indicate the existence of a possible uncertainty which may cast doubt about the Company's ability to continue as going concern. The financial statements do not include the adjustments that would result if the Company was unable to continue as going concern.

Audit approach

Materiality

- Overall materiality: £816,290 which represents 1 % of total assets of the Company.

Key audit matters

- Going concern
- Revenue recognition
- Investment property valuation

As part of designing our audit, we determined materiality and assessed the risks of material misstatement in the financial statements. In particular, we considered where management made subjective judgements; for example, in respect of significant accounting estimates that involved making assumptions and considering future events that are inherently uncertain.

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT TO THE MEMBERS OF SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED – continued

Our application of materiality

The scope of our audit was influenced by our application of materiality. An audit is designed to obtain reasonable assurance whether the financial statements are free from material misstatement. Misstatements may arise due to fraud or error. They are considered material if individually or in aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of the financial statements. Based on our professional judgement, we determined certain quantitative thresholds for materiality, including the overall materiality for the financial statements as set out in the table below. These, together with qualitative considerations, helped us to determine the scope of our audit and the nature, timing and extent of our audit procedures and to evaluate the effect of misstatements on the financial statements as a whole.

Overall materiality	£816,290
How we determined it	1 % of the Total assets of the Company.
Rationale for the materiality benchmark applied	We have applied the Total assets benchmark as, in our view, it is the key driver for the principal users of the financial statements. We also believe this will provide an appropriate and consistent year-on year basis for our audit.

Key audit matters

Key audit matters are those matters that, in our professional judgment, were of most significance in our audit of the financial statements of the current period and include the most significant assessed risks of material misstatement (whether or not due to fraud) we identified, including those which had the greatest effect on: the overall audit strategy, the allocation of resources in the audit; and directing the efforts of the engagement team. These matters were addressed in the context of our audit of the financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these matters.

Key audit matter in the audit of the company	How our audit addressed the key audit matter
<p><u>Going Concern</u></p> <p>Refer to Accounting policies and note 2.1.</p> <p>As noted by the director on note 2.1, the financial statements are prepared on a going concern basis. This basis is supported by several assumptions and continued financial support from its parent company.</p>	<p>Our audit procedures covered discussion with management about his assessment of the company's ability to continue as a going concern and management's future plans. We considered management going concern assessment and assumptions.</p>

**INDEPENDENT AUDITORS' REPORT TO THE MEMBERS OF
SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED – continued**

Key audit matters - continued

Key audit matter in the audit of the company	How our audit addressed the key audit matter
<p><u>Revenue recognition</u></p> <p>Refer to Accounting policies and note 5.</p> <p>Revenue consists of rental income from lease contract. Rental income is booked as a revenue as straight-line basis based on the lease contract.</p>	<p>We reviewed the appropriateness of the company's accounting policies regarding revenue recognition. We assessed compliance with policies in terms of applicable accounting standards. In audit of revenue recognition, we focused on lease agreement. We tested the booked revenue by comparing it to the lease agreement.</p>
<p><u>Valuation of investment property</u></p> <p>Refer to Accounting policies and note 8.</p> <p>Company's investment property consists of a Yacht hotel.</p>	<p>We reviewed the company's process and control environment for investment property.</p> <p>We assessed the management's ability to make assumptions and estimations when assessing the recoverable amount of investment property. In our assessment, we focused on cash flow forecast, useful lifetime of investment property and to the discount rate.</p>

Other information

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

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

We have nothing to report in this regard.

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT TO THE MEMBERS OF SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED – continued

Responsibilities of the directors for the financial statements

The directors are responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with applicable law in Gibraltar and International Financial Reporting Standards as adopted for use in the European Union, and for such internal control as the directors determine is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

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

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists.

Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the directors.
- Conclude on the appropriateness of the directors' use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT TO THE MEMBERS OF SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED – continued

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements – continued

- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

We communicate with the directors regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Report on Other Legal and Regulatory Requirements

Opinion on other matter prescribed by the Companies Act 2014

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

- the information given in the Directors' Report for the financial year for which the financial statements are prepared is consistent with the financial statements; and
- the Directors' Report has been prepared in accordance with the requirements of the Companies Act 2014.

In the light of the knowledge and understanding of the company and its environment obtained in the course of the audit, we have not identified any material misstatements in the Directors' Report.

Matters on which we are required to report by exception

We have nothing to report in respect of the matter where the Companies Act 2014 requires us to report to you if, in our opinion, we have not received all the information and explanations we require for our audit.

Use of our report

This report, including the opinion, has been prepared for and only for the company's members as a body in accordance with Section 257 of the Companies Act 2014 and for no other purpose. We do not, in giving these opinions, accept or assume responsibility for any other purpose or to any other person to whom this report is shown or into whose hands it may come save where expressly agreed by our prior consent in writing.



Adrian Stevenson
Statutory auditor
For and on behalf of
AMS Limited
Suite 16
Water Gardens 5
Gibraltar

26

27 April 2023

SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED

STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME

For the year ended 31 December 2022

	Note	2022 £	2021 £
Rental income from group company	5, 16	3,180,000	3,180,000
Depreciation	8, 9	(1,435,924)	(2,489,890)
Administrative expenses	6	(145,618)	(249,556)
Operating profit		1,598,458	440,554
Waiver of intercompany loan	12	4,000,000	-
Foreign exchange (loss)/gain		(2,715,155)	3,400,092
Finance costs	7	(3,397,021)	(3,366,433)
(Loss)/profit before income tax		(513,718)	474,213
Income tax expense		-	-
(Loss)/profit for the year		(513,718)	474,213
Other comprehensive income		-	-
Total comprehensive (loss)/profit for the year		(513,718)	474,213
Attributable to:			
Equity holder of the Company		(513,718)	474,213

The notes on pages 13 to 30 form part of these financial statements.

SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 December 2022

	Note	2022 £	2021 £
ASSETS			
Non-current assets			
Investment property	8	78,706,611	80,142,535
Property plant and equipment	9	1	1
		78,706,612	80,142,536
Current assets			
Receivables from group companies	10	1,591,679	1,804,608
Other receivables		317,820	265,700
Cash and cash equivalents		1,013,259	1,097,634
Total current assets		2,922,758	3,167,942
TOTAL ASSETS		81,629,370	83,310,478
EQUITY			
Capital and reserves attributable to the Company's equity holders			
Share capital	11	3,000	3,000
Share premium	11	15,604,000	15,604,000
Capital reserve		19,000,000	15,000,000
Retained loss		(28,865,369)	(24,351,651)
Total equity		5,741,631	6,255,349
LIABILITIES			
Non-current liabilities			
Borrowings from group companies	12	21,996,911	25,996,911
Borrowings	13	51,169,764	-
Total non-current liabilities		73,166,675	25,996,911
Current liabilities			
Borrowings	13	-	48,694,475
Payables to group companies	14	2,393,724	2,023,892
Other payables	15	327,340	339,851
Total current liabilities		2,721,064	51,058,218
Total liabilities		75,887,739	77,055,129
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		81,629,370	83,310,478

Approved by the Board on the 26 April 2023


Hans Niemi
Director


Xavier Valero
Director

The notes on pages 13 to 30 form part of these financial statements.

SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED

STATEMENT OF CHANGES IN SHAREHOLDERS' EQUITY

For the year ended 31 December 2022

	Share capital £	Share premium £	Capital reserve £	Retained earnings £	Total Equity £
Balance at 1 January 2021	3,000	15,604,000	15,000,000	(24,825,864)	5,781,136
Total comprehensive profit for the year	-	-	-	474,213	474,213
Balance at 31 December 2021	3,000	15,604,000	15,000,000	(24,351,651)	6,255,349
Total comprehensive loss for the year	-	-	-	(513,718)	(513,718)
Capital contribution by parent company (note 12)	-	-	4,000,000	(4,000,000)	-
Balance at 31 December 2022	3,000	15,604,000	19,000,000	(28,865,369)	5,741,631

The notes on pages 13 to 30 form part of these financial statements.

SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED

STATEMENT OF CASHFLOWS

For the year ended 31 December 2022

	2022	2021
	£	£
Operating activities		
Operating profit	1,598,458	440,554
Adjustment for:		
Depreciation	1,435,925	2,489,890
Change in working capital:		
Change in receivables from group companies	212,929	343,327
Change in other receivables	(48,047)	54,940
Change in payables to group companies	(20,122)	164,043
Change in other payables	(12,511)	(70,055)
Net cash flows generated from operations before interest payments	3,166,632	3,422,699
Interest paid	(2,600,090)	(2,549,625)
Transaction costs paid	(650,917)	(58,351)
Net cash flows used in operations	(84,375)	814,723
Cash used in investing activities		
Additions in investment property	-	(9,349)
	-	(9,349)
Net (decrease)/increase in cash and cash equivalents	(84,375)	805,374
Cash and cash equivalents at 1 January	1,097,634	292,260
Cash and cash equivalents at 31 December	1,013,259	1,097,634

The notes on pages 13 to 30 form part of these financial statements.

SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2022

1. General information

Sunborn (Gibraltar) Limited (the 'Company') is a private company limited by shares incorporated and registered in Gibraltar. The registered address of Sunborn (Gibraltar) Limited is 57/63 Line Wall Road, Gibraltar and its business address is 35 Ocean Village Promenade, Gibraltar.

Sunborn (Gibraltar) Limited owns a luxury yacht hotel docked at Ocean Village in Gibraltar, which it has leased to its sister company Sunborn (Gibraltar) Resort Limited, who runs the operations in accordance with a lease contract. The Yacht hotel is equipped with 189 cabins, including 22 suites. There are also conference facilities for up to 400 delegates, restaurants, bars fitness center, spa and lounges inside the Yacht hotel. The Company had no employees in 2021 and 2022. The Company is wholly owned by Sunborn (Gibraltar) Holdings Limited and its ultimate parent is Sunborn Oy, a company registered in Finland and owned by the Niemi family who are also based in Finland. Sunborn Oy focuses on the development of luxury spa and yacht hotels, restaurants and other high-quality property, and has more than 50 years of experience in the hospitality sector.

2. Summary of significant accounting policies

The principal accounting policies applied in the preparation of these financial statements are set out below. All amounts in the notes are shown in Pounds Sterling (£), unless otherwise stated.

2.1 Basis of preparation

These financial statements have been prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards of the International Accounting Standards Board (IASB) and as adopted by the UK (IFRS) and the interpretations of the International Financial Reporting Standards Interpretations Committee (IFRS IC). The financial statements have been prepared on a historical cost basis, unless otherwise stated.

Gibraltar legislation applied in the preparation of these financial statements is the Companies Act 2014.

The preparation of financial statements in conformity with IFRS requires the use of certain critical accounting estimates. It also requires management to exercise its judgement in the process of applying the Company's accounting policies. The areas involving a higher degree of judgement or complexity, or areas where assumptions and estimates are significant to the financial statements are disclosed in note 4.

The financial statements are presented in Sterling Pounds (£), which is also the Company's functional currency and economic environment in which its trades.

SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2022 - *continued*

2. Summary of significant accounting policies – continued

2.1 Basis of preparation – continued

Going concern

The Company has incurred net losses consisting mainly of depreciation and unrealised foreign exchange rate differences arising from the borrowings. The Company's sole purpose is to own the vessel "Sunborn Gibraltar Yacht" and lease the vessel out to Sunborn Gibraltar Resort Limited through an internal bareboat agreement. The Company has primarily relied upon financing raised through the borrowings from the group companies and bonds from external parties as well as from shares issued to the parent company Sunborn (Gibraltar) Holdings Limited.

The financial information in these financial statements has been prepared on a going concern basis, which assumes that the Company will continue in operational existence for the foreseeable future. Moreover, the company's ultimate parent has confirmed its willingness to provide financial support to allow the company to operate and meet its liabilities as and when required.

2.2 Changes in accounting policy and disclosures

(a) New and amended IFRS standards adopted by the company

There were no new standards effective during the year ended 31 December 2022. Three standards have been amended and are effective as of 2022 as set out below. These have not impacted the current year financial statements.

Amendments to IFRS 3	Definition of a business
Amendments to IAS 16	Property, plant and equipment
Amendments to IAS 37	Provisions, contingent assets and liabilities

(b) New standards, interpretations and amendments to existing standards in issue but not yet effective

Several standards and interpretations were in issue and adopted by the UK, but not yet effective, up to the date of issuance of the Company's financial statements. The Company has not early adopted any standards, interpretations or amendments. None of the new standards, amendments and interpretations to standards are expected to have a significant impact on the Company's financial statements.

Amendments to IAS 1 and IAS 8	Definition of material
Amendments to IAS 12	Income taxes

SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2022 - *continued*

2. Summary of significant accounting policies - continued

2.2 Changes in accounting policy and disclosures - continued

2.3 Foreign currency translation

(a) Functional and presentation currency

Items included in the Company's financial statements are measured using the currency of the primary economic environment in which the entity operates ("the functional currency"). The Company's financial statements are presented in Pounds Sterling (£), which is the Company's functional and presentational currency.

2.3 Foreign currency translation - continued

(b) Transactions and balances

Foreign currency transactions are translated into the functional currency using the exchange rates prevailing at the dates of the transactions. Assets and liabilities denominated in foreign currencies are translated into the functional currency at the rate of exchange ruling on the balance sheet date. Foreign exchange gains and losses resulting from the settlement of such transactions and from the translation at the year-end exchange rates of monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are recognised in the finance items in the statements of comprehensive income.

2.4 Investment property

The Company's vessel (converted to a Yacht Hotel) which is leased out under operating lease is presented as investment property in the balance sheet because of the vessel's physical characteristics resembling that of a building (walls, floors, roof, windows), permanently moored at Ocean Village, in Gibraltar and that the future rental cash flows to be earned from the vessel depend largely upon its permanent location.

An investment property is measured initially at its cost. Directly attributable transaction costs are included in the initial measurement. The Company has measured the investment property at fair value as at 1 January 2016, as the Company has applied the exemption provided in IFRS 1 to use the fair value of the investment property as deemed cost at the date of transition to IFRS. Any improvement costs for the renovation and repair that add value to vessel are capitalized as additions to the vessel and depreciated over the shorter of the improvements' estimated useful lives or that of the Yacht hotel.

SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2022 - *continued*

2. Summary of significant accounting policies - continued

2.4 Investment property - continued

Subsequently, the investment property is carried at cost less any accumulated depreciation and any accumulated impairment losses. Depreciation is calculated using the straight-line method to allocate the cost to the residual value over their estimated useful lives. The estimated useful life of the vessel divided to its significant components is presented in the table below:

Vessel - 50 years (increase from 40 years – *see note 4.1*)

Vessel improvements - shorter of remaining life of the vessel or useful life of the vessel improvement (3 to 25 years)

Furniture and fittings - 10 years

The Yacht hotel's residual value is estimated to be £ 20 million. The useful economic lives, residual values and the depreciation methods adopted are reviewed by the director annually.

All repairs and maintenance costs are charged to the statement of the comprehensive income during the financial year in which they are incurred.

Investment property are subject to an impairment review if there are events or changes in circumstances which indicate that their carrying amount may not be recoverable in full. The impairment review comprises a comparison of the carrying amount of the assets with their recoverable amount, which is the higher of net realisable value and value in use. The carrying value of an asset is written down by the amount of any impairment and this loss is recognised in the statement of the comprehensive income in the year in which it occurs. If an external event gives rise to the reversal of an impairment loss, the reversal is recognised in the profit and loss account by increasing the carrying amount of the asset in the year in which it occurs.

2.5 Property, plant and equipment

Property, plant and equipment are stated at purchase cost less accumulated depreciation and/or accumulated impairment losses, if any.

The estimated cost and accumulated depreciation of replaced or refurbished components are written off and any resulting losses are recognised in the Statement of Comprehensive Income. Depreciation is calculated using the straight-line method to allocate their cost to their estimated residual values over their estimated useful lives.

The useful economic life of the motor vehicle is 3 years.

The useful economic lives, residual values and the depreciation methods adopted are reviewed by the management annually.

SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2022 - *continued*

2. Summary of significant accounting policies - continued

2.6 Financial instruments - Financial Instruments: Recognition and Measurement

Loan and receivables are initially recognised when they are originated. Other financial assets and financial liabilities are initially recognised when the Company becomes a party to the contractual provisions of the instruments. Financial instruments carried on the statement of financial position include loan receivables, other receivables, cash and cash equivalents, and borrowings and other payables. The particular recognition methods are disclosed in the individual policy statements associated with each item.

(a) *Loan receivables*

Loan receivables are stated at proceeds issued net of transactions costs.

(b) *Other receivables*

Other receivables are stated at cost.

(c) *Cash and cash equivalents*

Cash comprises cash at bank. Cash equivalents are short term highly liquid investments that are readily convertible to known amounts of cash and which are subject to an insignificant risk of change in value.

(d) *Borrowings and other payable*

Other payables are recognised at their nominal value.

Borrowings are recognised initially at fair value, net of transaction costs incurred. Borrowings are subsequently carried at amortised cost. Any difference between the proceeds (net of transaction costs) and the redemption value is recognised in the income statement as interest expense over the period of the borrowings using the effective interest method.

Fair value measurement principles

'Fair value' is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date in the principal or, in its absence, the most advantageous market to which the Company has access at that date.

The Company measures the fair value of an instrument, using valuation techniques that maximise the use of relevant observable inputs and minimise the use of unobservable inputs, if there is no quoted price in an active market. The chosen valuation technique incorporates all of the factors that market participants would take into account in pricing a transaction.

SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2022 – *continued*

2. Summary of significant accounting policies - *continued*

2.6 Financial instruments - Financial Instruments: Recognition and Measurement - *continued*

Amortised cost measurement principles

The amortised cost of a financial asset or liability is the amount at which the financial asset or liability is measured at initial recognition, minus principal repayments, plus or minus the cumulative amortisation using the effective interest method of any difference between the initial amount recognised and the maturity amount, minus any reduction for impairment.

Impairment

Financial assets that are stated at cost or amortised cost are reviewed at each reporting date to determine whether there is objective evidence of impairment. If any such indication exists, an impairment loss is recognised in the statement of profit or loss and other comprehensive income as the difference between the asset's carrying amount and the present value of estimated future cash flows discounted at the financial asset's original effective interest rate.

If, in a subsequent period, the amount of an impairment loss recognised on a financial asset carried at amortised cost decreases and the decrease can be linked objectively to an event occurring after the write-down, the write-down is reversed through the statement of profit or loss and other comprehensive income.

Derecognition

A financial asset is derecognised when the Company no longer has control over the contractual rights that comprise that asset. This occurs when the rights are realised, expire or are surrendered. A financial liability is derecognised when it is extinguished or when the obligation specified in the contract is discharged, cancelled or expires.

Assets held for trading that are sold are derecognised and the corresponding receivables from the buyer for the payment are recognised as of the date the Company commits to sell the assets. The Company uses the average cost method to determine the gain or loss on derecognition.

Offsetting

Financial assets and liabilities are offset and the net amount is reported in the statement of financial position when, and only when, the Company has a legal right to set off the recognised amounts and it intends either to settle on a net basis or to realise the asset and settle the liability simultaneously.

2.7 Share capital

Ordinary shares are classified as equity.

Incremental costs directly attributable to the issue of new shares are shown in equity as a deduction, net of tax, from the proceeds.

SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2022 - *continued*

2. Summary of significant accounting policies - continued

2.8 Recognition of rental income

The Company recognises rental income from renting out the Yacht hotel “The Sunborn Gibraltar” to Sunborn (Gibraltar) Resort Limited based on yearly payments determined by the contracting parties. The lease of the Yacht hotel is classified as operating lease since the Company retains a significant share of risks and rewards of ownership. Rental income from operating leases is recognised on a straight-line basis over the lease term.

2.9 Operating lease

Leases that do not transfer all the risks and rewards of ownership are classified as operating leases. Income derived under this type of lease is recognised to the statement of comprehensive income on a straight-line basis over the period of the lease.

2.10 Segment reporting

The Company only has one operation (owning and leasing the Yacht hotel), so it constitutes a single operating segment. The chief operating decision maker is determined as the Board of Directors of the Company who monitors the result of the Company after its establishment based on the rental income generated from the lease agreement less operating expenses.

2.11 Current and deferred income tax

The company had tax losses since its inception therefore has not recorded any tax expense during these periods to 31 December 2022. Income tax charge is calculated on the basis of the tax laws enacted or substantively enacted at the balance sheet date in the countries where the Company operates and generates taxable income.

Deferred income tax is recognised on temporary differences arising between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts in the financial statements. Deferred income tax is determined using tax rates (and laws) that have been enacted or substantively enacted by the balance sheet date and are expected to apply when the related deferred income tax asset is realised or the deferred income tax liability is settled. Deferred income tax assets are recognised only to the extent that it is probable that future taxable profit will be available against which the temporary differences can be utilised.

Deferred income tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right to offset current tax assets against current tax liabilities and when the deferred income taxes assets and liabilities relate to income taxes levied by the same taxation authority on either the same taxable entity or different taxable entities where there is an intention to settle the balances on a net basis.

SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2022 - *continued*

3. Risk management

3.1 Financial risk factors

The Company's financial risks related to business are market risk (including interest rate risk and foreign currency risk), credit risk, liquidity risk and refinancing risk. Financial risk management carried out by the management of the Company aims to protect the Company against unfavourable developments in the financial markets and ensure the performance. The management review financial risks on regular basis to manage financial risk position and decide on necessary actions.

(a) Foreign exchange risk

The objective of foreign exchange risk management is to reduce the uncertainty caused by fluctuations in foreign exchange rates in the Company's profit and loss, cash flows and balance sheet to an acceptable level for the Company.

A large portion of the Company's income is denominated in Sterling Pounds. The Company is exposed to foreign currency risk, inter alia, through the Bonds, which are denominated in Euro. The Company's exchange rate exposures have been partly hedged at Group level and therefore to the extent that foreign exchange rate exposures are not hedged, any fluctuations in currencies may adversely affect the Company's financial results in ways unrelated to its operations. These developments could have an adverse effect on the Company's business, financial position, results of operations and future prospects and thereby, on the Company's ability to fulfil its obligations under the Bonds.

The depreciation of the exchange rate should be significant before it would weaken the Company's debt service capacity going forward. The management of the Company continuously monitors the development of the GBP/EUR exchange rate and decides on necessary actions to be taken. The EUR denominated borrowings and cash balances on the balance sheet in the periods presented are as follows:

GBP thousand	31 Dec 2022	31 Dec 2021
Senior Bond	(51,699)	(48,980)
Cash and cash equivalents	49	642

At 31 December 2022, if the Sterling Pound (£) strengthened/weakened by 5% against the Euro, unrealized exchange gain/loss for the year would have been £ 2,914,500 higher/lower. Due to the risk of Sterling/Euro depreciation and potential impact to the Company's debt service capacity, management have arranged the possibility with group's ultimate parent company, Sunborn Oy, to use an open window forward rate contract and this facility is available if desired.

SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2022 - *continued*

3. Risk management - continued

3.1 Financial risk factors – continued

(b) Interest rate risk

The interest rate of the Company's borrowings during the periods presented is bound to 3-month Euribor. The nominal value of the bonds is EUR 58.0 million in total and they carry interest at rate of 6.972 % as at December 31, 2022 consisting of margin of 5.0 % plus 3-month Euribor at 1.972 %. Cash and cash equivalents do not carry significant interest.

If the Euribor had increased 50 basis points higher or lower during the periods presented, that would have had EUR 290,000 (£ 256,705) impact on the interest expense or interest income. Interest rate risk has not been hedged. The management of the Company monitors changes in the interest rate level and its possible impact on future cash outflows. The need for any hedging activity is assessed continuously.

(c) Credit risk

Credit risk is the risk that the other party to the loans and receivables will cause a financial loss for the Company by failing to discharge an obligation. Credit risk arises from rental receivables from Sunborn (Gibraltar) Resort Limited and cash and cash equivalents and the cash deposit held (cash collateral) at banks.

The Company has leased the Yacht hotel to its sister company, Sunborn (Gibraltar) Resort Limited, under a long-term lease contract. The lease receivables from Sunborn (Gibraltar) Resort Limited amounted to approximately £1.58 million on 31 December 2022 (2021: £1.8 million). These receivables carry normal credit risk related to intra-group receivables. Financial activities of the group companies are directed by common management.

Cash and cash equivalents are held in reputable Gibraltar banks, whose credit ratings are strong.

There are no past due or impaired receivables on the Company's balance sheet.

(d) Liquidity risk and refinancing risk

Liquidity risk is the risk that existing funds and borrowing facilities become insufficient to meet the Company's business needs or high extra costs are incurred for arranging them. Refinancing risk is the risk that refinancing of the existing borrowings and/or raising new funding will not be available or is available at high price.

SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2022 - *continued*

3. Risk management - continued

3.1 Financial risk factors – continued

(d) Liquidity risk and refinancing risk – continued

Prudent liquidity risk management implies maintaining sufficient cash, and the availability of adequate funding. In the long-run the principal source of liquidity is expected to be the cash flow generated by the lease agreement. The Company's liquidity position is monitored by the management of the Company. The business related to the vessel is estimated to be profitable without non-cash item depreciation and the lease term in the lease agreement is for approximately 7 years as at 31 December 2022.

The bond terms include an interest cover ratio covenant of EBITDA which requires the Company to generate EBITDA minimum of 1.1 times the net finance to maintain profitability and a cash requirement covenant, which requires the Company to maintain the cash minimum of upcoming 3 months interest payment. The financial covenants are measured quarterly, and the Company has not breached the covenant.

A summary table with maturity of the financial liabilities is presented below. The amounts disclosed in the tables below are the contractual undiscounted cash flows including the interest payments. The interest payments are calculated based on the interest rate level on 31 December 2022.

31 Dec 2022

GBP thousand	< 1 year	1 to 2 years	2 to 3 years	3 to 5 years	Total
Payables to group companies	2,394	-	-	21,997	24,391
Other payables	327	-	-	-	327
Senior secured bond	-	51,699	-	-	51,699
Senior secured bond, interest payments	3,629	905	-	-	4,534
Total	6,351	78,601	-	21,997	80,952

31 Dec 2021

GBP thousand	< 1 year	1 to 2 years	2 to 3 years	3 to 5 years	Total
Payables to group companies	2,024	-	-	25,997	28,021
Other payables	340	-	-	-	340
Senior secured bond	48,694	-	-	-	48,694
Senior secured bond, interest payments	1,846	-	-	-	1,846
Total	52,904	-	-	25,997	78,901

SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2022 - *continued*

3. Risk management - continued

3.1 Financial risk factors – continued

(d) Liquidity risk and refinancing risk – continued

The refinancing risk is managed by securing the refinancing early enough. The Company's long-term financing is secured by bond financing, which matures in March 2024, as further described in note 13 Borrowings. Management believes that the committed, long term lease contract safeguards the Company's ability to obtain long term financing. The committed lease contract period continues after the maturity of the bonds for approximately 5 more years.

3.2 Capital risk management

Capital of the Company as monitored by the management consists of borrowings and equity as shown in the balance sheet.

The capital management is based on the evaluation of essential risks concerning the Company. The management of the Company monitors equity ratio. Capital of the Company is managed through equity instalments and if required the group company loans may be converted to equity to strengthen the capital structure of the Company.

The bond terms include an asset cover ratio covenant, which requires the Company, together with the guarantor, to maintain the asset cover ratio of minimum 140%. The covenant is calculated based on the market value of the yacht hotel calculated by approved shipbroker appointed by the Company and approved by the bond trustee, divided by financial indebtedness of the Company. The Company has during the year not breached the covenant.

4. Critical accounting estimates and judgements

The preparation of financial statements in compliance with IFRS requires making estimates and assumptions. Application of accounting policies requires making judgements. The estimates and underlying assumptions are reviewed on an ongoing basis. The estimates and assumptions, and judgements are based on historical experience and various other factors, including projections of future events, which are believed to be reasonable under current circumstances.

4.1 Useful life and residual value of the Vessel

The vessel has been built as permanently floating real-estate and hull and structure is designed to have a technical lifespan of over 70 years, subject to normal maintenance and upkeep over the lifespan. In addition to the high technical specification of the hull and its protection systems, the vessel is typically moved only once every 10 to 15 years for refitting and is not normally subjected to adverse sea conditions, salt water, and friction. As a non-moving vessel, it will not be impacted by encounters with land or vessels.

SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2022 - *continued*

4. Critical accounting estimates and judgements – continued

4.1 Useful life and residual value of the Vessel – continued

Management of the Company make estimates on the depreciation period and residual value of the vessel. The management had previously estimated that the useful life of the vessel was 40 years for the hull and structure and 10 years for the interior and fittings.

Management have reassessed this estimate during 2022. Supported by external evidence, management have estimated the useful life of the Yacht hotel to be in excess of 50 years with a residual value of £ 20 million at the end of the useful life.

Should certain factors or circumstances cause the Company to revise its estimates of the Yacht hotel's useful live or projected residual value, depreciation expense could be materially higher or lower. If the estimated average vessel's useful life had reduced or increased by one year, depreciation expense for 2022 would have increased/decreased by approximately £ 154,965.

5. Rental income from group company

Rental income comprises income generated from lease of its vessel, which was refurbished into a Yacht hotel, to its sister company Sunborn (Gibraltar) Resort Limited. The lease term is 10 years with fixed monthly lease from 1 June 2017 and in force until terminated by the company subject to three months' prior notice.

At 31 December 2022, the future minimum lease payments from the lease contract are as follows:

	2022	2021
	£	£
Within one year	795,000	795,000
In two to five years	-	-
More than five years	-	-
	<hr/>	<hr/>

6. Administrative expense

	2022	2021
	£	£
Audit fees	9,000	9,000
Other expenses	136,618	240,556
	<hr/>	<hr/>
	£ 145,618	£ 249,556
	<hr/>	<hr/>

SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2022 - *continued*

7. Finance cost

	2022	2021
	£	£
Interest payable to Group	389,954	448,305
Interest payable to others	3,007,067	2,918,128
	<u>£ 3,397,021</u>	<u>£ 3,366,433</u>

8. Investment property

	<u>Vessel including improvements</u>	<u>Furniture & fittings</u>	<u>Total</u>
	£	£	£
Cost			
At 1 January 2021	101,992,754	487,666	102,445,815
Additions	-	9,349	9,349
At 31 December 2021	101,992,754	497,015	102,489,769
Additions	-	-	-
At 31 December 2022	101,992,754	497,015	102,489,769
Depreciation			
At 1 January 2021	19,424,900	432,444	19,857,344
Charge in the year	2,461,908	27,982	2,489,890
At 31 December 2021	21,886,808	460,426	22,347,234
Charge for the year	1,419,477	16,447	1,435,924
At 31 December 2022	23,306,285	476,873	22,783,158
Net book value			
At 31 December 2022	<u>£ 78,686,469</u>	<u>£ 20,142</u>	<u>£ 78,706,611</u>
At 31 December 2021	<u>£ 80,105,946</u>	<u>£ 36,589</u>	<u>£ 80,142,535</u>

The vessel is registered in Finland but located in Gibraltar, where it is leased under a lease agreement to Sunborn (Gibraltar) Resort Limited, which runs the hotel operations of the Yacht hotel. Sunborn Gibraltar is responsible for the maintenance, the mooring fee, certain insurances, marketing of the vessel and any other such operational costs for operating the Yacht hotel. The Company has thus no risk on operating the Yacht hotel, being only responsible for certain insurances and maintaining the hull. The highest and best use of the investment property does not differ from its current use.

On 25th June 2022, the vessel was valued by an externally qualified surveyor at €111,650,000 (£99,687,500).

SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2022 - *continued*

9. Property, plant and equipment

	£
Cost	
At 1 January 2021	50,128
Additions	-
At 31 December 2021	<u>50,128</u>
Additions	-
At 31 December 2022	<u>50,128</u>
Depreciation	
At 1 January 2021	50,127
Charge for the year	-
At 31 December 2021	<u>50,127</u>
Charge for the year	-
At 31 December 2022	<u>50,127</u>
Net book value	
At 31 December 2022	<u>£ 1</u>
At 31 December 2021	<u>£ 1</u>

10. Receivables from group companies

	2022	2021
	£	£
Receivable from:		
Sunborn (Gibraltar) Resort Limited	1,580,913	1,793,842
Sunborn (Gibraltar) Holdings Limited	2,817	2,817
Casino Sunborn (Gibraltar) Limited	7,949	7,949
	<u>£ 1,591,679</u>	<u>£ 1,804,608</u>

Receivables from group companies are unsecured, interest free and payable on demand.

SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2022 - *continued*

11. Share capital

	2022	2021
Authorised:		
3,000 ordinary shares of £1 each	<u>£ 3,000</u>	<u>£ 3,000</u>
Issued, called up and fully paid:		
3,000 ordinary shares of £1 each	<u>£ 3,000</u>	<u>£ 3,000</u>

The number of ordinary shares outstanding since the company's inception was 2000 shares. In 2016, borrowings from the group company were converted into equity thereby increasing the authorised ordinary share capital by 1,000 at a premium of £15,604 per share resulting to a share premium of £15,604,000. The Company has not distributed any dividend and the bond agreement set some restrictions for distribution of dividend.

12. Borrowings from group company- non-current liabilities

	2022	2021
Payables to:		
Sunborn International Oy	<u>£ 21,996,911</u>	<u>£25,996,911</u>

Borrowings from Sunborn International Oy are secured by the by a second lien mortgage in the company's vessel and repayable on at the request of the lender. Interest accrues at the rate of 1.5% per annum.

The lender has confirmed that they will not seek repayment of the loan within the next twelve months.

In December 2022 £ 4M of the debt liabilities due to Sunborn International Oy were converted into company's equity.

SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2022 - *continued*

13. Borrowings – non-current liabilities

Borrowings are analysed as follows:	2022	2021
Wholly repayable within one year	£ -	£ 48,694,475
Wholly repayable in more than one year	£ 51,169,764	£ -
Details of loans wholly repayable within five years are as follows:		
5% senior secured bond repayable on 5 March 2024	51,699,150	48,979,921
Less: transaction costs	(529,386)	(285,446)
	£ 51,169,764	£ 48,694,475

On 5 September 2017, the Company issued a € Senior Secured Bonds with nominal value of EUR 58 million repayable in September 2022. The Company completed the listing of the Senior Secured Floating Rate Bond to Nasdaq Stockholm on 30 August 2018. The contractual interest is 5 % plus Euribor and the effective interest is 5.67 %.

In a written procedure initiated on 26 June 2022 and closed on 25 July 2022, a requisite majority of the holders of the Bonds gave their consent to certain requested amendments to the Terms and Conditions and extension of maturity for repayment until 5th March 2024. The Company has the right to early repayment also. As a result of written procedure amendment and waivers, amendment fee of 50 bp was agreed to be paid at maturity date.

The bonds are denominated in euros. The bonds shall be fully redeemed on maturity date at nominal amount +4 %. The Company has the right to early repayment before 5 September 2023 at nominal amount +2,5 %.

The management estimated that the fair value of the borrowings approximates the carrying amounts of the bonds.

Collaterals and guarantee given

The bonds are secured by a 1st lien mortgage in the vessel and the cash held at bank. The bonds are also secured by a floating charge agreement over the assets, rights, intellectual property and revenues including relevant insurances. The bank accounts have been pledged to secure the bond repayments; however, they can be used by the Company in the ordinary course of business.

Moreover, Sunborn International Oy has pledged its shares in the Company and Sunborn Gibraltar Holdings Limited and Sunborn (Gibraltar) Resort Limited to secure the repayment of the bonds.

SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2022 - *continued*

13. Borrowings – non-current liabilities – continued

Collaterals and guarantee given – continued

As a result of the new Amended and Restated Terms and Conditions Sunborn International Holding Oy has entered into an Additional Guarantee Agreement, as principal obligor, guarantee to the Agent and Bondholders the punctual performance of the Company's obligations under the Bond's Finance Documents.

The bond terms include an asset cover ratio covenant, which requires the Company to maintain the asset cover ratio of minimum 140.0 %. The covenant is calculated based on the market value of the Yacht hotel calculated by approved valuator appointed by the Company and approved by the bond trustee, divided by financial indebtedness of the Company.

The bond terms also include a cash requirement covenant, which requires the Company to maintain the cash minimum of upcoming 3 months interest payment and an interest cover ratio covenant, which requires the Company to generate EBITDA minimum of 1.1 times the net finance charges. Covenants are tested on a quarterly basis.

14. Payables to group companies – current liabilities

	2022	2021
	£	£
Payables to:		
Sunborn Oy	94,850	111,657
Sunborn International UK Ltd	-	3,315
Sunborn (Gibraltar) Resorts Limited	85,570	85,570
Sunborn Finance Oyj	58,351	58,351
Sunborn International Oy	2,154,953	1,764,999
	<u>£ 2,393,724</u>	<u>£ 2,023,892</u>

Payables to group companies are unsecured, interest free and repayable on demand.

15. Other payables – current liabilities

	2022	2021
	£	£
Other payables	118,199	130,710
Accruals	209,141	209,141
	<u>£ 327,340</u>	<u>£ 339,851</u>

SUNBORN (GIBRALTAR) LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2022 - *continued*

16. Related party transactions

The Company's related parties are its ultimate parent company Sunborn Oy, other Sunborn Group entities, the board of directors and key management of the Company and the Board of Directors and management of the ultimate parent company, together with their close family members, and companies controlled by these individuals.

The following transactions were carried out with related parties:

	2022	2021
	£	£
Rental income from Sunborn (Gibraltar) Resort Limited	3,180,000	3,180,000
Administration fees paid to Sunborn International Holding Oy	-	(34,197)
Interest paid to Sunborn International Oy	(389,954)	(389,954)
Waiver of intercompany debt	<u>4,000,000</u>	-

The transactions were entered into on bases determined between the director of the Company and the related parties in the ordinary course of business.

Year end balances arising from receivables and payables to and from Group companies are noted in notes 10, 12 and 14.

Sunborn International Oy, Sunborn (Gibraltar) Holdings Limited and Sunborn (Gibraltar) Resort Limited are guarantors of the Company's borrowings.

17. Events after the year end

To the Director's knowledge, no other material events occurred since the reporting date.

SUNBORN (GIBRALTAR) RESORT LIMITED

FINANCIAL STATEMENTS

31 DECEMBER 2022

SUNBORN (GIBRALTAR) RESORT LIMITED

CONTENTS OF THE FINANCIAL STATEMENTS

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

	Page
Company Information	1
Directors' Report	2
Report of the Independent Auditors	4
Statement of Comprehensive Income	7
Balance Sheet	8
Statement of Changes in Shareholders' Equity	9
Statement of Cash Flow	10
Notes to the Financial Statements	11 – 22

SUNBORN (GIBRALTAR) RESORT LIMITED

COMPANY INFORMATION

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

DIRECTORS: Hans Niemi
Javier Valero Bordes
Karen Thomson

SECRETARY: Line Secretaries Limited

REGISTERED OFFICE: 57/63 Line Wall Road
Gibraltar

REGISTERED NUMBER: 109487

AUDITORS: AMS Limited
Statutory Auditors
Suite 16
Water Gardens 5
Gibraltar

SUNBORN (GIBRALTAR) RESORT LIMITED

DIRECTORS' REPORT

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

The directors present their report with the audited financial statements of the Company for the year ended 31 December 2022.

Principal activities

The Company's principal activity is that of providing hotel accommodation and, restaurant and bar services to customers.

Results and dividends

The Company made a loss of £62,739 (2021: £338,237) during the year. The directors do not recommend the payment of a dividend.

Review of business and going concerns

The first two months of the year were directly impacted due to COVID-19 due to government travel restrictions in the UK. However, the remainder of the year proved positive regaining in demand to pre-pandemic levels.

The flights into Gibraltar, which correlate strongly to the hotel booking volume, have returned to 2019 levels however flight pricing has met resistance therefore airplanes are not running at full capacity on a regular basis.

Continued inflationary pressures are causing significant increases in costs of materials, labour and rental rates. Management continues to manage pricing as effectively as possible in order to manoeuvre through these volatile market conditions.

In February 2023, the business received the International Environmental Certificate, Green Key, issued by the Foundation for Environmental Education.

After reviewing the Company's forecasts and projections for 2023, the director has a reasonable expectation that the Company has adequate resources to continue in operational existence for the foreseeable future.

Key performance indicators

Financial

	2022	2021
Total Revenue ME	£10.67	£9.44
YoY %	26%	116%
EBITDA ME	£8.84	£8.10
YoY %	8%	701%
Revenue Split		
Rooms Revenue	68%	71%
Food and Beverage	25%	24%
Other	7%	5%

Non-financial

YoY Change %	Overall 22	Overall 21
ADR	-4%	22%
Occupancy	26%	87%
RevPar	26%	117%

Total revenue positively impacted YoY due to hotel room occupancy up by nearly +8,000 room nights. Revenue split for F&B and other sources continue to improve with strong contributions of meetings and events. KPI's change YoY were overall positive with only ADR falling behind slightly mainly due to the summer months of 2021 which were extraordinarily high.

Directors

The directors as shown on page 1 have held office during the whole of the period from 1 January 2022 to the date of this report.

Statement of directors' responsibilities

The directors are responsible for preparing the Directors' Report and the financial statements in accordance with applicable law and regulations.

SUNBORN (GIBRALTAR) RESORT LIMITED

DIRECTOR'S REPORT - Continued

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

Statement of directors' responsibilities - continued

In addition, the Directors have elected to prepare the financial statements in accordance with Gibraltar Financial Accounting Standards.

The financial statements are required by law to give a true and fair view of the state of affairs of the Company and the profit and loss of the company for that period. In preparing these financial statements, the directors are required to:

- select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- make judgements and accounting estimates that are reasonable and prudent;
- state whether applicable accounting standards have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the financial statements; and
- prepare the financial statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the company will continue in business.

The directors are responsible for keeping adequate accounting records that are sufficient to show and explain the company's transactions and disclose with reasonable accuracy at any time the financial position of the company and enable them to ensure that the financial statements comply with the Gibraltar Companies Act 2014 and other applicable legislation. They are also responsible for safeguarding the assets of the Company and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

Principal risk and uncertainties facing the Company

The Company is exposed to a variety of business and operational risks. The directors believe that appropriate processes are in place to monitor and mitigate these risks and their adverse consequences to the Company. Risks include exposure to market risk (including foreign exchange risk), interest rate risk and liquidity risk.

Disclosure of information to the auditors

The directors have taken all the steps that they ought to have taken as directors in order to make themselves aware of any relevant audit information and to establish that the company's auditors are aware of that information. The directors confirm that there is no relevant information that they knew of and of which they knew the company's auditors are unaware.

Auditors

The auditors, AMS Limited, will be proposed for re-appointment at the forthcoming Annual General Meeting.



Hans Niemi
Director
April 25th 2023

REPORT OF THE INDEPENDENT AUDITORS TO THE MEMBERS OF SUNBORN (GIBRALTAR) RESORT LIMITED

Opinion

We have audited the financial statements of **Sunborn (Gibraltar) Resort Limited** (the Company), which comprise the balance sheet as at 31 December 2022, and the statement of comprehensive income, statement of cash flows and statement of changes in equity for the year then ended, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying financial statements:

- give a true and fair view of the state of the company's affairs as at 31 December 2022 and of the company's loss and cashflows for the year then ended;
- have been properly prepared in accordance with Gibraltar Financial Reporting Standards;
- have been prepared in accordance with the Companies Act 2014.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code), and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Emphasis of matter - Going concern

In forming our opinion on the financial statements, which is not qualified, we have considered the adequacy of the disclosure made in Note 2 to the accounts concerning the Company's ability to continue as going concern. As explained in Note 2 to the accounts, indicate the existence of a possible uncertainty which may cast doubt about the Company's ability to continue as going concern. The financial statements do not include the adjustments that would result if the Company was unable to continue as going concern.

Responsibilities of the directors for the financial statements

The directors are responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with applicable law in Gibraltar and Gibraltar Financial Reporting Standards, and for such internal control as the directors determine is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

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

REPORT OF THE INDEPENDENT AUDITORS TO THE MEMBERS OF SUNBORN (GIBRALTAR) RESORT LIMITED - Continued

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists.

Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the directors.
- Conclude on the appropriateness of the directors' use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

We communicate with the directors regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

REPORT OF THE INDEPENDENT AUDITORS TO THE MEMBERS OF SUNBORN (GIBRALTAR) RESORT LIMITED - Continued

Report on Other Legal and Regulatory Requirements

Opinion on other matter prescribed by the Companies Act 2014

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

- the information given in the Director's Report for the financial year for which the financial statements are prepared is consistent with the financial statements; and
- the Director's Report has been prepared in accordance with the requirements of the Companies Act 2014.

In the light of the knowledge and understanding of the company and its environment obtained in the course of the audit, we have not identified any material misstatements in the Director's Report.

Matters on which we are required to report by exception

We have nothing to report in respect of the matter where the Companies Act 2014 requires us to report to you if, in our opinion, we have not received all the information and explanations we require for our audit.

This report, including the opinion, has been prepared for and only for the company's members as a body in accordance with Section 257 of the Companies Act 2014 and for no other purpose. We do not, in giving these opinions, accept or assume responsibility for any other purpose or to any other person to whom this report is shown or into whose hands it may come save where expressly agreed by our prior consent in writing.



For and behalf of
AMS Limited
Statutory auditor
Suite 16
Watergardens 5
Gibraltar

27 April 2023

SUNBORN (GIBRALTAR) RESORT LIMITED

STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR ENDED 31st DECEMBER 2022

	Notes	2022 £	2021 £
TURNOVER	3, 5	10,671,586	8,438,221
Cost of sales	6	(1,130,317)	(936,061)
Gross profit		9,541,269	7,502,160
Administrative expenses	7	(9,528,619)	(7,768,078)
OPERATING INCOME (LOSS)		12,650	(265,918)
Interest and financing charges		(75,389)	(72,319)
LOSS ON ORDINARY ACTIVITIES BEFORE TAXATION		(62,739)	(338,237)
Tax on ordinary activities	10	-	-
LOSS FOR THE FINANCIAL YEAR		(62,739)	(338,237)
Other comprehensive income		-	-
TOTAL COMPREHENSIVE LOSS		£ (62,739)	£ (338,237)

The notes on pages 11 to 22 form part of these accounts.

SUNBORN (GIBRALTAR) RESORT LIMITED


BALANCE SHEET

AS AT 31 DECEMBER 2022

	Notes	2022 £	2021 £
FIXED ASSETS			
Tangible assets	11	294,385	274,546
CURRENT ASSETS			
Inventories		113,487	101,829
Debtors	12	1,383,835	1,297,944
Cash at bank and in hand		103,915	92,638
		<u>1,601,237</u>	<u>1,492,411</u>
CREDITORS: AMOUNTS FALLING DUE WITHIN ONE YEAR	13	(3,012,878)	(4,108,546)
NET CURRENT LIABILITIES		(1,411,641)	(2,616,135)
TOTAL ASSETS LESS CURRENT LIABILITIES		(1,117,256)	(2,341,589)
CREDITORS: AMOUNTS FALLING DUE IN MORE THAN ONE YEAR	14	(2,994,446)	(1,707,374)
NET LIABILITIES		£ (4,111,702)	£ (4,048,963)
CAPITAL AND RESERVES			
Called up share capital	18	2,000	2,000
Profit and loss account		(4,113,702)	(4,050,963)
Equity shareholders' funds		<u>£ (4,111,702)</u>	<u>£ (4,048,963)</u>

The financial statements were approved by the Director on 25th April 2023


Hans Niemi
Director


Xavier Valero
Director

The notes on pages 11 to 22 form part of these accounts.

SUNBORN (GIBRALTAR) RESORT LIMITED

STATEMENT OF CHANGES IN SHAREHOLDER'S EQUITY

AS AT 31 DECEMBER 2022

	<u>Share Capital</u> £	<u>Retained Earnings</u> £	<u>Total</u> £
Balance as at 1 January 2021	2,000	(3,712,726)	(3,710,726)
Total comprehensive loss for the financial year	<u>-</u>	<u>(338,237)</u>	<u>(338,237)</u>
Balance as at 31 December 2021	2,000	(4,050,963)	(4,048,963)
Total comprehensive loss for the financial year	<u>-</u>	<u>(62,739)</u>	<u>(62,739)</u>
Balance as at 31 December 2022	<u>£ 2,000</u>	<u>£ (4,113,702)</u>	<u>£ (4,111,702)</u>

The notes on pages 11 to 22 form part of these accounts.

SUNBORN (GIBRALTAR) RESORT LIMITED

STATEMENT OF CASH FLOW FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

	2022 £	2021 £
Reconciliation of operating loss to net cash outflow from operating activities		
Operating loss before tax taxation	(62,739)	(338,237)
Interest and financing charges	75,389	72,319
Operating income/(loss)	12,650	(265,918)
Depreciation	145,433	189,896
Movement in inventories	(11,658)	(2,009)
Decrease in debtors	(85,891)	(332,222)
Increase in creditors	121,012	74,404
Net cash inflow/(outflow) from operating activities	181,546	(335,849)
Cash outflow from investing activities		
Payments to acquire tangible fixed assets	(165,272)	(282,556)
Cash flow from financing		
Cash proceeds from borrowings	-	400,000
Repayment of obligations under finance lease	(4,997)	(12,926)
Net cash outflow/(inflow) from financing activities	(4,997)	387,074
Taxation		
Corporation tax paid	-	-
Increase/(decrease) in cash	£ 11,277	£ (231,331)
Reconciliation of net cash flow to movement in net funds		
Cash at bank at 31 December	103,915	92,638
Cash at bank at 1 January	(92,638)	(323,969)
Increase/(decrease) in cash in year	£ 11,277	£ (231,331)

The notes on pages 11 to 22 form part of these accounts.

SUNBORN (GIBRALTAR) RESORT LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

1. COMPANY INFORMATION

Sunborn (Gibraltar) Resort Limited (the 'Company') is a private company limited by shares incorporated and registered in Gibraltar. The Company is wholly-owned subsidiary of Sunborn (Gibraltar) Holdings Limited, a private company limited by shares incorporated and registered in Gibraltar.

The address of its registered office is 57/63 Line Wall Road, Gibraltar. The address of its principal place of business is 35 Ocean Village, Gibraltar.

2. STATEMENT OF COMPLIANCE AND BASIS OF PREPARATION

The financial statements have been prepared under the historical cost convention and in accordance with Gibraltar Financial Reporting Standards ('FRS 102').

The Company is also subject to the requirements of the Gibraltar Companies Acts 2014.

The financial statements are presented in Sterling Pounds (£), which is also the Company's functional currency.

Going concern

Due to the continued impact of Covid-19 pandemic in the company's operations during the year, as 31 December 2022, the company made a loss of £62,739 (2021: loss of £338,237) and had net liabilities of £4,111,702 (2021: £4,048,963). The directors have considered the financial projections for the company over the foreseeable future and have also reviewed the ongoing committed financial support from the company's parent undertaking and are confident that this will be available for the foreseeable future.

After making enquiries, the directors are reasonably satisfied that the company has sufficient resources to continue in operation for the foreseeable future, being at least 12 months from the date of signing the financial statements. Accordingly, they continue to adopt the going concern basis in preparing the financial statements.

The directors are of the opinion that no asset is likely to be realised for an amount less than the amount at which it is recorded in the financial statements as at 31 December 2022.

Accordingly, no adjustments have been made to the financial statements relating to the recoverability and classification of the asset carrying amounts or the amounts and classification of liabilities that might be necessary should the consolidated entity not continue as a going concern.

SUNBORN (GIBRALTAR) RESORT LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS - continued

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

Turnover

Turnover is measured at the fair value of the consideration received and receivable and represents amounts receivable for goods and services provided in the normal course of business, net of discounts. Revenue from rendering services is recognised when services are performed, provided that the amount can be measured reliably. Revenue from the sale of goods is recognised on the transfer of significant risks and rewards of ownership, which generally coincides with the time when the goods are delivered to customers and title has passed. Amounts paid in advance of services rendered and goods sold are recognised as deferred income.

Foreign currency translation

Foreign currency transactions are translated into functional currency using the exchange rates prevailing at the dates of the transactions. Foreign exchange gains and losses resulting from the settlement of such transactions and from the translation at year-end exchange rates of monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are recognised in the profit and loss account.

Finance lease

Leases of assets that transfer substantially all the risks and rewards incidental to ownership are classified as finance leases.

Finance leases are capitalised at commencement of the lease as assets at the fair value of the leased asset or, if lower, the present value of the minimum lease payments calculated using the interest rate implicit in the lease. Where the implicit rate cannot be determined, the Company's incremental borrowing rate is used. Incremental direct costs, incurred in negotiating and arranging the lease, are included in the cost of the asset.

Assets are depreciated over the shorter of the lease term and the estimated useful life of the asset. Assets are assessed for impairment at each reporting date.

The capital element of lease obligations is recorded as a liability on inception of the arrangement. Lease payments are apportioned between capital repayment and finance charge, using the effective interest rate method, to produce a constant rate of charge on the balance of the capital repayments outstanding.

Operating lease

Leases that do not transfer all the risks and rewards of ownership are classified as operating leases. Payments made under this type of lease are charged to the profit and loss account on a straight-line basis over the period of the lease.

SUNBORN (GIBRALTAR) RESORT LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS - continued

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - continued

Tangible assets

Tangible assets are stated at purchase cost, together with any incidental costs of acquisition less accumulated depreciation. Improvement costs that we believe add value to the company are capitalised as additions and depreciated over the estimated useful economic lives. The estimated cost and accumulated depreciation of replaced or refurbished assets are written off and any resulting losses are recognised in operating expenses. Depreciation is calculated using the straight-line method to allocate their cost to their estimated residual values over their estimated useful lives.

The useful economic life of assets is as follows:

Computers	- 3 years
Fixtures and fittings	- 3 years
Plant and machinery	- 2 to 3 years
Motor vehicles	- 3 years

Tangible fixed assets are classified in this category if they acquired principally for the purpose of holding them for the long term. All repairs and maintenance costs, including minor improvement costs are charged to the profit and loss account during the financial year in which they are incurred.

Inventories

Inventories are stated at the lower of cost and net realisable value and comprise materials and consumables.

The cost of materials and consumables is determined on a weighted average basis and includes transport and handling costs.

Where necessary, provision is made for obsolete, slowing moving and defective inventories.

Debtors

Debtors are included in current assets, except for maturities greater than twelve months after the end of the reporting year which are classified as part of fixed assets.

Creditors

Creditors are obligations to pay for goods or services that have been acquired in the ordinary course of business from suppliers. Creditors are classified as current liabilities if payment is due within one year or less. If not, they are presented as fixed liabilities. Creditors are recognised initially at fair value and subsequently measured at their recoverable value.

SUNBORN (GIBRALTAR) RESORT LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS - continued

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES - continued

Impairment

Assets are subject to an impairment review if there are events or changes in circumstances which indicate that their carrying amount may not be recoverable in full. The impairment review comprises a comparison of the carrying amount of the assets with their recoverable amount, which is the higher of net realisable value and value in use. The carrying value of an asset is written down by the amount of any impairment and this loss is recognised in the profit and loss account in the year in which it occurs. If an external event gives rise to the reversal of an impairment loss, the reversal is recognised in the profit and loss account by increasing the carrying amount of the asset in the year in which it occurs.

The carrying amount of the asset will only be increased up to the amount that it would have been had the original impairment not occurred.

Current and deferred taxation

Where necessary, provision at the applicable rate is made for corporation tax payable on profits for the year, taking into account any available tax losses.

Deferred tax is recognised in respect of all timing differences that have originated but not reversed at the balance sheet date. Timing differences are differences between the taxable profits and the results as stated in the financial statements that arise from the inclusion of gains and losses in tax assessments in years different from those in which they are recognised in the financial statements.

A net deferred tax asset is regarded as recoverable and therefore recognised only when it can be regarded as more likely than not that there will be suitable taxable profits from which the future reversal of underlying timing differences can be deducted.

Deferred tax is measured at the average tax rates that are expected to apply in the years in which the timing differences are expected to reverse based on tax rates and laws that have been enacted by the balance sheet date.

Deferred tax is measured on a non-discounted basis.

Government grants

The company recognises government grants either based on the performance model or the accrual model. They are measured at the fair value of the asset received or receivable. During 2021, the company received £380,907 from the Government of Gibraltar in respect of compensation for the salaries and wages of its inactive employees as defined in the relevant Gibraltar regulation. This amount has been recognised as income in the previous year.

SUNBORN (GIBRALTAR) RESORT LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS - continued

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS

The preparation of the Company's financial statements requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the reported amounts of revenue, expenses, assets and liabilities, and the disclosure of contingent liabilities at the reporting date. However, uncertainty about these assumptions and estimates could result in an outcome that could require a material adjustment to the carrying amount of the asset or liability affected in the future.

Judgments

In the process of applying the Company's accounting policies, management has made judgments, apart from those involving estimations, which have the most significant effect on the amounts recognized in the financial statements.

Functional Currency

Based on the economic substance of the underlying circumstances relevant to the Company, the functional currency of the Company has been determined to be the Sterling Pounds (£). The Sterling Pounds (£), is the currency of the primary economic environment in which the Company operates. It is the currency that mainly influences the turnover, costs of sales, and the currency in which receipts from operating activities are usually retained.

Operating Leases

The Company has entered into various lease agreements as a lessee. The Company has determined that the lessor retains the significant risks and rewards of ownership of these properties which are being leased out on operating lease.

Estimates and Assumptions

The estimates and assumptions used in the financial statements are based upon management's evaluation of the relevant facts and circumstances as of the date of the Company's financial statements. Actual results could differ from such estimates.

Allowance for Impairment of debtors

Allowance for impairment of receivables is maintained at a level considered adequate to provide for potentially uncollectible receivables. A provision for impairment loss of receivables is established when there is objective evidence that the Company will not be able to collect all amounts due according to the original terms of the receivables. The amount of the provision is the difference between the asset's carrying amount and the present value of estimated future cash flows, discounted at the effective interest rate. Management's judgment is required in the estimation of future changes to the allowance. The provision is recognized in the statement of comprehensive income.

The carrying value of debtors (excluding prepayments) amounted to £1,105,672 (2021: £990,571). Provision for impairment of financial assets recognized in 2021 amounted to £11,000. No impairment recognized during the year.

SUNBORN (GIBRALTAR) RESORT LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS - continued

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS - continued

Net Realizable Value of Inventories

The Company writes down to net realizable value its inventories whenever net realizable value becomes lower than cost due to damage, physical deterioration, obsolescence, changes in price levels or other causes. A new assessment is made of net realizable value in each subsequent period. When the circumstances that previously caused the inventories to be written down below cost no longer exist or when there is clear evidence of an increase in net realizable value because of changed economic circumstances, the amount of the write-down is reversed (i.e., the reversal is limited to the amount of the original write-down) so that the new carrying amount is the lower of the cost and the revised net realizable value.

The carrying value of inventories amounted to £113,487 (2021: £101,829). No write-down of inventories was recognized in 2022 and 2021.

Estimated Useful Lives of Tangible Assets

The Company estimates the useful lives of tangible assets based on the period over which the tangible assets are expected to be available for use. The estimated useful lives of the tangible assets are reviewed periodically and updated if expectations differ materially from previous estimates due to physical wear and tear, technical or commercial obsolescence and legal or other limits on the use of the tangible assets. However, it is possible that future results of operations could be materially affected by changes in the estimates brought about by changes in factors mentioned above.

The Company estimates the useful lives of tangible assets based on the period over which the tangible assets are expected to be available for use. The estimated useful lives of the tangible assets are reviewed periodically and updated if expectations differ materially from previous estimates due to physical wear and tear, technical or commercial obsolescence and legal or other limits on the use of the tangible assets. However, it is possible that future results of operations could be materially affected by changes in the estimates brought about by changes in factors mentioned above.

The aggregate carrying values of tangible assets amounted to £294,385 (2021: £274,546). There was no change in the estimated useful lives of tangible assets in 2022 and 2021.

SUNBORN (GIBRALTAR) RESORT LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS - continued

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING JUDGMENTS, ESTIMATES AND ASSUMPTIONS - continued

Impairment of non-financial assets

The Company assesses at each reporting period whether there is an indication that prepayments (presented under "other debtors") and tangible assets, and other non-current assets may be impaired. Determining the value in use of these assets, which requires the determination of future cash flows expected to be generated from the continued use and ultimate disposition of such assets, requires the Company to make estimates and assumptions that can materially affect the financial statements. Future events could cause the Company to conclude that these assets are impaired. Any resulting impairment loss could have a material adverse impact on the Company's financial position and results of operations. The preparation of the estimated future cash flows involves significant judgments and estimates. While the Company believes that the assumptions are appropriate and reasonable, significant changes in the assumptions may materially affect the assessment of recoverable values and may lead to future impairment charges.

The aggregate carrying values of prepayments amounted to £278,163 (2021: £307,373). No provision for impairment of non-financial assets was recognized in 2022 and 2021.

5. REVENUE

	2022	2021
	£	£
Rooms	7,235,839	5,962,950
Food and beverage	2,660,905	2,000,102
Other revenue	774,842	475,169
	<u>£ 10,671,586</u>	<u>£ 8,438,221</u>

Turnover during 2022 and prior years are derived in Gibraltar.

6. COST OF SALES

	2022	2021
	£	£
Food	487,019	348,371
Beverage	214,433	193,580
Agent commission	264,100	313,031
Other cost	164,765	81,079
	<u>£ 1,130,317</u>	<u>£ 936,061</u>

SUNBORN (GIBRALTAR) RESORT LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS - continued

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

7. ADMINISTRATIVE EXPENSES

	2022	2021
	£	£
Salaries, wages and other benefits	3,540,764	2,332,518
Lease expense	3,180,000	3,180,000
Rent, rates and utilities	859,039	672,246
Depreciation	145,433	189,896
Mooring fees	536,760	371,885
Cleaning and laundry	312,472	246,491
Marketing, promotion and printing	141,755	108,221
Bad debts	-	11,000
Reservation system	106,568	71,080
Supplies	104,231	78,328
Credit card commission	140,166	106,277
Travel and entertainment	82,222	77,388
Audit fees	15,600	12,452
Bank charges	8,486	4,758
Legal and professional fees	4,855	886
Other expenses	350,268	304,652
	<u>£ 9,528,619</u>	<u>£ 7,768,078</u>

8. EMPLOYEE INFORMATION

The average number of persons employed by the Company during the year was:

	2022	2021
	No.	No.
Management and administrative	12	12
Operations	156	149
	<u>168</u>	<u>161</u>

9. DIRECTORS' EMOLUMENTS

The directors did not receive any emoluments from the company for their services during the current year or the preceding period.

SUNBORN (GIBRALTAR) RESORT LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS - continued

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

10. TAXATION

The company is liable to corporation tax in Gibraltar in accordance with Income Tax Act.

(a) Analysis of current tax

	2022	2021
	£	£
Gibraltar corporation tax	-	-

(b) Factors affecting tax charge for the year

Loss on ordinary activities before taxation	(62,739)	(338,237)
Gibraltar corporation tax at 12.5% (2021: 11.25%)	(7,843)	(38,052)
Tax effect of:		
Differences between depreciation and capital allowances	2,495	8,041
COVID-19 government grant	-	(42,852)
Assessable tax loss during the year to carry forward	84,061	300,998
Assessable tax losses used to offset taxation during the year	(78,713)	(228,135)
Current tax expense for the year	£ -	£ -

11. TANGIBLE ASSETS

	Computers	Plant & machinery	Fixtures fittings	Motor vehicles	Total
	£	£	£	£	£
COST					
At 1 January 2022	297,371	392,481	464,302	71,610	1,225,764
Additions	20,210	124,832	20,230	-	165,272
Transfers	(103)	-	103	-	-
Disposals	-	-	-	-	-
At 31 December 2022	317,478	517,313	484,635	71,610	1,391,036
ACCUMULATED DEPRECIATION					
At 1 January 2022	209,415	239,971	434,482	67,350	951,218
Charge for the year	39,648	83,146	18,379	4,260	145,433
Disposal	-	-	-	-	-
At 31 December 2022	249,063	323,117	452,861	71,610	1,096,651
NET BOOK VALUE					
At 31 December 2022	£ 68,415	£ 194,196	£ 31,774	£ -	£ 294,385
At 31 December 2021	£ 87,956	£ 152,510	£ 29,820	£ 4,260	£ 274,546

The net carrying amount of assets held under finance leases included in motor vehicle is nil (2021: £4,260).

SUNBORN (GIBRALTAR) RESORT LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS - continued

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

12. DEBTORS

	2022	2021
	£	£
Trade debtors	784,406	677,707
Amounts due from related parties	124,614	124,614
Deferred tax assets	109,647	109,647
Other debtors	365,168	385,976
	<u>£ 1,383,835</u>	<u>£ 1,297,944</u>

The amounts due from related parties are unsecured, interest free and repayable on demand.

13. CREDITORS: AMOUNTS FALLING DUE WITHIN ONE YEAR

	2022	2021
	£	£
Trade creditors	396,706	436,657
Deferred income	346,454	389,802
Loans (note 15)	-	1,500,000
Other creditors and accruals	91,324	90,573
Amounts due to related parties	771,390	825,778
Taxation and social security	1,407,004	860,739
Finance lease obligation	-	4,997
	<u>£ 3,012,878</u>	<u>£ 4,108,546</u>

The amounts due to related parties are unsecured, interest free and repayable on demand.

14. CREDITORS: AMOUNTS FALLING DUE IN MORE THAN ONE YEAR

	2022	2021
	£	£
Amounts due to related party	1,494,446	1,707,374
Loans (note 15)	1,500,000	-
Finance lease obligation (note 16)	-	-
	<u>£ 2,994,446</u>	<u>£ 1,707,374</u>

The amounts due to related parties are unsecured, interest free and repayable on demand.

SUNBORN (GIBRALTAR) RESORT LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS – continued

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

15. LOANS

This represents loans that are payable in 2 years from the date of first drawdown and bears interest at the rate of 5% per annum. The loans are secured by a collateral provided by Sunborn Oy, the Company's ultimate controlling party (note 20). Interest on the loans in 2022 amounted to £75,000 (2021: £71,021).

16. FINANCE LEASE

The future minimum finance lease payments are as follows:

	2022	2021
	£	£
Not later than one year	-	5,387
Later than one year and not later than five years	-	-
	<u>-</u>	<u>5,387</u>
Less: finance charge	-	(390)
	<u>-</u>	<u>(390)</u>
Carrying amount of finance lease obligation	<u>£ -</u>	<u>£ 4,997</u>

In 2021, the finance lease relates to motor vehicle which is leased from a leasing company. The net book value of the motor vehicle in the previous year was £4,260.

17. OPERATING LEASE

The Company has entered into an operating lease agreement with its sister company Sunborn (Gibraltar) Limited in relation to the rental of a vessel, turned into hotel.

Total future minimum lease payments per lease agreement for each of the following years:

	2022	2021
	£	£
Operating leases which expire:		
Not later than one year	3,180,000	2,700,000
In two to five years	12,720,000	13,500,000
More than five years	-	-
	<u>15,900,000</u>	<u>16,200,000</u>

SUNBORN (GIBRALTAR) RESORT LIMITED

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS – continued

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2022

18. CALLED UP SHARE CAPITAL

	2022	2021
Authorised:		
2,000 ordinary shares of £1 each	£ 2,000	£ 2,000
Issued, called up and fully paid:		
2,000 ordinary shares of £1 each	£ 2,000	£ 2,000

19. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTY

The following transactions were carried out with related parties:

	2022	2021
	£	£
Revenue	169,007	140,017
Lease expense	(3,180,000)	(3,180,000)

The transactions were entered into on bases determined between the director of the Company and the related parties in the ordinary course of business.

Year end balances due from/to parent and related parties are disclosed in notes 12, 13 and 14.

20. IMMEDIATE PARENT UNDERTAKING AND ULTIMATE CONTROLLING PARTY

The immediate parent undertaking of the Company is Sunborn (Gibraltar) Holdings Limited. Sunborn (Gibraltar) Holdings Limited is 100 % owned by Sunborn International Oy, whose ultimate parent is Sunborn Oy, a company domiciled in Finland.

Sunborn Oy is owned by The Niemi family who are regarded by the director to be the ultimate controlling party.

21. CHARGES

Nordic Trustee and Agency AB (PUBL) has unlimited charge and debenture against the company in respect of the loan issued to its sister company, Sunborn (Gibraltar) Limited.


SUNBORN (GIBRALTAR) HOLDINGS LIMITED



BALANCE SHEET AS AT 31 DECEMBER 2022

	2022	2021
	£	£
FIXED ASSETS		
Investments	15,609,000	15,609,000
	<hr/>	<hr/>
CURRENT ASSETS		
Amount due from group company	2,000	2,000
	<hr/>	<hr/>
	2,000	2,000
CREDITORS: AMOUNTS FALLING DUE WITHIN ONE YEAR	(5,000)	(5,000)
	<hr/>	<hr/>
NET CURRENT ASSETS	3,000	3,000
	<hr/>	<hr/>
TOTAL ASSETS LESS CURRENT LIABILITIES	15,608,000	15,608,000
	<hr/>	<hr/>
CREDITORS: AMOUNTS FALLING DUE AND PAYABLE AFTER MORE THAN ONE YEAR	(15,606,000)	(15,606,000)
	<hr/>	<hr/>
NET ASSETS	£ 2,000	£ 2,000
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
CAPITAL AND RESERVES		
Called up share capital	2,000	2,000
Retained earnings	-	-
	<hr/>	<hr/>
TOTAL EQUITY	£ 2,000	£ 2,000
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Approved by the Board on 30 August 2023


Hans Niemi
Director


Xavier Valero
Director

YHTIÖ

Rush Factory Oyj
Vanha raumantie 7
21250 Masku

KOHDEYHTIÖ

Sunborn International Holding Oy
Juhana Herttuan Puistokatu 23
20100 Turku

TALOUDELLINEN NEUVONANTAJA

Origo Partners Oy
Eteläesplanadi 2
00130 Helsinki

SUNBORN INTERNATIONAL HOLDING OY:N OIKEUDELLINEN NEUVONANTAJA

Borenius Asianajotoimisto Oy
Eteläesplanadi 2
00130 Helsinki

RUSH FACTORY OYJ:N OIKEUDELLINEN NEUVONANTAJA

Asianajotoimisto Edelle Oy
Olavintie 2
20700 Turku

RUSH FACTORY OYJ:N TILINTARKASTAJA

Grant Thornton Oy
Tietokuja 4
00330 Helsinki

SUNBORN INTERNATIONAL HOLDING OY:N TILINTARKASTAJA

Grant Thornton Oy
Tietokuja 4
00330 Helsinki