



# SUNBORN LONDON

OSAVUOSIKATSAUS H1/2023

1.1. – 30.6.2023

22.8.2023



## OSAVUOSIKATSAUS 1.1. – 30.6.2023

### Keskeiset luvut – Sunborn London Oyj

	H1/2023	H1/2022	
	1.1. –	1.1. –	1.1. –
1 000 EUR	30.6.2023	30.6.2022	31.12.2022
Vuokratuotot	1 596	1 405	3 969
EBITDA	1 448	1 218	3 648
Liikevoitto	696	466	2 143
Sijoituskiinteistö (Laivahotelli)	32 748	34 145	33 393
Oma pääoma	27 176	28 212	26 998
Lainat	24 475	24 572	24 273

### Keskeiset luvut – Operaattori Sunborn International (UK) Ltd

	H1/2023	H1/2022	
	1.1. –	1.1. –	1.1. –
1 000 EUR	30.6.2023	30.6.2022	31.12.2022
Liikevaihto	5 282	4 764	10 048
EBITDAR	1 958	1 816	3 783

### Toimitusjohtaja Hans Niemi

“Vuokratuotot operaattori Sunborn International (UK) Ltd:ltä olivat budjetin mukaisesti 1,6 MEUR (1,4 MEUR). Liikellelaskijan taloudellinen tulos ja velanhoidokyky jatkuivat vahvalla tasolla.

Hotellitoiminta Sunborn International (UK) Ltd:n alaisuudessa ylitti tulosodotukset liikevaihdon noustessa 11 % 5,28 miljoonaan puntaan (4,76 miljoonaa puntaa) ja EBITDAR nousi +8 % 1,96 miljoonaan puntaan (1,82 miljoonaa puntaa). Kaiken kaikkiaan erinomaista suorituskykyä ja suuntaa Sunbornin johdolla.”

### Sunborn London Oyj - Taloudellinen katsaus 1.1. – 30.6.2023

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. Vuokra nostettiin inflaation myötä 234 000 puntaan kuukaudessa 1.1.2023 alkaen. 31.12.2022 päättyneen vuoden aikana kuukausivuokra oli 195 000 puntaa, mutta Sunborn London Oyj veloitti 1,1 miljoona puntaa lisävuokraa kattamaan kasvaneet pääomakustannukset, suunnitellut joukkovelkakirjalainan takaisinmaksut, alusvakuutukset ja luokituskulut.

Vuokratuotot raportointikaudelta olivat vuokrasopimuksen mukaisesti 1,596 miljoonaa EUR (1,405 miljoonaa EUR). Valuuttakurssien vaihtelut vaikuttivat hieman euromääräisiin vuokratuottoihin. Kulut olivat edellisen vuoden tasolla.

Laivahotellin käypä arvo 30.6.2023 vastaa sen diskontattuihin kassavirtoihin perustuvaa kirjanpitoarvoa.

### Operaattorin taloudellinen katsaus 1.1. – 30.6.2023

Tarkasteltaessa liiketoimintaa lukujen valossa oli kohtuullista optimismia siirryttäessä vahvasta loppuvuodesta 2022 vuoteen 2023. Tammikuussa nousu kuitenkin hidastui johtuen osittain liikenneverkoissa tapahtuvan työtaistelun uhasta ja sen toteutumisesta. Tämä tarkoitti kasvun hidastumista. Tämä vaikutti negatiivisesti tammikuuhun, vaikka ICE-pelinäyttelyn paluu ExCeL:iin helmikuussa paransi käyttölukuja vuotta aiemmasta, samoin kuin huhtikuinen Star Wars -näyttely.

Vuoteen 2022 verrattuna käyttöaste kasvoi ensimmäisellä vuosineljänneksellä 3 % viime vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna, ja ADR kasvoi huomattavasti 13,03 punttaa, mikä johti RevParin kasvuun +13 % eli 14,43 punttaa. Tämä saavutettiin hiljaisemman ajan alennetulla hinnalla, mikä näkyi alhaisemmalla käyttöasteen kasvulla.

Kilpailijat julkaisivat suurempia käyttöasteen kasvulukuja, vaikkakin vuoden 2022 taso oli huomattavasti alhaisempi 44,8 prosentista 63,5 prosenttiin. Tästä huolimatta, olimme kilpailijoidemme edellä 6,1 %. Samankaltainen suuntaus koettiin ADR:ssä, jossa STR osoitti 11,4 %:n kasvua. Edelleen suorituskykymme oli 11,4 % korkeampi, mikä johti siihen, että RevPar oli 16,7 % korkeampi kilpailijoihimme verrattuna.

Q2 oli hieman erilainen vertailukelpoisuuden kannalta, sillä Covid19:n Omnicron-variantti oli edelleen vaikuttanut negatiivisesti vuoden 2022 ensimmäiseen neljännekseen. RevParin 6,01 punnan (+4 %) kasvu johtui suurelta osin vuokrausasteen +8,8 prosentin kasvusta verrattuna viime vuoteen huolimatta ADR:n laskusta.

Samantyyppisen kuvion kokivat kilpailijamme korkeammalla käyttöasteella, mutta vertailukelpoisella ADR:llä, johtaen RevPar:n +12 % kasvuun. Toisen vuosineljänneksen RevPar-arvomme oli 4,12 punttaa kilpailijoitamme korkeampi.

### **Keskeiset suoritusmittarit H1 2023 vs. H1 2022**

	<b>Yhteensä H1 2023</b>	<b>Yhteensä H1 2022</b>	<b>Muutos</b>	<b>Kommentti:</b>
Liikevaihto M€	£5,28	£4,76	+11 %	Vakaa kysyntä sekä vapaa-ajan- että yrityssegmenteissä auttoi saavuttamaan 11 %:n liikevaihdon kasvun vuotta aiemmasta. Kustannuspaineet ja suunniteltu OPEX vaikuttivat EBITDAR-suhteeseen, joka kasvoi +8 % vuotta aiemmasta.
EBITDAR ME	£1,96	£1,82	+8 %	
<i>Liikevaihdon jakauma</i>				
Majoitus	58 %	59 %		Kokonaisuudessaan huonemyynti kasvoi 9 % ja ruoka- ja juomamynti 23 % verrattuna vuoden 2022 ensimmäiseen puoliskoon. Korkeamman käyttöasteen myötä ravintolamyntimme kasvoi +3 % vuoteen 2022 verrattuna. M&E oli huomattavasti korkeampi, mikä johtui osittain suuremman MICE-liiketoiminnan tuotosta vuonna 2023, mikä kasvoi +40 %.
Ravintola	34 %	31 %		
Muut	8 %	10 %		
<b>Muutos-%</b>	<b>Yhteensä H1 2023</b>			Käyttöaste kasvoi +8 %, ADR parani 2,59 punttaa ja RevPar 10,22 punttaa vuoden 2023 ensimmäisellä puoliskolla. Huonemyynti kasvoi +11 %. Verrattuna kilpailijoihin kaikki suoritusmittarit olivat positiivisia: käyttöaste +8 %, ADR samalla tasolla ja RevPar 11,30 punttaa.
ADR	+0 %			
Käyttöaste-%	+8 %			
RevPar	+9 %			

Jatkuvan työtaistelun uhan ja huonon sään vuoksi koko Lontoon alueella on havaittavissa yleistä hidastumista heinä- ja elokuussa. Vahvan Q4-ennusteen myötä odotamme kuitenkin kasvun jatkuvan kuluvalle vuodelle. Tätä osaltaan auttaa puolustusteollisuuden DSEI-mallinäyttelyn paluu syyskuussa ja säännölliset marraskuun tapahtumat, mukaan lukien World Travel Market, joten H2 näyttää positiiviselta.

## Merkittävät tapahtumat raportointikaudella ja sen jälkeen

Ei raportoitavaa.

## Arvio tulevasta kehityksestä

Yhtiön johto uskoo, että kiinteistö jatkaa menestyksekkästä toimintaa nykyisen johdon alaisuudessa ja Sunborn London Oyj:n taloudellisen tuloksen ja velanhoitokyvyn säilyvän vakaana.

Johto odottaa uuden Elizabeth Line -junayhteyden, kaupunginjohtajan toimiston muuton ja Silvertownin laiturialueen kehittämisen jatkavan hotellihuoneiden kysynnän ja ADR-kehityksen positiivista kasvua.

## Arvio toiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä

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

Korkoriskiä ei ole suojattu ja se voi vaikuttaa negatiivisesti ja olennaisesti Sunborn London Oyj:n likviditeettiin.

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

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

Jatkuva inflaatiopaine voi aiheuttaa merkittävää materiaali- ja työkustannusten nousua johtaen odotettua nopeampaan myynnin hintakehitykseen ja voittomarginaalien vaihteluun lyhyellä aikavälillä, kun liiketoiminta sopeutuu epävakaisiin markkinaolosuhteisiin.

Ympäristöön tai kansanterveyteen liittyvät haittatekijät voivat aiheuttaa Operaattorille mahdollisia liiketoiminnan keskeytyksiä.

Ukrainan sodalla arvioidaan olevan rajallinen suora vaikutus yhtiön toimintaan.

## SISÄLTÖ

OSAVUOSIKATSAUS 1.1. – 30.6.2023 .....	2
KONSERNIN TULOSLASKELMA (IFRS) .....	6
KONSERNIN TASE (IFRS).....	7
LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA (IFRS).....	8
KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA (IFRS).....	9
LIITETIEDOT (IFRS).....	10
1. Yleistä.....	10
2. Yhteenveto merkittävistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista .....	10
3. Vuokratuotot lähipiiriyhtiöiltä ja muut tuotot .....	10
4. Sijoituskiinteistöt .....	11
5. Oma pääoma .....	12
6. Lainat .....	12
7. Lähipiiritapahtumat .....	13
8. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat.....	15

## KONSERNIN TULOSLASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	Liitetieto	1.1. – 30.6.2023	1.1. – 30.6.2022	1.1. – 31.12.2022
Vuokratuotto konserniyhtiöltä	3, 7	1 596	1 405	3 969
Poistot	4	-752	-752	-1 505
Liiketoiminnan muut kulut		-148	-187	-321
<b>Liikevoitto</b>		<b>696</b>	<b>466</b>	<b>2 143</b>
Rahoitustuotot	7	759	722	1 445
Rahoituskulut		-1 232	-1 012	-2 078
Rahoitustuotot ja -kulut		-473	-290	-633
<b>Tulos ennen veroja</b>		<b>223</b>	<b>175</b>	<b>1 510</b>
Tuloverot		-118	-107	0
Laskennalliset verot		74	72	-302
<b>Tilikauden voitto</b>		<b>178</b>	<b>140</b>	<b>1 208</b>

Tuloslaskelmaa tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

KONSERNIN TASE (IFRS)

1 000 EUR	Liitetieto	30.6.2023	31.12.2022	30.6.2022
<b>Varat</b>				
<b>Pitkäaikaiset varat</b>				
Sijoituskiinteistöt	4	32 748	33 393	34 145
Keskeneräiset hankinnat		-	95	-
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	7	25 435	20 826	21 785
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>		<b>58 183</b>	<b>54 314</b>	<b>55 930</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>				
Myyntisaamiset saman konsernin yrityksiltä	7	-	3 579	3 232
Muut saamiset	6	23	16	13
Rahat ja pankkisaamiset		155	1 162	1 259
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>		<b>178</b>	<b>4 758</b>	<b>4 504</b>
<b>Varat yhteensä</b>		<b>58 361</b>	<b>59 072</b>	<b>60 433</b>
<b>Oma pääoma ja velat</b>				
Osakepääoma	5	80	80	80
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		600	600	600
Kertyneet voittovarot		26 496	26 318	27 532
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>27 176</b>	<b>26 998</b>	<b>28 212</b>
<b>Velat</b>				
<b>Pitkäaikaiset velat</b>				
Lainat	6	23 975	23 773	24 072
Laskennalliset verovelat		6 483	6 557	6 573
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>30 458</b>	<b>30 330</b>	<b>30 826</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>				
Lainat	6	500	500	500
Velat saman konsernin yrityksille		47	1 195	756
Ostovelat ja muut velat	7	16	2	1
Siirtovelat		165	47	139
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>728</b>	<b>1 745</b>	<b>1 396</b>
<b>Velat yhteensä</b>		<b>31 186</b>	<b>32 075</b>	<b>32 221</b>
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>		<b>58 361</b>	<b>59 072</b>	<b>60 433</b>

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
<b>Oma pääoma 1.1.2022</b>	80	600	27 392	<b>28 072</b>
Tilikauden voitto			140	140
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>	0	0	140	140
<b>Oma pääoma 30.6.2022</b>	80	600	27 532	<b>28 212</b>
<b>Oma pääoma 1.7.2022</b>	80	600	27 532	<b>28 212</b>
Tilikauden voitto			1 067	1 067
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>	0	0	1 067	1 067
Liiketoimet Sunborn Oy:n kanssa:				
Konserniavustus verovelalla vähennettynä			-2 282	-2 282
<b>Suoraan omaan pääomaan kirjatut omistajien tekemät sijoitukset ja varojen jakaminen yhteensä</b>	0	0	-2 282	-2 282
<b>Oma pääoma 31.12.2022</b>	80	600	26 317	<b>26 998</b>
<b>Oma pääoma 1.1.2023</b>	80	600	26 317	<b>26 998</b>
Tilikauden voitto			178	178
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>	0	0	178	178
<b>Oma pääoma 30.6.2023</b>	80	600	26 495	<b>27 176</b>

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



## KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	Liitetieto	1.1.– 30.6.2023	1.1.– 31.12.2022	1.1.– 30.6.2022
<b>Liiketoiminnan kassavirta</b>				
Tilikauden voitto ennen veroja		223	1 510	175
Oikaisuerät				
Poistot	4	752	1 505	752
Rahoitustuotot ja -kulut		473	633	290
Käyttöpääoman muutos				
Saamisten muutos		1 192	-262	88
Velkojen muutos		14	-1 359	-39
<b>Liiketoiminnan nettokassavirta</b>		<b>2 654</b>	<b>2 027</b>	<b>1 267</b>
<b>Investointien kassavirta</b>				
Investoinnit		-108	-95	-
<b>Investointien nettokassavirta</b>		<b>-108</b>	<b>-95</b>	<b>-</b>
<b>Rahoituksen kassavirta</b>				
Lainojen takaisinmaksu		-	-500	-
Velat/saamiset konserniyhtiöille/-yhtiöiltä	7	-2 561	-	-590
Transaktiokulut		0	-13	0
Maksetut korot ja rahoituskulut		-1 010	-1 485	-711
<b>Rahoituksen nettokassavirta</b>		<b>-3 565</b>	<b>-1 997</b>	<b>-1 301</b>
Rahavarat tilikauden alussa		1 162	1 405	1 405
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		11	-177	-112
<b>Rahavarojen muutos</b>		<b>-1 007</b>	<b>-243</b>	<b>-146</b>
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>		<b>155</b>	<b>1 162</b>	<b>1 259</b>

Yllä olevaa kassavirtalaskelmaa tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

## LIITETIEDOT (IFRS)

### 1. Yleistä

Sunborn London Oyj on Suomessa toimiva julkinen osakeyhtiö ("Yhtiö"), jonka rekisteröity osoite on Juhana Herttuan puistokatu 23, Turku, Suomi. Sunborn London Oyj perustettiin 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 hyttiä, 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 laivahotellin vuokraajana ja operaattorina.

Sunborn International Holding Oy on Sunborn London Oyj:n emoyhtiö omistaen 100 % yhtiön osakkeista, kuten myös Sunborn UK:n. Sunborn International Holding Oy on suomalainen perheyrittäjä. Sunborn Group keskittyy ylellisten kylpylä- ja laivahotellien, ravintoloiden ja muun korkealaatuisen omaisuuden kehittämiseen, ja sillä on 50 vuoden kokemus hotelli- ja ravintola-alalta.

### 2. Yhteenveto merkittävistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista

#### Laatimisperusta

Tämä osavuositarkastus kuudelta kuukaudelta, päättyen 30.6.2023, on laadittu Euroopan unionin noudattamien kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) ja *IAS 34 Osavuositarkastukset* mukaisesti. Osavuositarkastus perustuu samoihin laatimisperiaatteisiin ja laskentamenetelmiin kuin vuosittainen tilinpäätös 2022, sekä vuoden 2022 tilinpäätöksessä kuvattuihin uusiin ja päivitettyihin IFRS-standardeihin. Osavuositarkastus ei sisällä kaikkia vuosittain tilinpäätöksessä esitettyjä tietoja ja liitetietoja, joten sitä tulee lukea yhdessä 31.12.2022 päättyneen vuoden konsernitilinpäätöksen kanssa.

IFRS-osavuositarkastuksen valmisteleminen vaatii tiettyjen laskennallisten arvioiden käyttöä. Se edellyttää myös johdolta harkintaa konsernin tilinpäätöksen laadintaperiaatteita sovellettaessa. Todelliset tulokset voivat poiketa näistä arvioista ja päätöksistä. Merkittävimmät johdon tekemät laatimisperiaatteita ja epävarmuustekijöitä koskevat arviot ovat samat kuin vuoden 2022 tilinpäätöksessä.

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

Osavuositarkastusta ei ole tilintarkastettu.

### 3. Vuokratuotot lähipiiriyhtiöiltä ja muut tuotot

Konsernin vuokratuotot koostuvat vuokrasta Sunborn UK:lta. Laivahotellin vuokrasopimus on voimassa kunnes jompikumpi osapuoli irtisanoo sen kuuden kuukauden irtisanomisajalla. Vuokratuotot liittyvät sijoituskiinteistöihin, katso lisätietoja liitetiedosta 4.

Hotellioperaattorin Sunborn International (UK) Ltd:n ja laivahotellin omistajan Sunborn London Oyj:n välisen vuokrasopimuksen mukainen minimivuokra on 195 000 punttaa kuukaudessa. Sunborn London Oyj peri 31.12.2022 päättyneen vuoden aikana 1,100 miljoonaa punttaa lisävuokraa kohonneiden pääomakustannusten, suunniteltujen

joukkovelkakirjalainojen takaisinmaksujen, alusvakuutuksen ja luokittelukulujen kattamiseksi. Kuukausivuokra on nostettu inflaation myötä 234 000 puntaan kuukaudessa 1.1.2023 alkaen.

Tulevat vuokrasopimuksen mukaiset vuokrat muunnettuna kunkin tilinpäätöspäivän kurssilla, ovat seuraavat:

1 000 EUR	30.6.2023	31.12.2022	30.6.2022
vuoden aikana	1 636	1 583	1 363
1-2 vuoden aikana	-	-	-
2-3 vuoden aikana	-	-	-
3-4 vuoden aikana	-	-	-
4-5 vuoden aikana	-	-	-
yli 5 vuoden aikana	-	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>1 636</b>	<b>1 583</b>	<b>1 363</b>

#### 4. Sijoituskiinteistöt

Konserni esittää sijoituskiinteistönä investointinsa 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. Laivahotellin käypä arvo 30.6.2023 on noin 35 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 30.6.2023 vastaa likimääräisesti laivahotellin kirjanpitoarvoa.

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

#### Sijoituskiinteistöt

1 000 EUR	Laivahotelli
Hankintameno 1.1.2022	45 432
<b>Hankintameno 30.6.2022</b>	<b>45 432</b>
Kertyneet poistot 1.1.2022	10 535
Poistot	752
<b>Kertyneet poistot 30.6.2022</b>	<b>11 287</b>
Kirjanpitoarvo 1.1.2022	34 898
Kirjanpitoarvo 30.6.2022	34 145
1 000 EUR	Laivahotelli
Hankintameno 1.7.2022	45 432
<b>Hankintameno 31.12.2022</b>	<b>45 432</b>
Kertyneet poistot 1.7.2022	11 287
Poistot	752
<b>Kertyneet poistot 31.12.2022</b>	<b>12 040</b>
Kirjanpitoarvo 1.7.2022	34 145
Kirjanpitoarvo 31.12.2022	33 393

1 000 EUR	Laivahotelli
Hankintameno 1.1.2023	45 432
Lisäykset	108
<b>Hankintameno 30.6.2023</b>	<b>45 540</b>
Kertyneet poistot 1.1.2023	12 040
Poistot	752
<b>Kertyneet poistot 30.6.2023</b>	<b>12 792</b>
Kirjanpitoarvo 1.1.2023	33 393
Kirjanpitoarvo 30.6.2023	32 748

Vuokratuotot ja välittömät hoitokulut laivahotelliin liittyen on kirjattu tuloslaskelmaan seuraavasti:

1 000 EUR	1.1. – 30.6.2023	1.1. – 30.6.2022	1.1. – 31.12.2022
Vuokratuotto	1 596	1 405	3 969
Välittömät liiketoiminnan kulut sijoituskiinteistöstä	55	54	108

## 5. Oma pääoma

Yhtiön perustamisesta lähtien osakkeiden lukumäärä on ollut 200. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

## 6. Lainat

1 000 EUR	30.6.2022	31.12.2022	30.6.2022
Pitkäaikainen:			
Joukkovelkakirjalaina	23 975	23 773	24 072
Lyhytaikainen:			
Joukkovelkakirjalaina	500	500	500
<b>Yhteensä</b>	<b>24 475</b>	<b>24 273</b>	<b>24 572</b>

22.9.2021 yhtiö laski liikkeelle nimellisarvoltaan 25,5 miljoonan euron edestä vakuudellisia joukkovelkakirjalainoja tietyille institutionaalisille sijoittajille tarkoituksenaan erääntyvien joukkovelkakirjalainojen uudelleenrahoitus vastaavilla ehdoilla. Joukkovelkakirjalainat ovat euromääräisiä ja erääntyvät 22.9.2024 mennessä. Yhtiö maksaa lainat takaisin kahdessa pienessä erässä ja loppuosa kuuletetaan eräpäivänä nimellisarvossaan. Sopimuksen mukainen korko on 5,5 % plus 3 kk Euribor. Efekttiivinen korko on 7,27 %.

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

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

**30.6.2023**

1 000 EUR	< 1 vuosi	1 - 2 vuotta	2 - 3 vuotta	3 - 5 vuotta	Yhteensä
Velat konserniyhtiöille	47	-	-	-	47
Ostovelat ja muut velat	16	-	-	-	16
Joukkovelkakirjalaina	500	24 500	-	-	25 000
Joukkovelkakirjalainan korot	2 112	514	-	-	2 626
<b>Yhteensä</b>	<b>2 675</b>	<b>25 014</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>27 689</b>

**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
<b>Yhteensä</b>	<b>3 609</b>	<b>25 919</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>29 528</b>

**30.6.2022**

1 000 EUR	< 1 vuosi	1 - 2 vuotta	2 - 3 vuotta	3 - 5 vuotta	Yhteensä
Velat konserniyhtiöille	756	-	-	-	756
Ostovelat ja muut velat	1	-	-	-	1
Joukkovelkakirjalaina	500	500	24 500	-	25 500
Joukkovelkakirjalainan korot	1 401	1 384	337	-	3 122
<b>Yhteensä</b>	<b>2 658</b>	<b>1 884</b>	<b>24 837</b>	<b>-</b>	<b>29 379</b>

**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. Taloudelliset kovenantit tarkastetaan puolivuositain, eikä yhtiö ole rikkonut kovenantteja.

**7. Lähipiiritapahtumat**
**Liiketoiminta lähipiiriin kuuluvien osapuolten kanssa**

Lähipiiriin kuuluu 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 esitettyinä ajanjaksoina tai niiden lopussa:

1 000 EUR	1.1. – 30.6.2023			1.1. – 30.6.2022		
	Vuokra- tuotot	Hallinto- palvelut	Korko- tuotot	Vuokra- tuotot	Hallinto- palvelut	Korko- tuotot
Konsernin emoyhtiö - Sunborn Oy	-	-28	-	-	-26	-
Emoyhtiö - Sunborn International Holding Oy	-	-10	722	-	-	722
Sunborn International Oy	-	-10	-	-	-12	-
Sunborn UK	1 596	-	-	1 405	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>1 596</b>	<b>-48</b>	<b>722</b>	<b>1 405</b>	<b>-38</b>	<b>722</b>

1 000 EUR	1.1. – 31.12.2022		
	Vuokra- tuotot	Hallinto- palvelut	Korko- tuotot
Konsernin emoyhtiö - Sunborn Oy	-	-53	-
Emoyhtiö - Sunborn International Holding Oy	-	-20	1 444
Sunborn International Oy	-	-24	-
Sunborn UK	3 969	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>3 969</b>	<b>-97</b>	<b>1 444</b>

1 000 EUR	30.6.2023		31.12.2022		30.6.2022	
	Saamiset	Velat	Saamiset	Velat	Saamiset	Velat
Konsernin emoyhtiö - Sunborn Oy	-	1	-	1 170	-	756
Emoyhtiö - Sunborn International Holding Oy	25 435	12	20 826	25	21 785	-
Sunborn International Oy	-	12	-	-	-	-
Sunborn UK	-	21	3 579	-	3 232	-
<b>Yhteensä</b>	<b>25 435</b>	<b>47</b>	<b>24 405</b>	<b>1 195</b>	<b>25 017</b>	<b>756</b>

Yhtiön vuokratulot liittyvät laivahotellin vuokrasopimukseen sisaryhtiö Sunborn UK:n kanssa. Vuokrasopimus on voimassa, kunnes jompikumpi osapuoli irtisanoo sen kuuden kuukauden irtisanomisajalla.

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.

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

Sunborn UK ja Sunborn International Holding Oy ovat taanneet yhtiön vakuudelliset joukkolainat. Yksityiskohtaiset tiedot takauksesta on kuvattu liitetiedossa 6 Lainat.

## 8. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat

Jatkuva inflaatiopaine voi edelleen vaikuttaa energiakuluihin ja nostaa materiaali- ja työkustannuksia.