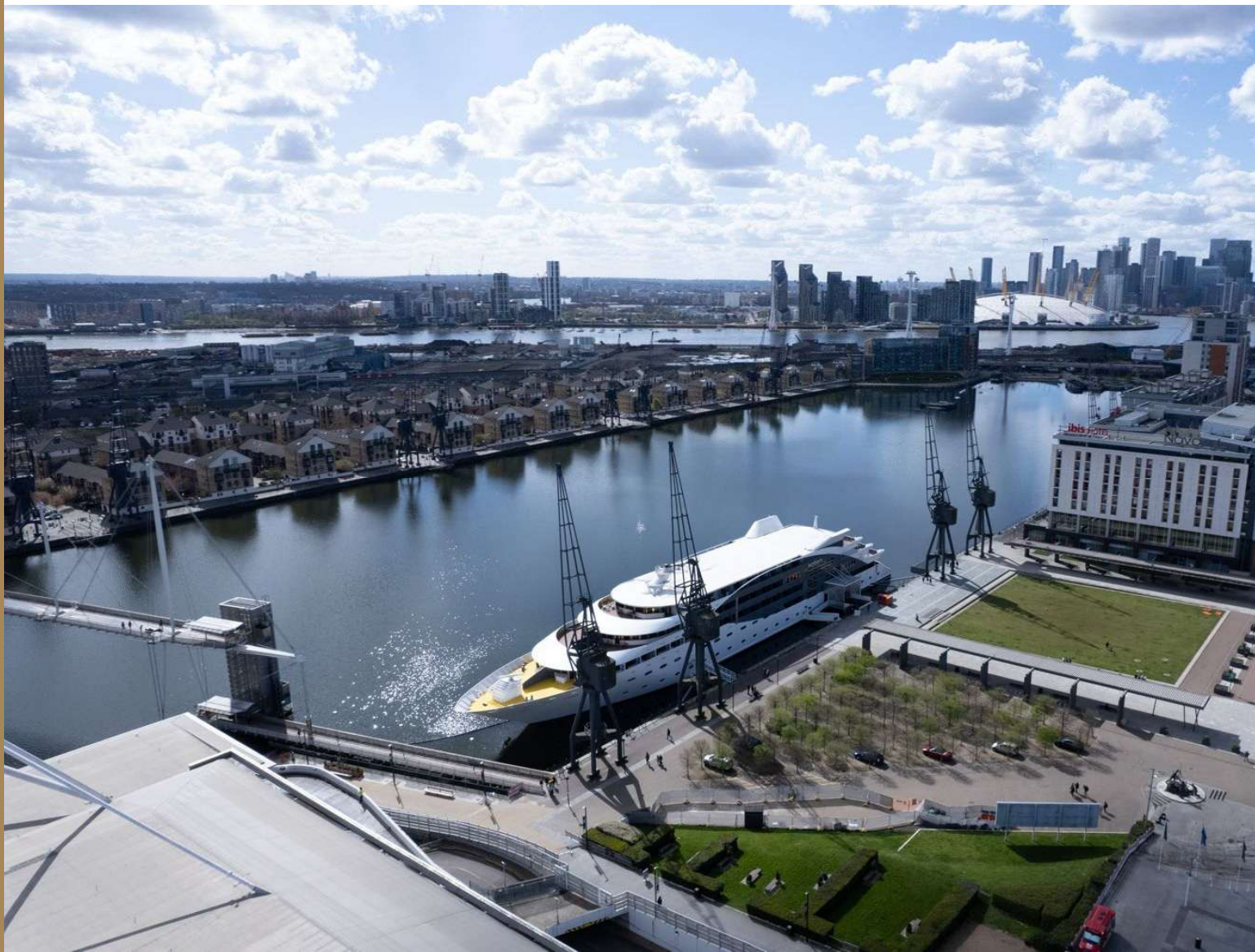




SUNBORN LONDON OYJ

2726819-7

PUOLIVUOSIKATSAUS H1 2025

1.1. – 30.6.2025

26.8.2025

PUOLIVUOSIKATSAUS 1.1. – 30.6.2025
Keskeiset luvut – Sunborn London Oyj

	H1/2025	H1/2024	
	1.1. –	1.1. –	1.1. –
1 000 EUR	30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024
Vuokratuotot	1 760	1 724	3 471
EBITDA	1 642	1 616	3 183
Liikevoitto	888	862	1 675
Sijoituskiinteistö (Laivahotelli)	29 763	31 272	30 517
Oma pääoma	25 315	26 377	24 570
Lainat	23 470	24 399	23 820

Keskeiset luvut – Operaattori Sunborn International (UK) Ltd

	H1/2025	H1/2024	
	1.1. –	1.1. –	1.1. –
1 000 GBP	30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024
Liikevaihto	5 125	4 994	10 598
EBITDAR	1 450	1 608	3 589

Toimitusjohtaja Hans Niemi

“Vuokratuotot 1,760 M€ (1,724 M€), liiketoiminnan kulut ja EBITDA 1,642 M€ (1,616 M€) olivat johdon odotusten mukaiset.

Sunborn International (UK) Ltd:n hotellitoiminta kasvatti liikevaihtoaan kaikilla osa-alueilla vuoden ensimmäisellä puoliskolla ja kokonaisliikevaihto nousi 5,125 miljoonaan puntaan, mikä on 2,6 % enemmän kuin vuoden 2024 ensimmäisen puoliskon 4,994 miljoonaa puntaa. EBITDAR sen sijaan laski 8,8 %:lla 1,466 miljoonaan puntaan (2024: 1,608 miljoonaa), mikä johtui katteisiin kohdistuvista paineista, jotka johtuivat sekä sisäisistä että ulkoisista kustannustekijöistä.

Kustannusten nousun taustalla olivat erityisesti henkilöstökulujen kasvu (London Living Wage), asiakaskunnan painottuminen vapaa-ajan matkailijoihin – jotka tyypillisesti aiheuttavat korkeampia muuttuvia kustannuksia – sekä ruoka- ja juomamyyntien laajentaminen. Nämä tekijät nostivat sekä materiaalikustannuksia että palkkakuluja noin 1 %:lla. Lisäksi kannattavuutta heikensi entisestään kiinteistöverohuojennusten päättymisen sekä kolmansien osapuolten varaussivustojen käytön lisääntyminen, mikä kasvatti komissiomaksuja. Myös merkittävän tapahtuman siirtyminen pois ExCeL-messukeskuksesta vaikutti negatiivisesti korkean tuoton tapahtumaperusteiseen liikevaihtoon.

Haasteista huolimatta keskeiset operatiiviset tunnusluvut kehittyivät positiivisesti. Käyttöaste kasvoi 4,5 % vuoden takaiseen verrattuna, mikä oli seurausta onnistuneista, kohdennetuista kysyntää lisäävistä toimenpiteistä. Vaikka käyttöasteen nousu johti 12 punnan laskuun keskimääräisessä päivähinnassa (ADR), mikä puolestaan pienensi RevPAR-lukua 2,31 punnalla, Sunborn jatkoi kilpailijaryhmänsä ylittämistä – käyttöasteessa 4,3 prosenttiyksiköllä ja RevPARissa 3 punnalla – mikä osoittaa yhtiön vahvaa markkina-asemaa ja kykyä sopeutua haastavaan markkinatilanteeseen.

Yhtiön johto on luottavainen vahvaan toiseen vuosipuoliskoon. Q3:lle ajoittuvan DSEI 2025 -tapahtuman odotetaan toimivan merkittävänä tulosajurina, joka auttaisi kuromaan EBITDAR-tason kiinni edellisvuodesta. Ennusteiden mukaan suorituskyvyn odotetaan nousevan vuoden 2024 tasolle, mikä heijastaa tulojen ja kustannusten rakenteen vakaantumista.

Sunborn London Oyj:n joukkovelkakirjalaina erääntyy 5. helmikuuta 2026, ja uudelleenrahoitusprosessi on jo pitkällä. Yhtiö käy aktiivisia neuvotteluja rahoitusratkaisusta turvatakseen koko joukkovelkakirjalainan takaisinmaksun vuoden 2025 loppuun mennessä.

Sunborn London Oyj - Taloudellinen katsaus 1.1. – 30.6.2025

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. Kuukausivuokra on ollut 246 000 punttaa 1.1.2024 alkaen.

Vuokratuotot raportointikaudelta olivat vuokrasopimuksen mukaisesti 1,760 miljoonaa euroa (1,724 miljoonaa). Valuuttakurssien vaihtelut vaikuttivat hieman euromääräisiin vuokratuottoihin. Kulut olivat ennusteen mukaiset.

Laivahotellin käypä arvo 30.6.2025 vastaa sen diskontattuihin kassavirtoihin perustuvaa kirjanpitoarvoa. Laivahotellin käypä arvo on 49,9 miljoonaa euroa viimeisimmän 3.3.2025 päivätyn arviokirjan mukaan.

Operaattorin taloudellinen katsaus 1.1. – 30.6.2025

Aloitimme vuoden määrätietoisella hinnoittelustrategialla käyttöasteen kasvattamiseksi, sillä ensimmäisen vuosineljänneksen näkymät olivat selvästi heikot. Merkittävä tuloksiin vaikuttanut tekijä oli ICE-messujen siirtyminen Barcelonaan, mikä historiallisesti on tuottanut yhtiölle merkittäviä tuloja. Pelkästään tämä muutos aiheutti noin 16,8 %:n laskun ensimmäisen neljänneksen kokonaisliikevaihdossa. Tappioiden minimoimiseksi keskityimme vapaa-ajan matkailusegmentin houkuttelemiseen ja jakelukanavien laajentamiseen kohdennettujen myynnin ja markkinoinnin toimenpiteiden kautta. Toimista huolimatta ensimmäinen kvartaali päättyi 9,3 %:n liikevaihdon laskuun edellisvuoteen verrattuna, ja ainoana positiivisena poikkeuksena ravintolaliiketoiminta, joka kasvoi 4,4 % vuoden takaiseen nähden.

Toinen vuosineljännes osoitti selkeää kokonaisparannusta. Liikevaihto kasvoi 9 % edellisvuoteen verrattuna ja etenkin ravintolaliiketoiminta jatkoi vahvaa kehitystään, saavuttaen 10 %:n kasvun. Ensimmäisellä neljänneksellä aloitettu panostus vapaa-ajan matkustajien korkeamman käyttöasteen segmenttiin alkoi tuottaa tulosta, mikä näkyi liikevaihdon kasvuna.

Käyttöaste nousi vuoden ensimmäisellä puoliskolla 4,5 %, mikä heijastaa kysyntää vahvistaneen strategiamme onnistumista. Kasvua kuitenkin sävytti keskimääräisen päivähinnan (ADR) 12 punnan lasku, mikä johti RevPAR-lukeman maltilliseen 2,31 punnan laskuun. Hinnoittelupaineet säilyivät edelleen haasteena, mutta suoriutumismme suhteessa markkinaan on edelleen vahvaa. Ylittämämme kilpailijaryhmän käyttöasteella 4,3 prosenttiyksiköllä ja säilyttämme 3 punnan RevPAR-etumatkan, mikä korostaa toimintamallimme kestävyyttä ja kilpailukykyä.

EBITDAR laski vuoden ensimmäisellä puoliskolla, mikä johtui ensisijaisesti siitä, että asiakaskunta painottui aiempaa enemmän vapaa-ajan matkailijoihin, jotka tyypillisesti hyödyntävät enemmän hotellin palveluita. Helmikuussa menetetty suurtilaisuus sekä ruoka- ja juomaliiketoiminnan laajentuminen nostivat sekä materiaalikustannuksia että palkkakuluja noin 1 %:lla. Lisäksi komissiot kasvoivat, sillä suurin osa varauksista tuli kolmansien osapuolten kanavien kautta, ja kiinteistöverohuojennusten päättymisen lisäksi kuukausittaisia kiinteitä kuluja.

Tuleva varauskanta on kehittynyt positiivisesti erityisesti syys- ja marraskuulle, jotka ovat perinteisesti olleet vilkkaimpia kuukausiamme. Olemme myös vastaanottaneet useita kyselyitä yksityisvarauksista, jotka toteutuessaan nostavat liikevaihtoa edelleen. Lisäksi ExCeL-keskuksen laajennus on aikataulutettu valmistuvaksi syyskuun messuja

varten, mikä odotettavasti lisää alueen kävijämääriä ja tukee käyttöasteen kasvua. Nykyisten varaustrendien, ennakkovarausten ja jatkuvien toimenpiteiden perusteella, joilla optimoimme sekä hintaa että käyttöastetta, uskomme vahvasti, että vuoden toinen puolisko mahdollistaa budjettitavoitteiden saavuttamisen tai jopa ylittämisen. Fokus pysyy kilpailuaseman vahvistamisessa ja lisämyynnin kasvattamisessa kaikissa toiminnoissa, jotta vuosi saadaan päätökseen vahvasti.

Keskeiset suoritusmittarit H1 2025 vs. H1 2024

	Yhteensä H1 2025	Yhteensä H1 2024	Muutos
Liikevaihto M€	£ 5.12	£ 4,99	+ 3 %
EBITDA M€	£ 1.46	£ 1.62	- 10 %
<i>Liikevaihdon jakauma</i>			
Majoitus	56 %	59 %	- 3 %
Ravintola	37 %	35 %	+ 2 %
Muut	7 %	7 %	+ 1 %

Kommentit:

Tarkastelujaksolla käyttöaste kasvoi 4,5 %, mutta keskimääräinen päivähinta laski 12,02 puntaa, mikä johti RevPAR-luvun 2,31 punnan laskuun.

Ruoka- ja juomamyynnin kokonaisliikevaihto kasvoi 8,5 %, noussut 1,72 miljoonasta punnasta 1,87 miljoonaan puntaan.

Kannattavuus kuitenkin heikkeni vuoden ensimmäisellä puoliskolla, sillä kasvanutta F&B-myyntiä seurasi myös merkittävä kustannustason nousu. EBITDA suhteessa liikevaihtoon laski 32 prosentista 29 prosenttiin.

Muutos-%	Yhteensä H1 2025
ADR	- 12 %
Käyttöaste-%	+ 5 %
RevPar	- 2 %

Merkittävät tapahtumat raportointikaudella ja sen jälkeen

Sunborn London Oyj:n joukkovelkakirjalaina erääntyy 5. helmikuuta 2026, ja uudelleenrahoitusprosessi on jo pitkällä. Yhtiö käy aktiivisia neuvotteluja rahoitusratkaisusta turvatakseen koko joukkovelkakirjalainan takaisinmaksun vuoden 2025 loppuun mennessä.

Sunborn London Oyj:n emoyhtiö Sunborn International Holding Oy ja Rush Factory Oyj toteuttivat 28.4.2025 osakevaihdon, minkä seurauksena Rush Factory Oyj:n nimi muutettiin Sunborn International Oyj:ksi. Sunborn International -konsernin osakkeet otettiin kaupankäynnin kohteeksi Nasdaq First North Growth Market Finland -markkinapaikalla kaupankäyntitunnuksella "SBI" ja kaupankäynti alkoi 29. huhtikuuta 2025. Listautumisen tavoitteena oli vahvistaa SBI:n pääomarakennetta, lisätä yhtiön näkyvyyttä sekä tukea kasvustrategian toteuttamista mahdollistamalla uusien hankkeiden rahoitus ja kehittäminen.

Arvio tulevasta kehityksestä

Yhtiön johto uskoo, että kiinteistö jatkaa menestyksestä liiketoimintaa ja Sunborn London Oyj:n taloudellisen tuloksen ja velanhoidokyvyn säilyvän vakaana.

Royal Docks -alueella kartoitetaan aktiivisesti uusia liiketoimintamahdollisuuksia, tavoitteena kehittää alueen läntisestä osasta näkyvä matkailu- ja tapahtumakeskittymä niin lontoolaisille kuin kansainvälisille vierailijoille. Keskustelut ovat käynnissä, ja odotamme kiinnostuksen ja kehityksen kasvavan tulevan vuoden aikana.

ExCeL-keskuksen uusi laajennus on jo osoittanut arvonsa: se otettiin käyttöön Formula E -tapahtuman yhteydessä ja on täysin loppuun varattu tulevissa suur tapahtumissa, kuten DSEI-messuilla ja World Travel Marketissa.

Samanaikaisesti alueen vetovoimaa vahvistetaan edelleen uusilla aloitteilla ja tapahtumakokonaisuuksilla ExCeL-rantabulevardin kehittämisen myötä.

Arvio toiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä

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

Sunborn London Oyj:n joukkovelkakirjalaina erääntyy maksettavaksi 5.2.2026. Tulevaisuudessa rahoitus pyritään järjestämään emoyhtiön kautta. Samalla yhtiön lainasaaminen emoyhtiöltä kuittantuisi.

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

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

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

SISÄLTÖ

PUOLIVUOSIKATSAUS 1.1. – 30.6.2025	2
KONSERNIN TULOSLASKELMA (IFRS)	7
KONSERNIN TASE (IFRS)	8
LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA (IFRS)	9
KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA (IFRS)	10
LIITETIEDOT (IFRS)	11
1. Yleistä.....	11
2. Yhteenveto merkittävistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista	11
3. Vuokratuotot lähipiiriyhtiöiltä ja muut tuotot	11
4. Sijoituskiinteistöt	12
5. Oma pääoma	13
6. Lainat	13
7. Lähipiiritapahtumat	15
8. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat.....	16

KONSERNIN TULOSLASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	Liitetieto	1.1. – 30.6.2025	1.1. – 30.6.2024	1.1. – 31.12.2024
Vuokratuotto konserniyhtiöltä	3, 7	1 760	1 724	3 471
Poistot	4	-754	-754	-1 508
Liiketoiminnan muut kulut		-119	-108	-288
Liikevoitto		888	862	1 675
Rahoitustuotot	7	1 033	1 157	2 319
Rahoituskulut		-990	-1 389	-2 973
Rahoitustuotot ja -kulut		43	-232	-654
Tulos ennen veroja		931	629	1 021
Tuloverot		-308	-264	0
Laskennalliset verot		122	138	-204
Tilikauden voitto		745	504	817
Tilikauden laaja tulos yhteensä		745	504	817

Tuloslaskelmaa tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

KONSERNIN TASE (IFRS)

1 000 EUR	Liitetieto	30.6.2025	31.12.2024	30.6.2024
Varat				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	4	29 763	30 517	31 272
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	7	26 278	25 150	26 365
Pitkäaikaiset varat yhteensä		56 041	55 667	57 637
Lyhytaikaiset varat				
Myyntisaamiset saman konsernin yrityksiltä	7	-	-	-
Muut saamiset		12	15	15
Rahat ja pankkisaamiset		44	9	371
Lyhytaikaiset varat yhteensä		56	24	386
Varat yhteensä		56 096	55 691	58 023
Oma pääoma ja velat				
Osakepääoma	5	80	80	80
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		600	600	600
Kertyneet voittovarot		24 635	23 890	25 697
Oma pääoma yhteensä		25 315	24 570	26 377
Velat				
Pitkäaikaiset velat				
Lainat	6	-	23 120	-
Laskennalliset verovelat		5 829	5 950	6 138
Pitkäaikaiset velat yhteensä		5 829	29 070	6 138
Lyhytaikaiset velat				
Lainat	6	23 470	700	24 399
Velat saman konsernin yrityksille	7	1 138	1 272	784
Ostovelat ja muut velat		3	29	17
Siirtovelat		342	50	308
Lyhytaikaiset velat yhteensä		24 953	2 051	25 508
Velat yhteensä		30 781	31 121	31 646
Oma pääoma ja velat yhteensä		56 096	55 691	58 023

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 1.1.2024	80	600	25 193	25 873
Tilikauden voitto			504	504
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0	0	504	504
Suoraan omaan pääomaan kirjatut omistajien tekemät sijoitukset ja varojen jakaminen yhteensä	0	0	0	0
Oma pääoma 30.6.2024	80	600	25 697	26 377
Oma pääoma 30.6.2024	80	600	25 697	26 377
Tilikauden voitto			313	313
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0	0	313	313
Liiketoimet emoyhtiön kanssa: Konserniavustus vähennettynä verovelalla			-2 120	-2 120
Suoraan omaan pääomaan kirjatut omistajien tekemät sijoitukset ja varojen jakaminen yhteensä	0	0	-2 120	-2 120
Oma pääoma 31.12.2024	80	600	23 890	24 570
Oma pääoma 1.1.2025	80	600	23 890	24 570
Tilikauden voitto			745	745
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0	0	745	745
Suoraan omaan pääomaan kirjatut omistajien tekemät sijoitukset ja varojen jakaminen yhteensä	0	0	0	0
Oma pääoma 30.6.2025	80	600	24 635	25 315

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

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	Liitetieto	1.1. – 30.6.2025	1.1. – 31.12.2024	1.1. – 30.6.2024
Liiketoiminnan kassavirta				
Tilikauden voitto ennen veroja		931	1 021	629
Oikaisuerät				
Poistot	4	754	1 508	754
Rahoitustuotot ja -kulut		-43	654	232
Käyttöpääoman muutos				
Saamisten muutos		3	7	7
Velkojen muutos		-160	1 275	775
Liiketoiminnan nettokassavirta		1 484	4 465	2 398
Investointien kassavirta				
Investoinnit	4	-	-	-
Investointien nettokassavirta		-	-	-
Rahoituksen kassavirta				
Lainojen takaisinmaksu		-350	-675	0
Velat/saamiset konserniyhtiöille/-yhtiöiltä	7	-126	-1 361	-1 081
Transaktiokulut		0	-325	0
Maksetut korot ja rahoituskulut		-974	-2 318	-1 186
Rahoituksen nettokassavirta		-1 449	-4 679	-2 267
Rahavarat tilikauden alussa		9	234	234
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-1	-11	6
Rahavarojen muutos		34	-224	137
Rahavarat tilikauden lopussa		44	9	371

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 2025 ja 2024. 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 perheyritys. Sunborn Group keskittyy ylellisten kylpylä- ja laivahotellien, ravintoloiden ja muun korkealaatuisen omaisuuden kehittämiseen, ja sillä on 50 vuoden kokemus hotelli- ja ravintola-alalta.

2. Yhteenvedo merkittävistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista

Laatimisperusta

Tämä osavuositarkastus kuudelta kuukaudelta, päättyen 30.6.2025, on laadittu Euroopan unionin noudattamien kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) ja *IAS 34 Osavuositarkastukset* mukaisesti. Osavuositarkastus perustuu samoihin laatimisperiaatteisiin ja laskentamenetelmiin kuin vuositilinpäätös 2024, sekä vuoden 2024 tilinpäätöksessä kuvattuihin uusiin ja päivitettyihin IFRS-standardeihin. Osavuositarkastus ei sisällä kaikkia vuositilinpäätöksessä esitettyjä tietoja ja liitetietoja, joten sitä tulee lukea yhdessä 31.12.2024 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 2024 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.

Kuukausivuokra on ollut 246 000 punttaa 1.1.2024 alkaen.

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

1 000 EUR	30.6.2025	31.12.2024	30.6.2024
vuoden aikana	1 725	1 780	1 744
1–2 vuoden aikana	-	-	-
2–3 vuoden aikana	-	-	-
3–4 vuoden aikana	-	-	-
4–5 vuoden aikana	-	-	-
yli 5 vuoden aikana	-	-	-
Yhteensä	1 725	1 780	1 744

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 30.6.2025 on noin 37 miljoonaa euroa (31.12.2024: 37 miljoonaa euroa), mikä vastaa likimääräisesti laivahotellin kirjanpitoarvoa. Yhtiön laatima arvostus perustuu diskontatun kassavirran analyysiin. Käyvän arvon laskenta perustuu ei-havaittavissa oleviin syötteisiin, ja on siten luokiteltu tasolle 3 käyvän arvon hierarkiassa. Käyvän arvon volatiliteetti johtuu arvioitujen kassavirtojen vaikutuksesta ja GBP/EUR-valuuttakurssin vaihtelusta. Laivahotellin arvo on 49,9 miljoonaa euroa viimeisimmän 3.3.2025 päivätyn ulkopuolisen arvioitsijan arviokirjan mukaan.

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

Sijoituskiinteistöt

1 000 EUR	Laivahotelli
Hankintameno 1.1.2024	45 574
Hankintameno 30.6.2024	45 574
Kertyneet poistot 1.1.2024	13 548
Poistot	754
Kertyneet poistot 30.6.2024	14 302
Kirjanpitoarvo 1.1.2024	32 026
Kirjanpitoarvo 30.6.2024	31 272

1 000 EUR	Laivahotelli
Hankintameno 1.7.2024	45 574
Hankintameno 31.12.2024	45 574
Kertyneet poistot 1.7.2024	14 302
Poistot	754
Kertyneet poistot 31.12.2024	15 056
Kirjanpitoarvo 1.7.2024	31 272
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	30 517

1 000 EUR	Laivahotelli
Hankintameno 1.1.2025	45 574
Hankintameno 30.6.2025	45 574
Kertyneet poistot 1.1.2025	15 056
Poistot	754
Kertyneet poistot 30.6.2025	15 810
Kirjanpitoarvo 1.1.2025	30 517
Kirjanpitoarvo 30.6.2025	29 763

Vuokratuotot ja välittömät hoitokulut laivahotelliin liittyen on kirjattu tuloslaskelmaan seuraavasti:

1 000 EUR	1.1. – 30.6.2025	1.1. – 31.12.2024	1.1. – 30.6.2024
Vuokratuotto	1 760	3 471	1 724
Välittömät liiketoiminnan kulut sijoituskiinteistöstä	57	112	56

5. Oma pääoma

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

6. Lainat

1 000 EUR	30.6.2025	31.12.2024	30.6.2024
Pitkäaikainen:			
Joukkovelkakirjalaina	-	23 120	-
Lyhytaikainen:			
Joukkovelkakirjalaina	23 470	700	24 399
Yhteensä	23 470	23 820	24 399

22.9.2021 yhtiö laski liikkeelle nimellisarvoltaan 25,5 miljoonan euron vakuudellisen joukkovelkakirjalainan tietyille institutionaalisille sijoittajille tarkoituksenaan erääntyvän joukkovelkakirjalainan uudelleenrahoitus vastaavilla ehdoilla. Joukkovelkakirjalaina on euromääräinen ja erääntyy 5.2.2026 mennessä. Yhtiö maksaa lainan takaisin eräpäivänä nimellisarvossaan lisättynä 1 %:n preemiolla. Sopimuksen mukainen korko on 5,5 % plus 3 kk Euribor. Efektiivinen korko on 7,54 %.

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.

30.6.2025

1 000 EUR	< 1 vuosi	1 - 2 vuotta	2 - 3 vuotta	3 - 5 vuotta	Yhteensä
Velat konserniyhtiöille	1 138	-	-	-	1 138
Ostovelat ja muut velat	3	-	-	-	3
Joukkovelkakirjalaina	23 475	-	-	-	23 475
Joukkovelkakirjalainan korot	1 106	-	-	-	1 106
Yhteensä	25 722	-	-	-	25 722

31.12.2024

1 000 EUR	< 1 vuosi	1 - 2 vuotta	2 - 3 vuotta	3 - 5 vuotta	Yhteensä
Velat konserniyhtiöille	1 272	-	-	-	1 272
Ostovelat ja muut velat	29	-	-	-	29
Joukkovelkakirjalaina	700	23 125	-	-	23 825
Joukkovelkakirjalainan korot	2 295	231	-	-	2 526
Yhteensä	4 296	23 356	-	-	27 652

30.6.2024

1 000 EUR	< 1 vuosi	1 - 2 vuotta	2 - 3 vuotta	3 - 5 vuotta	Yhteensä
Velat konserniyhtiöille	784	-	-	-	784
Ostovelat ja muut velat	17	-	-	-	17
Joukkovelkakirjalaina	24 500	-	-	-	24 500
Joukkovelkakirjalainan korot	570	-	-	-	570
Yhteensä	25 871	-	-	-	25 871

Annetut vakuudet ja takuut

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

Joukkovelkakirjalainan ehtoihin sisältyy kovenantti (asset cover ratio covenant), jonka mukaan markkina-arvon ylläpitämiseksi yhtiön sijoituskiinteistön ja oikaistujen rahoitusvelkojen suhteen on oltava vähintään 120,0 %, rahoituskulujen kattamiseen liittyvä kovenantti, jonka mukaan kannattavuuden ylläpitämiseksi tulos ennen rahoituseriä, veroja, poistoja ja tilinpäätössiirtoja on oltava vähintään 1,1 kertaa nettorahoituskulut ja maksuvalmiuden säilyttämiseen liittyvä kovenantti, jonka mukaan yhtiöllä on oltava vähintään kuuden kuukauden koronmaksua vastaava määrä rahaa. Taloudelliset kovenantit tarkastetaan puolivuosittein. Koska liikkeeseenlaskija suoritti merkittävän lainanlyhennyksen ja Amendment Fee -maksun juuri ennen vuodenvaihdetta, liikkeeseenlaskija ei täyttänyt vähimmäiskassavarantoon liittyvää ehtoa Maintenance Test -testauspisteessä 30.6.2025. Koska maksuvalmiusehto ei täyttynyt, emoyhtiö on tarjonnut 70 t€:n vajauksen Equity Cure -järjestelynä varmistaakseen H1:n vähimmäiskassavarantoehtoon täyttymisen.

7. Lähipiiritapahtumat

Liiketoiminta lähipiiriin kuuluvien osapuolten kanssa

Lähipiiriin kuuluu Sunborn-konsernin emoyhtiö Sunborn Oy, alakonsernin emoyhtiö Sunborn International Oyj, 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. – 30.6.2025			1.1. – 30.6.2024		
	Vuokra- tuotot	Hallinto- palvelut	Korko- tuotot	Vuokra- tuotot	Hallinto- palvelut	Korko- tuotot
Konsernin emoyhtiö - Sunborn Oy	-	-20	-	-	-29	-
Alakonsernin emoyhtiö – Sunborn International Oyj	-	-10	-	-	-	-
Emoyhtiö - Sunborn International Holding Oy	-	-	1 002	-	-	1 146
Sunborn UK	1 760	-	-	1 724	-	-
Yhteensä	1 760	-30	1 002	1 724	-29	1 146

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

1 000 EUR	30.6.2025		31.12.2024		30.6.2024	
	Saamiset	Velat	Saamiset	Velat	Saamiset	Velat
Ultimate parent – Sunborn Oy	12	-	-	-	-	-
Sub-group parent – Sunborn International Oyj	-	10	-	-	-	-
Emoyhtiö - Sunborn International Holding Oy	26 266	-	25 150	-	26 365	-
Sunborn UK	-	1 128	-	1 272	-	784
Yhteensä	26 278	1 138	25 150	1 272	26 365	784

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 ja Sunborn International Oyj: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, mikä on kirjattu saamisiin emoyhtiöltä. Korko mukailee ulkoisen

rahoituksen korkoa, ja oli 7,54 % 30.6.2025. Lainasaamisen käypä arvo vastaa suurin piirtein kirjanpitoarvoa, sillä velallisen luottoluokitus ei ole muuttunut merkittävästi lainan myöntämispäivästä, ja se kerryttää markkinatasoon perustuvaa korkoa.

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

8. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat

Ei raportoitavaa.