



SUNBORN LONDON OYJ

2726819-7

PUOLIVUOSIKATSAUS H2 2025

1.7.–31.12.2025

27.2.2026

PUOLIVUOSIKATSAUS 1.7. – 31.12.2025
Keskeiset luvut – Sunborn London Oyj

	H2/2025	H2/2024	1.1. –	1.1. –
1 000 EUR	1.7. –	1.7. –	1.1. –	1.1. –
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Vuokratuotot	1 794	1 747	3 555	3 471
EBITDA	1 648	1 567	3 290	3 183
Liikevoitto	1 553	813	2 441	1 675
Sijoituskiinteistö (Laivahotelli)			29 668	30 517
Oma pääoma			24 043	24 570
Lainat			23 122	23 820

Keskeiset luvut – Operaattori Sunborn International (UK) Ltd

	H2/2025	H2/2024	1.1. –	1.1. –
1 000 GBP	1.7. –	1.7. –	1.1. –	1.1. –
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Liikevaihto	5 902	5 604	11 027	10 598
EBITDAR	1 932	1 992	3 382	3 589

Toimitusjohtaja Hans Niemi

“Sunborn London Oyj jatkoi vakaata suorituskyyä toisella vuosipuoliskolla 2025, mikä heijastaa pitkäaikaisten vuokrasopimusten rakenteen ja kurinalaisen taloushallinnon kestävyttä. Vuokratuotot kasvoivat 1,794 miljoonaan euroon (1,747 milj. €) ja EBITDA parani 1,648 miljoonaan euroon (1,567 milj. €). Liikevoitto nousi 1,553 miljoonaan euroon (0,813 milj. €). Koko vuoden 2025 liikevoitto oli 2,441 miljoonaa euroa.

Operaattori Sunborn International (UK) Ltd:n liikevaihto kasvoi toisella vuosipuoliskolla 5,3 %, ollen 5,9 miljoonaan puntaan. EBITDAR säilyi 1,9 miljoonassa punnassa, vaikka kustannuspaineita aiheuttivat palkankorotukset, korkeat jakelukanavien kustannukset sekä verohuojennuksen päättymisen.

Tammikuussa 2026 joukkovelkakirjan haltijat hyväksyivät yhtiön vakuudellisen joukkovelkakirjalainan eräpäivän pidentämisen 5. helmikuuta 2027 asti, mikä vahvisti lyhyen aikavälin rahoituksen joustavuutta.

Johto odottaa vakaan suorituskyyyn jatkuvan vuonna 2026, mitä tukee etukäteisvaraukset ja ExCeL Londonin tapahtumatarjonta. Yhtiön painopisteenä on edelleen omaisuusarvon turvaaminen, kovenanttien ehtojen täyttäminen sekä ennustettavan kassavirran varmistaminen. “

Sunborn London Oyj - Taloudellinen katsaus 1.7. – 31.12.2025

Sunborn London Oyj (“Yhtiö”) on erillisyyhtiö, jonka tarkoituksena on Sunborn London -laivahotellin omistus ja edelleenvuokraus. Alus on vuokrattu sisäisellä vuokrasopimuksella sisaryhtiö Sunborn International (UK) Ltd:lle. Kuukausivuokra on ollut 260 000 puntaa 1.7.2025 alkaen.

Vuokratuotot raportointikaudelta olivat vuokrasopimuksen mukaisesti 1,794 miljoonaa euroa (1,747 miljoonaa). Valuuttakurssien vaihtelut vaikuttivat hieman euromääräisiin vuokratuottoihin. Kulut olivat ennusteen mukaiset.

Laivahotellin käypä arvo 31.12.2025 vastaa sen diskontattuihin kassavirtoihin perustuvaa kirjanpitoarvoa. Laivahotellin käypä arvo on 49,9 miljoonaa euroa viimeisimmän 3.3.2025 päivätyn arviokirjan mukaan.

Operaattorin taloudellinen katsaus 1.7. – 31.12.2025

Toinen vuosipuolisko 2025 käynnistyi ExCeL Londonin vähäisemmällä tapahtumatarjonnalla heinä–elokuussa. Ennakoidessaan hiljaisempaa jaksoa, hotelli kohdisti myyntiä strategisesti vapaa-ajan segmenttiin käyttöasteen ja liikevaihdon turvaamiseksi. Toimenpiteet osoittautuivat tehokkaiksi: heinäkuussa saavutettiin vuoden korkein käyttöaste, 93,69 % (+5 %), ja keskihuonehinta (ADR) nousi 7,74 punttaa. Ravintolaliikevaihto kasvoi heinäkuussa 9 % ja elokuussa 12 %, mikä osittain kompensoi tapahtumakalenterin niukkuudesta johtunutta oheismyyntin heikkoutta.

Syyskuun tulosta vahvasti merkittävästi DSEI-tapahtuma, jonka aikana hotelli toimi yhdeksän päivän ajan yksinoikeussopimuksella. Tapahtuma tuotti vahvan tuloksen kaikissa yksiköissä, erityisesti huone- ja ravintolamyyntissä. ExCeL-alueen turvajärjestelyt rajoittivat kuitenkin yleisön pääsyä tapahtuman reuna-alueilla, mikä vähensi oheismyyntiä. Tästä huolimatta syyskuu oli yksi vuoden vahvimmista kuukausista.

Kokonaisuutena toinen vuosipuolisko osoitti hyvää kaupallista kestävyyttä. RevPAR kasvoi 15,70 punttaa ja ADR 7,10 punttaa, vaikka käyttöaste laski 4 %. Kokonaisliikevaihto kasvoi 5,3 %, ja vahvimmat kuukaudet olivat heinäkuu, syyskuu ja lokakuu. Hotelli ylitti kilpailijaryhmänsä saavuttaen käyttöasteessa 2,5 %:n ja RevPARin osalta 4,30 punnan etumatkan, mikä kuvastaa onnistunutta hinnoittelua ja markkina-asemointia.

EBITDAR säilyi vakaana 1,9 miljoonassa punnassa. Kannattavuutta heikensivät työnantajan kansallisen vakuutusmaksun korotukset, ravintolatoiminnan raaka-aine- ja työvoimakustannusten nousu (palkat nousivat noin 1 %), varauskanavien komissiokulujen kasvu kolmansien osapuolten kanavaosuuden lisääntyessä sekä verohuojennuksen päättyminen. Kustannuspaineista huolimatta kurinalainen operatiivinen johtaminen mahdollisti vakaan tuloskehityksen.

Keskeiset suoritusmittarit H2 2025 vs. H2 2024

	Yhteensä H2 2025	Yhteensä H2 2024	Muutos
Liikevaihto M€	£ 5.9	£ 5.6	+ 5.3 %
EBITDAR M€	£ 1.9	£ 1.9	- 1.3 %

Liikevaihdon jakauma

Majoitus	58 %	58 %	0 %
Ravintola	35 %	36 %	- 1 %
Muut	7 %	6 %	+ 1 %

Muutos-% **Yhteensä H2 2025**

ADR	- 10 %
Käyttöaste-%	- 4 %
RevPar	+ 4 %

Merkittävät tapahtumat raportointikaudella ja sen jälkeen

21.1.2026 Sunborn London Oyj sai onnistuneesti joukkovelkakirjalainanhaltijoiden hyväksynnän muutoksille yhtiön vakuudellisten joukkovelkakirjalainojen (ISIN NO0011099772) ehtoihin. Hyväksyttyihin muutoksiin sisältyy lainan eräpäivän pidentäminen 5. helmikuuta 2027 saakka. Päätös hyväksyttiin vaadittujen äänestyskynnysten mukaisesti, ja Nordic Trustee AS toteutti muutokset.

Arvio tulevasta kehityksestä

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

Tammi–helmikuun kehitys jäi alkuperäisistä odotuksista, mikä johtui pääasiassa ExCeL Londonin vuoden alun vähäisemmästä tapahtumatarjonnasta. Ensimmäiselle vuosineljännekselle käynnistettiin kohdennettuja kampanjoita käyttöasteen tukemiseksi ja ravintolamyynnin ylläpitämiseksi. Maaliskuu kehittyi vahvasti, ja ensimmäisen vuosineljänneksen käyttöastenäkö on tällä hetkellä noin 75 %.

Kysyntänäkö on edelleen myönteinen. Toisen neljänneksen varauskertymä vahvistuu tasaisesti, ja erityisesti kesäkuu osoittaa jo vahvaa aktiviteettia. ExCeL Londonin vuoden 2026 tapahtumakalenteri ennakoii tapahtumien ja osallistujamäärien kasvua edellisvuoteen verrattuna, mikä luo lisäpotentiaalia huonemyynille sekä ravintola- ja oheistuloille.

Syyskuun 2026 odotetaan olevan edellisvuotta heikompi DSEI-tapahtuman kaksivuotisen kierron vuoksi, sillä kyseinen tapahtuma on perinteisesti tuonut poikkeuksellisen vahvan käyttöasteen, keskihuonehinnan ja kokonaisliikevaihdon. Vaikka yksittäisen tapahtuman ei odoteta täysin korvaavan sen vaikutusta, vaikutuksen arvioidaan jäävän osittaiseksi vahvistuneen tapahtumakalenterin ja keskisuurten konferenssien tasaisemman jakauman ansiosta.

Kokonaisuutena, syyskuun ennakoidusta pehmeystä huolimatta, vahva tapahtumatarjonta ja myönteinen varauskehitys tukevat vakaata koko vuoden 2026 näkymää. Liikevaihdon odotetaan kasvavan edelleen ja liiketoiminnan säilyvän vakaana.

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 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 toiminnoista.

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

SISÄLTÖ

PUOLIVUOSIKATSAUS 1.7. – 31.12.2025	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	14

KONSERNIN TULOSLASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	Liitetieto	1.7. – 31.12.2025	1.7. – 31.12.2024	1.1. – 31.12.2025	1.1. – 31.12.2024
Vuokratuotto konserniyhtiöltä	3, 7	1 794	1 747	3 555	3 471
Poistot	4	-95	-754	-850	-1 508
Liiketoiminnan muut kulut		-146	-180	-264	-288
Liikevoitto		1 553	813	2 441	1 675
Rahoitustuotot	7	931	1 162	1 964	2 319
Rahoituskulut		-997	-1 584	-1 987	-2 973
Rahoitustuotot ja -kulut		-66	-421	-23	-654
Tulos ennen veroja		1 487	392	2 418	1 021
Tuloverot		308	264	0	0
Laskennalliset verot		-605	-342	-484	-204
Tilikauden voitto		1 190	313	1 934	817
Tilikauden laaja tulos yhteensä		1 190	313	1 934	817

Tuloslaskelmaa tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

KONSERNIN TASE (IFRS)

1 000 EUR	Liitetieto	31.12.2025	31.12.2024
Varat			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	4	29 668	30 517
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	7	22 985	25 150
Pitkäaikaiset varat yhteensä		52 652	55 667
Lyhytaikaiset varat			
Muut saamiset		40	15
Rahat ja pankkisaamiset		476	9
Lyhytaikaiset varat yhteensä		515	24
Varat yhteensä		53 168	55 691
Oma pääoma ja velat			
Osakepääoma	5	80	80
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		600	600
Kertyneet voittovarot		23 363	23 890
Oma pääoma yhteensä		24 043	24 570
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	6	21 722	23 120
Laskennalliset verovelat		5 819	5 950
Pitkäaikaiset velat yhteensä		27 540	29 070
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	6	1400	700
Velat saman konsernin yrityksille	7	126	1 272
Ostovelat ja muut velat		11	29
Siirtovelat		48	50
Lyhytaikaiset velat yhteensä		1 584	2 051
Velat yhteensä		29 124	31 121
Oma pääoma ja velat yhteensä		53 168	55 691

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 1.7.2024	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
Oma pääoma 1.7.2025	80	600	24 635	25 315
Tilikauden voitto			1 190	1 190
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0	0	1 190	1 190
Liiketoimet emoyhtiön kanssa:				
Konserniavustus vähennettynä verovelalla			-2 461	-2 461
Suoraan omaan pääomaan kirjatut omistajien tekemät sijoitukset ja varojen jakaminen yhteensä	0	0	-2 461	-2 461
Oma pääoma 31.12.2025	80	600	23 363	24 043

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

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	Liitetieto	1.1. – 31.12.2025	1.1. – 31.12.2024
Liiketoiminnan kassavirta			
Tilikauden voitto ennen veroja		2 418	1 021
Oikaisuerät			
Poistot	4	850	1 508
Rahoitustuotot ja -kulut		23	654
Käyttöpääoman muutos			
Saamisten muutos		-25	7
Velkojen muutos		-1 165	1 275
Liiketoiminnan nettokassavirta		2 100	4 465
Investointien kassavirta			
Investoinnit	4	-	-
Investointien nettokassavirta		-	-
Rahoituksen kassavirta			
Lainojen takaisinmaksu		-700	-675
Velat/saamiset konserniyhtiöille/-yhtiöiltä	7	1 006	-1 361
Transaktiokulut		-80	-325
Maksetut korot ja rahoituskulut		-1 875	-2 318
Rahoituksen nettokassavirta		-1 649	-4 679
Rahavarat tilikauden alussa		9	234
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		14	-11
Rahavarojen muutos		466	-224
Rahavarat tilikauden lopussa		475	9

Yllä olevaa kassavirtalaskelmaa tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

LIITETIEDOT (IFRS)

1. Yleistä

Sunborn London Oy on Suomessa toimiva julkinen osakeyhtiö ("Yhtiö"), jonka rekisteröity osoite on Juhana Herttuan puistokatu 23, Turku, Suomi. Sunborn London Oy perustettiin 30.4.2016. Sunborn London Oy omistaa ylläisen "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 2025 ja 2024. Konsernin emoyhtiö Sunborn Oy ja alakonsernin emoyhtiö Sunborn International Oy ovat tuottaneet Sunborn London Oy:lle hallinnolliset palvelut. Sunborn UK toimii laivahotellin vuokraajana ja operaattorina.

Sunborn International Holding Oy on Sunborn London Oy:n emoyhtiö omistaen 100 % yhtiön osakkeista, kuten myös Sunborn UK:n. Sunborn International Holding Oy on osa suomalaista Sunborn International -konsernia. Sunborn International -konserni keskittyy ylläisten laivahotellien, kelluvien rakenteiden ja muiden korkeatasoisten kiinteistöjen kehittämiseen. Ylimmällä emoyhtiöllä on yli 50 vuoden kokemus majoitus- ja ravitsemusalalta.

2. Yhteenveto merkittävistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista

Laatimisperusta

Tämä osavuositarkastus kuudelta kuukaudelta, päättyen 31.12.2025, 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 lähipiiriyrityiltä 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 puntaa 1.1.2024 alkaen ja se korotettiin 260 000 puntaan 1.7.2025 alkaen.

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

1 000 EUR	31.12.2025	31.12.2024
vuoden aikana	1 857	1 780
1–2 vuoden aikana	-	-
2–3 vuoden aikana	-	-
3–4 vuoden aikana	-	-
4–5 vuoden aikana	-	-
yli 5 vuoden aikana	-	-
Yhteensä	1 857	1 780

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 hankintamenuon vähennettynä kertyneillä poistoilla ja kertyneillä tappioilla.

Laivahotellin käypä arvo 31.12.2025 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
Hankintamenu 1.1.2024	45 574
Hankintamenu 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
Hankintamenu 1.7.2024	45 574
Hankintamenu 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
1 000 EUR	Laivahotelli
Hankintameno 1.7.2025	45 574
Hankintameno 31.12.2025	45 574
Kertyneet poistot 1.7.2025	15 810
Poistot	95
Kertyneet poistot 31.12.2025	15 905
Kirjanpitoarvo 1.7.2025	29 763
Kirjanpitoarvo 31.12.2025	29 668

Vuokratuotot ja välittömät hoitokulut laivahotelliin liittyen on kirjattu tuloslaskelmaan seuraavasti:

1 000 EUR	1.1. – 31.12.2025	1.1. – 31.12.2024
Vuokratuotto	3 555	3 471
Välittömät liiketoiminnan kulut sijoituskiinteistöstä	113	112

5. Oma pääoma

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

6. Lainat

1 000 EUR	31.12.2025	31.12.2024
Pitkäaikainen:		
Joukkovelkakirjalaina	21 722	23 120
Lyhytaikainen:		
Joukkovelkakirjalaina	1 400	700
Yhteensä	23 122	23 820

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. 21.1.2026 yhtiö sai onnistuneesti joukkovelkakirjalainanhaltijoiden hyväksynnän muutoksille vakuudellisen joukkovelkakirjalainan ehtoihin. Hyväksyttyihin muutoksiin sisältyy lainan eräpäivän pidentäminen 5. helmikuuta 2027 saakka. 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 sopimuserusteisia diskonttaamattomia kassavirtoja korkomaksut mukaan lukien. Korkomaksut on laskettu esitettyjen tilinpäätöspäivien korkotason perusteella.

31.12.2025

1 000 EUR	< 1 vuosi	1 - 2 vuotta	2 - 3 vuotta	3 - 5 vuotta	Yhteensä
Velat konserniyhtiöille	126	-	-	-	126
Ostovelat ja muut velat	11	-	-	-	11
Joukkovelkakirjalaina	23 125	-	-	-	23 125
Joukkovelkakirjalainan korot	1 731	205	-	-	1 936
Yhteensä	24 993	205	-	-	25 198

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

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 vakuutussuoritukset 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.

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. – 31.12.2025			1.1. – 31.12.2024		
	Vuokra- tuotot	Hallinto- palvelut	Korko- tuotot	Vuokra- tuotot	Hallinto- palvelut	Korko- tuotot
Konsernin emoyhtiö - Sunborn Oy	-	-22	-	-	-58	-
Alakonsernin emoyhtiö – Sunborn International Oyj	-	-140	-	-	-	-
Emoyhtiö - Sunborn International Holding Oy	-	-	1 917	-	-100	2 301
Sunborn UK	3 555	-	-	3 471	-	-
Yhteensä	3 555	-162	1 917	3 471	-158	2 301

1 000 EUR	31.12.2025		31.12.2024	
	Saamiset	Velat	Saamiset	Velat
Alakonsernin emoyhtiö – Sunborn International Oyj	-	126	-	-
Emoyhtiö - Sunborn International Holding Oy	22 985	-	25 150	-
Sunborn UK	-	-	-	1 272
Yhteensä	22 985	126	25 150	1 272

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 % 31.12.2025. 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 joukkovelkakirjalainat. Yksityiskohtaiset tiedot takauksesta on kuvattu liitetiedossa 6 Lainat.

8. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat

21.1.2026 Sunborn London Oyj sai onnistuneesti joukkovelkakirjalainanhaltijoiden hyväksynnän muutoksille yhtiön vakuudellisten joukkovelkakirjalainojen (ISIN NO0011099772) ehtoihin. Hyväksyttyihin muutoksiin sisältyy lainan eräpäivän pidentäminen 5. helmikuuta 2027 saakka.