

SUNBORN FINANCE



Finland's Leading
Hotel



Finland's Leading
Hotel Suite



OSAVUOSIKATSAUS Q2 2023
22/08/2023

sunborn

Keskeiset luvut (IFRS) - Sunborn Finance Oyj

	Q2/2023	Q2/2022	H1/2023	H1/2022	
	1.4. –	1.4. –	1.1. –	1.1. –	1.1. –
1 000 EUR	30.6.2023	30.6.2022	30.6.2023	30.6.2022	31.12.2022
Liikevaihto	1 039	949	2 073	1 899	3 802
EBITDA	826	763	1 658	1 534	3 093
Liikevoitto	540	632	1 041	989	2 875
Sijoituskiinteistö (Kylpylähotellit)			62 276	61 760	62 195
Oma pääoma			1 763	2 324	2 562
Joukkovelkakirjalaina			49 838	50 055	50 212

Keskeiset luvut (FAS)- Operaattori Sunborn Saga Oy

	Q2/2023	Q2/2022	H1/2023	H1/2022	
	1.4. –	1.4. –	1.1. –	1.1. –	1.1. –
1 000 EUR	30.6.2023	30.6.2022	30.6.2023	30.6.2022	31.12.2022
Liikevaihto	7 021	7 147	12 388	11 078	25 467
EBITDA ennen vuokria ja konsernin hallintopalvelua	905	1 005	1 414	1 168	4 602

Toimitusjohtaja Hans Niemi

“Sunborn Finance Oyj:n toisen vuosineljänneksen liikevaihto oli 1,039 M€ (Q2 2022: 0,949 M€) ja kustannukset olivat budjetin mukaiset.

Operaattorin liikevaihto raportointikaudella oli 7,021 M€ (Q2 2022: 7,147 M€, -2 %) ja EBITDAR 0,9 M€ (Q1 2022: 1,0 M€, -10 %), mikä jäi odotuksista johtuen korkotason nousun, inflaation ja makrotalouden epävarmuuden heikennettyä kulutuskäyttäytymistä. Johto jatkaa muutosten käyttöönottoa ja toteuttamista vakaan liikevaihdon kasvun saavuttamiseksi ja liikevoittomarginaalien parantamiseksi.”

Yleistä

Sunborn Finance Oyj ("yhtiö") omistaa palkintoja voittaneen Naantalın kylpylähotellin, joka sijaitsee Naantalissa Itämeren rannalla sekä Ruissalon kylpylähotellin, joka sijaitsee luonnonkauniissa Turun saaristossa. Yhtiö toimii vuokranantajana omistamissaan kylpylähotelleissa ja tarjoaa lisäksi kiinteistö- ja IT-palveluja.

Molemmat kiinteistöt on vuokrattu hotellioperaattori Sunborn Saga Oy:lle. Kylpylähotellien toimintaa operoi vuokrasopimuksen mukaisesti Sunborn Saga Oy. Hotelleilla on hyvä maine, ne tuottavat hyvin ja niillä on vahva johtoryhmä.

Naantalın kylpylälomakeskuksessa on 218 huonetta ja 40 lomaosakeasuntoa, ja Ruissalon kylpylähotellissa on 173 huonetta. Molemmat hotellit tarjoavat myös erilaisia lisäpalveluja kuten kokous- ja juhlatiloja, spa-osastot hoituhuoneineen, uima-allasosastot saunoineen, täysin varustellut kuntokeskukset, kuntoutuspalveluja, ravintoloita, baareja, kahviloita ja oleskelutiloja. Molemmissa hotelleissa on tehty viime vuosina merkittäviä remonteja, ja remontit jatkuvat vuonna 2023.

Taloudellinen katsaus ajalta 1.4. – 30.6.2023

Sunborn Financen liikevaihto 1,039 M€ koostuu operaattorin vuokratuotoista sekä muiden palvelujen tuotoista. Vuokratulot Q2/2023 olivat 0,965 M€ (Q2/2022: 0,884 M€). Muut tuotot liittyvät IT- ja kiinteistöpalvelutuottoihin. Kustannukset ovat samalla tasolla kuin edellisenä vuonna.

Kylpylähotellien arviokirjojen 31.12.2022 mukaan Naantalın kylpylän arvo on 52,6 M€ ja Ruissalon kylpylän 26,8 M€ (1/3 Ruissalon kylpyläkiinteistöstä on Sunborn Financen omistuksessa ja esitetään sen taseessa).

Sunborn Saga Oy:n taloudellinen katsaus ajalta 1.4. – 30.6.2023

Odotukset toiselle vuosineljännekselle 2023 jäivät toteutumatta jo edellisen kesän jälkeen ilmenneestä kotimaan vapaa-ajan markkinoiden hidastumisesta johtuen. Liikevaihto laski 2 % vuoden 2022 toisesta neljänneksestä 7,1 miljoonasta eurosta 7,0 miljoonaan euroon. Taloudellinen ympäristö asetti haasteita, mikä johti asiakkaiden kulutuksen vähenemiseen sekä palkka- ja käyttökustannusten nousuun erityisesti energia- sekä ruoka- ja juomasektorilla.

Terveysmatkailusegmentti kasvoi molemmissa hotelleissa, kun taas yritysliiketoiminta pysyi vuoden 2022 tasolla. On kuitenkin huomioitava, että vuoden 2022 toisella neljänneksellä yritysryhmiä oli poikkeuksellisen paljon Covid:iin liittyvien rajoitusten purkamisen ja siirrettyjen tapahtumien vuoksi. Varausasteen ja liikevaihdon lasku johtui vapaa-ajan asiakkaiden vähentymisestä erityisesti Naantalissa, ja se vaikutti myös eri palvelujen kulutukseen, erityisesti ravintolapuolella.

Sekä hotelli- että ravintolatoimialalla asiakkaiden kulutus laski. Asiakkaat ovat varovaisempia kulutuksessaan ja valinneet kustannustehokkaita vaihtoehtoja tai vähentäneet käyntejään. Lasku on vaikuttanut kokonaisliikevaihtoon ja -voittoon sekä korostanut muuttuviin trendeihin vastaamisen ja asiakkaiden muuttuviin tarpeisiin sopeutumisen tärkeyttä. Uusien palveluiden ja tuotteiden kehittäminen sekä markkinoinnin parantaminen hotelleissa ja lähialueilla on välttämätöntä.

Ruissalossa aloitettiin 26 kuntoutushuoneen muuttaminen executive-hotellihuoneiksi. Kunnostetut huoneet toimitettiin asteittain touko-kesäkuussa, mikä ei vielä täysin vaikuta Q2:n tulokseen. Näiden huoneiden pohjoismainen sisustustyyli mahdollisti korkeammat huonehinnat ja lisäsi asiakastyytyvääisyyttä. Lisäksi Naantalın huoneiden hinnoittelua sopeutettiin osittain huonetuoton kasvattamiseksi. Toisella vuosineljänneksellä keskimääräinen päivähinta (ADR) nousi molemmissa hotelleissa, mutta vuokrausprosentti ja huonekohtainen tuotto (RevPar) laskivat hieman. Asiakastyytyvääisyyteen liittyvät keskeiset suorituskykyindikaattorit (KPI) paranivat vuoteen 2022 verrattuna.

Naantali Spa	Yhteensä Q2 2023	Huhtikuu	Toukokuu	Kesäkuu
ADR	+ 0,8 %	- 2,3 %	+ 1,8 %	+ 2,6 %
Occupancy %	- 4 %	- 3 %	- 1,5 %	- 7,5 %
RevPar	- 4,6 %	- 6,4 %	+ 0,3 %	- 6,8 %
Ruissalo Spa				
ADR	+ 0,2 %	- 4,7 %	+ 2,3 %	+ 2,1 %
Occupancy %	- 1,2 %	- 0,4 %	+ 0,8 %	- 4,1 %
RevPar	- 1,9 %	- 5,4 %	+ 3,7 %	- 4,6 %

Merkittävät tapahtumat raportointikauden päättymisen jälkeen ja arvio tulevasta kehityksestä

Peruskorjaustyöt jatkuivat vuoden 2023 toisella neljänneksellä. Ruissalossa valmistui 26 kuntoutushuoneen muutos executive-hotellihuoneiksi ja huoneet otettiin käyttöön touko-kesäkuussa juuri ennen kesälomaa. Nämä uudet pohjoismaisella tyylillä sisustetut huoneet mahdollistivat korkeammat huonehinnat ja lisäsivät jo asiakastytyväisyyttä. Tätä peruskorjausta seurasi Naantalissa ravintolaremontti, joka valmistui kesäkuussa. Syksyllä on tarkoitus tehdä lisää ravintolaremontteja. Kolmevuotinen investointisuunnitelma, sisältäen myös muita peruskorjauksia, on alkanut.

Toiminnassamme aiemmin raportoidut henkilöstöpulat ovat lieventyneet. Saimme rekrytoitua onnistuneesti uusia työntekijöitä eri osastoille erityisesti kiireiseen kesäkauteen. Lisäksi olemme iloisia, että monet aiemmista työntekijöistämme palaavat yritykseen. Johtoryhmämme ymmärtää kuitenkin, että on tärkeää varmistaa tulevaisuuden saatavuus kouluttamalla pätevää henkilöstöä ja tarjoamalla työntekijöillemme kannustimia.

Toisen vuosineljänneksen aikana palkat ovat nousseet inflaation aiheuttamien elinkustannusten nousun vuoksi. Korkeammat palkat ovat vaikuttaneet yleisiin toimintakustannuksiimme ja alentaneet voittomarginaalejamme. Näihin haasteisiin vastaamiseksi on välttämätöntä arvioida uudelleen työvoimarakennettamme ja etsiä kustannustehokkaita vaihtoehtoja työntekijöiden tyytyväisyyden säilyttäen.

Hotelli- ja ravintolateollisuus kohtasi toisella vuosineljänneksellä merkittäviä haasteita Ukrainan sodan aiheuttamien inflaatiopaineiden vuoksi. Tämä konflikti johti välttämättömien tavaroiden ja palvelujen korkeampiin hintoihin, mikä johti asiakkaiden kulutuksen laskuun, kun ihmiset asettivat perustarpeensa etusijalle harkinnanvaraisten kulujen sijaan.

Ottaen huomioon huolenaiheet asiakkaiden kuluttamisesta ja matkustusmahdollisuuksista tulevina kuukausina, liikevaihdon kasvun odotetaan olevan tasaista tai negatiivista erityisesti vapaa-ajan segmentissä. Tämän takia meidän on ratkaisevan tärkeää vastata muuttuviin trendeihin ja mukautua muuttuviin asiakkaiden tarpeisiin ja kustannusrakenteisiin.

Myös energiakustannukset, mukaan lukien sähkö ja polttoaine, ovat nousseet merkittävästi sodan aiheuttaman inflaation vuoksi. Nämä lisäkulut ovat entisestään vaikuttaneet voittomarginaaliimme. Nousevien energiakustannusten vaikutusten lieventämiseksi on välttämätöntä, että hotellit ja ravintolat jatkavat energiatehokkaiden ratkaisujen, kuten LED-valaistuksen, laitteiden käytön optimointia ja uusiutuvien energialähteiden, kuten aurinkopaneelien ja uusien tehokkaiden lämpöpumppujärjestelmien, käyttöä fossiilisten polttoaineiden korvaamiseksi. Kolmivuotinen ESG-strategiamme, joka otettiin käyttöön vuonna 2022, alkaa tuottaa tuloksia, jolloin energian ja veden kulutus pienenee huomattavasti verrattuna pandemiaa edeltäneeseen tasoon. Lämmitys- ja jäähdytysjärjestelmien muuttaminen kestävämmiksi vaihtoehtoiksi säilyy yhtiön prioriteettina tulevina vuosina, mutta vaatii materiaali-investointeja laitteissa ja koneissa molemmissa kiinteistöissä.

Myös ruoka- ja juomakustannukset ovat nousseet toisella vuosineljänneksellä inflaation seurauksena. Tämä on johtanut liiketoimintamme korkeampiin ostokuluihin. Kannattavuuden ylläpitämiseksi on tärkeää arvioida ruokalistamme huolellisesti uudelleen, neuvotella toimittajien kanssa ja ottaa käyttöön innovatiivisia kustannustenhallintastrategioita.

Toteuttamalla toimenpiteitä kustannusten optimoimiseksi, tutkimalla uusia asiakassegmenttejä ja parantamalla asiakaskokemusta pystymme selviytymään haastavista ajoista ja asettamaan liiketoimintamme tulevaisuuden kasvuun.

Joukkovelkakirjalainan uudelleenlistaaminen

Sunborn Finance Oyj on saanut tietoonsa, että sen vakuudellinen joukkovelkakirjalaina (ISIN: FI4000292750) on vahingossa poistettu Nasdaq Helsingistä ottamatta huomioon sen erääntymisajan pidentämistä 9.2.2024 asti. Väliaikaisesta poislistautumisesta huolimatta Yhtiö on noudattanut kaikki sääntelyn mukaiset ilmoitusvelvollisuudet ikään kuin joukkovelkakirjalaina olisi listattu ja joukkovelkakirjalla käydään edelleen kauppaa pörssin ulkopuolella jälkimarkkinoilla.

Saatuun tiedon joukkovelkakirjalainan listalta poistamisesta ja tutkittuaan asian yhtiö ryhtyi välittömästi toimenpiteisiin, jotta joukkovelkakirjalaina otettaisiin takaisin Nasdaq Helsinkiin mahdollisimman pian, jotta joukkovelkakirjalainan ehtoja noudatettaisiin.

Näin ollen Yhtiö on jo toimittanut päivitetyn esitteen Finanssivalvonnalle ja odotamme uudelleenlistauksen astuvan voimaan muutaman päivän sisällä.

Liiketoimintaympäristö

Yritysliiketoiminnassa ja kuntoutussektorilla on merkkejä parannuksesta, mutta asiakkaiden ravintolakulutukseen ja hoitomyyntiin vaikuttaa edelleen Ukrainan sodan aiheuttama inflaatio. Matkailuala sopeutuu vallitsevaan tilanteeseen ja kohtaa paineita nostaa hintoja. Samanaikaisesti huolestutaan ihmisten halu matkustaa jopa kotimaan kohteisiin. Ympäristö- ja turvallisuuskysymyksistä johtuen monet asiakkaat kuitenkin suosivat edelleen kotimaan matkustamista, kun taas kansainvälinen matkustaminen erityisesti Aasiasta ja muista Euroopan ulkopuolisista maanosista on edelleen rajallista. Matkustaminen Skandinaviasta ja saksankielisistä Euroopan maista on kuitenkin lisääntynyt.

Hotellit ylläpitävät korkeaa asiakastytyväisyyttä. Promootiopisteiden odotetaan paranevan huoneremonttien edetessä.

Mahdollisesti budjetoitua alhaisemman tulotason vuoksi johtoryhmä asettaa tällä hetkellä etusijalle kannattavuuden lisäämisen, asiakaspalvelun parantamisen ja hotellikiinteistöjen tehokkaan hallinnan. Ottamalla käyttöön uutta teknologiaa, kuten digitaalisia vastaanottopalveluita ja maksuja vuoteen 2023 mennessä, tavoitteena on parantaa asiakaskokemusta entisestään. Lisäksi panostetaan yhteiskuntavastuuseen asiakasuskollisuuden ja uudelleenpalaamisen kasvattamiseksi sekä kilpailijoista erottumiseksi.

Lyhyen aikavälin riskit ja epävarmuustekijät

Sunborn Financen liiketoimintaan liittyviä rahoitusriskejä ovat markkinariski (mukaan lukien korkoriski), luottoriski, maksuvalmiusriski ja uudelleenrahoitusriski. Vaihtuvan koron riskiä ei ole suojattu ja se voi vaikuttaa negatiivisesti ja olennaisesti Sunborn Finance Oyj:n maksuvalmiuteen.

Yhtiön joukkovelkakirjalaina erääntyy maksettavaksi takaisin 9.2.2024. Johdon näkemyksen mukaan nykyiset korkean tuoton markkinaolosuhteet ovat haastavampia korkeamman toimialariskin ja jatkuvien riskien vuoksi, mutta rahoitusta on saatavilla ehtojen mukaisesti. Yhtiö on palkannut neuvonantajia ja hakee uudelleenrahoitusta hyvissä ajoin ennen eräpäivää.

Yhtiön johdon toteuttaman rahoitusriskien hallinnan tavoitteena on suojata Yhtiötä rahoitusmarkkinoiden epäsuotuisalta kehitykseltä ja varmistaa yhtiön tulos. Johto arvioi rahoitusriskejä säännöllisesti hallitakseen rahoitusriskiasemaa ja päättää tarvittavista toimenpiteistä.

Ympäristöön tai kansanterveyteen liittyvät tapahtumat voivat aiheuttaa Operaattorille mahdollisia liiketoiminnan keskeytyksiä. Ukrainan sodalla ei arvioida olevan suoraa vaikutusta yhtiön toimintaan.

KONSERNIN TULOSLASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	Liitetieto	Q2/2023 1.4. – 30.6.2023	Q2/2022 1.4. – 30.6.2022	H1/2023 1.1. – 30.6.2023	H1/2022 1.1. – 30.6.2022	1 Jan – 31 Dec 2022
Liikevaihto	4	1 039	949	2 073	1 899	3 802
Sijoituskiinteistön käyvän arvon muutos	5	-286	-131	-617	-545	-218
Henkilöstökulut		-88	-74	-166	-151	-299
Liiketoiminnan muut kulut		-125	-112	-249	-214	-410
Liikevoitto		540	632	1 041	989	2 875
Korkokulut		-1 076	-699	-2 039	-1 382	-2 972
Tulos ennen veroja		-537	-67	-998	-393	-97
Laskennalliset verot		107	13	200	79	19
Tilikauden tulos		-429	-53	-798	-314	-78

Tuloslaskelmaa tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

KONSERNIN TASE (IFRS)

1 000 EUR	Liitetieto	30.6.2023	31.12.2022	30.6.2022
Varat				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	5	62 276	62 195	61 760
Pitkäaikaiset varat yhteensä		62 276	62 195	61 760
Lyhytaikaiset varat				
Myyntisaamiset lähipiiriyhtiöiltä	7	75	70	75
Muut saamiset		66	66	66
Rahat ja pankkisaamiset		1 057	859	632
Lyhytaikaiset varat yhteensä		1 198	995	772
Varat yhteensä		63 474	63 190	62 532
Liitetieto				
1 000 EUR	Liitetieto	30.6.2023	31.12.2022	30.6.2022
Oma pääoma ja velat				
Osakepääoma		80	80	80
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		6 638	6 638	6 638
Kertyneet voittovarot		-4 955	-4 156	-4 395
Oma pääoma yhteensä		1 763	2 562	2 324
Velat				
Pitkäaikaiset velat				
Vuokrasopimusvelat	2, 5	699	624	628
Laskennalliset verovelat		8 426	8 626	8 566
Pitkäaikaiset velat yhteensä		9 125	9 250	9 194
Lyhytaikaiset velat				
Lainat	6	49 838	50 212	50 055
Vuokrasopimusvelat	2, 5	9	8	8
Ostovelat ja muut velat		305	193	246
Velat lähipiiriyhtiöille	7	1 743	404	281
Siirtovelat		690	562	423
Lyhytaikaiset velat yhteensä		52 585	51 379	51 013
Velat yhteensä		61 710	60 629	60 208
Oma pääoma ja velat yhteensä		63 474	63 190	62 532

Tasetta tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA (IFRS)

1 000 EUR	Osake- pääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2022	80	6 638	-4 080	2 638
Tilikauden tulos	0	0	-314	-314
Oma pääoma 30.6.2022	80	6 638	-4 395	2 324
Oma pääoma 1.7.2022	80	6 638	-4 395	2 324
Tilikauden tulos	0	0	237	237
Oma pääoma 31.12.2022	80	6 638	-4 156	2 562
Oma pääoma 1.1.2023	80	6 638	-4 156	2 562
Tilikauden tulos	0	0	-798	-798
Oma pääoma 30.6.2023	80	6 638	-4 955	1 763

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
Liiketoiminnan kassavirta				
Tilikauden voitto ennen veroja		-998	-97	-393
Oikaisuerät				
Sijoituskiinteistön käyvän arvon muutos	5	617	218	545
Korkokulut		2 039	2 972	1 382
Käyttöpääoman muutos				
Saamisten muutos		-5	-49	-54
Velkojen muutos		1 468	334	264
Liiketoiminnan nettokassavirta		3 121	3 378	1 745
Investointien kassavirta				
Investoinnit sijoituskiinteistöön	5	-617	-652	-545
Investointien nettokassavirta		-617	-652	-545
Rahoituksen kassavirta				
Maanvuokrasopimusvelka		-26	-49	-24
		-516	-	
Maksetut korot		-1 763	-2 494	-1 219
Rahoituksen nettokassavirta		-2 306	-2 543	-1 244
Rahavarat tilikauden alussa		859	676	676
Rahavarojen muutos		198	183	-44
Rahavarat tilikauden lopussa		1 057	859	632

LIITETIEDOT (IFRS)

1. Yleiset tiedot

Sunborn Finance Oyj on Suomessa toimiva julkinen osakeyhtiö ("Yhtiö") ja yhdessä tytäryhtiönsä kanssa "Konserni". Yhtiön rekisteröity osoite on Juhana Herttuan puistokatu 23, Turku, Suomi. Sunborn Finance Oyj perustettiin 1.11.2017 Sunborn Oy:n osittaisjakautumisessa. Sunborn Finance omistaa kylpylähotellin "Naantalin Kylpylä" ja noin 30 %:n osuuden "Ruissalon kylpylä" kiinteistöstä, jotka sijaitsevat Lounais-Suomessa. Naantalin Kylpylässä on 218 ja Ruissalon Kylpylässä 173 hotellihuonetta, sekä useita kokoustiloja, ravintoloita, baareja, kahviloita ja oleskelutiloja, spa-osastot, uima-altaita ja kuntosalit. Yhtiö perustettiin tarkoituksenaan omistaa hotellit. Kylpylähotellien operoinnista Naantalin kylpylässä ja Ruissalon kylpylässä (yhdessä "Kylpylähotellit") vastaa Sunborn Oy:n tytäryhtiö Sunborn Saga Oy ("Sunborn Saga") Sunborn Finance Oyj:n ja Sunborn Saga Oy:n välisen vuokrasopimuksen mukaisesti. Sunborn Finance Oyj tarjoaa myös kiinteistönhuoltoa ja IT-palveluita, ja sillä on neljä työntekijää.

Sunborn Financen omistaa Niemen perhe, joka hallinnoi myös Sunborn-konsernia, jonka emoyhtiö on Sunborn Oy. Sunborn-konserni keskittyy ylellisten kylpylöiden ja laivahotellien, ravintoloiden ja muiden arvokiinteistöjen kehittämiseen hotelli- ja ravintolasektorilla. Sunborn-konsernilla on toimintaa Suomessa, Tanskassa, Isossa-Britanniassa ja Gibraltarilla, ja se operoi useiden brändien alla. Sunborn Sagan toimintaan kuuluu hotelli-, kylpylä- ja ravintolatoiminta kylpylähotelleissa ja muissa ravintoloissa.

Osavuositarkastusta ei ole tilintarkastettu.

2. Yhteenveto merkittävistä laatimisperiaatteista

Laatimisperusta

Tämä tiivistetty osavuositarkastus kolmelta kuukaudelta, päättyen 30.6.2023, on laadittu Euroopan unionin noudattamien kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) ja IAS 34 *Osavuositarkastukset* mukaisesti.

Tiivistetty osavuositarkastus ei sisällä kaikkia vuositilinpäätöksessä esitettyjä tietoja ja liitetietoja, ja tulee lukea yhdessä 31.12.2022 päättyneen vuoden konsernitilinpäätöksen kanssa.

Laatimisperiaatteet ja arvostusperiaatteet pysyvät ennallaan verrattuna vuosikertomuksen 2022 liitetiedossa 2 esitettyyn.

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.

3. Tärkeitä kirjanpidollisia arvioita ja johdon harkintaa

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

Kylpylähotellien käypä arvo

Yhtiö soveltaa sijoituskiinteistössään käyvän arvon mallia kuten laskentaperiaatteissa on kuvattu. Kylpylähotellien käyvän arvon, lukuun ottamatta maa- ja vesialueiden käyttöoikeusomaisuuserää, on määritellyt ammattimainen ulkopuolinen arvonmäärittäjä. Käypä arvo on määritetty tuottojen perusteella, ja se kuvastaa mm. vuokratuottoja nykyisestä vuokrasopimuksesta sekä muita markkinoilla vallitsevia oletuksia kiinteistön arvosta nykyisten markkinaolosuhteiden vallitessa.

Arvonmäärityksessä sijoituskiinteistö pidetään sen korkeimmassa ja parhaassa käytössä. Konserni omistaa Ruissalon kylpylähotellista vain sen uuden osan. Ruissalon kylpylän uuden osan käypä arvo perustuu koko kiinteistön käypään arvoon ja se on erotettu koko Ruissalon kylpylän käyvästä arvosta perustuen johdon arvioimiin uuden ja vanhan osan suhteellisiin pinta-aloihin. Myös ulkopuolinen arvonmäärittäjä on tukenut johdon arviota.

Käyvän arvon määrittäminen on jaettu tasoille 1-3 käyvän arvon määrittämisen hierarkiassa riippuen siitä, kuinka moneen tarkasteltavaan syötteeseen arvo perustuu. Konsernin sijoituskiinteistöjen käyvät arvot luokitellaan tasolle 3, koska arvonmäärittämisen syötteet perustuvat ei-havaittavissa olevaan tietoon. Yhtiön johto ja arvonmäärittäjä arvioivat Covid19:n mahdollisia pidempiaikaisia vaikutuksia kiinteistöjen käypiin arvoihin.

Käyvän arvon mallin keskeiset syötteet on esitetty alla olevassa taulukossa.

Syöte	Arvo 30.6.2023		Arvo 30.6.2022	
	Naantali	Ruissalo	Naantali	Ruissalo
Käypä arvo (MEUR)	52.6	8.9	52.2	8.9
Tuotto / NOI II	7.35 %/7.68 %	7.90 %/8.40 %	7.35 %/5,67 %	7.85 %/6,18 %
Vuosittainen nettotuotto	4,1 milj.eur	2,3 milj.eur (sis. myös vanhan osan)	2,9 milj.eur	1,6 milj.eur (sis. myös vanhan osan)

Ulkopuolisen arvonmäärittäjän laatimaan herkkyysoanalyysin perusteella, mikäli Naantalissa ja Ruissalossa kylpylöiden vuosittainen tuotto vaihtelee, niin myös Naantalissa kylpylän ja Ruissalossa kylpylän uuden osan käypä arvo vaihtelee.

Vertailukelpoiset luvut, etenkin liikevaihto ja tuotto/NOI II vuonna 2022 heijastivat Covid-19 -pandemian vaikutuksia.

Johdon arvion mukaan maa- ja vesialueen käyttöoikeusomaisuuserän käypä arvo on 0,74 miljoonaa euroa (2022: 0,65 miljoonaa euroa).

4. Tuotot

Yhtiön tuotot koostuvat pääosin vuokratuotoista lähipiiriyhtiö Sunborn Sagalta. Konserni on pitkälti riippuvainen Sunborn Sagan vuokranmaksukyvästä, sillä Sunborn Saga on ainoa vuokralainen ja konsernin kassatulojen päälähte. Lisäksi konserni saa tuottoja kiinteistöhuolto- ja IT-tukipalveluista.

1 000 EUR	1.4. – 30.6.2023	1.4. – 30.6.2022	1.1. – 30.6.2023	1.1. – 30.6.2022	1.1. – 31.12.2022
Vuokratuotot lähipiiriyhtiöltä	965	884	1 929	1767	3 534
Palvelutuotot lähipiiriyhtiöiltä	73	66	144	132	268
Yhteensä	1 039	949	2 073	1 899	3 802

5. Sijoituskiinteistöt

Konserni esittää kylpylähotellit sijoituskiinteistöinä ja arvostaa ne käyvän arvon mallin mukaan. Arvonmäärityksen on tehnyt riippumaton ja tunnustettu ammattimainen arvonmäärittäjä. Kylpylähotellien käypä arvo on noin 61,8 miljoonaa euroa sisältäen käyttöoikeusomaisuuserän ja vuokravelat, jotka on erikseen esitetty IFRS 16:n mukaan. Käyvän arvon määrittäminen perustuu ei-havaittavissa oleviin syötteisiin, ja on siten luokiteltu tasolle 3 arvonmäärityshierarkiassa. Kaikkein merkittävimmät laskennassa käytettävät arviot eivät ole muuttuneet tilinpäätöshetken 31.12.2022 jälkeen. Merkittävistä arvioinneista ja harkinnoista on esitetty tarkemmin edellä liitetiedossa 3.

Muutokset sijoituskiinteistön kirjanpitoarvossa on esitetty seuraavassa:

1 000 EUR	Spa hotels
Käypä arvo 1.1.2022	61 759
Lisäykset	545
Muutokset käyvässä arvossa	-545
Käypä arvo 30.6.2022	61 760

1 000 EUR	Spa hotels
Käypä arvo 1.7.2022	61 760
Lisäykset	107
Muutokset käyvässä arvossa	327
Käypä arvo 31.12.2022	62 195

1 000 EUR	Spa hotels
Käypä arvo 1.1.2023	62 195
Lisäykset	697
Muutokset käyvässä arvossa	-617
Käypä arvo 30.6.2023	62 276

Kylpylähotelleissa on tehty jatkuvia uudistuksia jo ennen yhtiön perustamista 1.11.2017. Uudistaminen on jatkunut vuonna 2023 Ruissalossa 26 hotellihuoneen uusimisella ja Naantalissa ravintolaremontin osalta.

6. Lainat

1 000 EUR	30.6.2023	31.12.2022	30.6.2022
Lyhytaikainen:			
Joukkovelkakirjalaina	49 838	50 212	50 055
Yhteensä	49 838	50 212	50 055

9.2.2018 yhtiö laski liikkeelle nimellisarvoltaan 50 miljoonan euron (vähennettynä transaktiokuluilla 1,3 miljoonaa euroa) edestä vakuudellisia joukkovelkakirjalainoja tietyille, ammattimaisille institutionaalisille sijoittajille, pääasiallisena tarkoituksenaan uudelleenrahoittaa olemassa oleva laina. Jäljelle jääneet varat käytettiin yrityksen

yleisiin tarkoituksiin. Yhtiö listasi vaihtuvakorkoisen joukkovelkakirjalainan Nasdaq Helsinkiin 8.2.2019. Joukkovelkakirjat ovat euromääräisiä.

2.12.2022 aloitetussa ja 9.1.2023 päättyneessä kirjallisessa menettelyssä vaadittava enemmistö joukkovelkakirjalainan haltijoista antoi suostumuksensa tiettyihin ehtojen muutoksiin ja takaisinmaksuajan pidentämiseen 9.2.2024 asti. Joukkovelkakirjalaina lunastetaan kokonaan eräpäivänä nimellisarvossaan +10 %. Yhtiöllä on oikeus myös aiempaan takaisinmaksuun ennen 9.12.2023 nimellisarvolla +4 %. Sopimukseen perustuva korko on 4,85 % plus 3 kk Euribor. Efektiivinen korko on 5,41 %.

Johto arvioi, että joukkovelkakirjalainojen käypä arvo vastaa niiden kirjanpitoarvoa.

Joukkovelkakirjalainan annetut vakuudet ja takuut

Joukkovelkakirjojen vakuutena on parhaalla etusijalla olevat kylpylähotellien panttikirjakiinnitykset. Lisäksi yhtiö on pantannut kaikki kylpylähotellien vuokrasopimuksen tuottamat kassavirrat sekä vuokrasaamiset. Myös vakuutuskorvaukset maksetaan joukkovelkakirjalainojen haltijoille. Yhtiön tavalliset pankkitilit on annettu joukkovelkakirjalainojen takaisinmaksun vakuudeksi, mutta yhtiö voi kuitenkin käyttää niitä tavanomaisessa liiketoiminnassaan, kun ei ilmene viitteitä maksuhäiriöistä. Joukkovelkakirjalainan sopimus asettaa joitain rajoituksia yhtiön toiminnalle.

Yhtiön joukkovelkakirjalainoihin liittyvät vastuut on turvattu vaadittaessa toimeenpantavalla Sunborn Sagan ja Sunborn Oy:n takauksella. Sunborn Oy:n takaus on rajattu Sunborn Sagan Sunborn Oy:lle maksamaa osinkoa tai muuta osuutta vastaavaan määrään. Edelleen Sunborn Sagan ja Sunborn Oy:n takaus on rajattu Suomen osakeyhtiölain velvoittavilla säädöksillä.

Joukkovelkakirjalainojen vakuutena on myös parhaalla etusijalla oleva yritysikiinnitys rekisteröitynä yhtiön ja Sunborn Sagan irtaimiin varoihin yritysikiinnityslain mukaisesti. Sunborn Sagan kassavirrat, samoin kuin sen pankkisaavat on pantattu, ja vakuutuskorvaukset maksetaan vakuutena joukkovelkakirjojen haltijoille.

Lisäksi osakkeenomistajat ovat pantanneet yhtiön osakkeet, ja Sunborn Oy on pantannut Sunborn Saga Oy:n osakkeet joukkovelkakirjalainojen takaisinmaksun vakuudeksi. Omistajat ovat pantanneet kaikki olemassa olevat ja tulevat vuokrasaamisensa Sunborn Sagalta. Taloudellinen kovenantti on esitetty tarkemmin alla.

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 130,0 %:ssa. Kovenantti lasketaan kylpylähotellin markkina-arvosta, jonka on arvioinut yhtiön nimeämä ja bond trusteeen hyväksymä arvonmäärittäjä, jaettuna yhtiön joukkovelkakirjalainojen määrällä.

Joukkovelkakirjalainan ehtoihin sisältyy myös kassavaroihin liittyvä kovenantti, jonka mukaan yhtiöllä tulee olla vähintään 3 kuukauden koronmaksua vastaava määrä rahaa. Joukkovelkakirjalainan ehtoihin kuuluu korkoihin liittyvä kovenantti, jonka mukaan yhtiön tulos ennen korkoja, veroja, poistoja ja tilinpäätössiirtoja on oltava vähintään 1,0 kertaa koron määrä, ja vuokraan liittyvä kovenantti, jonka mukaan Sunborn Sagan tulos ennen korkoja, veroja, poistoja ja tilinpäätössiirtoja (sekä ennen vuokria ja sisäistä hallintopalkkiota) on oltava vähintään 1,0 kertaa maksettava vuokra. Kovenanttien täytyminen tarkastetaan neljännesvuosittain.

Sopimusehtojen mukaisesti joukkovelkakirjalainojen haltijat voivat määrätä joukkovelkakirjat maksettavaksi muun muassa, mikäli yhtiö ei kykene maksamaan joukkovelkakirjalainan ehtojen tai muiden sopimusten mukaisia eriä eräpäivään mennessä, yhtiö tai Sunborn Saga eivät kykene täyttämään kovenantteja, jokin yhtiön tai Sunborn Sagan velka ei ole maksettu ajallaan ja erääntynyt summa on alle 2 miljoonaa euroa, ja kun kyseessä ei ole osakkeenomistajien antama laina tai Sunborn Saga ei kykene maksamaan yhtiölle vuokrasopimuksen mukaista vuokraa.

7. Lähipiiritapahtumat

Niemen perhe omistaa konsernin. Konsernin lähipiirissä ovat Niemen perheen hallinnoimat yritykset, hallitus ja yhtiön johtohenkilöt yhdessä läheisten perheenjäsenten kanssa sekä näiden määräysvallassa olevat yritykset. Sunborn-konserni on Niemen perheen hallinnoima.

Seuraavassa taulukossa on kuvattu yhtiön liiketapahtumia ja avoimia saldoja lähipiiritahojen kanssa esitettyinä ajanjaksoina tai ajankohtina:

1 000 EUR	1.1. – 30.6.2023			30.6.2023	30.6.2023
	Vuokra- tuotot	Palvelu- tuotot	Hallinto- palkkio	Saamiset	Velat
Sunborn Saga Oy	1 929	44	-	1	1 722
Muut lähipiiritahot	-	100	-28	74	20
Yhteensä	1 929	144	-28	75	1 743

1 000 EUR	1.1. – 30.6.2022			30.6.2022	30.6.2022
	Vuokra- tuotot	Palvelu- tuotot	Hallinto- palkkio	Saamiset	Velat
Sunborn Saga Oy	1 767	42	-	5	280
Muut lähipiiritahot	-	90	-26	70	-
Yhteensä	1 767	132	-26	75	281

1 000 EUR	1.1. – 31.12.2022			31.12.2022	31.12.2022
	Vuokra- tuotot	Palvelu- tuotot	Hallinto- palkkio	Saamiset	Velat
Sunborn Saga Oy	3 534	83	-	-	400
Muut lähipiiritahot	-	184	-53	70	4
Yhteensä	3 534	268	-53	70	404

Konserni saa vuokratuottoja liittyen kylpylähotellien vuokrasopimukseen. Sunborn Finance on vuokrannut kylpylähotellit Sunborn Sagalle ei-purettavissa olevalla pitkäaikaisella, 1.11.2027 päättyvällä vuokrasopimuksella. Sopimusten mukainen vuokra on asetettu markkinatasolle.

Sunborn Saga on antanut takauksen yhtiön vakuudellisille joukkovelkakirjalainoille. Tarkemmat tiedot takauksesta on annettu liitetiedossa 6 Lainat.

Yhtiö on maksanut hallintopalkkiota Sunborn Oy:lle.

8. Tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

Jatkuvat inflaatiopaineet voivat edelleen vaikuttaa energiakuluihin ja nostaa materiaali- ja työkustannuksia.

Sunborn Finance Oyj on saanut tietää, että sen vakuudellinen joukkovelkakirjalaina (ISIN: FI4000292750) on vahingossa poistettu Nasdaq Helsingistä ottamatta huomioon sen erääntymisajan pidentämistä 9.2.2024 asti. Väliaikaisesta listalta poistamisesta huolimatta Yhtiö on täyttänyt kaikki tiedonantovelvollisuutensa ikään kuin joukkovelkakirjalaina olisi listattu ja joukkovelkakirjalla käydään edelleen pörssiä jälkimarkkinoilla.

Saatuun tiedon joukkovelkakirjalainan listalta poistamisesta ja tutkittuaan asian yhtiö ryhtyi välittömästi toimenpiteisiin, jotta joukkovelkakirjalaina otettaisiin takaisin Nasdaq Helsinkiin mahdollisimman pian, jotta joukkovelkakirjalainan ehtoja noudatettaisiin.

Näin ollen Yhtiö on jo toimittanut päivitetyn esitteen Finanssivalvonnalle ja odotamme uudelleenlistauksen astuvan voimaan muutaman päivän sisällä.