

SUNBORN FINANCE



Finland's Leading
Hotel



Finland's Leading
Hotel Suite



OSAVUOSIKATSAUS Q4 2023
29/2/2024

sunborn

Keskeiset luvut (IFRS) - Sunborn Finance Oyj

1 000 EUR	Q4/2023		Q4/2022	
	1.10. – 31.12.2023	1.10. – 31.12.2022	1.1. – 31.12.2023	1.1. – 31.12.2022
Liikevaihto	1 424	952	4 781	3 802
EBITDA	1 208	770	3 972	3 093
Liiketulos ¹	-2 340	1 118	-208	2 875
Sijoituskiinteistö (Kylpylähotellit)			58 876	62 195
Oma pääoma ²			-1 107	2 562
Joukkovelkakirjalaina			49 965	50 212

Keskeiset luvut (FAS)- Operaattori Sunborn Saga Oy

1 000 EUR	1.10. –		1.1. –	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Liikevaihto	5 854	5 751	26 520	25 467
EBITDA ennen vuokria ja konsernin hallintopalvelua	1 372	815	5 602	4 602

Toimitusjohtaja Hans Niemi

“Sunborn Finance Oyj:n liikevaihto neljännellä vuosineljänneksellä oli 1,424 M€ (Q4 2022 0,952 M€). Liiketoiminnan kulut olivat viime vuoden tasolla, mutta rahoituskulut ovat kasvaneet merkittävästi. IFRS:n mukaan kiinteistöjen markkina-arvon aleneminen heijastui neljännellä vuosineljänneksellä sekä liiketulokseen että sijoituskiinteistöihin. Meneillään olevien rahoitusneuvottelujen loppuunsaattamiseksi yhtiö on hakenut ja saanut hyväksynnän joukkovelkakirjalainan takaisinmaksun pidentämiseksi 13.5.2024 saakka. Uudelleenrahoitusprosessi tapahtuu keskellä haastavaa korkeamman koron markkinaa, korkeampia lainakustannuksia ja epävakaata kiinteistömarkkinaa kaikkialla Pohjoismaissa.

Operaattorin liikevaihto viimeisellä vuosineljänneksellä oli 5,854 M€ (Q4 2022 5,751 M€, +2 %) ja EBITDAR 1,372 M€ (Q4 2022 0,815 M€, +68 %). Tuloskehitykseen kohdistuu paineita kuluttajakysynnän heikennyttä seurauksena korkeammista kulutusluottokoroista, yleisestä inflaatiosta ja makrotalouden epävarmuudesta. Johto jatkaa muutosten valmistelua ja toteuttamista liikevaihdon kasvun saavuttamiseksi ja liikevoittomarginaalien parantamiseksi. Korkeampien lainakustannusten vuoksi vaadittava korkeampi kiinteistövuokra vaikuttaa edelleen johdon liiketoiminnan kehittämissuunnitelmiin ja ajoitukseen.”

Yleistä

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

Molemmat kiinteistöt on vuokrattu hotellioperaattori Sunborn Saga Oy:lle, joka operoi kylpylähotellien toimintaa vuokrasopimuksen mukaisesti. Hotellit ovat hyvämaineisia ja toimivat hyvin, ja niissä on vahva johtoryhmä.

¹ Kuvastaa kiinteistöjen arvon alenemista IFRS:n mukaisesti

² IFRS:n mukainen oma pääoma, ei FAS:n mukainen

Naantalin 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 remontteja ja remontit jatkuvat.

Sunborn Finance Oyj:n taloudellinen katsaus ajalta 1.10. – 31.12.2023

Sunborn Financen liikevaihto 1,424 M€ koostuu operaattorin vuokratuotoista sekä muiden palvelujen tuotoista. Vuokratulot Q4 2023 kasvoivat 1,265 M€ (Q4 2022 0,884 M€) kattamaan rahoituskulujen kasvun. Muut tuotot liittyvät IT- ja kiinteistöpalvelutuottoihin. Kustannukset ovat samalla tasolla kuin edellisenä vuonna, mutta rahoituskustannukset ovat kasvaneet merkittävästi.

Joulukuun 2023 kylpylähotellien arviokirjojen mukaan Naantalin kylpylän arvo on 49,8 M€ ja Ruissalon kylpylän 25,0 M€ (1/3 Ruissalon kylpyläkiinteistöstä on Sunborn Financen omistuksessa ja esitetään sen taseessa). Arviokirjojen mukaiset arvojen alenemiset ovat suoraa seurausta korkojen noususta ja yleisestä pohjoismaisten liikekiinteistöjen arvojen alenemisestä. IFRS:n mukaan kiinteistöjen käyvän arvon aleneminen heijastui sekä liiketulokseen että sijoituskiinteistöihin.

Sunborn Saga Oy:n taloudellinen katsaus ajalta 1.10. – 31.12.2023

Operaattorin liikevaihto viimeisellä vuosineljänneksellä oli 5,854 M€ (Q4 2022 5,751 M€, +2 %) ja EBITDAR 1,372 M€ (Q4 2022 0,815 M€, +68 %).

Syysloma oli aiempia vuosia hiljaisempi koulujen porrastettujen loma-aikojen vuoksi. Naantalin Kylpylässä järjestettiin yritysten joulujuhlia suomalaisten artistien esiintyessä ja yksityistilaisuuksia Naantalin paviljongissa. Le Soleil -ravintolassa joululounaiden kysyntä oli suuri. Sekä joulu että uusivuosi osuivat vuonna 2023 viikonloppuihin, jolloin Naantalin Kylpylässä oli vahvaa joulupakettien myyntiä, mutta vierailut olivat kestoltaan lyhempiä ja joulua edeltävä aika oli hiljaista. Joulun ja uudenvuoden välinen viikko oli Naantalin Kylpylässä kiireisempi kuin Ruissalon Kylpylässä.

Asiakaskuntaan kuului vapaa-ajan matkailijoita, kokous- ja yritysryhmiä, sekä tasainen määrä valtion tukemia kuntoutusasiakkaita. Kesä houkutteli etenkin ruotsalaisia ja saksalaisia turisteja, vaikka ulkomaisten matkailijoiden määrä laski syksyllä, ja aasialaiset turistit olivat selvästi poissa. Ryhmämatkojen kysynnän ulkomailta odotetaan kasvavan kesästä 2024 alkaen.

Molemmat kylpylät säilyttivät vahvan suorituskyvyn verrattuna paikallisiin hotelleihin käyttöasteen, hintojen ja liikevaihdon suhteen, huolimatta uusista kilpailevista hotelleista ja Meyerin telakan suosiossa Turun keskustan hotelleja. Asiakastytyväisyys nettopromootiopisteillä mitattuna parani molemmissa kylpylöissä.

Haasteet, kuten inflaatio ja muuttuva kuluttajakäyttäytyminen, vaikuttivat varauksiin, vaikka Ruissalon remontoitujen huoneiden lisäivät tyytyväisyyttä. Kotimaan matkailun kasvuodotukset eivät täyttyneet, ja vieraat kuluttivat vähemmän ravintolaan ja palveluihin, mikä pienensi keskimääräistä kulutusta. Lyhyen varoitusajan varaukset aiheuttivat haasteita työvuorosuunnittelulle. Neljännellä vuosineljänneksellä liikevaihto kasvoi vaatimattomalla 2 prosentilla edellisvuodesta, mikä on odotuksia pienempi. Kustannusten hallintatoimenpiteitä toteutettiin erityisesti hankinnoissa ja henkilöstömäärissä joulukauden jälkeen.

Uudet myynti- ja markkinointitoimenpiteet, mukaan lukien Black Friday -kampanja, kompensoivat osittain tulovajeita. Terveysmatkailusektorilla yöpymiset lisääntyivät, mutta yritystoiminta pysyi vakaana. Kotimaisen vapaa-ajan matkailun ja kulutuksen lievä lasku vaikutti liikevaihdon kasvun pysähtymiseen.

Uusien huoneiden hinnoittelu Ruissalossa nosti keskimääräistä päivähintaa (ADR). Neljännellä vuosineljänneksellä keskihuonehinta (ADR) ja huonetuotto (RevPar) laskivat Naantalissa, kun taas Ruissalo pystyi nostamaan keskimääräistä päivähintaa. Asiakastytyvyyteen liittyvät keskeiset suoritusindikaattorit, mukaan lukien nettopromootiopisteet (NPS), paranivat vuoteen 2022 verrattuna.

Naantali	Yhteensä Q4 2023	Lokakuu	Marraskuu	Joulukuu
Keskihuonehinta (ADR)	-4 %	-3,3 %	-4,1 %	-2,1 %
Käyttöaste-%	1 %	-6,9 %	-11,9 %	-1,9 %
Huonetuotto (RevPar)	-3 %	-10,1 %	-16,5 %	-7,7 %
Ruissalo				
Keskihuonehinta (ADR)	-7 %	+5,2 %	+7,6 %	+7,9 %
Käyttöaste-%	-5 %	-4,2 %	+2,1 %	-8,4 %
Huonetuotto (RevPar)	-17 %	-6,5 %	+2,3 %	-7,4 %

Merkittävät tapahtumat raportointikauden päättymisen jälkeen ja arvio tulevasta kehityksestä

Kiinteistörahoituksen tilanne Pohjoismaissa kohtasi merkittäviä haasteita vuonna 2023, ja niitä pahensivat odottamaton korkojen nousu ja sijoittajien tuotto-odotukset sekä kiinteistöjen markkina-arvojen heikkeneminen. Tämän seurauksena Yhtiöllä oli vaikeuksia saada joukkovelkakirjalainansa uudelleenrahoitusta.

Vastatakseen näihin haasteisiin yhtiö haki ja on saanut kirjallisen menettelyn myötä hyväksynnän joukkovelkakirjalainan erääntymisen jatkamiseksi, jotta uudelleenrahoitus- ja sijoituspaketin neuvotteluun jäisi riittävästi aikaa. Tavoitteena on takaisinmaksu uuteen jatkettuun eräpäivään 13.5.2024 mennessä.

Yhtiö on palkannut neuvonantajia ja sopimusehdoista neuvottelu on pitkällä. Tämänhetkinen korkean tuoton liikekiinteistömarkkinoiden tilanne ovat selkeästi haastava, mutta johto suhtautuu varovaisen positiivisesti ratkaisun löytymiseen takaisinmaksuajan pidentämisen aikana. Nykyisten ehtojen mukaan joukkovelkakirjalainat lunastetaan eräpäivänä nimellisarvolla lisättynä ostopreemiolla (tällä hetkellä 10 %). Yhtiö odottaa ratkaisun olevan lunastustarjous, joka kuvastaa parhaillaan neuvoteltavana olevan ja sovittavan uudelleenrahoituksen saatavuutta ja ehtoja.

Yhtiön kiinteistöjen käyvän arvon muutos kuvastaa uusimpien arviokirjojen mukaista markkina-arvojen alenemista ja liikekiinteistöjen korkeampia tuotto-odotuksia. Vaikutus on huomattava sekä tuloslaskelmalla ja taseella.

Osana uudelleenrahoitusprosessia lainanantajien hyväksynnällä ja veroviranomaisen ennakkoratkaisun myötä Sunborn Finance Oyj:n on suunniteltu sulautuvan Sunborn-konserniin vuoden 2024 ensimmäisen puoliskon aikana suunnatulla osakeannilla ja -vaihdolla, parantaakseen liikkeellelaskijan taloudellista asemaa ja mahdollistaakseen tulevaisuudessa konsernin tuen ja avustukset.

Liiketoimintaympäristö

Asiakkaiden kulutuksen ja matkailukysynnän epävarmuustekijöiden vuoksi odotamme vapaa-ajan liikevaihdon vähäistä kasvua. Sopeutamme kustannuksia ja tarkistamme toimintaamme vastaamaan markkinoiden muutoksia. Rohkaisevasti terveysmatkailun ja yrityssektorin odotetaan kasvavan. Kansainvälisten epävarmuustekijöiden vuoksi monet paikalliset asiakkaat suosivat kotimaan matkailuvaihtoehtoja, kun taas kansainvälisellä matkailulla on hyvät kasvumahdollisuudet erityisesti naapuri- ja Keski-Euroopan maista.

Ruoka- ja juomakustannukset ovat nousseet inflaation myötä, minkä vuoksi ruokalistoja ja kustannusten hallintastrategioita on arvioitu uudelleen. Myös ravintola- ja terveydenhoitoalan yleiset palkankorotukset ovat nostaneet toimintakustannuksia.

Inflaation ja poikkeuksellisen kylmän alkuvuoden 2024 vaikutuksesta nousevat energiakustannukset puristavat voittomarginaaleja suojaustoimenpiteistä ja energiatehokkuusaloitteista huolimatta. Kolmivuotinen ESG-strategiamme keskittyy kulutuksen vähentämiseen ja uusiutuvien lähteiden tutkimiseen, vaikka kestävä järjestelmien päivitykset edellyttävät lisäinvestointeja.

3-vuotisessa investointisuunnitelmassa huomioidaan molempien kiinteistöjen ylläpitotarpeet ja suunnitellaan uudella ravintolakonseptilla Naantalin Tammikellarin avajaisia kesälle 2024 sekä toteutetaan Naantalin Kylpylän uima-allasalueen vaiheittaiset uudistukset.

Odottaessaan mahdollisesti budjettiennusteisiin verrattuna alempaa tuottotasoa, johtoryhmä asettaa etusijalle kustannustenhallinnan, asiakaspalvelun parantamisen ja henkilöstöressurssien optimoinnin. Lisäksi toteutetaan sosiaalisen vastuun aloitteita asiakasuskollisuuden ja toistuvien vierailujen kasvattamiseksi, millä voidaan erottua markkinoiden kilpailijoista.

Haasteista huolimatta hotellien asiakastytyväisyys säilyy korkealla tasolla, ja nettopromootiopisteiden odotetaan paranevan tulevina kuukausina.

Lyhyen aikavälin riskit ja epävarmuustekijät

Yhtiön joukkovelkakirjalaina erääntyy maksettavaksi 13.5.2024. Yhtiö on palkannut neuvonantajia ja ehdoista neuvottelu on pitkällä. Tämänhetkinen korkean tuoton liikekiinteistömarkkinoiden tilanne ovat selkeästi haastava, mutta johto suhtautuu varovaisen positiivisesti ratkaisun löytymiseen takaisinmaksuajan pidentämisen aikana.

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 ja investointeihin tarvittavaan käyttöpääomaan.

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

Kansanterveyteen liittyvät tapahtumat voi aiheuttaa Operaattorille mahdollisia liiketoiminnan keskeytymisiä. Ukrainassa ja Israelissa-Gazassa käytävällä sodalla ei arvioida olevan suoraa vaikutusta yhtiön toimintaan.

KONSERNIN TULOSLASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	Liitetieto	Q4/2023	Q4/2022	1.1. –	1.1. –
		1.10. – 31.12.2023	1.10. – 31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Liikevaihto	4	1 424	952	4 781	3 802
Sijoituskiinteistön käyvän arvon muutos	5	-3 548	347	-4180	-218
Henkilöstökulut		-86	-83	-324	-299
Liiketoiminnan muut kulut		-129	-99	-486	-410
Liiketulos		-2 340	1 118	-208	2 875
Korkokulut		-1 189	-861	-4 375	-2 972
Tulos ennen veroja		-3 529	257	-4 583	-97
Laskennalliset verot		705	-51	916	19
Tilikauden tulos		-2 824	206	-3 667	-78

Tuloslaskelmaa tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

KONSERNIN TASE (IFRS)

1 000 EUR	Liitetieto	31.12.2023	31.12.2022
Varat			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	5	58 876	62 195
Pitkäaikaiset varat yhteensä		58 876	62 195
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset lähipiiriyhtiöiltä	7	187	70
Muut saamiset		74	66
Rahat ja pankkisaamiset		1 143	859
Lyhytaikaiset varat yhteensä		1 404	995
Varat yhteensä		60 280	63 190

1 000 EUR	Liitetieto	31.12.2023	31.12.2022
Oma pääoma ja velat			
Osakepääoma		80	80
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		6 638	6 638
Kertyneet voittovarot		-7 824	-4 156
Oma pääoma yhteensä		-1 107	2 562
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Vuokrasopimusvelat	2, 5	697	624
Laskennalliset verovelat		7 709	8 626
Pitkäaikaiset velat yhteensä		8 406	9 250
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	6	49 965	50 212
Vuokrasopimusvelat	2, 5	6	8
Ostovelat ja muut velat		264	193
Velat lähipiiriyhtiöille	7	2 012	404
Siirtovelat		733	562
Lyhytaikaiset velat yhteensä		52 980	51 379
Velat yhteensä		61 386	60 629
Oma pääoma ja velat yhteensä		60 280	63 190

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	-283	-283
Oma pääoma 30.9.2022	80	6 638	-4 363	2 355
Oma pääoma 1.10.2022	80	6 638	-4 363	2 355
Tilikauden tulos	0	0	206	206
Oma pääoma 31.12.2022	80	6 638	-4 157	2 562
Oma pääoma 1.1.2023	80	6 638	-4 157	2 562
Tilikauden tulos	0	0	-843	-843
Oma pääoma 30.9.2023	80	6 638	-5 000	1 719
Oma pääoma 1.10.2023	80	6 638	-5 000	1 719
Tilikauden tulos	0	0	-2 824	-2 824
Oma pääoma 31.12.2023	80	6 638	-7 824	-1 107

Laskelmaa oman pääoman muutoksista tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	Liitetieto	1.1. – 31.12.2023	1.1. – 31.12.2022
Liiketoiminnan kassavirta			
Tilikauden voitto ennen veroja		-4 583	-97
Oikaisuerät			
Sijoituskiinteistön käyvän arvon muutos	5	4 180	218
Korkokulut		4 375	2 972
Käyttöpääoman muutos			
Saamisten muutos		-125	-49
Velkojen muutos		1 688	334
Liiketoiminnan nettokassavirta		5 535	3 378
Investointien kassavirta			
Investoinnit sijoituskiinteistöön	5	-780	-652
Investointien nettokassavirta		-780	-652
Rahoituksen kassavirta			
Vuokrasopimusvelan maksut		-53	-49
Transaktiokulujen maksut		-516	-
Maksetut korot		-3 902	-2 494
Rahoituksen nettokassavirta		-4 471	-2 543
Rahavarat tilikauden alussa		859	676
Rahavarojen muutos		284	183
Rahavarat tilikauden lopussa		1 143	859

Rahavirtalaskelmaa tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

LIITETIEDOT (IFRS)

1. Yleiset tiedot

Sunborn Finance Oyj on Suomessa toimiva julkinen osakeyhtiö ("Yhtiö") ja yhdessä tytäryhtiönsä kanssa "Konserni". Sunborn Finance Oyj:n 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 Financen ja Sunborn Sagan välisen vuokrasopimuksen mukaisesti. Sunborn Finance 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 laatuominaisuuksista

Laatuominaisuudesta

Tämä tiivistetty osavuositarkastus kolmelta kuukaudelta, päättyen 31.12.2023, 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.

Laatuominaisuudesta 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 arvonmäärittäminen perustuu ei-havaittavissa olevaan tietoon.

Käyvän arvon mallin keskeiset syötteet on esitetty alla olevassa taulukossa.

Syöte	Arvo 31.12.2023		Arvo 31.12.2022	
	Naantali	Ruissalo	Naantali	Ruissalo
Käypä arvo (MEUR)	49,8	8,3	52,6	8,9
Tuotto / NOI II	7,75 % / 8,05 %	8,70 % / 8,96 %	7,35 % / 7,68 %	7,90 % / 8,40 %
Vuosittainen nettotuotto	4,1 milj.eur	2,3 milj.eur (sis. myös vanhan osan)	4,1 milj.eur	2,3 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.

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	1.10. – 31.12.2023	1.10. – 31.12.2022	1.1. – 31.12.2023	1.1. – 31.12.2022
Vuokratuotot lähipiiriyhtiöltä	1 265	884	4 408	3 534
Palvelutuotot lähipiiriyhtiöiltä	159	68	372	268
Yhteensä	1 424	952	4 781	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 58,9 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	61 760
Lisäykset	566
Muutokset käyvässä arvossa	-566
Käypä arvo 30.9.2022	61 760

1 000 EUR	Spa hotels
Käypä arvo 1.10.2022	61 760
Lisäykset	86
Muutokset käyvässä arvossa	348
Käypä arvo 31.12.2022	62 195

1 000 EUR	Spa hotels
Käypä arvo 1.1.2023	62 195
Lisäykset	631
Muutokset käyvässä arvossa	-550
Käypä arvo 30.9.2023	62 276

1 000 EUR	Spa hotels
Käypä arvo 1.10.2023	62 276
Lisäykset	149
Muutokset käyvässä arvossa	-3 548
Käypä arvo 31.12.2023	58 876

Kylpylähotelleissa on tehty jatkuvia uudistuksia jo ennen yhtiön perustamista 1.11.2017. Uudistaminen on jatkunut vuonna 2023 Ruissalossa 26 hotellihuoneen uudistamisella ja Naantalissa ravintolapuolen remonteilla.

6. Lainat

1 000 EUR	31.12.2023	31.12.2022
Lyhytaikaiset:		
Joukkovelkakirjalaina	49 965	50 212
Yhteensä	49 965	50 212

9.2.2018 yhtiö laski liikkeelle nimellisarvoltaan 50 miljoonan euron edestä vakuudellisia joukkovelkakirjalainoja tietyille, ammattimaisille institutionaalisille sijoittajille, pääasiallisena tarkoituksenaan olemassa olevan lainan uudelleenrahoitus. Loppuosa käytettiin investointeihin. Yhtiö listasi vaihtuvakorkoisen joukkovelkakirjalainan Nasdaq Helsinkiin 8.2.2019. Joukkovelkakirjalainat ovat euromääräisiä.

15.1.2024 aloitetussa ja 7.2.2024 päättyneessä kirjallisessa menettelyssä vaadittava enemmistö joukkovelkakirjalainan haltijoista antoi suostumuksensa tiettyihin joukkovelkakirjalainan ehtojen muutoksiin ja takaisinmaksuajan pidentämiseen 13.5.2024 asti. Sopimukseen perustuva korko on 4,85 % plus 3 kk Euribor. Efektiivinen korko on 5,41 %.

Yhtiö on palkannut neuvonantajia ja sopimusehdoista neuvottelu on pitkällä. Tämänhetkinen korkean tuoton liikeinteistömarkkinoiden tilanne ovat selkeästi haastava, mutta johto suhtautuu varovaisen positiivisesti ratkaisun löytymiseen takaisinmaksuajan pidentämisen aikana. Nykyisten ehtojen mukaan joukkovelkakirjalainat lunastetaan eräpäivänä nimellisarvolla lisätynä ostopreemiolla (tällä hetkellä 10 %). Yhtiö odottaa ratkaisun olevan lunastustarjous, joka kuvastaa parhaillaan neuvoteltavana olevan ja sovittavan uudelleenrahoituksen saatavuutta ja ehtoja.

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 2 000 000 euroa, ja kun kyseessä ei ole osakkeenomistajien antama laina tai Sunborn Saga ei kykene maksamaan yhtiölle vuokrasopimuksen mukaista vuokraa.

7. Lähipiiritapahtumat

Niemen perhe omistaa yhtiön. Yhtiön lähipiiriin kuuluvat 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	1.10. – 31.12.2023			1.10. – 31.12.2022		
	Vuokra- tuotot	Palvelu- tuotot	Hallinto- palkkio	Vuokra- tuotot	Palvelu- tuotot	Hallinto- palkkio
Sunborn Saga Oy	1 265	32	-	884	21	-
Muut lähipiiritahot	-	127	-14	-	47	-13
Yhteensä	1 265	159	-14	884	68	-13

1 000 EUR	1.1. – 31.12.2023			31.12.2023	31.12.2023
	Vuokra- tuotot	Palvelu- tuotot	Hallinto- palkkio	Saamiset	Velat
Sunborn Saga Oy	4 408	97	-	19	2 011
Muut lähipiiritahot	-	275	-55	168	1
Yhteensä	4 408	372	-55	187	2 012

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

15.1.2024 aloitetussa ja 7.2.2024 päättyneessä kirjallisessa menettelyssä vaadittava enemmistö joukkovelkakirjalainan haltijoista antoi suostumuksensa tiettyjen joukkovelkakirjalainan ehtojen muutoksiin ja takaisinmaksuajan pidentämiseen 13.5.2024 asti.

Yhtiö on palkannut neuvonantajia ja sopimusehdoista neuvottelu on pitkällä. Tämänhetkinen korkean tuoton liikekiinteistömarkkinoiden tilanne ovat selkeästi haastava, mutta johto suhtautuu varovaisen positiivisesti ratkaisun löytymiseen takaisinmaksuajan pidentämisen aikana. Nykyisten ehtojen mukaan joukkovelkakirjalainat lunastetaan eräpäivänä nimellisarvolla lisättyinä ostopreemiolla (tällä hetkellä 10 %). Yhtiö odottaa ratkaisun olevan lunastustarjous, joka kuvastaa parhaillaan neuvoteltavana olevan ja sovittavan uudelleenrahoituksen saatavuutta ja ehtoja.

Liite 1 SUNBORN SAGA (FAS)

Sunborn Saga Oy
TILINPÄÄTÖS 1.1. – 31.12.2023
(FAS)

Sunborn Sagan tilinpäätös on laadittu Suomen tilinpäätösstandardien (Suomen kirjanpitolaki ja -asetus sekä niihin liittyvät ohjeet ja lausunnot, jotka on antanut elinkeino- ja työministeriön alaisuudessa toimiva kirjanpitolautakunta) mukaisesti. Sunborn Sagan tuloslaskelma, tase ja kassavirtalaskelma on esitetty Sunborn Financen liikkeelle laskeman joukkovelkakirjalainan ehtojen mukaisesti tätä osavuositilintä varten. Sunborn Saga on lainan takaaja.

SUNBORN SAGA OY

TULOSLASKELMA, tEUR

	1.1. – 31.12.2023	1.1. – 31.12.2022
LIIVEVAIHTO	26 520	25 467
Liiketoiminnan muut tuotot	1 284	1 367
Materiaalit ja palvelut		
Ostot tilikauden aikana	-3 990	-4 256
Varastojen muutos	-12	4
Ulkopuoliset palvelut	-1 567	-5 569
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-7 326	-7 345
Eläkekulut	-1 213	-1 237
Muut henkilösivukulut	-279	-8 818
Liiketoiminnan muut kulut	-7 741	-7 696
Sunborn Finance Oyj:lle maksetut vuokrat	-4 408	-3 534
Sunborn Oy:lle maksetut hallintopalkkiot	-700	-666
	=====	=====
EBITDA	569	401
Poistot	-494	-562
Rahoitustuotot ja -kulut		
Korko- ja rahoitustuotot	16	1
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-61	-83
	=====	=====
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	30	-243
Tilinpäätössiirrot		
Konserniavustukset	5	379
Tuloverot	0	0
	=====	=====
TILIKAUDEN TULOS	36	136

SUNBORN SAGA OY
TASE, tEUR

	31.12.2023	31.12.2022	
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet			
Aineettomat oikeudet	86		129
Muut pitkävaikutteiset menot	350	436	451
580			
Aineelliset hyödykkeet			
Koneet ja kalusto	886		897
Ennakkomaksut	10	896	12
910			
Sijoitukset			
Muut osakkeet ja osuudet		0	0
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Vaihto-omaisuus			
Aineet ja tarvikkeet	172		179
Tavarat	173	345	178
357			
Saamiset			
Pitkäaikaiset			
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		5 561	7 169
7 169			
Lyhytaikaiset			
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	119		47
Myyntisaamiset	1 546		792
Muut saamiset	1 990		308
Siirtosaamiset	153	3 808	603
1 750			
Rahat ja pankkisaamiset		703	1 500
VASTAAVAA YHTEENSÄ	11 750	12 266	12 266

	31.12.2023	31.12.2022	
VASTATTAVAA			
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	3		3
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	100		100
Voitto/tappio (-) ed. tilikaudelta	377		241
Tilikauden voitto/tappio	41	521	136
479			
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen			
Eläkelainat	600		1 200
Muut velat	2 728	3 328	4 134
5 334			
Lyhytaikainen			
Velat saman konsernin yrityksille	144		128
Eläkelainat	600		600
Saadut ennakot	3 008		3 040
Ostovelat	2 829		1 367
Muut velat	156		174
Siirtovelat	1 164	7 901	1 145
6 453			
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	11 750	12 266	12 266

SUNBORN SAGA OY
RAHAVIRTALASKELMA, tEUR

	1.1. – 31.12.2023	1.1. – 31.12.2022
<i>Liiketoiminta</i>		
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	30	-243
Poistot ja arvonalentumiset	494	562
Välittömät verot	0	0
Lyhytaikaiset liikesaamiset, lisäys (-), vähennys (+)	-2 058	-404
Vaihto-omaisuus, lisäys (-), vähennys (+)	12	-4
Korottomat lyhytaik. velat, lisäys (+), vähennys (-)	1 448	71
Muut oikaisut	5	1
Liiketoiminnan rahavirta (A)	-68	-16
<i>Investoinnit</i>		
Investoinnit (aineelliset ja aineettomat)	-337	-548
Investointien rahavirta (B)	-337	-548
<i>Rahoitus</i>		
Konsernisaaminen, lisäys (-), vähennys (+)	1 607	-220
Pitkäaikaiset lainat, lisäys (+), vähennys (-)	-2 005	-1 179
Konserniavustus	5	379
Rahoituksen rahavirta (C)	-392	-1 021
Rahavarojen muutos (A+B+C), lisäys (+), vähennys (-)	-797	-1 585
Rahavarat kauden alussa	1 500	3 085
Rahavarat kauden lopussa	703	1 500