

SUNBORN FINANCE



Finland's Leading
Hotel



Finland's Leading
Hotel Suite



OSAVUOSIKATSAUS Q2 / H1 2020
28/08/2020

sunborn

Keskeiset luvut (IFRS) - Sunborn Finance Oyj

	Q2 / 2020	Q2 / 2019	H1 / 2020	H1 / 2019	
	1.4. –	1.4. –	1.1. –	1.1. –	1.1. –
1 000 EUR	30.6.2020	30.6.2019	30.6.2020	30.6.2019	31.12.2019
Liikevaihto	883	907	1 794	1 813	3 625
EBITDA	713	710	1 479	1 360	2 806
Sijoituskiinteistö (Kylpylähotellit)			65 918	64 146	65 914
Oma pääoma			6 559	5 732	6 909
Lainat			49 476	49 003	49 130

Keskeiset luvut (FAS)- Operator Sunborn Saga Oy

	1.4. –	1.4. –	1.1. –	1.1. –	1.1. –
1 000 EUR	30.6.2020	30.6.2019	30.6.2020	30.6.2019	31.12.2019
Liikevaihto	1 684	7 337	6 483	12 447	27 944
EBITDA ennen vuokria ja konernin hallintopalvelua	-74	1 098	-162	1 267	4 290

Toimitusjohtaja Hans Niemi

“Q2:lla toiminta Sunborn Saga Oy:ssä jatkui Covid-19:n erityisolosuhteissa molempien kiinteistöjen pysyessä suljettuina huhti-toukokuun ajan hallituksen rajoitusten vuoksi. Toimintaa jatkettiin 1. kesäkuuta, vaikkakin rajoituksin. Molempien hotellien sulkeminen yli kahdeksi kuukaudeksi aiheutti toisen vuosineljänneksen liikevaihdon vakavan pudotuksen 1,7 miljoonaan euroon (7,3 M€) ja käyttökäteen -0,1 miljoonaan euroon (1,1 M€). Kesäkuun tulos vastasi odotuksia Covid-19:n johdosta päivitetyn liiketoimintasuunnitelman perusteella. Ennennäkemättömien olosuhteiden ja liiketoiminnan häiriön vuoksi Sunborn Finance Oyj sopi toisen vuosineljänneksen aikana joukkovelkakirjalainanhaltijoiden kanssa kirjallisen menettelyn joukkovelkakirjalainaehtoihin tiettyjen muutosten ja vapautusten soveltamisesta. Sunborn Saga Oy sai merkittävän valtion tuen valtionavuna sekä 3,0 miljoonan euron sallitun luottorajan likviditeetin lisäämiseen kriisin aikana. Sunborn Saga Oy:n kaupankäynti on vakiintunut ja toimintakuluja sopeutetaan edelleen uuteen toimintaympäristöön.”

Yleistä

Sunborn Finance Oyj ("yhtiö") omistaa Naantalın kylpylähotellin, joka sijaitsee Naantalissa Itämeren rannalla sekä Ruissalon kylpylähotellin, joka sijaitsee luonnonkauniissa Turun saaristossa. Molemmat kiinteistöt on vuokrattu hotellioperaattori Sunborn Saga Oy:lle. Kylpylähotellien hotellitoimintaa operoi vuokrasopimuksen mukaisesti Sunborn Saga Oy.

Naantalın kylpylälomakeskuksessa on 214 huonetta ja 40 lomaosakeasuntoa, ja Ruissalon kylpylähotellissa on 171 huonetta. Molemmat hotellit tarjoavat myös erilaisia lisäpalveluja kuten kokous- ja juhlatiloja, spa-osastot hoitohuoneineen, uima-allasosastot saunoineen, täysin varustellut kuntokeskukset, kuntoutuspalveluja, ravintoloita, baareja, kahviloita ja oleskelutiloja.

Sunborn Finance Oyj perustettiin 1.11.2017. Yhtiö on SVP, jolla ei ole muuta tarkoitusta kuin omistaa Naantalın ja Ruissalon kylpylähotellit sekä toimia vuokranantajana omistamissaan kylpylähotelleissa ja tarjota kiinteistö- ja IT-palveluja. Molemmissa hotelleissa on tehty merkittäviä remontteja vuosina 2018 ja 2019.

Sunborn Finance Oyj:n taloudellinen katsaus ajalta 1.4. – 30.6.2020

Sunborn Financen liikevaihto koostuu kiinteistä vuokratuotoista operaattorilta sekä muiden palvelujen tuotoista. Vuokratulot ajalla 4-6/2020 olivat 0,85 M€ (4-6/2019 0,84 M€). Muut tuotot liittyvät IT- ja kiinteistöpalvelutuottoihin, ja ovat kustannus/tuottoneutraali erä. Kustannuksiin 2019 sisältyi listautumiseen liittyviä kertaluontoisia eriä.

Kylpylähotellien viimeisten arviokirjojen mukaan Naantalın kylpylän arvo on 55,7 M€ ja Ruissalon kylpylän 28,7 M€ (1/3 Ruissalon kylpyläkiinteistöstä on Sunborn Financen omistuksessa ja esitetään sen taseessa).

Covid-19-epidemia vaikuttaa vakavasti ja kielteisesti Suomen matkailumarkkinoihin, mutta se ei kuitenkaan merkittävästi vaikuttanut Sunborn Financen toimintaan raportointikaudella. Koska Sunborn Finance on riippuvainen kiinteistöhoitajan kyvystä maksaa vuokraa, taustalla olevan liiketoiminnan väliaikainen sulkeminen ja sitä seuraava ennustettu toipumisaika vaikuttavat suorituskykyyn lyhyellä ja keskipitkällä aikavälillä, kuten alla kuvataan.

Sunborn Saga Oy:n taloudellinen katsaus ajalta 1.4. – 30.6.2020

Liikevaihto 4-6/2020 oli 1,7 M€ (4-6/2019 7,3 M€). Odottamaton molempien hotellien yli kahden kuukauden kestänyt sulkaisu aiheutti vakavan pudotuksen EBITDA:an ensimmäisellä ja toisella kvartaalilla, ja toisen kvartaalin tuotot laskivat 77 % vertailuvuodesta 2019 ja 78 % verrattuna budjetoituun.

Molemmilla hotelleilla oli loistava alku vuodelle 2020, kunnes tilanne muuttui dramaattisesti maaliskuussa, kun Covid-19-epidemia aiheutti markkinahäiriöitä. Hallituksen asettamat rajoitukset pakottivat yhtiön sulkemaan molemmat hotellit maaliskuussa ja sen seurauksena lomauttamaan 96 % henkilöstöstä. Sulkemisen vaikutus vaikutti jo ensimmäisen vuosineljänneksen liikevaihtoon, mutta toisen neljänneksen liikevaihdon ja käyttökatteen dramaattinen lasku oli ennennäkemätön yhtiön historiassa.

Sekä Naantalın Kylpylä että Ruissalon Kylpylä olivat suljettuina maaliskuun lopusta toukokuun loppuun. Valtioneuvoston maaliskuussa julkaisema poikkeustila määräsi ravintoloiden ja kylpylöiden sulkemisen, kokoontumiset rajoitettiin enintään 10 henkilöön ja kaikki kuntoutuskurssit peruttiin. Ei ollut realistisia mahdollisuuksia pitää kumpaakaan hotellia auki. Suurin osa henkilöstöstä lomautettiin, energiakustannuksia pienennettiin ja kiinteät kustannukset minimoitiin. Sunborn Saga Oy:n käyttöpääoman riittävyyden varmistamiseksi kriisin ja sitä seuranneen elpymisen aikana turvattiin toukokuussa valtion ja emoyhtiön tukema 3,0 miljoonan euron käyttöpääomainsäilytys. Sunborn Saga Oy hyötyi myös valtion taloudellisista tukiohjelmista ja kelpuutettiin valtion tukijärjestelmiin, joilla osittain korvataan sulkuajan aikana aiheutuvia kiinteitä kustannuksia. Kokonaisuutena yhtiö on selvinnyt kriisistä hyvin ja sillä on edelleen hyvät edellytykset jatkaa toimintaansa ja täyttää velvoitteet.

Sunborn Saga Oy pystyi avaamaan molemmat hotellit uudelleen 1.6.2020. Uudelleenavaaminen tapahtui viranomaisten rajoituksin sekä hygieni- ja turvallisuusmääräyksin, mm. ravintolan aukioloaikoja, alkoholin tarjoilua ja sallittua asiakasmäärää rajoitettiin. Henkilöstömäärä oli kesäkuussa 35 %, kun monet palvelut olivat edelleen kiinni, asiakasmääriä kylpylä-, allasalueella ja ravintolatoiminnassa rajoitettiin.

Huolimatta kesäkuun alhaisista liikevaihdoista -53 % alle budjetin ja -45 % alle vuoden 2019, Sunborn Saga Oy teki voittoa alentuneiden henkilöstökulujen, myyntikustannusten ja kiinteiden kustannusten ansiosta.

Molempien hotellien liiketoiminta nojautui vahvasti kotimaisiin vapaa-ajan vieraisiin ja kuntoutuskursseihin. Yritysassiakkaat pysyivät poissa, koska hallitus rajoitti edelleen ihmisten määrää julkisissa tai yksityisissä kokoontumisissa. Kansainvälisiä vieraita ei ollut maailmanlaajuisten matkustusrajoitusten vuoksi. On todennäköistä, että yritysmatkustus palautuu merkittäväksi vasta vuoden 2021 toisella neljänneksellä. Yksittäisten vapaa-ajan segmenttien varaukset kasvoivat kesäkuussa tasaisesti ja käyttöasteet saavuttivat odotetun tason kuun loppua kohti.

Naantalin kylpylähotelli

Huhti- ja toukokuun luvut eivät ole vertailukelpoisia vuodentakaiseen verrattuna, kun hotelli ja kaikki palvelut oli suljettu. Kaikki suuret tapahtumat peruttiin ja myös kesäkuun ensimmäiset kolme viikkoa ihmiset olivat erittäin varovaisia matkustamisessa. Näillä oli negatiivinen vaikutus tulokseemme kesäkuussa.

Kesäkuussa hotellin huonetuotto laski -39 % ja varaukset % -41,2 % (verrattuna kesäkuu 2019). Johto odotti kysynnän laskua ja teki uuden hinnoittelustrategian. Tämä osoittautui erittäin onnistuneeksi toimeksi ja hotellin ADR nousi +4,2 % (kesäkuu 2019). Huoneiden kokonaistuotot laskivat -38,70 % (verrattuna kesäkuu 2019).

Ruissalon Kylpylähotelli

Huhti- ja toukokuun luvut eivät ole vertailukelpoisia vuodentakaisesta hotellien ja kaikkien palveluiden ollessa suljettuina. Kesäkuussa hotellin huonetuotto laski -37,2 % ja varaukset -46,6 % (verrattuna kesäkuu 2019). Varauduimme alhaisempaan kysyntään ja teimme uuden hinnoittelustrategian. Tämä osoittautui erittäin onnistuneeksi toimeksi ja hotellin ADR nousi +17,7 % (verrattuna kesäkuu 2019). Huoneiden kokonaistuotot laskivat -44,2 % (verrattuna kesäkuu 2019).

Molemmissa hotelleissa valmistui sulkuaikana joitain suunniteltuja ja meneillään olevia huolto- ja kunnostusprojekteja. Muita projekteja mm. koskien PMS- ja yritysvastuuohjelman kehittämistä jäädytettiin, kun johto oli mukana toiminnan kriisinhallinnassa. Näitä hankkeita odotetaan jatkettavan syksyllä olosuhteiden salliessa.

Merkittävät tapahtumat raportointikauden päättymisen jälkeen ja arvio tulevasta kehityksestä

Covid-19:n aiheuttamien vaikutusten johdosta operaattorin toimintaan Sunborn Finance käynnisti kirjallisen menettelyn pyytääkseen joukkovelkakirjalainan haltijoita äänestämään tiettyjen joukkovelkakirjaehtojen luopumisen ja muutosten puolesta 15.5.2020 julkaistun kirjallisen menettelyn kutsun mukaisesti, josta joukkovelkakirjalainan haltijat äänestivät 15.6.2020. Muutokset tarjoavat helpotuksia korkokatekovenanttiin, vähimmäiskassavaroihin liittyvään kovenanttiin ja vuokranmaksuun liittyvään kovenanttiin, mikä mahdollistaa kiinteistön vuokramaksuvelvoitteiden keventämisen tilikauden 2020 aikana. Liikkeellelaskija Sunborn Finance Oyj myönsi operaattorille tilikauden aikana sovellettavan neljän kuukauden vuokrahelpotuksen, jotta se sai käyttää kassavaroja erääntyviin maksuvelvoitteisiin. Maa- ja vesialueiden vuokrasopimusten maksuyllykkäyksistä sovittiin Naantalin kaupungin kanssa, ja vuosimaksut siirrettiin seuraavalle vuodelle.

Sunborn Saga Oy turvasi valtion ja emoyhtiön takaamalla 3,0 miljoonan euron käyttöpääomallainalla riittävän käyttöpääoman tarpeen kriisin ja sitä seuraavan elpymisen aikana. Sunborn Saga Oy hyötyi myös valtion taloudellisista tukiohjelmista ja se kelpuutettiin valtion tukijärjestelmiin, joilla osittain korvataan sulkuaajan aikana syntyneitä kiinteitä kustannuksia.

Vaikka Covid-19-tilanne on ennennäkemätön skenaario, johto uskoo, että kiinteistöillä on hyvät edellytykset jatkaa toimintaansa normaalisti tilapäisestä sulkemisesta ja aiheutuneista toimintaympäristön muutoksista huolimatta.

Liiketoimintaympäristö

Jatkuvat Covid-19-rajoitukset vaikuttavat edelleen negatiivisesti kansainväliseen matkailuun ja yritystoimintaan. Kansainvälisten matkojen materiaalivolyymin odotetaan jatkuvan vasta kesällä 2021. Suuret yritysryhmät ja kansainväliset konferenssit jäävät pois ainakin vuoden loppuun asti. Tällä välin liiketoimintamme on riippuvainen kotimaisista vapaa-ajan ja kuntoutuksen segmenteistä, joihin molempiin voi helposti kohdistua lisärajoituksia.

Covid-19:n vuoksi turvallinen ja hygieeninen matkustaminen on tulevien vuosien tärkeä kysymys. Suomi on

toistaiseksi onnistunut hyvin pandemian hallinnassa, ja useimmat pitävät sitä turvallisena ja houkuttelevana kohteena kansainvälisille ja kotimaisille matkailijoille tulevaisuudessa. Johto panostaa edelleen asiakkaidemme ja henkilökunnan turvallisuuteen panostamalla uudelleen yritysvastuuhjelmaan vahvistaaksemme asemaamme luotettavana ja vastuullisena toimijana matkailualalla. Kuluttajat jatkavat vastuullisten valintojen tekemistä ja panostavat terveyteen ja kotimaan matkustamiseen lisääntyä. Hotellien asiakastytyväisyys on edelleen hyvä, eikä kriisi ole vaikuttanut siihen negatiivisesti

Lyhyen aikavälin riskit ja epävarmuustekijät

Covid-19-epidemia vaikuttaa vakavasti ja kielteisesti matkailumarkkinoihin maailmanlaajuisesti. Koska Yhtiö on riippuvainen operaattorin kyvystä maksaa vuokraa, viimeaikainen taustalla olevan liiketoiminnan väliaikainen sulkeminen ja sitä seuraava ennustettu toipumisaika todennäköisesti vaikuttavat operaattorin suorituskykyyn lyhyellä ja keskipitkällä aikavälillä.

Pitkittyneet Covid-19-rajoitukset voivat vaikuttaa edelleen Yhtiön liiketoimintaan operaattoriin kohdistuvien negatiivisten vaikutusten kautta. Ennennäkemättömän kriisin vaikutuksia on vaikea ennustaa, eikä ole tiedossa, milloin kriisistä kärsineiden yritysten elpyminen tapahtuu. Pitkittynyt kriisi voi myös pitkällä aikavälillä vaikuttaa yhtiön sijoituskiinteistöinä pitämien hotellien käypiin arvoihin.

Sunborn Financen liiketoimintaan liittyviä rahoitusriskejä ovat markkinariski (mukaan lukien korkoriski), luottoriski, maksuvalmiusriski, uudelleenrahoitusriski ja liiketoiminnan keskeytymisen riski ympäristö- ja/tai kansanterveyteen liittyvien haittatekijöiden vuoksi. Kelluvaa korkoriskiä ei ole suojattu.

Yritysjohdon suorittama taloudellisten riskien hallinta pyrkii suojaamaan yhtiötä epäsuotuisia kehityksiä vastaan ja varmistamaan yhtiön tuloksen. Johto arvioi taloudellisia riskejä säännöllisesti hallitakseen taloudellista riskipositiota ja päättääkseen tarvittavista toimista.

KONSERNIN TUOSLASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	Liitetieto	Q2 / 2020	Q2 / 2019	H1 / 2020	H1 / 2019	1.1. –
		30.6.2020	30.6.2019	30.6.2020	30.6.2019	31.12.2019
Liikevaihto	4	883	907	1 794	1 813	3 625
Sijoituskiinteistön käyvän arvon muutos	5	-127	-359	-323	-804	608
Henkilöstökulut		-45	-57	-108	-117	-255
Liiketoiminnan muut kulut		-124	-139	-207	-335	-564
Liikevoitto		587	351	1 156	556	3 413
Korkokulut		-912	-697	-1 375	-1 359	-2746
Tulos ennen veroja		-326	-347	-219	-803	668
Laskennalliset verot		65	69	44	161	-134
Tilikauden tulos		-260	-277	-175	-642	534

Tuloslaskelmaa tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

KONSERNIN TASE (IFRS)

1 000 EUR	Liitetieto	30.6.2020	31.12.2019	30.6.2019
Varat				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	5	65 918	65 914	64 146
Pitkäaikaiset varat yhteensä		65 918	65 914	64 146
Lyhytaikaiset varat				
Myyntisaamiset lähipiiriyrityiltä	7	1 025	-	34
Muut saamiset		5	4	62
Rahat ja pankkisaamiset		165	1 108	1 268
Lyhytaikaiset varat yhteensä		1 195	1 112	1 364
Varat yhteensä		67 114	67 027	65 510
Velat				
Oma pääoma ja velat				
Osakepääoma		80	80	80
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		6 638	6 638	6 638
Kertyneet voittovarot		-159	190	-986
Oma pääoma yhteensä		6 559	6 909	5 732
Pitkäaikaiset velat				
Lainat	6	49 476	49 130	49 003
Vuokrasopimusvelat	2, 5	661	635	639
Laskennalliset verovelat		9 625	9 712	9 418
Pitkäaikaiset velat yhteensä		59 762	59 477	59 060
Lyhytaikaiset velat				
Vuokrasopimusvelat	2, 5	5	7	6
Ostovelat ja muut velat		288	172	170
Velat lähipiiriyrityille	7	103	30	28
Siirtovelat		396	433	513
Lyhytaikaiset velat yhteensä		792	641	717
Velat yhteensä		60 554	60 118	59 778
Oma pääoma ja velat yhteensä		67 114	67 027	65 510

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 1.1.2019	3	6 716	-344	6 374
Tilikauden tulos	78	-78	-642	-642
Oma pääoma 30.6.2019	80	6 638	-986	5 732
Oma pääoma 1.7.2019	80	6 638	-986	5 732
Tilikauden tulos	0	0	1 176	1 176
Oma pääoma 31.12.2019	80	6 638	190	6 909
Oma pääoma 1.1.2020	80	6 638	190	6 909
Tilikauden tulos	0	0	-349	-349
Oma pääoma 30.6.2020	80	6 638	-159	6 559

Laskelmaa oman pääoman muutoksista tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	Liitetieto	1.1. – 30.6.2020	1.1. – 31.12.2019	1.1. – 30.6.2019
Liiketoiminnan kassavirta				
Tilikauden voitto ennen veroja		-437	668	-803
Oikaisuerät				
Sijoituskiinteistön käyvän arvon muutos	5	323	-608	804
Korkokulut		1 592	2 746	1 359
Käyttöpääoman muutos				
Saamisten muutos		-1026	518	426
Velkojen muutos		153	-661	-584
Liiketoiminnan nettokassavirta		606	2 662	1 202
Investointien kassavirta				
Investoinnit sijoituskiinteistöön	5	-323	-1 159	-801
Investointien nettokassavirta		-323	-1 159	-801
Rahoituksen kassavirta				
Maanvuokrasopimusvelka		-	-47	-23
Maksetut korot		-1 226	-2 459	-1 219
Rahoituksen nettokassavirta		-1 226	-2 505	-1 242
Rahavarat tilikauden alussa		1 108	2 110	2 110
Rahavarojen muutos		-943	-1 002	-841
Rahavarat tilikauden lopussa		165	1 108	1 268

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" kiinteistöistä, jotka sijaitsevat Lounais-Suomessa. Naantalin Kylpylässä on 218 ja Ruissalon Kylpylässä 171 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 laatomisperiaatteista

Laatomisperusta

Tämä tiivistetty osavuositarkastus kolmelta kuukaudelta, päättyen 30.6.2020, 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 31.12.2019 päättyneen vuoden konsernitilinpäätöksen kanssa.

Laatomisperusta ja arvostusperiaatteet pysyvät ennallaan verrattuna vuosikertomuksen 2019 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.

Toiminnan jatkuvuus

Koronaviruksen (Covid-19) leviäminen on 13.3.2020 lähtien johtanut ennennäkemättömään ja vähitellen huononevaan liiketoimintatilanteeseen ravintola-alalla kaikkialla maailmassa, myös Suomessa. Covid-19 vaikuttaa Sunborn Finance Oyj:n toimintaan operaattorin kautta ja sen kyvyn maksaa sovitut vuokrat, sillä operaattori Sunborn Saga on ainoa vuokralainen ja pääasiallinen konsernin kassatulojen lähde. Yhtiö tarjoaa myös IT- ja kiinteistönhuoltopalveluita lähipiiriin kuuluville tahoille. Kriisin vuoksi palveluliiketoiminnan neljästä työntekijästä kaksi on lomautettu kustannussäästöjen vuoksi.

Covid-19:n aiheuttamien vaikutusten johdosta operaattorin toimintaan Sunborn Finance käynnisti kirjallisen menettelyn pyytääkseen joukkovelkakirjalainan haltijoita äänestämään tiettyjen joukkovelkakirjaehtojen luopumisen ja muutosten puolesta 15.5.2020 julkaistun kirjallisen menettelyn kutsun mukaisesti, josta joukkovelkakirjalainan haltijat äänestivät 15.6.2020. Muutokset tarjoavat helpotuksia korkokatekovenanttiin,

vähimmäiskassavaroihin liittyvään kovenanttiin ja vuokranmaksuun liittyvään kovenanttiin, mikä mahdollistaa kiinteistön vuokramaksuvelvoitteiden keventämisen tilikauden 2020 aikana. Liikkeellelaskija Sunborn Finance Oyj myönsi operaattorille tilikauden aikana sovellettavan neljän kuukauden vuokrahelpotuksen, jotta se sai käyttää kassavaroja erääntyviin maksuvelvoitteisiin.

Naantalın kaupungilta vuokrattujen maa- ja vesialueiden vuokrasopimusten vuoden 2020 maksujen lykkäyksistä sovittiin Naantalın kaupungin kanssa. Alun perin vuonna 2020 erääntyvät maksun maksetaan 2021.

Operaattori Sunborn Saga Oy turvasi valtion ja emoyhtiön takaamalla 3,0 miljoonan euron käyttöpääomallainalla riittävän käyttöpääoman tarpeen kriisin ja sitä seuraavan elpymisen aikana. Se on myös saanut valtion tukirahoja.

Vaikka Covid-19-tilanne on ennennäkemätön skenaario, johto uskoo, että kiinteistöillä on hyvät edellytykset jatkaa toimintaansa normaalisti tilapäisestä sulkemisesta ja aiheutuneista toimintaympäristön muutoksista huolimatta.

Pitkittyneet Covid-19-rajoitukset voivat vaikuttaa edelleen Yhtiön liiketoimintaan jatkamalla operaattoriin kohdistuvia negatiivisia vaikutuksia. Ennennäkemättömän kriisin vaikutuksia on vaikea ennustaa, eikä ole tiedossa, milloin kriisistä kärsineiden yritysten elpyminen tapahtuu. Pitkittynyt kriisi voi myös pitkällä aikavälillä vaikuttaa yhtiön sijoituskiinteistöinä pitämien hotellien käypiin arvoihin.

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 sijoituskiinteistönsä käyvän arvon mallia kuten laskentaperiaatteissa on kuvattu. Kylpylähotellien käyvän arvon, lukuun ottamatta maa- ja vesialueiden käyttöoikeusomaisuuserää, on määritelty 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 30.6.2020		Arvo 31.12.2019	
	Naantali	Ruissalo	Naantali	Ruissalo
Käypä arvo (MEUR)	55,7	9,6	55,7	9,6
Tuotto	7,3 %	8,0 %	7,3 %	8,0 %
Vuosittainen nettotuotto	4,0 milj.eur	2,3 milj.eur (sis. myös vanhan osan)	4,0 milj.eur	2,3 milj.eur (sis. myös vanhan osan)

Ulkopuolisen arvonmäärittäjän laatimaan herkkyyksianalyysin perusteella, mikäli Ruissalon kylpylän vuosittainen tuotto vaihtelee 2,2 – 2,4 miljoonaa euroa ja tuotto +/- 0,5 prosenttiyksikköä, niin Ruissalon kylpylän uuden osan käypä arvo vaihtelee 8,4 ja 10,5 miljoonan euron välillä (31.12.2019: 8,4 ja 10,5 miljoonan euron välillä).

Ulkopuolisen arvonmäärittäjän laatimaan herkkyyksianalyysin perusteella, mikäli Naantalın kylpylän vuosittainen tuotto vaihtelee 3,6 – 4,4 miljoonaa euroa ja tuotto +/- 0,25 prosenttiyksikköä, niin Naantalın kylpylän käypä arvo vaihtelee 47,6 ja 62,3 miljoonan euron välillä (31.12.2019: 47,6 ja 62,3 miljoonan euron välillä).

Johdon arvion mukaan maa- ja vesialueen käyttöoikeusomaisuuserän käypä arvo on 0,652 miljoonaa euroa.

4. Tuotot

Yhtiön tuotot koostuvat pääosin vuokratuotoista lähipiiriyhtiö Sunborn Sagalta. Konserni on pitkälti riippuvainen Sunborn Sagan vuokranmaksukyvyistä, sillä Sunborn Saga on ainoa vuokralainen ja konsernin kassatulojen päälähde. Liikkeellelaskija Sunborn Finance Oyj myönsi operaattorille neljän kuukauden vuokrahelpotuksen sovellettavaksi myöhemmin tilikauden aikana. Lisäksi konserni saa tuottoja kiinteistönhuolto- ja IT-tukipalveluista.

1 000 EUR	1.4. – 30.6.2020	1.4. – 30.6.2019	1.1. – 30.6.2020	1.1. – 30.6.2019	1.1. – 31.12.2019
Vuokratuotot lähipiiriyhtiöltä	850	845	1701	1 690	3 379
Palvelutuotot lähipiiriyhtiöiltä	33	61	93	123	245
Yhteensä	883	907	1 794	1 813	3 625

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 65,9 miljoonaa euroa sisältäen käyttöoikeusomaisuuserän ja vuokrat. Käyvän arvon määrittäminen perustuu ei-havaittavissa oleviin syötteisiin, ja on siten luokiteltu tasolle 3 arvonmäärityshierarkiassa. Merkittävimmät laskennassa käytettävät arviot eivät ole muuttuneet tilinpäätöshetken 31.12.2019 jälkeen. Merkittävistä arvioinneista ja harkinnoista on esitetty tarkemmin edellä liitetiedossa 3.

Muutokset sijoituskiinteistön kirjanpitoarvossa on esitetty seuraavassa:

1 000 EUR	Kylpylähotellit
Käypä arvo 1.1.2019	64 149
Lisäykset	801
Muutokset käyvässä arvossa	-804
Käypä arvo 30.6.2019	64 146

1 000 EUR	Kylpylähotellit
Käypä arvo 1.7.2019	64 146
Lisäykset	358
Muutokset käyvässä arvossa	1 411
Käypä arvo 31.12.2019	65 914

1 000 EUR	Kylpylähotellit
Käypä arvo 1.1.2020	65 914
Lisäykset	323
Muutokset käyvässä arvossa	-320
Käypä arvo 30.6.2020	65 918

Kylpylähotelleissa on tehty merkittäviä jatkuvia uudistuksia jo ennen yhtiön perustamista 1.11.2017. Vuodelle 2020 suunniteltuja remonteja on lykätty Covid-19 -tilanteesta johtuen.

6. Lainat

1 000 EUR	30.6.2020	31.12.2019	30.6.2019
Joukkovelkakirjalaina	49 476	49 130	49 003
Yhteensä	49 476	49 130	49 003

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 ja ne erääntyvät 9.2.2023. Joukkovelkakirjalainat lunastetaan kokonaan nimellisarvossaan eräpäivänä. Yhtiöllä on oikeus myös aiempaan takaisinmaksuun. 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 pankkisaatavat 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. Pekka ja Ritva Niemi 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 1,1 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 eräänä summa on alle 2 miljoonaa euroa, ja kun kyseessä ei ole osakkeenomistajien antama laina tai Sunborn Saga ei kykene maksamaan yhtiölle vuokrasopimuksen mukaista vuokraa.

Operaattorin liiketoimintaan aiheutuneiden Covid-19:n vaikutusten johdosta Sunborn Finance käynnisti kirjallisen menettelyn pyytääkseen joukkovelkakirjalainanomistajia äänestämään tiettyjen joukkovelkakirjalainaehtojen luopumisten ja muutosten puolesta 15.5.2020 julkaistun kirjallisen menettelyn ilmoituksen mukaisesti, jonka puolesta joukkovelkakirjalainan haltijat äänestivät 15.6.2020. Ehtomuutokset antoivat väliaikaisia helpotuksia korkokatteeseen, vähimmäiskäteisvaatimukseen ja vuokranmaksuun liittyviin kovenantteihin. Sunborn Finance Oyj on raportointipäivänä täyttänyt kaikki kovenantit.

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. – 30.6.2020			30.6.2020	30.6.2020
	Vuokra- tuotot	Palvelu- tuotot	Hallinto- palkkio	Saamiset	Velat
Sunborn Saga Oy	1 701	20	-	1 025	36
Muut lähipiiritahot	-	73	-37	-	67
Yhteensä	1 701	93	-37	1 025	103

1 000 EUR	1.1. – 31.12.2019			31.12.2019	31.12.2019
	Vuokra- tuotot	Palvelu- tuotot	Hallinto- palkkio	Saamiset	Velat
Sunborn Saga Oy	3 379	79	-	-	30
Muut lähipiiritahot	-	166	-73	-	-
Yhteensä	3 379	245	-73	-	30

1 000 EUR	1.1. – 30.6.2019			30.6.2019	30.6.2019
	Vuokra- tuotot	Palvelu- tuotot	Hallinto- palkkio	Saamiset	Velat
Sunborn Saga Oy	1 690	40	-	-	22
Muut lähipiiritahot	-	83	-36	34	6
Yhteensä	1 690	123	-36	34	28

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. Liikkeellelaskija Sunborn Finance Oyj myönsi toiminnanharjoittajalle tilikauden aikana sovellettavan neljän kuukauden vuokrahelpotuksen, jotta se sai käyttää kassavaroja erääntyviin maksuvelvoitteisiin.

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

Yhtiö on maksanut hallintopalkkiota Sunborn Oy:lle ja Sunborn International Oy:lle.

8. Tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

Covid-19-tilanteesta huolimatta johto uskoo, että kiinteistöillä on hyvät edellytykset jatkaa toimintaansa väliaikaisesta sulkemisesta huolimatta ja kesäkuun uudelleen avaamisen jälkeisissä olosuhteissa myynti on ollut johdon odotusten mukainen.