

SUNBORN FINANCE



Keskeiset luvut (IFRS) - Sunborn Finance Oyj

	Q2/2022	Q2/2021	H1/2022	H1/2021	
	1.4. –	1.4. –	1.1. –	1.1. –	1.1. –
1 000 EUR	30.6.2022	30.6.2021	30.6.2022	30.6.2021	31.12.2021
Liikevaihto	949	1 041	1 899	1 956	3 856
EBITDA	763	901	1 534	1 664	3 239
Sijoituskiinteistö (Kylpylähotellit)			61 760	61 820	61 759
Oma pääoma			2 324	2 707	2 638
Joukkovelkakirjalaina			50 055	49 758	49 906

Keskeiset luvut (FAS)- Operaattori Sunborn Saga Oy

	Q2/2022	Q2/2021	H1/2022	H1/2021	
	1.4. –	1.4. –	1.1. –	1.1. –	1.1. –
1 000 EUR	30.6.2022	30.6.2021	30.6.2022	30.6.2021	31.12.2021
Liikevaihto	7 147	5 168	11 078	8 369	22 469
EBITDA ennen vuokria ja konsernin hallintopalvelua	1 005	917	1 168	1 053	4 715

Toimitusjohtaja Hans Niemi

“Raportointikaudella toisen vuosineljänneksen aikana operaattori Sunborn Saga Oy:n liikevoitto kasvoi edellisvuodesta +38 % 7,1 M€:oon (5,2 M€) ja EBITDAR nousi 10 % 1,0 M€:oon (0,9 M€). Kustannuksiin kohdistui nousupaineita, etenkin työvoimakustannusten, työvoiman saatavuuden, energiakustannusten ja materiaalikustannusten osalta johtuen makrotalouden ympäristön äkillisistä muutoksista, mikä vaikutti kauden liikevoittomarginaaliin. Johto on soveltanut menetelmiä vaikutusten lieventämiseksi, ja tämä työ jatkuu normaalin vakiintuneen tason saavuttamiseksi aikanaan. Liikkeeseenlaskija Sunborn Finance Oyj:n liikevaihto 0,95 M€ muodostuu operaattorin kiinteistä vuokratuloista ja muista palvelutuloista. Vuokratuotot Q2 2022 olivat budjetin mukaiset 0,88 M€ (Q2 2021 0,85 M€) ja kustannukset edellisen vuoden tasolla.”

Yleistä

Sunborn Finance Oyj ("yhtiö") omistaa palkintoja voittaneen 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 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 171 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 vuonna 2022.

Sunborn Finance Oyj perustettiin 1.11.2017. Yhtiö toimii vuokranantajana omistamissaan kylpylähotelleissa ja tarjoaa lisäksi kiinteistö- ja IT-palveluja.

Taloudellinen katsaus ajalta 1.4. – 30.6.2022

Sunborn Financen liikevaihto 0,95 M€ koostuu operaattorin vuokratuotoista sekä muiden palvelujen tuotoista. Vuokratulot Q2/2022 olivat 0,88 M€ (Q2/2021 0,85 M€). Muut tuotot liittyvät IT- ja kiinteistöpalvelutuottoihin, jotka ovat kustannus/tuottoneutraaleja rivejä. Q2/2021 sisältää 0,13 M€ Covid-19:ään liittyvää kustannustukea. Ensimmäisen vuosipuoliskon kustannukset ovat samalla tasolla kuin edellisenä vuonna.

Kylpylähotellien arviokirjojen mukaan 31.12.2021 Naantalin kylpylän arvo on 52,2 M€ ja Ruissalon kylpylän 26,7 M€ (1/3 Ruissalon kylpyläkiinteistöstä on Sunborn Financen omistuksessa ja esitetään sen taseessa). Vuoden 2022 aikana yhtiö on uusinnut hotellin vastaanoton, kahvilan ja aulabaarin. Remonttikustannukset näkyvät tuloslaskelmalla sijoituskiinteistön käyvän arvon muutoksena.

Sunborn Saga Oy:n taloudellinen katsaus ajalta 1.4. – 30.6.2022

Liikevaihto Q2 2022 oli 7,1 M€ (Q2 2021 5,1 M€). EBITDA ennen vuokria ja konsernin hallintopalkkiota Q2 2022 oli 1,0 M€ (Q2 2021 0,9 M€). 2021 ensimmäiselle vuosipuoliskolle sisältyi 0,2 M€ enemmän koronavirukseen liittyviä kustannustukia kuin alkuvuoteen 2022.

	Yhteensä Q2 2022	Huhtikuu	Toukokuu	Kesäkuu
Liikevaihto M€	7,15	1,97	2,31	2,87
+/- YoY %	38 %	187 %	28 %	7 %
<i>Liikevaihdon jakauma:</i>				
Majoitus	44 %	44 %	41 %	46 %
Ravintola	41 %	41 %	42 %	41 %
Kuntoutus ja hyvinvointi	14 %	15 %	16 %	12 %
Muut	1 %	0 %	1 %	1 %

Koko matkailuala – meidän eri toiminnot mukaan lukien – kärsii edelleen henkilöstöpulasta erityisesti ravintolapuolella. Tämän ratkaisemiseksi HR toteutti nykyisen henkilöstön uudelleen koulutus- ja täydennys hankkeita, suunnitteli rekrytointiprosesseja huolellisesti ja palkkasi enemmän lyhytaikaisia työntekijöitä sesonkia varten. Tämä on varmistanut, että hotellimme pystyvät pitämään palvelu- ja aukioloaikojamme, mutta se vaikuttaa kustannuksiin Q2:lla valmistautuessamme riittävästi resursseja kolmannen vuosineljänneksen huippusezonkiin. HR-strategiaa tarkastellaan parhaillaan, jotta voidaan varmistaa pätevän henkilöstön saatavuus ja koulutus tulevaisuudessa, mutta samalla hallita huolellisesti kustannustasoa jatkossa.

Covid-19-epidemia selvästi laantui huhtikuussa, mutta samalla Venäjän hyökkäys Ukrainaan aiheutti huolta vaikutuksillaan matkailualaan ja kuluttajakysyntään. Huhtikuu ja jopa toukokuu olivat vielä verrattain hiljaisia koronavirusta edeltäviin vuosiin verrattuna, mutta yritysrhytmät palasivat Naantaliin, kun yritykset saivat vihdoin järjestää kahdelta edelliseltä vuodelta koronaviruksen vuoksi useampaan kertaan siirrettyjä tapahtumia. Kesäkuu oli vilkasta useiden yritystapahtumien ja tapaamisten myötä. Black Friday -lahjakorttien (vanhenee kesäkuussa) käyttö vaikutti keskimääräisen huonehinnan kehitykseen. Tapahtumat, kuten Naantalin venemessut ja Naantalin musiikkijuhlat, järjestettiin onneksi jälleen touko-kesäkuussa, ja toivat Naantaliin yksittäisiä ja ryhmävieraita.

Ruissalon käyttöaste kasvoi hyvin toisella vuosineljänneksellä, kun sekä terveys- että hyvinvointiasiakkaiden määrä oli korkea ja vapaa-ajan asiakkaat täyttivät viikonloput. Kesäkuu 2021 oli kiireinen Ruissalossa Covid-rajoitusten päättymisen vuoksi, kun taas tänä vuonna arkipäivien käyttöaste ei kehittynyt odotetusti. Huonetuotot kasvoivat positiivisesti keskihuonehinnan kehityksen myötä.

Yhtiö hyödynsi Naantalın Kylpylän alhaisempaa käyttöastetta käynnistämällä helmikuussa Naantalın Kylpylän aulaan suunnitellun ehostus ja uudistusprojektin, joka valmistui Q2:lla. Peruskorjaukset on otettu hyvin vastaan, ja niiden odotetaan vaikuttavan positiivisesti liikevaihtoon ja käyttökatteeseen sekä parantavan yleistä asiakaskokemusta jatkossa.

Operaattorin keskeisten suoritusmittareiden muutos
Q2 2022 vs Q2 2021

Naantali	Yhteensä Q2	Huhtikuu	Toukokuu	Kesäkuu
ADR	12 %	37 %	5 %	2,5 %
Käyttöaste-%	16 %	36 %	12 %	0 %
RevPar	73 %	193 %	24 %	2,5 %
Ruissalo	Yhteensä Q2	Huhtikuu	Toukokuu	Kesäkuu
ADR	8 %	10 %	7 %	7 %
Käyttöaste-%	13 %	28 %	18 %	-6 %
RevPar	60 %	133 %	48 %	-1,7 %

Kommentti:

Covid-19 vaikutti Q2:lla Naantalın kylpylähotellin yritys- ja vapaa-ajanvarauksiin edelleen erityisesti huhti-toukokuussa. Käyttöaste pysyi alhaisena. Markkinahäiriöt hälvivät toukokuun lopussa ja kesäkuu ylitti odotukset.

Ruissalon Kylpylän käyttöaste oli korkeampi huhti-toukokuussa, mutta ei kehittynyt odotetusti kesäkuussa vuoteen 2021 verrattuna.

Merkittävät tapahtumat raportointikauden päättymisen jälkeen ja arvio tulevasta kehityksestä

Covid-19:n aiheuttamien pahimpien vaikutusten hävitessä maaliskuun jälkeen, matkailu palautui nopeasti ja varausmäärät nousivat huhtikuussa. Johto odottaa liikevaihdon jatkavan kasvua kolmannella ja neljännellä kvartaalilla, mutta toimintakustannuksiin kohdistuu paineita, joita on hallittava huolellisesti tässä epävakaaassa makrotalouden ympäristössä.

Venäjän hyökkäys Ukrainaan helmikuun lopussa on vaikuttanut välittömästi energian hintaan ja materiaalikustannuksiin, toimitusaikoihin sekä eri tuotteiden ja tavaroiden saatavuuteen. Matkustamiseen vaikutti Venäjän ilmatilan sulkua 36 maalta, mukaan lukien kaikki Euroopan unionin maat. Sodasta ja meneillään olevista Covid-tilanteesta huolimatta Q2:n tuotot ja vierailijamäärät paranivat. Kesäkausi on ollut ja on edelleen erittäin kiireinen molemmissa hotelleissa.

Tapahtumateollisuus on toipunut Covid-19:n hiipumisen myötä. Kesä 2022 on ollut poikkeuksellisen kiireinen lukuisten tapahtumien ja festivaalien muodossa sekä Naantalissa että Turussa. Tapahtumat, kuten Kesärauha (Sunbornin järjestämä tapahtuma) ja Ruisrock Turussa toivat vieraita Ruissaloon. Samoin vuoden 2022 Asuntomessut, Venemessut ja Musiikkijuhlat Naantalissa ovat kasvattaneet käyttöastetta Naantalissa.

Sunborn Saga Oy pyrkii jatkuvasti parantamaan ympäristöön liittyvää suorituskykyä. Yhtiö on toteuttamassa 3-vuotista ESG-strategiaa muun muassa saavuttaakseen merkittäviä vähennyksiä energiankulutuksessa ja hiilijalanjäljessä. Liiketoiminnan elpymässä keskitymme jälleen näihin investointeihin varmistaaksemme jatkuvan erinomaisen markkina-asemamme ja -standardimme. Samanaikaisesti jatkamme molemmissa

hotelleissa uudistus- ja ehostusprojekteja liikevaihdon, kannattavuuden ja asiakaskokemuksen parantamiseksi.

Naantalin Kylpylä palkittiin joulukuussa 2021 Green Key -palkinnolla, joka on matkailualan johtava ympäristövastuun ja kestävä toiminnan osaamisstandardi. Lisäksi Naantalin Kylpylä liittyi Sustainable Travel Finland -ohjelmaan, linjaamaan kestävä kehityksen strategiaamme kansainväliseen kestävä matkailun standardeihin ja kestävä kehityksen tavoitteita. Ruissalon Kylpylähotellin odotetaan saavan Green Key -palkinnon syksyn 2022 aikana ja liittyvän sen mukaisesti STF-ohjelmaan.

Liiketoimintaympäristö

Huolimatta jatkuvasti suuresta Covid-tapausten määrästä, Covid ei ole enää tärkein matkailualan vaikuttava tekijä. Ihmiset haluavat luoda yhteyden uudelleen, tutustua uusiin tuotteisiin ja palata luotettaviin suosikkeihin. Halukkuus matkustaa ulkomaille kahden vuoden tauon jälkeen kasvaa selvästi. Samaan aikaan monien odotetaan edelleen suosivan kotimaan matkailua ulkomaille sairastumisen riskin vuoksi. Covid-oireita ei pidetä enää vakavina, mutta tapausten suuri määrä haastaa työvoimasuunnittelun ja varauksien ennakoimattomia peruutuksia.

Ukrainan sota aiheuttaa suurempaa ja pitkäaikaisempaa huolta kohoavien kustannusten muodossa, kuten energia-, ruoka- ja pesulakustannukset. Koska asiakkaamme ovat pääosin kotimaisia, venäläisturistien määrä ei ole koskaan ollut merkittävä Varsinais-Suomessa sijaitseissa hotelleissamme. Inflaatiopaineiden myötä kuluttajien ostokäyttäytyminen muuttuu ja alan on sopeuduttava. Ihmiset jatkavat matkustamista, mutta todennäköisesti vähentävät oheiskulutusta, joka vaikuttaa muun muassa ravintola- ja kylpylämyyntiin. Kriisi vaikuttaa todennäköisesti ulkomaisiin varauksiin, joiden odotetaan jäävän historiallista tasoa alhaisemmaksi johtuen uudelleenreititys- ja uudelleenjärjestelyistä sekä Venäjän ja Ukrainan epävarmuudesta. Kansainvälinen matkustaminen Keski-Euroopasta ja Skandinaviasta on toipumassa pandemiasta alun perin odotettua aikaisemmin.

Liiketoimintastrategiamme keskittyy lähikuukausina edelleen kotimaiseen vapaa-aikaan, lääketieteelliseen kuntoutukseen sekä yrittäjä- ja muihin ryhmiin.

Operaattorin johto panostaa edelleen asiakkaiden ja henkilökunnan turvallisuuteen keskittymällä uuteen yritysvaluuttajärjestelmään vahvistaakseen asemaamme luotettavan ja vastuullisen vieraanvaraisuuden edelläkävijänä. Kuluttajat jatkavat vastuullisten valintojen tekemistä ja panostus terveyteen ja kotimaan matkustamiseen lisääntyy.

Hotellien asiakastytyväisyys on edelleen hyvä, eikä pandemia tai sotatoimet Ukrainassa ole vaikuttaneet siihen. Päinvastoin, tyytyväisyyspisteet ovat molemmissa hotelleissa korkealla tasolla.

Lyhyen aikavälin riskit ja epävarmuustekijät

Sunborn Financen liiketoimintaan liittyviä rahoitusriskejä ovat markkinariski (mukaan lukien korkoriski), luottoriski, maksuvalmiusriski, uudelleenrahoitusriski ja liiketoiminnan keskeytyminen ympäristö- ja/tai kansanterveysriskeihin liittyvistä tapahtumista. Vaihtuvan koron riskiä ei ole suojattu.

Meneillään oleva ja jatkuva pandemia on jatkuva epävarmuus, joka voi aiheuttaa häiriöitä palvelualan yrityksille, mukaan lukien Sunborn Financelle.

Ukrainan sodalla ei arvioida olevan suoraa vaikutusta yhtiön toimintaan. Jatkuvat inflaatiopaineet voivat edelleen vaikuttaa energiakuluihin sekä nostaa materiaali- ja työkustannuksia.

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.

Yhtiön joukkovelkakirjalaina eräännyy maksettavaksi takaisin 9.2.2023. Johdon näkemyksen mukaan nykyiset korkean tuoton markkinaolosuhteet ovat epäsuotuisat korkeamman toimialariskin ja jatkuvien riskien vuoksi, mutta rahoitusta on saatavilla ehtojen mukaisesti. Yhtiö on palkannut neuvonantajia ja hakee uudelleenrahoitusta hyvissä ajoin ennen eräpäivää.

KONSERNIN TULOSLASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	Liitetieto	Q2/2022 1.4. – 30.6.2022	Q2/2021 1.4. – 30.6.2021	H1/2022 1.1. – 30.6.2022	H1/2021 1.1. – 30.6.2021	1 Jan - 31 Dec 2021
Liikevaihto	4	949	1 041	1 899	1 956	3 856
Sijoituskiinteistön käyvän arvon muutos	5	-131	-44	-545	-138	-377
Henkilöstökulut		-74	-63	-151	-120	-249
Liiketoiminnan muut kulut		-112	-77	-214	-171	-368
Liikevoitto		632	857	989	1 526	2 862
Korkokulut		-699	-682	-1 382	-1375	-2 797
Tulos ennen veroja		-67	175	-393	151	65
Laskennalliset verot		13	-35	79	-30	-13
Tilikauden tulos		-53	140	-314	120	52

Tuloslaskelmaa tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

KONSERNIN TASE (IFRS)

1 000 EUR	Liitetieto	30.6.2022	31.12.2021	30.6.2021
Varat				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	5	61 760	61 759	61 820
Pitkäaikaiset varat yhteensä		61 760	61 759	61 820
Lyhytaikaiset varat				
Myyntisaamiset lähipiiriyhtiöiltä	7	75	70	94
Muut saamiset		66	17	4
Rahat ja pankkisaamiset		632	676	522
Lyhytaikaiset varat yhteensä		772	763	620
Varat yhteensä		62 532	62 522	62 440

1 000 EUR	Liitetieto	30.6.2022	31.12.2021	30.6.2021
Oma pääoma ja velat				
Osakepääoma		80	80	80
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		6 638	6 638	6 638
Kertyneet voittovarot		-4 395	-4 080	-4 011
Oma pääoma yhteensä		2 324	2 638	2 707
Velat				
Pitkäaikaiset velat				
Lainat	6	-	49 906	49 758
Vuokrasopimusvelat	2,5	628	632	631
Laskennalliset verovelat		8 566	8 645	8 662
Pitkäaikaiset velat yhteensä		9 194	59 183	59 051
Lyhytaikaiset velat				
Lainat	6	50 055	-	-
Vuokrasopimusvelat	2,5	8	8	7
Ostovelat ja muut velat		246	262	249
Velat lähipiiriyhtiöille	7	281	10	16
Siirtovelat		423	421	409
Lyhytaikaiset velat yhteensä		51 013	700	682
Velat yhteensä		60 208	59 883	59 733
Oma pääoma ja velat yhteensä		62 532	62 522	62 440

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 1.1.2021	80	6 638	-4 132	2 587
Tilikauden tulos	0	0	120	120
Oma pääoma 30.6.2021	80	6 638	-4 011	2 707
Oma pääoma 1.7.2021	80	6 638	-4 011	2 707
Tilikauden tulos	0	0	-68	-68
Oma pääoma 31.12.2021	80	6 638	-4 080	2 638
Oma pääoma 1.1.2022	80	6 638	-4 080	2 638
Tilikauden tulos	0	0	-315	-315
Oma pääoma 30.6.2022	80	6 638	-4 395	2 324

Laskelmaa oman pääoman muutoksista tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	Liitetieto	1.1. – 30.6.2022	1.1. – 31.12.2021	1.1. – 30.6.2021
Liiketoiminnan kassavirta				
Tilikauden voitto ennen veroja		-393	65	151
Oikaisuerät				
Sijoituskiinteistön käyvän arvon muutos	5	545	370	138
Korkokulut				
		1 382	2 797	1 375
Käyttöpääoman muutos				
Saamisten muutos		-54	-9	-20
Velkojen muutos		264	-136	-143
Liiketoiminnan nettokassavirta		1 745	3 086	1 502
Investointien kassavirta				
Investoinnit sijoituskiinteistöön	5	-545	-311	-138
Investointien nettokassavirta		-545	-311	-138
Rahoituksen kassavirta				
Maanvuokrasopimusvelka		-24	-71	-47
Maksetut korot		-1 219	-2 459	-1 226
Rahoituksen nettokassavirta		-1 244	-2 530	-1 273
Rahavarat tilikauden alussa		676	430	430
Rahavarojen muutos		-44	245	91
Rahavarat tilikauden lopussa		632	676	522

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 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 laatimisperiaatteista

Laatimisperusta

Tämä tiivistetty osavuositarkastus kolmelta kuukaudelta, päättyen 30.6.2022, 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 31.12.2021 päättyneen vuoden konsernitilinpäätöksen kanssa.

Laatimisperusta ja arvostusperiaatteet pysyvät ennallaan verrattuna vuosikertomuksen 2021 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 30.6.2022		Arvo 31.12.2021	
	Naantali	Ruissalo	Naantali	Ruissalo
Käypä arvo (MEUR)	52,2	8,9	52,2	8,9
Tuotto / NOI II	7,35 % / 5,67 %	7,85 % / 6,18 %	7,35 % / 5,67 %	7,85 % / 6,18 %
Vuosittainen nettotuotto	2,9 milj.eur	1,6 milj.eur (sis. myös vanhan osan)	2,9 milj.eur	1,6 milj.eur (sis. myös vanhan osan)

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

Käypä arvo sisältää merkittäviä arvioita ja oletuksia jatkuvasta taloudellisesta ja liiketoiminnallisesta ympäristöstä. Herkkyyksianalyysi ei välttämättä kuvasta asianmukaisesti poikkeuksellisten tapahtumien vaikutusta, kuten covid-19-pandemia. Sovellettavat tuotto-oletukset ja toimintakustannusten tasot voivat toteutua odotettua korkeampina poikkeuksina kuin kolmannen osapuolen arvioijan herkkyyksianalyysin perustana käytettävät historiallista tai markkinoiden suorituskykyä koskevat perustiedot olettavat. Siksi herkkyyksianalyysi voi sisältää oletuksia, jotka eivät täysin huomioi meneillään olevan pandemian vaikutuksia, eikä herkkyyksianalyysiä täten arvioida numeerisesti Covid-19:n jatkuessa.

Johdon arvion mukaan maa- ja vesialueen käyttöoikeusomaisuuserän käypä arvo on 0,65 miljoonaa euroa.

4. Tuotot

Yhtiön tuotot koostuvat pääosin vuokratuotoista lähipiiri-yhtiö Sunborn Sagalta. Konserni on pitkälti riippuvainen Sunborn Sagan vuokranmaksukyvyistä, sillä Sunborn Saga on ainoa vuokralainen ja konsernin kassatulojen päälähde. Lisäksi konserni saa tuottoja kiinteistönhuolto- ja IT-tukipalveluista.

1 000 EUR	1.4. – 30.6.2022	1.4. – 30.6.2021	1.1. – 30.6.2022	1.1. – 30.6.2021	1.1. – 31.12.2021
Vuokratuotot lähipiiri-yhtiöltä	884	852	1767	1 704	3 479
Palvelutuotot lähipiiri-yhtiöiltä	66	63	132	126	251
Muut tuotot – kustannustuki	-	126	-	126	126
Yhteensä	949	1 041	1 899	1 956	3 856

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 31.12.2021 jälkeen. Merkittävistä arvioinneista ja harkinnoista on esitetty tarkemmin edellä liitetiedossa 3.

Muutokset sijoituskiinteistön kirjanpitoarvossa on esitetty seuraavassa:

1 000 EUR	Spa hotels
Käypä arvo 1.1.2021	61 820
Lisäykset	138
Muutokset käyvässä arvossa	-138
Käypä arvo 30.6.2021	61 820

1 000 EUR	Spa hotels
Käypä arvo 1.7.2021	61 820
Lisäykset	173
Muutokset käyvässä arvossa	-233
Käypä arvo 31.12.2021	61 759

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

Kylpylähotelleissa on tehty jatkuvia uudistuksia jo ennen yhtiön perustamista 1.11.2017. Uudistaminen on jatkunut vuonna 2022 hotellin vastaanoton, kahvilan ja aulabaarin osalta.

6. Lainat

1 000 EUR	30.6.2022	31.12.2021	30.6.2021
Joukkovelkakirjalaina	50 055	49 906	49 758
Yhteensä	50 055	49 906	49 758

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 yrityskiinnitys rekisteröitynä yhtiön ja Sunborn Sagan irtaimiin varoihin yrityskiinnityslain 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. 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 1,1 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 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. – 30.6.2022			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	1
Yhteensä	1 767	132	-26	75	281

1 000 EUR	1.1. – 30.6.2021			30.6.2021	30.6.2021
	Vuokra- tuotot	Palvelu- tuotot	Hallinto- palkkio	Saamiset	Velat
Sunborn Saga Oy	1 704	40	-	0	-
Muut lähipiiritahot	-	86	-37	94	16
Yhteensä	1 704	126	-37	94	16

1 000 EUR	1.1. – 31.12.2021			31.12.2021	31.12.2021
	Vuokra- tuotot	Palvelu- tuotot	Hallinto- palkkio	Saamiset	Velat
Sunborn Saga Oy	3 479	79	-	1	-
Muut lähipiiritahot	-	172	-74	69	10
Yhteensä	3 479	251	-74	70	10

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 ja Sunborn International Oy:lle.

8. Tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

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