

SUNBORN LONDON



OSAVUOSIKATSAUS
1.1. – 30.6.2021
20.8.2021

sunborn

OSAVUOSIKATSAUS 1.1. – 30.6.2021

Keskeiset luvut (IFRS)

1 000 EUR	1.1. – 30.6.2021	1.1. – 30.6.2020	1.1. – 31.12.2020
Vuokratuotot	1 341	1 467	2 675
Sopimuksen purkukorvaus	-	-	4 757
Liikevoitto	474	638	5 718
Sijoituskiinteistö (laivahotelli)	35 650	37 155	36 402
Oma pääoma	28 635	29 274	28 479
Lainat	24 038	29 911	29 307

Toimitusjohtaja Hans Niemi:

“Hotellioperointi on siirretty onnistuneesti ISS:ltä Sunborn International (UK) Ltd:lle ja H1 on mennyt suurelta osin budjettimme mukaisesti. Budjettiin sisältyi alusta alkaen lisäkäyttöpääomaa ISS:n sopimuksen purkamisesta ensimmäisellä vuosipuoliskolla ennakoituihin Covid-19:n aiheutuneista vaikutuksista selviämiseen. Hotellien käyttöaste nousi toukokuussa Iso-Britannian majoitusalan rajoitusten lieventymisen jälkeen. Sunborn London sai kauden aikana 1,34 MEUR (1,47 MEUR 2020) vuokratuloa operaattorilta, Sunborn International UK Ltd:ltä. Joukkovelkakirjaehtojesen muutosten mukaisesti Sunborn London maksoi joukkovelkakirjalainan ennaikaisen lyhennyksen 5,0 MEUR 17.2.2021. Covid-19-pandemiasta huolimatta Sunborn London Oyj:n taloudellisen tuloksen ja velanhoitokyvyn odotetaan pysyvän vakaina ja hotellioperaattorin nykyisten ja tulevien varausten olevan ennustetulla tasolla.”

Taloudellinen katsaus 1.1. – 30.6.2021

Sunborn London Oyj (“Yhtiö”) on erillisyhtiö, jonka tarkoituksena on Sunborn London -laivahotellin omistus ja edelleenvuokraus. Alus on vuokrattu sisäisellä vuokrasopimuksella sisaryhtiö Sunborn International (UK) Ltd:lle kiinteään hintaan 195 000 GBP/kk.

Johtuen edellisen kumppanin ISS Facility Servicesin ilmoittamasta strategisesta päätöksestä vetäytyä Iso-Britannian hotellitoiminnasta, Sunborn International (UK) Ltd otti ISS:ltä operointivastuun 31.12.2020 alkaneen 3 kuukauden siirtymäkauden jälkeen.

Vuokratuotot raportointikaudelta olivat uuden vuokrasopimuksen mukaisesti 1,34 miljoonaa EUR (1,47 miljoonaa EUR).

Joukkovelkakirjaehtojesen muutoksiin sisältyi joukkovelkakirjalainan ennaikainen lyhennys 5,0 MEUR, joka toteutui 17.2.2021.

Laivahotellin käypä arvo 31.12.2020 vastaa sen diskontattuihin kassavirtoihin perustuvaa kirjanpitoarvoa. Johto on ottanut huomioon Covid-19:n vaikutuksen käypään arvoon ja seuraa edelleen huolellisesti Covid-19:n mahdollisia muita seurauksia.

Sunborn London Oyj neuvottelee parhaillaan eri vaihtoehtoista joukkovelkakirjalainan uudelleenrahoittamiseksi ennen alkuperäistä eräpäivää.

Operaattorin taloudellinen katsaus 1.1. – 30.6.2021

Johto oli laatinut siirtymäsuunnitelman ja budjetin, joka otti huomioon Iso-Britanniassa toukokuun puoliväliin asti vallinneen Covid-rajoitusten vaikutuksen hotellitoimintaan. Tänä aikana Sunborn London harjoitti vähäistä liiketoimintaa ja osallistui hallituksen Covid-aputoimiin Excel-messukeskuksessa sijaitsevasta Nightingale-sairaalaan, mikä tuotti joitain tuloja. Johto karsi kustannuksia ja hyödynsi hallituksen Furlough-ohjelmaa työvoiman säilyttämiseksi, toiminnan pitämiseksi käynnissä ja valmistautuakseen mahdolliseen rajoitusten purkamiseen. Tänä aikana henkilöstömäärää vähennettiin noin 80 prosenttia. Haasteellisesta liiketoimintaympäristöstä huolimatta johto kykeni varmistamaan kumulatiivisen 32 % käyttökateen vuoden 2021 ensimmäisellä puoliskolla.

Ison-Britannian hotellit avattiin 17. toukokuuta. Tästä eteenpäin käyttöaste nousi välittömästi. Trendi jatkui kohti kesää, ja kesäkuun käyttöaste nousi 60 %:iin (+24 % korkeampi kuin paikallisissa kilpailukykyisissä hotelleissa ja +19 % yli kuin Lontoon keskiarvon). Osoituksena Sunbornin vahvasta markkina-asemasta, huonetuotto ylitti Lontoon kaupungin keskiarvon 56 %:lla ja paikallisen vertailujoukon 61 %:lla. Paikallinen vertailuryhmä koostuu neljästä suurimmasta maailmanlaajuisesta hotelliyrityksestä: Marriott, IHG, Hilton and Accor.

Vuoden 2021 tulevaisuus näyttää positiiviselta, sillä toisen vuosipuoliskon kahden ensimmäisen kuukauden käyttöaste on korkea ja ruoka- ja juomatulojen osuus kokonaisliikevaihdosta on huomattavan korkea, noin 35–45 %. Varaustrendi painottuu edelleen pääasiassa vapaa-aikaan, mutta Excel-keskuksessa järjestetään tapahtumia syksyllä syyskuusta alkaen. Johto vastaanottaa jo ennakkovarauksia loppuvuoden yritysmatkoille sekä joulutapahtumiin.

Hotellin asiakastytyväisyys on pysynyt korkealla TripAdvisorin arvioiden ollessa tarkastelujaksolla 299/1133, Booking.comin 8,7/10, Hotels.comin 8,6/10 ja Expedia.comin 4,4/5.

Merkittävät tapahtumat raportointikaudella ja sen jälkeen

Joukkovelkakirjaehtojesen muutoksiin sisältyi joukkovelkakirjalainan ennenaikainen lyhennys 5,0 MEUR, joka toteutui 17.2.2021.

Ison-Britannian hotellit avattiin 17. toukokuuta. Nykyinen varaustilanne raportointikauden jälkeen on jatkunut positiivisella tasolla. Yhtiö neuvottelee parhaillaan eri vaihtoehtoista joukkovelkakirjalainan uudelleenrahoittamiseksi ennen alkuperäistä eräpäivää.

Arvio tulevasta kehityksestä

Ennen sovintoratkaisun solmimista, johto oli suunnitellut huolellisesti tulevaa liiketoimintaa, mukaan lukien pandemiarajoitusten odotetut vaikutukset ja jatkuminen hotellin toimintaan ja vuokranmaksukykyyn. Pandemian ilmeisistä haasteista huolimatta johto uskoo, että kiinteistö jatkaa menestyvää toimintaa nykyisen johdon alaisuudessa ja hotelli sijaitsee erinomaisella paikalla hyötyen Royal Docks -alueen ja Excel-keskuksen jatkuvasta kasvusta ja kehityksestä. Sunborn UK on siirtänyt hotellin koko nykyisen henkilökunnan ja johdon ISS:ltä, sekä on saanut synergiaetuja myynnissä, markkinoinnissa ja kustannuksissa muiden Sunborn-kiinteistöjen kanssa. Sen odotetaan parantavan vakiintunutta yleistä käyttökateprosenttia, kun normaalit kaupankäyntiolosuhteet palautuvat. Johdon näkemyksen mukaan Sunborn UK:lla on riittävästi käyttöpääomaa selviytyäkseen vallitsevista rajoituksista ja markkinaolosuhteet ovat parantuneet kesäkuukausina. Covid-19-pandemiasta huolimatta Sunborn London Oyj:n taloudellisen tuloksen ja velanhoitokyvyn odotetaan pysyvän vakaina.

Arvio toiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä

Yhtiön liiketoimintaan liittyvät taloudelliset riskit ovat markkinariski (mukaan lukien korkoriski ja valuuttariski), luottoriski, likviditeettiriski ja uudelleenrahoitusriski.

Covid-19:n puhkeaminen on vaikuttanut vakavasti ja epäsuotuisasti matkailumarkkinoihin maailmanlaajuisesti. Pitkittyneet Covid-19-rajoitukset voivat edelleen vaikuttaa Yhtiön liiketoimintaan operaattoriin kohdistuvien negatiivisten vaikutusten jatkuessa. Pitkittynyt kriisi voi myös pitkällä aikavälillä vaikuttaa yhtiön sijoituskiinteistöinä pitämän laivahotellin käypään arvoon.

Yhtiön joukkovelkakirjalaina erääntyy maksettavaksi 29.9.2021. Johto katsoo, että uudelleenrahoitus on mahdollista toteuttaa, vaikka nykyinen high yield -markkinatilanne on epäedullisempi korkeamman toimialariskin ja jatkuvan pandemiariskin takia. Kun joukkovelkakirjalainan ehtoja muutettiin, joukkovelkakirjalaina arvostettiin uudelleen diskonttaamalla muutetut kassavirrat alkuperäistä efektiivistä korkoa käyttäen. Johto on käyttänyt harkintaa arvioidessaan sopimukseen perustuvia kassavirtoja. Johto on arvioinut, että se ei käytä jatko-optiota ja maksaa joukkovelkakirjalainan alkuperäisenä eräpäivänä.

Yhtiön johto katsoo, että ISS:n kanssa solmitun sopimuksen purkaminen on parantanut yhtiön luottokelpoisuutta, koska lainan määrä ja korkokulut ovat pienentyneet. Toisaalta pitkäaikaisen kolmannen osapuolen vuokrasopimuksen purkautuminen saattaa vaikuttaa ehtoihin ja saatavuuteen tiettyntyyppisen rahoituksen osalta. Ennen lainan 5 miljoonan euron ennenaikaista takaisinmaksua vakuudellinen pankkirahoitus ei ollut todennäköistä, mutta nykyisen alhaisemman joukkovelkakirjalainan määrän ollessa 24,1 miljoonaa euroa on tarjolla enemmän rahoitusvaihtoehtoja kuten pankkilaina, myynti ja takaisinvuokraus, vakuudellinen joukkovelkakirjalaina, yksityinen sijoitus tai strukturoitu rahoitus. Lainanhaltijat hyväksyivät 29.12.2020 joukkovelkakirjalainan ehtojen muutoksen, jonka mukaan yhtiöllä on mahdollisuus pidentää joukkovelkakirjan maturiteettia kuudella kuukaudella tai vaihtoehtoisesti 5.9.2022 saakka. Johto etsii parhaillaan ratkaisua joukkolainan uudelleenrahoittamiseksi ennen alkuperäistä lainan erääntymistä sekä arvioi tilannetta tulevana kuukausina.

Yhtiö on alttiina valuuttakurssiriskille hotellilaivan vuokrasopimukseen liittyvien GBP-määräisten saatavien ja tulevaisuuden rahavirtojen osalta. Yhtiön johto seuraa tarkasti GBP / EUR-valuuttakurssin kehitystä ja pyrkii suojaamaan Yhtiötä epäsuotuisalta kehitykseltä konsernitasolla.

Yhtiön johdon suorittama taloudellisten riskien hallinta pyrkii suojaamaan yhtiötä epäsuotuisia kehityksiä vastaan ja varmistamaan yhtiön tuloksen. Johto arvioi rahoitusriskejä säännöllisesti hallitakseen rahoitusriskipositiota ja päättääkseen tarvittavista toimista.

SISÄLTÖ

OSAVUOSIKATSAUS 1.1. – 30.6.2021	2
KONSERNIN TULOSLASKELMA (IFRS)	6
KONSERNIN TASE (IFRS).....	7
LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA (IFRS).....	8
KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA (IFRS).....	9
LIITETIEDOT (IFRS).....	10
1. Yleistä.....	10
2. Yhteenveto merkittävistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista	10
3. Vuokratuotot lähipiiriyhtiöiltä ja muut tuotot	11
4. Sijoituskiinteistöt	11
5. Oma pääoma	13
6. Lainat	13
7. Lähipiiritapahtumat	14
8. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat.....	15

KONSERNIN TULOSLASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	Liitetieto	1.1. – 30.6.2021	1.1. – 30.6.2020	1.1. – 31.12.2020
Vuokratuotto konserniyhtiöltä	3, 7	1 341	1 467	2 675
Liiketoiminnan muut tuotot		64	64	4 886
Poistot	4	-752	-752	-1 505
Liiketoiminnan muut kulut		-179	-141	-339
Liikevoitto		474	638	5 718
Rahoitustuotot	7	864	779	1 579
Rahoituskulut		-1 094	-1 235	-2 082
Rahoitustuotot ja -kulut		-231	-456	-503
Tulos ennen veroja		243	182	5 214
Tuloverot		-115	-103	-0
Laskennalliset verot		67	66	-1 043
Tilikauden voitto		195	145	4 171

Tuloslaskelmaa tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

KONSERNIN TASE (IFRS)

1 000 EUR	Liitetieto	30.6.2021	31.12.2020	30.6.2020
Varat				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	4	35 650	36 402	37 155
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	7	20 381	19 777	25 071
Muut saamiset	6	-	880	880
Pitkäaikaiset varat yhteensä		56 031	57 060	63 106
Lyhytaikaiset varat				
Myyntisaamiset saman konsernin yrityksiltä	7	3 227	3 191	3 201
Muut saamiset	6	897	21	16
Rahat ja pankkisaamiset		98	5 501	486
Lyhytaikaiset varat yhteensä		4 222	8 713	3 703
Varat yhteensä		60 253	65 773	66 809
Oma pääoma ja velat				
Osakepääoma	5	80	80	80
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		600	600	600
Kertyneet voittovarot		27 955	27 761	28 594
Oma pääoma yhteensä		28 635	28 441	29 274
Velat				
Pitkäaikaiset velat				
Lainat	6	-	-	29 207
Muut velat		257	257	385
Laskennalliset verovelat		6 851	6 918	7 024
Pitkäaikaiset velat yhteensä		7 108	7 175	36 616
Lyhytaikaiset velat				
Ostovelat ja muut velat		269	10	8
Velat saman konsernin yrityksille	7	15	50	22
Lainat	6	24 038	29 307	704
Muut velat		64	128	64
Siirtovelat		123	663	121
Lyhytaikaiset velat yhteensä		24 509	30 158	919
Velat yhteensä		31 618	37 333	37 535
Oma pääoma ja velat yhteensä		60 253	65 773	66 809

Tasetta tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA (IFRS)

1 000 EUR	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2020	80	600	28 448	29 128
Tilikauden voitto			145	145
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0	0	145	145
Oma pääoma 30.6.2020	80	600	28 594	29 274
Oma pääoma 1.7.2020	80	600	28 594	29 274
Tilikauden voitto			4 026	4 026
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0	0	4 026	4 026
Liiketoimet Sunborn Oy:n kanssa:				
Konserniavustus verovelalla vähennettynä			-4 858	-4 858
Suoraan omaan pääomaan kirjatut omistajien tekemät sijoitukset ja varojen jakaminen yhteensä	0	0	-4 858	-4 858
Oma pääoma 31.12.2020	80	600	27 761	28 441
Oma pääoma 1.1.2021	80	600	27 761	28 441
Tilikauden voitto			195	195
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0	0	195	195
Oma pääoma 30.6.2021	80	600	27 955	28 635

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

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	Liitetieto	1.1. – 30.6.2021	1.1. – 30.6.2020	1.1. – 31.12.2020
Liiketoiminnan kassavirta				
Tilikauden voitto ennen veroja		419	182	5 214
Oikaisuerät				
Laivan uudistustöihin liittyvän tuoton jaksotus	4	-64	-164	-128
Poistot	4	752	752	1 505
Rahoitustuotot ja -kulut		554	456	503
Käyttöpääoman muutos				
Saamisten muutos		-636	81	86
Velkojen muutos		160	4	674
Liiketoiminnan nettokassavirta		686	1 412	7 854
Investointien kassavirta				
Lainasaamiset lähipiiriyhtiöiltä	7	-	-	-
Investointien nettokassavirta		-	-	-
Rahoituksen kassavirta				
Pitkäaikaisten lainojen lyhennys		-5 368	-	-704
Velat/saamiset konserniyhtiöille/-yhtiöiltä	7	-	-130	-130
Transaktiokulut		-7	-2	-9
Maksetut korot ja rahoituskulut		-714	-852	-1 681
Rahoituksen nettokassavirta		-6 089	-985	-2 525
Rahavarat tilikauden alussa		5 501	348	348
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		0	-288	-176
Rahavarojen muutos		-5 403	138	5 153
Rahavarat tilikauden lopussa		98	486	5 501

Yllä olevaa kassavirtalaskelmaa tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

LIITETIEDOT (IFRS)

1. Yleistä

Sunborn London Oyj on Suomessa toimiva julkinen osakeyhtiö ("Yhtiö"), jonka rekisteröity osoite on Juhana Herttuan puistokatu 23, Turku, Suomi. Sunborn London Oyj perustettiin Sunborn International Oy:n jakautuessa 30.4.2016. Sunborn London Oyj omistaa ylellisen "Sunborn London" -laivahotellin, joka sijaitsee Lontoon Royal Victoria Dockissa Iso-Britanniassa ("laivahotelli"). Laivahotelli on vuokrattu sisaryhtiö Sunborn International (UK) Ltd:lle ("Sunborn UK"). Laivahotellin operatiivisesta toiminnasta on vastannut vuoden 2020 loppuun ISS Facility Services Ltd ("ISS") ISS:n ja Sunborn UK:n välisen vuokrasopimuksen mukaisesti. Vuoden alussa siirtymäajan jälkeen Sunborn UK otti vastuulleen operatiivisen toiminnan ISS:ltä.

Laivahotellissa on 138 hyttiä, mukaan lukien viisi sviittiä, konferenssi- ja auditoriotilat jopa 200 osallistujalle, ravintola ja kaksi baaria. Yhtiöllä ei ollut henkilöstöä vuosina 2021 ja 2020. Konsernin emoyhtiö Sunborn Oy tuottaa Sunborn London Oyj:lle hallinnolliset palvelut. Vuoden 2020 lopulle Sunborn UK on toiminut ainoastaan laivahotellin vuokralle ottajana ja edelleen vuokraajana. Vuodesta 2021 Sunborn UK toimii laivahotellin vuokraajana ja operaattorina.

30.4.2020 Sunborn Oy luovutti omistuksensa yhtiöstä vastaperustetulle Sunborn International Holding Oy:lle, josta tuli siten Sunborn London Oyj:n uusi emoyhtiö, joka omistaa 100 % yhtiön osakkeista sekä Sunborn UK:n. Sunborn International Holding Oy on suomalainen perheyrittys. Sunborn Group keskittyy ylellisten kylpylä- ja laivahotellien, ravintoloiden ja muun korkealaatuisen omaisuuden kehittämiseen, ja sillä on yli 40 vuoden kokemus hotelli- ja ravintola-alalta.

2. Yhteenveto merkittävistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista

Laatimisperusta

Tämä osavuositarkastus kuudelta kuukaudelta, päättyen 30.6.2021, on laadittu Euroopan unionin noudattamien kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) ja IAS 34 Osavuositarkastukset mukaisesti. Osavuositarkastus perustuu samoihin laatimisperiaatteisiin ja laskentamenetelmiin kuin vuositilinpäätös 2020, sekä vuoden 2020 tilinpäätöksessä kuvattuihin uusiin ja päivitettyihin IFRS-standardeihin. Osavuositarkastus ei sisällä kaikkia vuositilinpäätöksessä esitettyjä tietoja ja liitetietoja, joten sitä tulee lukea yhdessä 31.12.2020 päättyneen vuoden konsernitilinpäätöksen kanssa.

IFRS-osavuositarkastuksen valmisteleminen vaatii tiettyjen laskennallisten arvioiden käyttöä. Se edellyttää myös johdolta harkintaa konsernin tilinpäätöksen laadintaperiaatteita sovellettaessa. Todelliset tulokset voivat poiketa näistä arvioista ja päätöksistä. Merkittävimmät johdon tekemät laatimisperiaatteita ja epävarmuustekijöitä koskevat arviot ovat samat kuin vuoden 2020 tilinpäätöksessä.

Tilinpäätökset esitetään tuhansina euroina, ellei toisin ole mainittu. Kaikki esitettävät luvut on pyöristetty ja sen vuoksi yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa saattaa poiketa esitetystä yhteensä-luvusta.

Osavuositarkastusta ei ole tilintarkastettu.

Toiminnan jatkuvuus ja likviditeettiriski

Yhtiön liiketoimintaan liittyviä rahoitusriskejä ovat markkinariski mukaan lukien korkoriski ja valuuttariski, luottoriski, likviditeettiriski ja uudelleenrahoitusriski. Nykyinen Covid-19-pandemiatilanne vaikuttaa epäsuotuisasti Lontoon hotellimarkkinoihin ja välillisesti Sunborn Londonin luotto- ja likviditeettiriskiin operaattorin toimintaedellytysten

kautta, ja kyvyn täyttää Bareboat Charter -sopimuksen mukaiset sitoumuksensa. Tämä vaarantaa Sunborn London Oyj:n valmiuden maksaa joukkovelkakirjalainan korkoja ja muita maksuja.

Yhtiön joukkovelkakirjalaina eräännyy maksettavaksi 29.9.2021. Johto katsoo, että uudelleenrahoitus on mahdollista toteuttaa, vaikka nykyinen high yield -markkinatilanne on epäedullisempi korkeamman toimialariskin ja jatkuvan pandemiariskin takia. Kun joukkovelkakirjalainan ehtoja muutettiin, joukkovelkakirjalaina arvostettiin uudelleen diskonttaamalla muutetut kassavirrat alkuperäistä efektiivistä korkoa käyttäen. Johto on käyttänyt harkintaa arvioidessaan sopimukseen perustuvia kassavirtoja ja arvioinut niiden perusteella, että se ei käytä jatko-optiota ja maksaa joukkovelkakirjalainan alkuperäisenä eräpäivänä.

Yhtiön johto katsoo, että ISS:n kanssa solmitun sopimuksen purkaminen on parantanut yhtiön luottokelpoisuutta, koska lainan määrä ja korkokulut ovat pienentyneet. Toisaalta pitkäaikaisen kolmannen osapuolen vuokrasopimuksen purkautuminen saattaa vaikuttaa ehtoihin ja saatavuuteen tiettyntyyppisen rahoituksen osalta. Ennen lainan 5 miljoonan euron ennen aikaista takaisinmaksua vakuudellinen pankkirahoitus ei ollut todennäköistä, mutta nykyisen alhaisemman joukkovelkakirjalainan määrän ollessa 24,1 miljoonaa euroa on tarjolla enemmän rahoitusvaihtoehtoja kuten pankkilaina, myynti ja takaisinvuokraus, vakuudellinen joukkovelkakirjalaina, yksityinen sijoitus tai strukturoitu rahoitus. Lainanhaltijat hyväksyivät 29.12.2020 joukkovelkakirjalainan ehtojen muutoksen, jonka mukaan yhtiöllä on mahdollisuus pidentää joukkovelkakirjan maturiteettia kuudella kuukaudella tai vaihtoehtoisesti 5.9.2022 saakka. Johto etsii parhaillaan ratkaisua joukkolainan uudelleenrahoittamiseksi ennen alkuperäistä lainan erääntymistä sekä arvioi tilannetta tulevana kuukausina. Tiedot joukkovelkakirjalainojen ehtojen muutoksista on saatavilla <https://new.stamdata.com/app/issue/NO0010775141>

3. Vuokratuotot lähipiiriyhtiöiltä ja muut tuotot

Konsernin vuokratuotot koostuvat Sunborn UK:n kiinteästä vuokrasta 195 000 GBP/kk. Laivahotellin vuokrasopimus on voimassa kunnes jompikumpi osapuoli irtisanoo sen kuuden kuukauden irtisanomisajalla.

Tulevat vuokrasopimuksen vähimmäisvuokrat muunnettuna kunkin tilinpäätöspäivän kurssilla, ovat seuraavat:

1 000 EUR	30.6.2021	30.6.2020	31.12.2020
vuoden aikana	-	2 828	651
1-2 vuoden aikana	-	2 828	-
2-3 vuoden aikana	-	2 828	-
3-4 vuoden aikana	-	2 828	-
4-5 vuoden aikana	-	2 828	-
yli 5 vuoden aikana	-	10 839	-
Yhteensä	-	24 977	651

Sunborn UK on maksanut joulukuussa 2020 etukäteen kolmen kuukauden vuokrat, joten yllä oleva taulukko kuvaa 31.12.2020 vuokria vain kolmen kuukauden jaksolta. Vuonna 2020 muut tuotot liittyvät lähinnä kertaluonteiseen maksuun Sunborn UK:lta johtuen ISS:n kanssa tehdyn sopimuksen purkamisesta.

4. Sijoituskiinteistöt

Konserni esittää sijoituskiinteistönä investointinsa Sunborn London -laivahotelliin, joka on vuokrattu operatiivisella vuokrasopimuksella, ja jota operoidaan Sunborn International UK Ltd:n toimesta. Sijoituskiinteistö kirjataan hankintamenoon vähennettynä kertyneillä poistoilla ja kertyneillä tappioilla. Laivahotellin käypä arvo on 30.6.2021 noin 35 miljoonaa euroa (31.12.2020: 37 miljoonaa euroa). Yhtiön laatima arvostus perustuu diskontatun kassavirran analyysiin. Käyvän arvon laskenta perustuu ei-havaittavissa oleviin syötteisiin, ja on siten luokiteltu tasolle 3 käyvän arvon hierarkiassa. Käyvän arvon volatilitteetti johtuu arvioitujen kassavirtojen vaikutuksesta ja GBP/EUR-

valuuttakurssin vaihtelusta. Laivahotellin käypä arvo 30.6.2021 vastaa likimääräisesti laivahotellin kirjanpitoarvoa. Johto on ottanut huomioon Covid-19:n vaikutuksen käypään arvoon ja seuraa edelleen huolellisesti Covid-19 -kriisin mahdollisia muita vaikutuksia käypään arvoon ja siten laivahotellin mahdollista arvonalentumista.

Laivahotelli on rekisteröity Suomeen, mutta sijaitsee Lontoossa, Iso-Britanniassa, missä se on vuokrattu sopimuksen mukaisesti Sunborn UK:lle. Sunborn UK vastaa myös hallinnoinnista.

Taseeseen kirjatut laskennalliset tuotot liittyvät ISS:ltä saatuihin maksuihin laivahotellin kunnostamiseksi ja korjaamiseksi ennen vuokrasopimuksen alkamista vuonna 2014. Korjauskustannukset sisältyvät laivahotellin käypään arvoon. Laskennalliset tuotot kirjataan muihin tuottoihin parannusten poistojen ajan.

Sijoituskiinteistöt

1 000 EUR	Laivahotelli
Hankintameno 1.1.2020	45 432
Hankintameno 30.6.2020	45 432
Kertyneet poistot 1.1.2020	7 525
Poistot	752
Kertyneet poistot 30.6.2020	8 277
Kirjanpitoarvo 1.1.2020	37 907
Kirjanpitoarvo 30.6.2020	37 155

1 000 EUR	Laivahotelli
Hankintameno 1.7.2020	45 432
Hankintameno 31.12.2020	45 432
Kertyneet poistot 1.7.2020	8 277
Poistot	752
Kertyneet poistot 31.12.2020	9 029
Kirjanpitoarvo 1.7.2020	37 155
Kirjanpitoarvo 31.12.2020	36 402

1 000 EUR	Laivahotelli
Hankintameno 1.1.2021	45 432
Hankintameno 30.6.2021	45 432
Kertyneet poistot 1.1.2021	9 029
Poistot	752
Kertyneet poistot 30.6.2021	9 781
Kirjanpitoarvo 1.1.2021	36 402
Kirjanpitoarvo 30.6.2021	35 650

Vuokratuotot ja välittömät hoitokulut laivahotelliin liittyen on kirjattu tuloslaskelmaan seuraavasti:

1 000 EUR	1.1. – 30.6.2021	1.1. – 30.6.2020	1.1. – 31.12.2020
Vuokratuotto	1 341	1 467	2 675
Välittömät liiketoiminnan kulut sijoituskiinteistöstä	64	64	121

5. Oma pääoma

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

6. Lainat

1 000 EUR	30.6.2021	30.6.2020	31.12.2020
Pitkäaikainen:			
Joukkovelkakirjalaina	-	29 207	-
Lyhytaikainen:			
Joukkovelkakirjalaina	24 038	704	29 307
Yhteensä	24 038	29 911	29 307

26.9.2016 yhtiö laski liikkeelle nimellisarvoltaan 32 miljoonan euron edestä vakuudellisia joukkovelkakirjalainoja tietyille ammattimaisille institutionaalisille sijoittajille, pääasiassa kattamaan sisaryhtiö Sunborn UK:n 23,8 miljoonan euron velan sekä 6,5 miljoonan euron lisärahoituksen hankkimiseksi emoyhtiö Sunborn Oy:lle. Kuuden kuukauden korkoja vastaava summa 0,88 miljoonaa euroa talletettiin pankin vakuustilille (rahavakuus). Jäljelle jääneet varat käytettiin yrityksen yleisiin tarkoituksiin.

Lainan ehtoja muutettiin 29.12.2020. Joukkovelkakirjaehtoihin tehdyt muutokset sisältävät liikkeelle lasketun joukkovelkakirjalainan ennaikaisen lyhennyksen 5,0 miljoonalla eurolla, joka toteutettiin 17.2.2021. Loput sopimuksen purkukorvauksesta jää hotellin operatiiviseen yhtiön käyttöpääomaan ja yrityksen yleisiin tarkoituksiin. Muutoksiin sisältyi myös:

- option pidentää joukkovelkakirjan maturiteettia 6 kuukaudella 4 %:n (0,9 miljoonan euron) pidennysmaksulla tai syyskuuhun 2022 saakka 8 % (1,9 miljoonan euron) jatkamismaksulla.
- korkokatteen kovenantti, joka edellyttää liikkeellelaskijan EBITDA:n ja nettorahoituskulujen suhteen olevan vähintään 1,1.
- Sunborn International Holding Oy:n tulevan takaajaksi.
- mahdollisuus käyttää saatavilla olevia valtion rahoitusohjelmia operatiivisessa yrityksessä (vakuudettomia), enintään 2 miljoonalla eurolla.

Yhtiö maksaa joukkovelkakirjalainat takaisin viidessä erässä (muutosten myötä 6 erässä) ja loppuosa kuuletetaan eräpäivänä nimellisarvossaan (jatko-optiolla hintaan 108 % nimellisarvosta uutena erääntymispäivänä). Sopimukseen perustuva korko on 5,5 % plus 3 kk Euribor. Efektiivinen korko on 6,15 %.

Johdon arvion mukaan maksettavien joukkovelkakirjojen käypä arvo on lähellä kirjanpitoarvoa, koska korot eivät ole muuttuneet paljoa ja johto arvioi, että Sunborn Londonin luottokelpoisuus ei ole muuttunut merkittävästi liikkeellelaskupäivästä. Kun joukkolainan ehtoja muutettiin, joukkovelkakirjalaina arvostettiin uudelleen diskonttaamalla muutetut kassavirrat alkuperäistä efektiivistä korkoa käyttäen. Johto on soveltanut merkittävää harkintaa arvioidessaan sopimukseen perustuvia kassavirtoja. Johto on arvioinut, että se ei käytä jatko-optiota ja maksaa joukkovelkakirjalainan alkuperäisenä eräpäivänä. Vastaavasti joukkovelkakirjalainan jatkamismaksut eivät sisälly muunnettuihin kassavirtoihin.

Liikellelaskija Sunborn London Oyj neuvottelee eri vaihtoehtoista joukkovelkakirjalainan uudelleenrahoittamiseksi ennen alkuperäistä eräpäivää.

Annetut vakuudet ja takuut

Joukkovelkakirjojen vakuutena on parhaalla etusijalla oleva laivahotellin kiinnitys sekä edellä mainittu rahavakuus. Lisäksi yhtiö on antanut vakuudeksi kaikki laivahotellin vuokrasopimuksen tuottamat kassavirrat sekä emoyhtiöltä olevan lainasaamisen sekä muut konsernin sisäiset saamiset. Tavalliset pankkitilit on annettu joukkovelkakirjalainojen takaisinmaksun vakuudeksi, mutta yhtiö voi kuitenkin käyttää niitä tavanomaisessa liiketoiminnassaan.

Joukkovelkakirjalainojen vakuutena on myös vaadittaessa toimeenpantava takausmenettely Sunborn UK:n taholta joukkovelkakirjalainasopimuksen mukaisesti sekä yhtiön laivahotellin rekisteröity yritys kiinnitys yritys kiinnityssäädöksen mukaisesti. Vuoden 2020 loppuun saakka Sunborn UK:n toiminta muodostui ainoastaan toimimisesta laivahotellin vuokralaisena ja vuokranantajana. Vuodesta 2021 lähtien toiminta koostuu toimimisesta laivahotellin vuokralaisena ja toiminnanharjoittajana. Sen tuotot koostuvat vuokratuloista ja vuodesta 2021 eteenpäin operatiivisista hotellituotoista. Myös Sunborn UK:n kassavirrat ja saamiset sekä pankkitilit on pantattu joukkovelkakirjalainojen vakuudeksi.

Kuten edellä on esitetty, joukkovelkakirjaehtoihin tehdyillä muutoksilla otettiin käyttöön korkokatteen kovenanti, joka edellyttää liikellelaskijan EBITDA:n ja nettorahoituskulujen suhteen olevan vähintään 1,1. Samalla Sunborn International Holding Oy lisättiin joukkovelkakirjalainojen takaajaksi.

7. Lähipiiritapahtumat

Liiketoiminta lähipiiriin kuuluvien osapuolten kanssa

Sunborn Oy on toteuttanut 30.4.2020 liiketoimintasiirron, jossa laivahotelliliiketoiminta on siirretty Sunborn International Holding Oy:lle, josta tuli samalla konsernin suora emoyhtiö.

Lähipiiriin kuuluu Sunborn-konsernin emoyhtiö Sunborn Oy, suora emoyhtiö Sunborn International Holding Oy, muut Sunborn-konsernin yhtiöt, hallitus ja konsernin avainjohtohenkilöt sekä emoyhtiön hallitus ja johto, yhdessä läheisten perheenjäsenten sekä näiden määräysvallassa olevien yritysten kanssa.

Seuraavassa taulukossa on esitetty konsernin lähipiirissä olevien osapuolten kanssa käymä liiketoiminta sekä avoimet saamiset ja velat esitettyinä ajanjaksoina tai niiden lopussa:

1 000 EUR	1.1. – 30.6.2021			1.1. – 30.6.2020		
	Vuokra- -tuotot	Hallinto- -palvelut	Korko- -tuotot	Vuokra- -tuotot	Hallinto- -palvelut	Korko- -tuotot
Konsernin emoyhtiö - Sunborn Oy	-	-25	-	-	-25	518
Emoyhtiö - Sunborn International Holding Oy	-	-	603	-	-	261
Sunborn International Oy	-	-12	-	-	-12	-
Sunborn UK	1 341	-	-	1 467	-	-
Yhteensä	1 467	-37	603	1 467	-37	779

1.1. – 31.12.2020

1 000 EUR	Vuokra- -tuotot	Hallinto- -palvelut	Korko- -tuotot
Konsernin emoyhtiö - Sunborn Oy	-	-50	518
Emoyhtiö - Sunborn International Holding Oy	-	-40	1 041
Sunborn International Oy	-	-24	-
Sunborn UK	7 433	-	-
Yhteensä	7 433	-114	1 559

1 000 EUR	30.6.2021		30.6.2020		31.12.2020	
	Saamiset	Velat	Saamiset	Velat	Saamiset	Velat
Konsernin emoyhtiö - Sunborn Oy	-	15	-	756	-	-
Emoyhtiö - Sunborn International Holding Oy	20 381	-	25 817	-	19 777	50
Sunborn International Oy	-	15	-	12	-	-
Sunborn Saga Oy	-	-	-	-	-	-
Sunborn UK	3 227	-	3 201	-	3 191	-
Yhteensä	23 608	30	29 018	769	22 968	50

Yhtiön vuokratulot liittyvät laivahotellin vuokrasopimukseen sisaryhtiö Sunborn UK:n kanssa. Vuokrasopimus on voimassa, kunnes jompikumpi osapuoli irtisanoo sen kuuden kuukauden irtisanomisajalla. Yhtiö on maksanut hallintokuluja Sunborn Oy:lle ja Sunborn International Oy:lle, ja saanut korkotuottoja Sunborn International Holding Oy:ltä. Korkotuotto syntyy emoyhtiölle myönnetystä lainasta, kuten alla on kuvattu.

Konsernin sisäinen saatava emoyhtiö Sunborn Oy:ltä syyskuulta 2016 siirtyi laillisesti uudelle emoyhtiölle Sunborn International Holding Oy:lle huhtikuussa 2020. Lainasaaminen kerryttää vuosittain korkotuottoa 6,1 %, ja se on kirjattu saamisiin emoyhtiöltä. Lainasaamisen käypä arvo vastaa suurin piirtein kirjanpitoarvoa, koska korkotaso ei ole juurikaan muuttunut, ja yhtiön johto arvioi, että velallisen luottoluokitus ei ole muuttunut merkittävästi lainan myöntämispäivästä.

Vuokrasaamiset Sunborn UK:lta olivat 3,2 miljoonaa euroa 30.6.2021 (3,2 miljoonaa euroa 31.12.2020).

Sunborn UK ja Sunborn International Holding Oy ovat taanneet yhtiön vakuudelliset joukkolainat. Yksityiskohtaiset tiedot takauksesta on kuvattu liitetiedossa 6 Lainat.

8. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat

Neuvottelut uudelleenrahoituksesta ovat käynnissä useiden tahojen kanssa ja yhtiö tutkii erilaisia rahoitusinstrumentteja.

Sunborn International Holding Oy on saanut pysyvän rakennusluvan uuden laivahotellin kehittämiseksi nykyiselle alueelle. Tämä luo pohjan Iso-Britannian liiketoiminnan pitkän aikavälin kehitykselle.