

SUNBORN



FINANCE



OSAVUOSIKATSAUS Q2 / H1 2019
30/08/2019

sunborn

Keskeiset luvut (IFRS) - Sunborn Finance Oyj

	Q2 / 2019	Q2 / 2018	H1 / 2019	H1 / 2018	
	1.4. –	1.4. –	1.1. –	1.11.2017 –	1.11.2017 –
1 000 EUR	30.6.2019	30.6.2018	30.6.2019	30.6.2018	31.12.2018
	(3 kk)	(3 kk)	(6 kk)	(8 kk)	(14 kk)
Liikevaihto	907	895	1 813	2 345	4 136
EBITDA	710	742	1 360	1 939	3 295
Sijoituskiinteistö (Kylpylähotellit)			64 146	63 500	63 500
Oma pääoma			5 732	7 694	6 374
Lainat			49 003	48 640	48 883

Keskeiset luvut (FAS)- Operator Sunborn Saga Oy

	1.4. –	1.4. –	1.1. –	1.1. –	1.1. –
1 000 EUR	30.6.2019	30.6.2018	30.6.2019	30.6.2018	31.12.2018
Liikevaihto	7 337	7 000	12 447	11 927	25 672
EBITDA ennen vuokria ja konernin hallintopalvelua	1 098	1 400	1 267	1 425	4 115

Toimitusjohtaja Hans Niemi

Sunborn Finance Oyj:n ja taustalla olevien hotellitoimintojen Naantalın ja Ruissalon Kylpylähotellien kausi Q2 2019 oli johdon odotusten mukainen. Liikevaihto oli budjetoidun mukaisesti +5 % edellisvuotta korkeampi, mutta hotellitoiminnan kustannukset olivat jonkin verran edellisvuotta korkeammat kiinteiden kustannusten allokoinnin, pääsiäisen ajoituksen ja henkilöstön lisäkoulutuskulujen vuoksi, joten toisen vuosineljänneksen käyttökate oli 1,1 miljoonaa euroa (1,4 miljoonaa euroa). Kiinteistöissä on tehty merkittäviä peruskorjauksia, joilla on myönteisiä vaikutuksia, ja johto tavoittelee huonetuoton, kannattavuuden ja operatiivisten osastojen hienosäätöä. Johto esitteli ja aloitti toisen vuosineljänneksen aikana uuden strategian toteuttamisen, jonka tavoitteena on vähentää toiminnan kiinteitä kustannuksia sekä parantaa voittomarginaaleja ja henkilöstön tehokkuutta.

Yleistä

Sunborn Finance Oyj 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 hoituhuoneineen, uima-allasosastot saunoineen, täysin varustellut kuntokeskukset, kuntoutuspalveluja, ravintoloita, baareja, kahviloita ja oleskelutiloja.

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

Taloudellinen katsaus ajalta 1.1. – 30.6.2019

Sunborn Financen tuotot koostuvat operaattorin kiinteistä vuokratuloista ja muista palvelutuloista. Vuokratuotot 1-6/2019 olivat 1,69 M€. Muut palvelutuotot viittaavat kiinteistöpalveluiden tuottoihin ja ovat kulu/tuottoneutraali rivi.

Kustannukset ovat samalla tasolla kuin edellisenä vuonna.

Kylpylähotellien arviokirjojen mukaan Naantalin kylpylän arvo on 54,0 M€ ja Ruissalon kylpylän 28,5 M€ (1/3 Ruissalon kylpyläkiinteistöstä on Sunborn Financen omistuksessa ja esitetään sen taseessa).

Sunborn Saga Oy:n taloudellinen katsaus ajalta 1.1. – 30.6.2019

Liikevaihto Q2 2019 oli 7,3 M€ (Q2 2018 7,0 M€); kasvua +5 %.

Naantalin Kylpylän päärakennuksen huoneremontti valmistui huhtikuun alussa. Huoneremontin investoinnit vaikuttivat selvästi positiivisesti hotellin huoneliikevaihtoon ja asiakaskysyntään. Vaikka edellisvuotta enemmän, kokonaisliikevaihtoa kaudelta pienensi Naantali City Apartmentsin päähotellin vuokratrakennuksen sulkeminen, jossa kiinteistönomistajan remonttityöt alkoivat toukokuussa ja jatkuivat heinäkuun puoliväliin saakka. Naantali City Apartments koostuu 24 hotellihuoneistosta, joissa on kaksi tai kolme makuuhuonetta.

Kokonaishuonekapasiteetti Naantalin Kylpylässä oli 23.092 Q2 vs 20.837 Q2/2018. Myytyjen huoneiden määrä kasvoi 15 350:sta 15 922:een, kasvua +4 %. ADR nousi 99,85:stä 105,09:ään; +5 % nousua.

Ruissalon Kylpylässä Myytyjen huoneiden määrä kasvoi 9.662:sta 10.354:ään, +7 % kasvu johtui vapaa-ajan segmentin merkittävästä kasvusta. Kuntoutussegmentti laski samaan aikaan johtuen alhaisemmasta kysynnästä, joka johtui maaliskuussa päättyneestä Turun kaupungin kanssa tehdystä kuntoutussopimuksesta. ADR Q2:lle Ruissalon Kylpylässä laski 84,26:sta 79,34:ään; -6 % asiakassegmenttien vaihteluista johtuen.

Yritysegmentin kysyntä ja ruoka- ja juomamyyni jatkoivat lievää kasvuaan molemmissa kiinteistöissä, kun taas hoito- ja kuntoutusmyyni laski kysynnän laskusta johtuen.

Varausaste Ruissalossa nousi 7 %. Naantalissa varausaste ei ole vertailukelpoinen huoneremonttien vuoksi.

Peruskorjaus ja remontti

Suurin osa huoneremonteista Naantalissa valmistui huhtikuun ensimmäisillä viikoilla ennen pääsiäislomakautta. Naantali City Apartments -hotellin peruskorjaus alkoi toukokuussa ja jatkui heinäkuun puoliväliin saakka. Naantali City Apartments lähistöllä Naantalin Kylpylässä on 24 kahden tai kolmen makuuhuoneen huoneistoa ja se on Sunborn Sagan operoima vuokratkohde. Johto odottaa remontoitulta kiinteistöltä merkittävää liikevaihdon ja kannattavuuden kasvua.

Sviittiremontti toteutetaan vuoden 2019 kolmannen neljänneksen aikana. Peruskorjaukset jatkuvat myös vuonna 2019 julkisilla alueilla mm. aulassa, mutta näiden projektien ei odoteta vaikuttavan negatiivisesti huonemyyntiin ja liikevaihtoon. Palaute uusista remontoituista huoneista on ollut erinomaista ja asiakastyytyväisyysluvut ja NPS-pisteet ovat nousseet. Johto odottaa ADR:n ja operaattorin Sunborn Sagan liikevaihdon kasvavan edelleen loppuvuonna 2019 valmistuneiden töiden seurauksena.

Yhtiön uusi yritysstrategia vuosille 2019–2021 toteutettiin johdon toimesta Q2:lla. Uusi strategia, joka sisältää asiakaskokemuksen parantamisen uusien tuotteiden ja paremman palvelun muodossa, on käynnistynyt samanaikaisesti kiinteiden käyttökustannusten tehostamiseen ja kannattavuuden parantamiseen tähtäävän ohjelman kanssa.

Merkittävät tapahtumat raportointikaudella ja sen päättymisen jälkeen

Liikkeeseenlaskija sai 8.2.2019 päätökseen joukkovelkakirjalainojen listauksen Nasdaq Helsinkiin.

Liiketoimintaympäristö

Ei erityisiä muutoksia liiketoimintaympäristössä.

Liikkeeseenlaskija on SPV, jolla ei ole muuta tarkoitusta kuin omistaa Naantalın ja Ruissalon kylpylähotelli kiinteistöt. Hotellit on vuokrattu vuokrasopimuksella Sunborn Saga Oy:lle. Sunborn Saga Oy maksaa Sunborn Finance Oy:lle kiinteän summan 281 600 € kuukaudessa vuokraa.

Asiakkaiden tyytyväisyys on edelleen hyvä Naantalissa, mikä näkyy Booking.comin arviossa 8,1/10, Hotels.comissa 8,2/10, Expedia.comissa 4,1/5, sekä Ruissalossa Booking.comin arvosanassa 7,9/10, Hotels.comissa luokitus 7,6/10, Expedia.com 3,7/5.

Arvio tulavasta kehityksestä

Yhtiö arvioi taloudellisen tuloksensa ja velanhoitokykynsä pysyvän vakaina.

Lyhyen aikavälin riskit ja epävarmuustekijät

Sunborn Financen liiketoimintaan liittyviä rahoitusriskejä ovat markkinariski (mukaan lukien korkoriski), luottoriski, likviditeettiriski ja jälleenerahoitusriski. Kelluvaa korkoriskiä ei ole suojattu.

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

KONSERNIN TULOSLASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	Liitetieto	Q2 / 2019	Q2 / 2018	H1 / 2019	H1 / 2018	1.11.2017 –	1.11.2017 –
		1.4. – 30.6.2019	1.4. – 30.6.2018	1.1. – 30.6.2019	1.11.2017 – 30.6.2018	31.12.2018	
Liikevaihto	4	907	895	1 813	2 345	4 136	
Sijoituskiinteistön käyvän arvon muutos	5	-359	-1 386	-804	-1386	-2 909	
Henkilöstökulut		-57	-59	-117	-135	-319	
Liiketoiminnan muut kulut		-139	-94	-335	-271	-523	
Liikevoitto		351	-644	556	553	386	
Korkokulut		-697	-656	-1 359	-3 065	-4 548	
Tulos ennen veroja		-347	-1 300	-803	-2 512	-4 162	
Laskennalliset verot		69	260	161	502	832	
Tilikauden tulos		-277	-1 040	-642	-2 009	-3 330	

Tuloslaskelmaa tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

KONSERNIN TASE (IFRS)

1 000 EUR	Liitetieto	30.6.2019	31.12.2018	30.6.2018
Varat				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	5	64 146	63 500	63 500
Pitkäaikaiset varat yhteensä		64 146	63 500	63 500
Lyhytaikaiset varat				
Myyntisaamiset lähipiiriyhtiöiltä	7	34	25	743
Muut saamiset		62	497	115
Rahat ja pankkisaamiset		1 268	2 110	2 806
Lyhytaikaiset varat yhteensä		1 364	2 631	3 664
Varat yhteensä		65 510	66 131	67 164

1 000 EUR	Liitetieto	30.6.2019	31.12.2018	30.6.2018
Oma pääoma ja velat				
Osakepääoma		80	3	3
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		6 638	6 716	6 716
Kertyneet voittovarot		-986	-344	976
Oma pääoma yhteensä		5 732	6 374	7 694
Velat				
Pitkäaikaiset velat				
Lainat	6	49 003	48 883	48 640
Vuokrasopimusvelat	2, 5	639	-	-
Laskennalliset verovelat		9 418	9 579	9 909
Pitkäaikaiset velat yhteensä		59 060	58 462	58 549
Lyhytaikaiset velat				
Vuokrasopimusvelat	2, 5	6	-	-
Ostovelat ja muut velat		170	118	30
Velat lähipiiriyhtiöille	7	28	730	441
Siirtovelat		513	447	451
Lyhytaikaiset velat yhteensä		717	1 295	921
Velat yhteensä		59 778	59 757	59 470
Oma pääoma ja velat yhteensä		65 510	66 131	67 164

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 1.11.2017	3	6 716	2 986	9 704
Tilikauden tulos	0	0	-2 009	-2 009
Oma pääoma 30.6.2018	3	6 716	976	7 694
Oma pääoma 1.7.2018	3	6 716	976	7 694
Tilikauden tulos	0	0	-1 321	-1 321
Oma pääoma 31.12.2018	3	6 716	-344	6 374
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

Laskelmaa oman pääoman muutoksista tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	Liitetieto	1.1. – 30.6.20219	1.11.2017 – 30.6.2018	1.11.2017 – 31.12.2018
Liiketoiminnan kassavirta				
Tilikauden voitto ennen veroja		-803	-2 512	-4 162
Oikaisuerät				
Sijoituskiinteistön käyvän arvon muutos	5	804	1 386	2 909
Korkokulut		1 359	3 065	4 548
Käyttöpääoman muutos				
Saamisten muutos		426	-257	79
Velkojen muutos		-584	-364	11
Liiketoiminnan nettokassavirta		1 202	1 318	3 384
Investointien kassavirta				
Investoinnit sijoituskiinteistöön	5	-801	-1 386	-2 909
Investointien nettokassavirta		-801	-1 386	-2 909
Rahoituksen kassavirta				
Maanvuokrasopimusvelka		-23	-	-
Lainojen lyhennykset		-	50 000	50 000
Lainojen takaisinmaksu / Sunborn Oy		-	-44 028	-44 028
Maksetut transaktiokulut		-	-2 648	-2 648
Maksetut korot		-1 219	-1 778	-3 018
Rahoituksen nettokassavirta		-1 242	1 546	306
Rahavarat tilikauden alussa		2 110	1 328	1 328
Rahavarojen muutos		-841	1 478	782
Rahavarat tilikauden lopussa		1 268	2 806	2 110

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. Kaksi työntekijää siirtyi Yhtiön palvelukseen osittaisjakautumisen yhteydessä ja kaksi Sunborn Sagasta vuoden 2018 alussa.

Sunborn Financen omistaa Pekka Niemi, Ritva Niemi, Hans Niemi ja Jari Niemi (yhdessä "Niemen perhe"). Niemen perhe 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, Saksassa, Espanjassa, Malesiassa ja Gibraltarilla, ja se operoi useiden brändien alla. Sunborn Sagan toimintaan kuuluu hotelli-, kylpylä- ja ravintolatoiminta kylpylähotelleissa ja muissa ravintoloissa.

Sunborn Finance Oy osti 27.12.2018 pöytälaatikkotytäryhtiön hallintotarkoituksiin, joten siitä tuli konsernin emoyhtiö ("konserni", "Sunborn Finance").

Osavuositarkastusta ei ole tilintarkastettu.

2. Yhteenveto merkittävistä laatimisperiaatteista

Laatimisperusta

Tämä tiivistetty osavuositarkastus kolmelta kuukaudelta, päättyen 30.6.2019, 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 31.12.2018 päättyneen vuoden konsernitilinpäätöksen kanssa.

Laatimisperiaatteet ja arvostusperiaatteet pysyvät ennallaan verrattuna vuosikertomuksen 2018 liitetiedossa 2 esitettyyn, lukuun ottamatta IFRS 16 vuokrasopimukset -standardia kuten alla on kuvattu.

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.

IFRS 16 Vuokrasopimukset

1.1.2019 alkaen konsernissa on otettu käyttöön IFRS 16 "Vuokrasopimukset" -standardi. Konserni on soveltanut muunneltua retrospektiivistä lähestymistapaa, eikä vertailuvuoden lukuja ole oikaistu vastaavasti. IFRS 16 määrittelee vuokrasopimusten kirjaamisen, arvostuksen, esittämisen ja julkaisuvaatimukset.

Standardi tuo mukanaan yhtenäisen vuokrasopimusten laskentamallin, vaatiessaan vuokralle ottajia kirjaamaan kaikki vuokrasopimuksiin liittyvät varat ja velat, ellei vuokralle ottaja valitse hyödyntää vapautuksia vuokrasopimuksiin, joissa vuokra-aika on 12 kuukautta tai vähemmän, tai ne ovat arvoltaan vähäisiä.

Vuokralle antajan kirjanpito pysyy pitkälti muuttumattomana IAS 17:sta.

Sunborn Finance vuokralle antajana

Konserni vuokraa Naantalın kylpylää ja Ruissalon kylpylää Sunborn Sagalle, joka kuuluu konsernin lähipiiriin. Johdon arvion mukaan IFRS 16 ei ole vaikuttanut merkittävästi vuokralle antajan kirjanpitoon, ja vuokrasopimukset kirjataan jatkossakin operatiivisiin vuokriin.

Sunborn Finance vuokralle ottajana

Konsernilla on vuokrasopimukset ainoastaan Naantalın kaupungin maa- ja vesialueista, mihin IFRS 16 -standardin käyttöönotto on vaikuttanut. Maa- ja vesialueiden vuokrasopimukset päättyvät vuosina 2055 ja 2035. Ottaessaan käyttöön IFRS 16 -standardin, konserni kirjasi näihin vuokrasopimuksiin liittyen vuokravelan.

Nämä velat on alun perin arvostettu jäljellä olevien maksujen mukaiseen nykyarvoon, diskontattuna vuokralle ottajan lainakorolla 1.1.2019. Näiden kahden vuokran samanlaisista piirteistä johtuen, konserni on käyttänyt yhtenevää diskonttauskorkoa 6,34 % tulevien kassavirtojen diskonttaamisessa perustuen johdon arvioon. Vastaava omaisuuserä esitetään sijoituskiinteistöissä ja on alun perin 1.1.2019 arvostettu samansuuruisena kuin vuokravelka. Sitten omisuuserä on arvostettu osana sijoituskiinteistöjä käypään arvoon konsernin sijoituskiinteistöjen laskentaperiaatteiden mukaisesti. Maankäyttöoikeus on alivuokrattu Sunborn Sagalle operatiivisena vuokrana. Rahavirtalaskelmalla vuokranmaksut on luokiteltu vuokravelan maksuiksi osana rahoituksen kassavirtaa ja koronmaksut osana liiketoimintaa.

Operatiivisten vuokravastuiden 31.12.2018 ja vuokravelan avaussaldon täsmäytys on esitetty alla:

	2019
	1 000 EUR
Operatiiviset vuokravastuut 31.12.2018 (diskonttaamaton)	1 580
Diskontattu vuokravelkaa vastaavalla lainakorolla 1.1.2019	649
pitkäaikaiset vuokravelat	643
lyhytaikaiset vuokravelat	6

Ks. tarkemmin liitetieto 5 Sijoituskiinteistö.

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 sijoituskiinteistöissään 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 30.6.2019	
	Naantali	Ruissalo
Käypä arvo (MEUR)	54,0	9,5
Tuotto	7,4 %	8,1 %
Vuosittainen nettotuotto	3,9 milj.eur	2,3 milj.eur (sis. myös vanhan osan)

Ulkopuolisen arvonmäärittäjän laatimaan herkkyyksianalyysin perusteella, mikäli Ruissalon kylpylän vuosittainen tuotto vaihtelee 2,1 – 2,4 miljoonaa euroa ja tuotto +/- 0,5 prosenttiyksikköä, niin Ruissalon kylpylän uuden osan käypä arvo vaihtelee 8,1 ja 10,7 miljoonan euron välillä.

Ulkopuolisen arvonmäärittäjän laatimaan herkkyyksianalyysin perusteella, mikäli Naantalissa kylpylän vuosittainen tuotto vaihtelee 3,5 – 4,3 miljoonaa euroa ja tuotto +/- 0,25 prosenttiyksikköä, niin Naantalissa kylpylän käypä arvo vaihtelee 45,3 ja 59,9 miljoonan euron välillä.

Tuloslaskelman ja taseen korjaus 31.3.2019 päättyneeltä osavuositilikaudelta

Osavuositilikausissa 31.3.2019 päättyneeltä tilikaudelta konserni esitti sijoituskiinteistön käypään arvoon 63,5 miljoonaa euroa. IFRS 16:n käyttöönoton vaikutus 656 tuhatta euroa 31.3.2019 on esitetty vuokravelkana ja sisältyi 31.3.2019 päättyneelle kolmen kuukauden jaksolle kirjattuna sijoituskiinteistön käyvän arvon tappioon. Käyvän arvon muutoksen ei olisi pitänyt sisältää vuokravelan loppusaldoa 31.3.2019, vaan vuokravelan muutoksen 31.3.2019 päättyneen kolmen kuukauden jaksolta. Aikaisemmin esitetyt ja oikaistut luvut on esitetty alla olevassa taulukossa:

1 000 EUR	Aiemmin esitetty	Oikaistu
Sijoituskiinteistö sisältäen käyttöoikeusomaisuuden 31.3.2019	63 500	64 156
Käyvän arvon muutos 1.1.–31.3.2019	-1 100	-575
Laskennallisen veron muutos	222	131

4. Tuotot

Yhtiön tuotot koostuvat pääosin vuokratuotoista lähipiiriyhtiö Sunborn Sagalta. Lisäksi konserni saa tuottoja kiinteistöhuolto- ja IT-tukipalveluista.

1 000 EUR	1.4. – 30.6.2019	1.4. – 30.6.2018	1.1. – 30.6.2019	1.11.2017 – 30.6.2018	1.11.2017 – 31.12.2018
Vuokratuotot lähipiiriyhtiöltä	845	834	1 690	2 225	3 894
Palvelutuotot lähipiiriyhtiöiltä	61	60	123	120	242
Yhteensä	907	895	1 813	2 345	4 136

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 63,5 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. Merkittävistä arvioinneista ja harkinnoista on esitetty tarkemmin edellä liitetiedossa 3.

Muutokset sijoituskiinteistön kirjanpitoarvossa on esitetty seuraavassa:

1 000 EUR	Kylpylähotellit
Käypä arvo 1.11.2017	63 500
Lisäykset	1 386
Muutokset käyvässä arvossa	-1 386
Käypä arvo 30.6.2018	63 500

1 000 EUR	Kylpylähotellit
Käypä arvo 1.7.2018	63 500
Lisäykset	1 523
Muutokset käyvässä arvossa	-1 523
Käypä arvo 31.12.2018	63 500

1 000 EUR	Kylpylähotellit
Käypä arvo 31.12.2018	63 500
IFRS 16:n käyttöönoton vaikutus	649
Käypä arvo 1.1.2019	64 149
Lisäykset	801
Muutokset käyvässä arvossa	-804
Käypä arvo 31.3.2022	64 146

Kylpylähotelleissa on tehty merkittäviä jatkuvia uudistuksia jo ennen yhtiön perustamista 1.11.2017. Uudistaminen on jatkunut vuonna 2019.

6. Lainat

1 000 EUR	30.6.2019	31.12.2018	30.6.2018
Joukkovelkakirjalaina	49 003	48 883	48 640
Yhteensä	49 003	48 883	48 640

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 %.

Ennen joukkovelkakirjalainojen liikkeeseenlaskua Yhtiöllä oli lyhytaikainen siltarahoitus, jonka sopimuskorko koostui käteiskorosta 7,0 % plus 3 kk euribor (min 1,0 %) ja pääomitetusta korosta 3,5 %. Lainaa ja pääomitettu korko maksettiin takaisin joukkovelkakirjalainan liikkeellelaskun yhteydessä.

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. Pekka ja Ritva Niemi ovat pantanneet kaikki olemassa olevat ja tulevat vuokrasaamisensa Sunborn Sagalta. Taloudellinen kovenanti on esitetty tarkemmin alla.

Joukkovelkakirjoja koskeviin ehtoihin sisältyy yhtiön sijoituskiinteistön ja velkojen suhteeseen liittyvä kovenanti (asset cover ratio covenant), jonka mukaan yhtiön on yhdessä takaajan kanssa pidettävä ko. suhde vähintään 130,0 %:ssa. Kovenanti lasketaan kylpylähotellin markkina-arvosta, jonka on arvioinut yhtiön nimeämä ja bond trustee hyväksymä arvonmäärittäjä, jaettuna yhtiön joukkovelkakirjalainojen määrällä.

Joukkovelkakirjalainan ehtoihin sisältyy myös kassavaroihin liittyvä kovenanti, jonka mukaan yhtiöllä tulee olla vähintään 3 kuukauden koronmaksua vastaava määrä rahaa. Joukkovelkakirjalainan ehtoihin kuuluu korkoihin liittyvä kovenanti, jonka mukaan yhtiön tulos ennen korkoja, veroja, poistoja ja tilinpäätössiirtoja on oltava vähintään 1,1 kertaa koron määrä, ja vuokraan liittyvä kovenanti, 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.

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:

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

	1.11.2017 – 31.12.2018		31.12.2018	31.12.2018
1 000 EUR	Vuokra- tuotot	Palvelu- tuotot	Saamiset	Velat
Sunborn Saga Oy	3 894	78	8	367
Muut lähipiiritahot	-	163	17	363
Yhteensä	3 894	242	25	730

	1.11.2017 – 30.6.2018		30.6.2018	30.6.2018
1 000 EUR	Vuokra- tuotot	Palvelu- tuotot	Saamiset	Velat
Sunborn Saga Oy	2 225	39	707	0
Muut lähipiiritahot	-	81	36	441
Yhteensä	2 225	120	743	441

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.

Yhtiö on maksanut hallintopalkkiota Sunborn Oy:lle.

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