

SUNBORN FINANCE



Finland's Leading
Hotel



Finland's Leading
Hotel Suite



OSAVUOSIKATSAUS Q2 / H1 2021
26/08/2021

sunborn

Keskeiset luvut (IFRS) - Sunborn Finance Oyj

	Q2 / 2021	Q2 / 2020	H1 / 2021	H1 / 2020	
	1.4. –	1.4. –	1.1. –	1.1. –	1.1. –
1 000 EUR	30.6.2021	30.6.2020	30.6.2021	30.6.2020	31.12.2020
Liikevaihto	1 041	883	1 956	1 794	3 060
EBITDA	901	713	1 664	1 479	2 190
Sijoituskiinteistö (Kylpylähotellit)			61 820	65 918	61 820
Oma pääoma			2 707	6 559	2 587
Lainat			49 758	49 476	49 616

Keskeiset luvut (FAS)- Operator Sunborn Saga Oy

	1.4. –	1.4. –	1.1. –	1.1. –	1.1. –
1 000 EUR	30.6.2021	30.6.2020	30.6.2021	30.6.2020	31.12.2021
Liikevaihto	5 168	1 684	8 369	6 483	18 454
EBITDA ennen vuokria ja konernin hallintopalvelua	917	-74	1 053	-162	2 839

Toimitusjohtaja Hans Niemi:

“Sunborn Finance Oyj:n toisen vuosineljänneksen tuotot olivat odotetusti 1,0 miljoonaa euroa (0,9 miljoonaa euroa) ja kulut olivat linjassa budjettiin nähden.

Covid-rajoitukset jatkuivat toisella vuosineljänneksellä, kunnes toimialan merkittävä avautuminen nähtiin vuosineljänneksen loppupuolella ja kesälomakauden alkaessa kesäkuussa, oli selkeästi hallituksen politiikan päämääränä vaatien Etelä-Suomen ravintoloiden ja kylpylöiden sulkemista. Hotellihuoneiden toimintaa ei rajoitettu, mutta suuri osa hotellista tavanomaiset palvelut olivat rajallisia ja asiakasmäärät odotettua pienemmät. Siitä huolimatta, useimmat palvelut onnistui sopeuttaa tilanteeseen ja muodosti silti merkittävän liikevaihdon 5,2 M€ (Q2 2020 1,7 M€) ja 0,9 M€ käyttökatte. Kesän varaustaso Q2:n lopulta lähtien on jatkanut hyvällä tasolla, kuten kesäkuulta nähtiin, ja se ylitti johdon odotukset.

Joukkovelkakirjalainan muutetuissa ehdoissa otettiin käyttöön operaattorin kovenanti 80 % EBITDA vs 2019 Q2, mikä ylitettiin 917 t€ eli > 85 % (1 098 t€ vuoden 2019 toisella neljänneksellä).”

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 hotellitoimintaa operoi vuokrasopimuksen mukaisesti Sunborn Saga Oy. Hotelleilla on hyvä maine, ne tuottavat hyvin ja niillä on vahva johtoryhmä.

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 toimii vuokranantajana omistamissaan kylpylähotelleissa ja tarjoaa lisäksi kiinteistö- ja IT-palveluja. Molemmissa hotelleissa on tehty viime vuosina merkittäviä remontteja.

Sunborn Finance Oyj taloudellinen katsaus ajalta 1.4. – 30.6.2021

Sunborn Financen liikevaihto 1,04 M€ koostuu operaattorin vuokratuotoista sekä muiden palvelujen tuotoista. Vuokratulot ajalla 4-6/2021 olivat 0,85 M€ (4-6/2020 0,85 M€). Muut tuotot liittyvät IT- ja kiinteistöpalvelutuottoihin, sekä Covid-19:n liittyvään kustannustukeen. Kustannukset ovat samalla tasolla kuin edellisenä vuonna.

Kylpylähotellien arviokirjojen joulukuulta 2020 mukaan Naantalın kylpylän arvo on 52,2 M€ ja Ruissalon kylpylän 26,9 M€ (1/3 Ruissalon kylpyläkiinteistöstä on Sunborn Financen omistuksessa ja esitetään sen taseessa).

Sunborn Saga Oy:n taloudellinen katsaus ajalta 1.4. – 30.6.2021

Liikevaihto Q2 2021 oli 5,2 M€ (Q2 2020 1,7 M€). EBITDA Q2 2021 oli 0,9 M€ (Q2 2020 -0,1 M€).

Covid-rajoitukset jatkuivat toisella vuosineljänneksellä ja alan merkittävä avautuminen nähtiin vasta vuosineljänneksen loppupuolella ja kesälomakauden alussa, mikä oli selkeästi hallituksen politiikan tavoite, mikä oli edellyttänyt ravintoloiden, kuntokeskusten ja kylpyläosastojen sulkemista Etelä-Suomessa. Hotellihuonetoimintaa ei sinänsä rajoitettu, mutta koska suurin osa lomakeskuksen palveluista oli rajoitettua, asiakasmäärät ja ennakkovaraukset putosivat odotetulta tasolta. Kaikesta huolimatta toiminnot onnistuivat mukauttamaan keskeiset palvelut tilanteeseen ja säilyttivät silti merkittävän liikevaihdon ja käyttökäteen, joka ei ole kaukana vuoden 2019 koronavirusta edeltävästä tasosta.

Kiristettyjen rajoitusten vuoksi Ruissalon Kylpylä oli huhtikuun alussa suljettuna kymmenen päivää ja keskittyi sen jälkeen kuntoutusvieraiden palvelemiseen vapaa-ajan matkailun toipuessa.

Kylpylät, kuntokeskukset ja ravintolat saivat avata uudelleen 19. huhtikuuta rajoitetuin aukioloajoin, mikä jatkui toukokuun puoliväliin asti vaikuttaen työpäivän ja äitienpäivän myyntiin, jotka ovat tyypillisiä vuosineljänneksen huippupäiviä. Toukokuussa rajoitusten asteittaisen löystymisen myötä hotellivaraukset alkoivat elpyä nopeasti molemmissa hotelleissa. Kotimainen vapaa-ajan liiketoiminta hallitsi ja erityisesti viikonloput sujuivat korkealla käyttöasteella. Yrityслиiketoiminta ja MICE pysyivät odotetusti alhaisina. Kesäkuussa kesälomakauden alkaessa kotimaan matkailumarkkinat nousivat pilviin ja kesäkuun tulokset ylittivät jo odotuksemme ja ennusteamme.

Muutettujen joukkovelkakirjaehtojen myötä operaattorin kovenanti 80 % EBITDA vs. 2019 Q2, joka ylittyi 917 t€ eli > 85 % (1 098 t€ vuoden 2019 toisella neljänneksellä).

Merkittävät tapahtumat raportointikauden päättymisen jälkeen ja arvio tulevasta kehityksestä

Maaliskuussa Covid-19-tilanne Suomessa oli ankarampi kuin keväällä 2020. Hallitus hillitsi totaalisen rajoituksen uusimista, vaan asetti paikallisia ja erityisiä rajoituksia ravintola- ja muille palveluille, matkustamiselle ja kokoontumisille. Tämä aiheutti varausten sekä yöpyvien ja päivittäisten vierailijoiden määrän laskun Q2:n kahden ensimmäisen kuukauden aikana, erityisesti huhtikuussa.

Vuoden 2021 kolmannen vuosineljänneksen tulos on ollut hyvällä tasolla vahvan kotimarkkinafokuksen myötä

asiakkaiden valitessa kotimaan lomamatkoja ulkomaanmatkojen sijaan. Vastaavasti ulkomaalaisten matkoissa ei ole vielä havaittavissa parannusta. Ulkomaalaisten yöpymiset ovat edelleen alle -98 % vuoteen 2019 verrattuna. Ennakkovaraukset ennustavat yritystoiminnan elpymisen alkamista syksyä kohti.

Huhtikuussa alkoi merkittävä yhteistyö Suomen suurimman ja monipuolisimman kanta-asiakasohjelman K-Plussan kanssa. Tämä ohjelma tarjoaa pääsyn yli 3,8 miljoonalle ihmiselle lähes 2,2 miljoonassa kotitaloudessa Suomessa, joten voimme kohdistaa heidän kanta-asiakasohjelmaan palveluidemme tarjouksilla ja eduilla. Tämän yhteistyön odotetaan lisäävän edelleen kattavuuttamme kotimaan vapaa-ajan segmentissä.

Kolmannella neljänneksellä ravintola-alan rajoituksia on kiristetty, mutta palvelut ja asiakkaat ovat suurelta osin sopeutuneet. Syksyä on edelleen vaikea ennustaa, sillä rokotuskattavuus kasvaa nopeasti, 70 % suomalaisista sai yhden ja lähes 50 % kaksi rokotusta, mutta hallitus voisi vielä asettaa rajoituksia.

Koko toimiala - myös eri toiminnot - kärsii vakavasta henkilöstöpulasta Covid 19:n vuoksi, joka vaikuttaa aukioloaikoihin, saatavuuteen ja palveluiden tasoon. Johto tarkistaa yhtiön henkilöstöstrategiaa varmistaakseen pätevän henkilöstön saatavuuden tulevaisuudessa.

Liiketoimintaympäristö

Jatkuvat Covid-19-tapaukset ja rajoitukset vaikuttavat edelleen negatiivisesti erityisesti kansainväliseen matkailuun ja yritystoimintaan. Kansainvälisen matkailun ei odoteta elpyvän ennen vuotta 2022. Suuret yritysryhmät ja kansainväliset konferenssit jäävät poissa ainakin Q4/2021 asti. Sillä välin liiketoimintamme keskittyy kotimaisiin vapaa-ajan ja kuntoutuksen segmentteihin, joihin molempiin vaikuttavat edelleen nykyiset ja mahdolliset tulevat rajoitukset.

Operaattorin johto panostaa edelleen asiakkaiden ja henkilökunnan turvallisuuteen ja uudelleen yritysvastuuohjelmaan vahvistaakseen asemaamme luotettavana ja vastuullisena toimijana matkailualalla. Kuluttajat jatkavat vastuullisten valintojen tekemistä kesittyen terveyteen ja kotimaan matkustamiseen lisääntyä. Hotellien asiakastytyväisyys on edelleen hyvä, eikä kriisi ole vaikuttanut siihen negatiivisesti. Päinvastoin, nettopromootiopisteet ovat nousussa molemmissa hotelleissa.

Lyhyen aikavälin riskit ja epävarmuustekijät

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

Covid-19-epidemia on vaikuttanut vakavasti ja kielteisesti matkailumarkkinoihin maailmanlaajuisesti. Pitkittyneet Covid-19-rajoitukset voivat vaikuttaa edelleen Yhtiön liiketoimintaan jatkamalla operaattoriin kohdistuvia negatiivisia vaikutuksia. Pitkittynyt kriisi voi myös pitkällä aikavälillä vaikuttaa yhtiön sijoituskiinteistöinä pitämien kylpylähotellien käypiin arvoihin.

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 / 2021	Q2 / 2020	H1 / 2021	H1 / 2020	1.1. -
		1.4. - 30.6.2021	1.4. - 30.6.2020	1.1. - 30.6.2021	1.1. - 30.6.2020	31.12.2020
Liikevaihto	4	1 041	883	1 956	1 794	3 060
Sijoituskiinteistön käyvän arvon muutos	5	-44	-127	-138	-323	-4 612
Henkilöstökulut		-63	-45	-120	-108	-228
Liiketoiminnan muut kulut		-77	-124	-171	-207	-642
Liikevoitto		857	587	1 526	1 156	-2 421
Korkokulut		-682	-912	-1 375	-1 592	-2 981
Tulos ennen veroja		175	-326	151	-437	-5 402
Laskennalliset verot		-35	65	-30	87	1 081
Tilikauden tulos		140	-260	120	-349	-4 322

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	5	61 820	61 820	65 918
Pitkäaikaiset varat yhteensä		61 820	61 820	65 918
Lyhytaikaiset varat				
Myyntisaamiset lähipiiriyrityiltä	7	94	74	1 025
Muut saamiset		4	4	5
Rahat ja pankkisaamiset		522	430	165
Lyhytaikaiset varat yhteensä		620	508	1 195
Varat yhteensä		62 440	62 328	67 114
Velat				
Oma pääoma ja velat				
Osakepääoma		80	80	80
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		6 638	6 638	6 638
Kertyneet voittovarot		-4 011	-4 132	-159
Oma pääoma yhteensä		2 707	2 587	6 559
Pitkäaikaiset velat				
Lainat	6	49 758	49 616	49 476
Vuokrasopimusvelat	2, 5	631	635	661
Laskennalliset verovelat		8 662	8 632	9 625
Pitkäaikaiset velat yhteensä		59 051	58 882	59 762
Lyhytaikaiset velat				
Vuokrasopimusvelat	2, 5	7	30	5
Ostovelat ja muut velat		249	120	288
Velat lähipiiriyrityille	7	16	12	103
Siirtovelat		409	698	396
Lyhytaikaiset velat yhteensä		682	859	792
Velat yhteensä		59 733	59 742	60 554
Oma pääoma ja velat yhteensä		62 440	62 328	67 114

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 1.1.2020	80	6 638	190	6 909
Tilikauden tulos	0	0	-349	-349
Oma pääoma 30.6.2020	80	6 638	-159	6 559
Tilikauden tulos	0	0	-3 973	-3 973
Oma pääoma 31.12.2020	80	6 638	-4 132	2 587
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	-4 012	2 707

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		151	-437	-5 402
Oikaisuerät				
Sijoituskiinteistön käyvän arvon muutos	5	138	323	4 612
Korkokulut		1 375	1 592	2 981
Käyttöpääoman muutos				
Saamisten muutos		-20	-1 026	-74
Velkojen muutos		-143	153	195
Liiketoiminnan nettokassavirta		1 502	606	2 311
Investointien kassavirta				
Investoinnit sijoituskiinteistöön	5	-138	-323	-514
Investointien nettokassavirta		-138	-323	-514
Rahoituksen kassavirta				
Maanvuokrasopimusvelka		-47	-	-23
Maksetut korot		-1 226	-1 226	-2 452
Rahoituksen nettokassavirta		-1 273	-1 226	-2 475
Rahavarat tilikauden alussa		430	1 108	1 108
Rahavarojen muutos		92	-943	-678
Rahavarat tilikauden lopussa		522	165	430

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 kiinteistöhuoltoa ja IT-palveluita, ja sillä on neljä työntekijää.

Sunborn Financen omistaa Niemen perhe, joka hallinnoi myös Sunborn-konsernia, jonka emoyhtiö on Sunborn Oy. Sunborn-konserni keskittyy ylellisten kylpylöiden ja laivahotellien, ravintoloiden ja muiden arvokiinteistöjen kehittämiseen hotelli- ja ravintolasektorilla. Sunborn-konsernilla on toimintaa Suomessa, Tanskassa, Isossa-Britanniassa ja Gibraltarilla, ja se operoi useiden brändien alla. Sunborn Sagan toimintaan kuuluu hotelli-, kylpylä- ja ravintolatoiminta kylpylähotelleissa ja muissa ravintoloissa.

Osavuositarkastusta ei ole tilintarkastettu.

2. Yhteenveto merkittävistä laatuominaisuuksista

Laatuominaisuudesta

Tämä tiivistetty osavuositarkastus kolmelta kuukaudelta, päättyen 30.6.2021, 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 31.12.2020 päättyneen vuoden konsernitilinpäätöksen kanssa.

Laatuominaisuudesta ja arvostusperiaatteet pysyvät ennallaan verrattuna vuosikertomuksen 2020 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 sopimuksen mukaiset vuokrat, sillä operaattori Sunborn Saga on ainoa vuokralainen ja pääasiallinen konsernin kassavirtojen lähde.

Covid-19-vaikutusten seurauksena operaattorin toimintaan Sunborn Financen kirjallinen menettely joukkovelkakirjaehtojen muuttamisesta hyväksyttiin 25.6.2020 ja turvasi tietyt poikkeukset ja muutokset joukkovelkakirjalainan ehtoihin.

Hyväksytyt poikkeukset antavat tilapäistä helpotusta korkokatesuhteeseen, minimikäteisvaroihin ja vuokranmaksuun liittyviin kovenantteihin, mikä mahdollistaa vuokranmaksuvelvoitteiden keventämisen tilikausilla 2020–2021. Liikellelaskija Sunborn Finance Oyj myönsi operaattorille kahden kuukauden vuokranmaksuihin helpotuksen tilikauden 2020 aikana ja operaattori sai siten käyttää kassavaroja erääntyviin maksuvelvoitteisiin.

Sunborn Saga Oy turvasi valtion ja emoyhtiön takaamalla 3,0 miljoonan euron käyttöpääomallainalla, että toiminnanharjoittajalla on riittävästi lisättyä käyttöpääomaa kriisin ja sitä seuraavan elpymisen aikana, mikä lisäksi se on saanut valtion tukea liiketoimintaan.

Covid-19-tilanteesta huolimatta johto uskoo, että kiinteistöillä on hyvät edellytykset jatkaa toimintaansa toimintaympäristön muutoksista huolimatta. Vaikeina aikoina hotellit ovat onnistuneet hallitsemaan muuttuvia kustannuksiaan ja menestyneet selvästi Suomen valtakunnallisia hotellikäyttöasteita paremmin.

Pitkittyneet Covid-19-rajoitukset voivat edelleen vaikuttaa Yhtiön liiketoimintaan jatkuvien operaattoriin kohdistuvien negatiivisten vaikutusten kautta ja pitkällä aikavälillä yhtiön sijoituskiinteistöinä pitämien kylpylähotellien käypään arvoon. Viimeisin kiinteistöjen arvostus osoittaa yhtiön sijoituskiinteistöinä pitämien hotellien käyvän arvon alenemisen, ja jatkossa pandemia voi edelleen vaikuttaa käypään arvoon.

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. Pandemian vuoksi kiinteistöjen viimeisin arvostus osoittaa kuitenkin yhtiön sijoituskiinteistöinä pitämien hotellien käyvän arvon alenemisen.

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 Covid-19:n mahdollisia pidempiaikaisia vaikutuksia kiinteistöjen käypiin arvoihin.

Käyvän arvon mallin keskeiset syötteet on esitetty alla olevassa taulukossa.

Syöte	Arvo 30.6.2021		Arvo 31.12.2020	
	Naantali	Ruissalo	Naantali	Ruissalo
Käypä arvo (MEUR)	52,2	9,0	52,2	9,0
Tuotto / NOI II	7,35 %	7,85 %	7,35 %	7,85 %
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 herkkyysanalyysin perusteella, mikäli Naantalın ja Ruissalon kylpylöiden vuosittainen tuotto vaihtelee, niin myös Naantalın kylpylän ja Ruissalon kylpylän uuden osan käypä arvo vaihtelee.

Käypä arvo sisältää merkittäviä arvioita ja oletuksia jatkuvasta taloudellisesta ja liiketoiminnallisesta ympäristöstä. Herkkyysanalyysi 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 herkkyysanalyysin perustana käytettävät historiallista tai markkinoiden suorituskykyä koskevat perustiedot olettavat. Siksi herkkyysanalyysi voi sisältää oletuksia, jotka eivät täysin huomioi meneillään olevan pandemian vaikutuksia, eikä herkkyysanalyysiä täten arvioida Covid-19:n aikana numeerisesti.

Johdon arvion mukaan maa- ja vesialueen käyttöoikeusomaisuuserän käypä arvo on 0,65 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. Lisäksi konserni saa tuottoja kiinteistöhuolto- ja IT-tukipalveluista.

1 000 EUR	1.1. – 30.6.2021	1.1. – 30.6.2020	1.1. – 31.12.2020
Vuokratuotot lähipiiriyhtiöltä	1 704	1 701	2 835
Palvelutuotot lähipiiriyhtiöiltä	126	93	225
Muut tuotot – kustannustuki	126		
Yhteensä	1 956	1 794	3 060

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 vuokralavat, 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 31.12.2020 jälkeen. Merkittävistä arvioinneista ja harkinnoista on esitetty tarkemmin edellä liitetiedossa 3.

Muutokset sijoituskiinteistön kirjanpitoarvossa on esitetty seuraavassa:

1 000 EUR	Kylpylähotellit
Käypä arvo 1.1.2020	65 914
Lisäykset	197
Muutokset käyvässä arvossa	-197
Käypä arvo 30.6.2020	65 914

1 000 EUR	Kylpylähotellit
Käypä arvo 1.7.2020	65 914
Lisäykset	514
Muutokset käyvässä arvossa	-4 612
Käypä arvo 31.12.2020	61 820

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

Kylpylähotelleissa on tehty merkittäviä jatkuvia uudistuksia jo ennen yhtiön perustamista 1.11.2017.

6. Lainat

1 000 EUR	30.6.2022	31.12.2020	30.6.2020
Joukkovelkakirjalaina	49 758	49 476	49 616
Yhteensä	49 758	49 476	49 616

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 %.

Kirjallisen joukkovelkakirjalainan muutosmenettelyn ja poikkeuslupien seurauksena aiheutui 0,5 % muutospalkkio kaudelle 2020. Muutospalkkion määrän vaikutus on huomioitu vastaavasti lainan pääomassa.

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. 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 eräpäiväänsä mennessä, yhtiö tai Sunborn Saga eivät kykene täyttämään kovenanteja, 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.

Sunborn Financen kirjallinen menettely joukkovelkakirjan ehtojen muuttamiseksi hyväksyttiin 25.6.2020. Sillä varmistettiin tietyt poikkeukset ja muutokset joukkovelkakirjalainan ehtoihin. Ehtomuutokset antoivat Covid19:n takia väliaikaisia helpotuksia korkokatteeseen, vähimmäiskäteisvaatimukseen ja vuokranmaksuun. Sunborn Finance Oy 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. – 30.6.2021			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. – 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. – 31.12.2020			31.12.2020	31.12.2020
	Vuokra- tuotot	Palvelu- tuotot	Hallinto- palkkio	Saamiset	Velat
Sunborn Saga Oy	2 835	66	-	-	4
Muut lähipiiritahot	-	158	-74	74	8
Yhteensä	2 835	225	-74	74	12

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 operaattorille kahden kuukauden vuokrahuojennuksen tilikauden aikana, ja operaattori 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

Ei raportoitavaa.