



# SUNBORN LONDON

2726819-7

PUOLIVUOSIKATSAUS H1/2024

1.1. – 30.6.2024

23.8.2024

**PUOLIVUOSIKATSAUS 1.1. – 30.6.2024**
**Keskeiset luvut – Sunborn London Oyj**

	H1/2024	H1/2023	1.1. –
1 000 EUR	1.1. –	1.1. –	1.1. –
	30.6.2024	30.6.2023	31.12.2023
Vuokratuotot	1 724	1 596	3 223
EBITDA	1 616	1 448	2 930
Liikevoitto	862	696	1 421
Sijoituskiinteistö (Laivahotelli)	31 272	32 748	32 026
Oma pääoma	26 377	27 176	25 873
Lainat	24 399	24 475	24 185

**Keskeiset luvut – Operaattori Sunborn International (UK) Ltd**

	H1/2024	H1/2023	1.1. –
1 000 EUR	1.1. –	1.1. –	1.1. –
	30.6.2024	30.6.2023	31.12.2023
Liikevaihto	4 994	5 282	10 548
EBITDAR	1 608	1 958	3 652

**Toimitusjohtaja Hans Niemi**

“Vuokratuotot operaattori Sunborn International (UK) Ltd:ltä olivat budjetin mukaisesti 1,724 MEUR (1,596 MEUR). Liikkeellelaskijan taloudellinen tulos ja velanhoitokyky jatkuivat vahvalla tasolla.

Hotellitoiminta Sunborn International (UK) Ltd:n alaisuudessa alkoi vuoden ensimmäisen kvartaalin aikana positiivisesti maltillisella kasvulla, mikä muodostui lievästä kasvusta kaikissa tulovirroissa ja johti 4 %:n liikevaihdon kasvuun vertailuvuoteen nähden. Toinen vuosineljännes oli kuitenkin haastava, sillä tuotot laskivat 375 tuhatta punttaa vuotta aiemmasta käyttöasteen laskun myötä ja jalkapallon EM-kisoista johtuneiden peruutusten vuoksi. ADR:n kasvusta huolimatta RevPAR jäi alemmaksi, vaikka se ylittikin keskeisten kilpailijoiden tason 2,55 punnalla. Kaiken kaikkiaan ensimmäisen vuosipuoliskon liikevaihto 4,994 MGBP (2023: 5,282 MGBP) laski 5,44 %, mikä johtui pääasiassa muutoksista vuotuisessa tapahtumakalenterissa ja järjestettävien kokousten ja tapahtumien 7,66 %:n laskusta. EBITDAR oli 1,608 MGBP (2023: 1,958 MGBP). Tuleva toinen vuosipuolisko lupaa paikata osan Q2:n menetyksistä vahvan varaustilanteen ja joidenkin tapahtumien palaamisen myötä, minkä lisäksi Excelin uusien tapahtumatilojen valmistumisen marraskuussa odotetaan lisäävän liiketoimintaa entisestään.

**Sunborn London Oyj - Taloudellinen katsaus 1.1. – 30.6.2024**

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. Vuokra nostettiin inflaation myötä 246 000 puntaan (2023: 234 000 puntaa) kuukaudessa 1.1.2024 alkaen kattamaan kasvaneet pääomakustannukset, suunnitellut joukkovelkakirjalainan takaisinmaksut, alusvakuutukset ja luokituskulut.

Vuokratuotot raportointikaudelta olivat vuokrasopimuksen mukaisesti 1,724 miljoonaa euroa (1,596 miljoonaa). Valuuttakurssien vaihtelut vaikuttivat hieman euromääräisiin vuokratuottoihin. Kulut olivat ennusteen mukaiset.

Laivahotellin käypä arvo 30.6.2024 vastaa sen diskontattuihin kassavirtoihin perustuvaa kirjanpitoarvoa.

### Operaattorin taloudellinen katsaus 1.1. – 30.6.2024

Kausi alkoi positiivisesti, sillä kasvu oli maltillista kaikissa tulovirroissa ensimmäisellä vuosineljänneksellä. Huonemyynti kasvoi hieman edellisvuodesta 3,4 tuhatta punttaa ja pysyi suhteellisen vakaana vuoden 2023 ensimmäiseen vuosineljännekseen verrattuna. Kokoukset ja tapahtumat -segmentti suoriutui erittäin hyvin kasvaen 36 tuhatta punttaa vertailuvuodesta, kun ruoka- ja juomatuotot kasvoivat 52 tuhatta punttaa samana aikana. Tämän seurauksena ensimmäisen vuosineljänneksen kokonaistuotot 2,26 miljoonaa punttaa (2023: 2,17 miljoonaa punttaa), kasvoivat 4 % edellisvuodesta. Kasvu johtui ensisijaisesti keskimääräisen päivähinnan (ADR) noususta, joka nousi 1,06 punttaa vuotta aiemmasta ja ylitti kilpailijamme yli 4 punnalla. Huolimatta lievästä 1,07 %:n käyttöasteen laskusta säilytimme vahvan aseman ja ylitimme markkinoiden käyttöasteen 3,4 %:lla.

Toisella vuosineljänneksellä oli enemmän haasteita, kun tuotot laskivat kaikissa tulovirroissa yhteensä 375 tuhatta punttaa vuotta aiemmasta. Tämä suuntaus oli yhdenmukainen keskeisiin kilpailijoihimme nähden, jossa sekä käyttöaste että keskimääräinen päivähinta (ADR) laskivat, mikä johti RevPAR:in yli 10 punnan laskuun. Tästä huolimatta RevPAR oli markkinoita parempi, mitä tuki 4 %:n käyttöasteen kasvu kilpailijoihimme verrattuna, vaikka käyttöasteemme laski 8,6 % vuotta aiemmasta. Käyttöasteen lasku johtui pääasiassa keskeisistä vuoden 2023 tapahtumista, jotka eivät toistuneet vuonna 2024, kun osa muutti matkakohteitaan jalkapallon EM-kisojen vuoksi.

Vaikka onnistuimme kasvattamaan ADR:ää toisella vuosineljänneksellä 0,85 punttaa, käyttöasteen lasku johti RevPAR:in 12,14 punnan laskuun. Lisäksi kokoukset ja tapahtumat -segmentin liikevaihto laski yli 100 tuhatta punttaa ja ruoka- ja juomatulot laskivat 113 tuhatta punttaa, mikä vaikutti 376 tuhannen punnan laskuun toisella vuosineljänneksellä. Jatkoimme kuitenkin markkinoita paremmin, sillä RevPAR-arvomme ylitti keskeisten kilpailijoidemme arvon 2,55 punnalla.

Tarkasteltaessa ensimmäistä vuosipuoliskoa kokonaisuutena, Q2:n lasku kumoaa Q1:n kasvun. Vuoteen 2023 verrattuna hotellin kokonaistuotot laskivat 5,44 %, mistä suurin lasku 7,66 % oli kokous- ja tapahtumasegmentillä. Tästä huolimatta käyttöasteemme on kilpailijoihimme verrattaessa edelleen 4,67 % korkeampi, ja RevPAR on vertailuun nähden 1,66 punttaa korkeampi.

Toisen vuosipuoliskon näkymät ovat lupaavat, sillä varaustilanne vaikuttaa vahvalta, minkä lisäksi osa kokouksista ja tapahtumista (M&E) palaa. Ennusteissa on huomioitu DSEI-tapahtuman puuttuminen vuonna 2024, mikä vaikutti positiivisesti vuoteen 2023, ja jonka odotetaan palaavan vuonna 2025. Lisäksi marraskuulle suunnitellun Excelin laajennetun tapahtumatilan avaamisen odotetaan lisäävän merkittävästi tapahtumien kokoa ja lukumäärää, mikä tuo hotellille lisää liiketoimintaa.

### Keskeiset suoritusmittarit H1 2024 vs. H1 2023

	Yhteensä H1 2024	Yhteensä H1 2023	Muutos	Kommentit:
Liikevaihto ME	£ 4.99	£ 5.28	- 5.4 %	Haasteista huolimatta keskihintamme oli samalla tasolla kuin viime vuonna kasvaen 0,6 %, mutta käyttöaste laski 4,6 %, mikä johti Rev-Parin laskuun 5,3 %.
EBITDAR ME	£ 1.62	£ 1.99	- 18.5 %	
<i>Liikevaihdon jakauma</i>				Ravintolapuolen kokonaistuotot laskivat 4 % 1,80 MGBP:stä 1,72 MGBP:iin.
Majoitus	58.8 %	58.4 %	+ 0.4 %	Kustannuksiin ja kannattavuuteen on vaikuttanut käyttöasteen lasku ja liikevaihdon menetys. EBITDA prosentteina liikevaihdosta pysyi +32,5 %:ssa, jääden alle 2023 tason (H1 +38 %).
Ravintola	34.5 %	34.0 %	+ 0.5 %	
Muut	6.5 %	7.4 %	- 0.9 %	

Muutos-%	Yhteensä H1 2024
ADR	+ 0.6 %
Käyttöaste-%	+ 4.6 %
RevPar	- 5.3 %

### Merkittävät tapahtumat raportointikaudella ja sen jälkeen

Ei raportoitavaa.

### Arvio tulevasta kehityksestä

Yhtiön johto uskoo, että kiinteistö jatkaa menestyksekkästä liiketoimintaa ja Sunborn London Oyj:n taloudellisen tuloksen ja velanhoitokyvyn säilyvän vakaana.

Johto odottaa Excelin tapahtumatilojen laajennuksen, Elizabeth Line –junayhteyden avaamisen aikaansaaman positiivisen vaikutuksen ja Silvertownin laiturialueen kehittämisen jatkavan hotellihuoneiden kysyntää ja ADR:n kasvua. London Excel lanseeraa myös uuden liiketoimintakonseptin, Immerse LDN:n, josta tulee Ison-Britannian suurin mukaansatempaava viihdealue. Osa kokonaisuudesta avautuu jo Q3 2024 aikana Excelin rantapromenadilla, laivahotellin edessä. Hotellin välittömässä läheisyydessä lisääntyvän kävijämäärän ja toiminnan keskuksen odotetaan vaikuttavan positiivisesti tulevaan liikevaihdon kehitykseen.

### Arvio toiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä

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

Sunborn London Oyj:n nykyinen joukkovelkakirjalaina erääntyy 22.9.2024. Yhtiö jatkaa edenneitä neuvotteluja ja on neuvottelemassa uudelleenrahoituksesta tai olemassa olevan lainan jatkosta ennen eräpäivää. Tässä yhteydessä yhtiö harkitsee muun muassa kirjallisen menettelyn aloittamista, jossa se pyytäisi joukkovelkakirjalainan haltijoiden suostumusta tietyille muutoksille joukkovelkakirjalainan ehtoihin, kuten laina-ajan pidentämiseen enintään helmikuuhun 2026 saakka ja ottamalla käyttöön uusia lisäyhennyksiä. Rahoitusmarkkinat ovat edelleen haastavat, mutta johto uskoo, että uudelleenrahoitus on saatavilla yhtiön vahvan suorituskyvyn ansiosta ja laivan käyvän arvon suhde uudelleenrahoituksen määrään huomioiden. Uudelleenrahoitus ei ole varmistunut tämän puolivuosisikatsauksen hyväksymispäivään mennessä.

Korkoriskiä ei ole suojattu ja se voi vaikuttaa negatiivisesti ja olennaisesti Sunborn London Oyj:n likviditeettiin.

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.

Ympäristöön tai kansanterveyteen liittyvät haittatekijät voivat aiheuttaa Operaattorille mahdollisia liiketoiminnan keskeytyksiä.

## SISÄLTÖ

PUOLIVUOSIKATSAUS 1.1. – 30.6.2024 .....	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 .....	12
6. Lainat .....	12
7. Lähipiiritapahtumat .....	14
8. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat .....	15

KONSERNIN TULOSLASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	Liitetieto	1.1. – 30.6.2024	1.1. – 30.6.2023	1.1. – 31.12.2023
Vuokratuotto konserniyhtiöltä	3, 7	1 724	1 596	3 223
Poistot	4	-754	-752	-1 508
Liiketoiminnan muut kulut		-108	-148	-293
<b>Liikevoitto</b>		<b>862</b>	<b>696</b>	<b>1 421</b>
Rahoitustuotot	7	1 157	759	2 169
Rahoituskulut		-1 389	-1 232	-2 613
Rahoitustuotot ja -kulut		-232	-473	-445
<b>Tulos ennen veroja</b>		<b>629</b>	<b>223</b>	<b>977</b>
Tuloverot		-264	-118	0
Laskennalliset verot		138	74	-195
<b>Tilikauden voitto</b>		<b>504</b>	<b>178</b>	<b>781</b>
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>		<b>504</b>	<b>178</b>	<b>781</b>

Tuloslaskelmaa tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

**KONSERNIN TASE (IFRS)**

1 000 EUR	Liitetieto	30.6.2024	31.12.2023	30.6.2023
<b>Varat</b>				
<b>Pitkäaikaiset varat</b>				
Sijoituskiinteistöt	4	31 272	32 026	32 748
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	7	26 365	24 138	25 435
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>		<b>57 637</b>	<b>56 164</b>	<b>58 183</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>				
Myyntisaamiset saman konsernin yrityksiltä	7	-	1	-
Muut saamiset		15	21	23
Rahat ja pankkisaamiset		371	234	155
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>		<b>386</b>	<b>255</b>	<b>178</b>
<b>Varat yhteensä</b>		<b>58 023</b>	<b>56 419</b>	<b>58 361</b>
<b>Oma pääoma ja velat</b>				
Osakepääoma	5	80	80	80
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		600	600	600
Kertyneet voittovarot		25 697	25 193	26 496
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>26 377</b>	<b>25 873</b>	<b>27 176</b>
<b>Velat</b>				
<b>Pitkäaikaiset velat</b>				
Lainat	6	-	-	23 975
Laskennalliset verovelat		6 138	6 276	6 483
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>6 138</b>	<b>6 276</b>	<b>30 458</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>				
Lainat	6	24 399	24 185	500
Velat saman konsernin yrityksille	7	784	-	47
Ostovelat ja muut velat		17	26	16
Siirtovelat		308	58	165
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>25 508</b>	<b>24 270</b>	<b>728</b>
<b>Velat yhteensä</b>		<b>31 646</b>	<b>30 546</b>	<b>31 186</b>
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>		<b>58 023</b>	<b>56 419</b>	<b>58 361</b>

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
<b>Oma pääoma 1.1.2023</b>	80	600	26 317	<b>26 998</b>
Tilikauden voitto			178	178
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>	0	0	178	178
<b>Oma pääoma 30.6.2023</b>	80	600	26 496	<b>27 176</b>
<b>Oma pääoma 1.7.2023</b>	80	600	26 495	<b>27 176</b>
Tilikauden voitto			603	603
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>	0	0	603	603
Liiketoimet Sunborn Oy:n kanssa:				
Konserniavustus vähennettynä verovelalla			-1 905	-1 905
<b>Suoraan omaan pääomaan kirjatut omistajien tekemät sijoitukset ja varojen jakaminen yhteensä</b>	0	0	-1 905	-1 905
<b>Oma pääoma 31.12.2023</b>	80	600	25 193	<b>25 873</b>
<b>Oma pääoma 1.1.2024</b>	80	600	25 193	<b>25 873</b>
Tilikauden voitto			504	504
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>	0	0	504	504
<b>Oma pääoma 30.6.2024</b>	80	600	25 697	<b>26 377</b>

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



## KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	Liitetieto	1.1. – 30.6.2024	1.1. – 31.12.2023	1.1. – 30.6.2023
<b>Liiketoiminnan kassavirta</b>				
Tilikauden voitto ennen veroja		629	977	223
Oikaisuerät				
Poistot	4	754	1 508	752
Rahoitustuotot ja -kulut		232	445	473
Käyttöpääoman muutos				
Saamisten muutos		7	3 574	1 192
Velkojen muutos		775	-1 171	14
<b>Liiketoiminnan nettokassavirta</b>		<b>2 398</b>	<b>5 332</b>	<b>2 654</b>
<b>Investointien kassavirta</b>				
Investoinnit		-	-46	-108
<b>Investointien nettokassavirta</b>		<b>-</b>	<b>-46</b>	<b>-108</b>
<b>Rahoituksen kassavirta</b>				
Lainojen takaisinmaksu		-	-500	-
Velat/saamiset konserniyhtiöille/-yhtiöiltä	7	-1 081	-3 577	-2 561
Transaktiokulut		-	-	6
Maksetut korot ja rahoituskulut		-1 186	-2 175	-1 010
<b>Rahoituksen nettokassavirta</b>		<b>-2 267</b>	<b>-6 252</b>	<b>-3 565</b>
Rahavarat tilikauden alussa		234	1 162	1 162
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		6	37	11
<b>Rahavarojen muutos</b>		<b>137</b>	<b>-929</b>	<b>-1 007</b>
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>		<b>371</b>	<b>234</b>	<b>155</b>

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 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").

Laivahotellissa on 138 hyttiä, mukaan lukien viisi sviittiä, konferenssi- ja auditoriotilat jopa 200 osallistujalle, ravintola ja kaksi baaria. Yhtiöllä ei ollut henkilöstöä vuosina 2024 ja 2023. Konsernin emoyhtiö Sunborn Oy tuottaa Sunborn London Oyj:lle hallinnolliset palvelut. Sunborn UK toimii laivahotellin vuokraajana ja operaattorina.

Sunborn International Holding Oy on Sunborn London Oyj:n emoyhtiö omistaen 100 % yhtiön osakkeista, kuten myös Sunborn UK:n. Sunborn International Holding Oy on suomalainen perheyrittäjä. Sunborn Group keskittyy ylellisten kylpylä- ja laivahotellien, ravintoloiden ja muun korkealaatuisen omaisuuden kehittämiseen, ja sillä on 50 vuoden kokemus hotelli- ja ravintola-alalta.

### 2. Yhteenveto merkittävistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista

#### Laatimisperusta

Tämä osavuosisikatsaus kuudelta kuukaudelta, päättyen 30.6.2024, on laadittu Euroopan unionin noudattamien kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) ja *IAS 34 Osavuosisikatsaukset* mukaisesti. Osavuosisikatsaus perustuu samoihin laatimisperiaatteisiin ja laskentamenetelmiin kuin vuosittainen tilinpäätös 2023, sekä vuoden 2023 tilinpäätöksessä kuvattuihin uusiin ja päivitettyihin IFRS-standardeihin. Osavuosisikatsaus ei sisällä kaikkia vuosittain tilinpäätöksessä esitettyjä tietoja ja liitetietoja, joten sitä tulee lukea yhdessä 31.12.2023 päättyneen vuoden konsernitilinpäätöksen kanssa.

IFRS-osavuosisikatsauksen 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 2023 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.

Osavuosisikatsausta ei ole tilintarkastettu.

#### Toiminnan jatkuvuus ja likviditeettiriski

Konsernin emoyhtiön johto on arvioinut yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa myös tulevaisuudessa. Puolivuosisikatsaus on laadittu toiminnan jatkuvuuden periaatteella.

Sunborn London Oyj:n nykyinen joukkovelkakirjalaina erääntyy 22.9.2024. Yhtiö jatkaa edenneitä neuvotteluja ja on neuvottelemassa uudelleenrahoituksesta tai olemassa olevan lainan jatkosta ennen eräpäivää. Tässä yhteydessä yhtiö harkitsee muun muassa kirjallisen menettelyn aloittamista, jossa se pyytäisi joukkovelkakirjalainan haltijoiden suostumusta tietyille muutoksille joukkovelkakirjalainan ehtoihin, kuten laina-ajan pidentämiseen enintään helmikuuhun 2026 saakka ja ottamalla käyttöön uusia lisälyhennyksiä. Rahoitusmarkkinat ovat edelleen haastavat, mutta johto uskoo, että uudelleenrahoitus on saatavilla yhtiön vahvan suorituskyvyn ansiosta ja laivan käyvän

arvon suhde uudelleenrahoituksen määrään huomioiden. Uudelleenrahoitus ei ole varmistunut tämän puolivuosisikatsauksen hyväksymispäivään mennessä.

### 3. Vuokratuotot lähipiiriyhtiöiltä ja muut tuotot

Konsernin vuokratuotot koostuvat vuokrasta Sunborn UK:lta. Laivahotellin vuokrasopimus on voimassa kunnes jompikumpi osapuoli irtisanoo sen kuuden kuukauden irtisanomisajalla. Vuokratuotot liittyvät sijoituskiinteistöihin, katso lisätietoja liitetiedosta 4.

Vuokra nostettiin inflaation myötä 246 000 puntaan (2023: 234 000 puntaa) kuukaudessa 1.1.2024 alkaen kattamaan kasvaneet pääomakustannukset, suunnitellut joukkovelkakirjalainan takaisinmaksut, alusvakuutukset ja luokituskulut.

Tulevat vuokrasopimuksen mukaiset vuokrat muunnettuna kunkin tilinpäätöspäivän kurssilla, ovat seuraavat:

1 000 EUR	30.6.2024	31.12.2023	30.6.2023
vuoden aikana	1 744	1 698	1 636
1-2 vuoden aikana	-	-	-
2-3 vuoden aikana	-	-	-
3-4 vuoden aikana	-	-	-
4-5 vuoden aikana	-	-	-
yli 5 vuoden aikana	-	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>1 744</b>	<b>1 698</b>	<b>1 636</b>

### 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 hankintamenuon vähennettynä kertyneillä poistoilla ja kertyneillä tappioilla.

Laivahotellin käypä arvo 30.6.2024 on noin 35 miljoonaa euroa (31.12.2023: 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 volatiliteetti johtuu arvioitujen kassavirtojen vaikutuksesta ja GBP/EUR-valuuttakurssin vaihtelusta. Laivahotellin käypä arvo 30.6.2024 vastaa likimääräisesti laivahotellin kirjanpitoarvoa.

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

#### Sijoituskiinteistöt

1 000 EUR	Laivahotelli
Hankintamenu 1.1.2023	45 432
Lisäykset	108
<b>Hankintamenu 30.6.2023</b>	<b>45 540</b>
Kertyneet poistot 1.1.2023	12 040
Poistot	752
<b>Kertyneet poistot 30.6.2023</b>	<b>12 792</b>

Kirjanpitoarvo 1.1.2023	33 393
Kirjanpitoarvo 30.6.2023	32 748

1 000 EUR	Laivahotelli
Hankintameno 1.7.2023	45 540
Lisäykset	34
<b>Hankintameno 31.12.2023</b>	<b>45 574</b>

Kertyneet poistot 1.7.2023	12 792
Poistot	756
<b>Kertyneet poistot 31.12.2023</b>	<b>13 548</b>

Kirjanpitoarvo 1.7.2023	32 748
Kirjanpitoarvo 31.12.2023	32 026

1 000 EUR	Laivahotelli
Hankintameno 1.1.2024	45 574
<b>Hankintameno 30.6.2024</b>	<b>45 574</b>
Kertyneet poistot 1.1.2024	13 548
Poistot	754
<b>Kertyneet poistot 30.6.2024</b>	<b>14 302</b>

Kirjanpitoarvo 1.1.2024	32 026
Kirjanpitoarvo 30.6.2024	31 272

Vuokratuotot ja välittömät hoitokulut laivahotelliin liittyen on kirjattu tuloslaskelmaan seuraavasti:

1 000 EUR	1.1. – 30.6.2024	1.1. – 30.6.2023	1.1. – 31.12.2023
Vuokratuotto	1 724	1 596	3 223
Välittömät liiketoiminnan kulut sijoituskiinteistöstä	56	55	111

## 5. Oma pääoma

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

## 6. Lainat

1 000 EUR	30.6.2024	31.12.2023	30.6.2023
Pitkäaikainen:			
Joukkovelkakirjalaina	-	-	23 975
Lyhytaikainen:			
Joukkovelkakirjalaina	24 399	24 185	500
<b>Yhteensä</b>	<b>24 399</b>	<b>24 185</b>	<b>24 475</b>

22.9.2021 yhtiö laski liikkeelle nimellisarvoltaan 25,5 miljoonan euron vakuudellisen joukkovelkakirjalainan tietyille institutionaalisille sijoittajille tarkoituksenaan erääntyvän joukkovelkakirjalainan uudelleenrahoitus vastaavilla ehdoilla. Joukkovelkakirjalaina on euromääräinen ja erääntyy 22.9.2024 mennessä. Yhtiö maksaa lainan takaisin

eräpäivänä nimellisarvossaan lisättyä 1 %:n preemiolla. Sopimuksen mukainen korko on 5,5 % plus 3 kk Euribor. Efektiivinen korko on 7,27 %.

Johto arvioi, että maksettavan joukkovelkakirjalainan käypä arvo vastaa kirjanpitoarvoa, sillä Yhtiön luottokelpoisuus ei ole muuttunut merkittävästi liikkeellelaskupäivästä.

Alla on esitetty yhteenvetotaulukko kaikkien rahoitusvelkojen maturiteeteista. Alla olevissa taulukoissa esitetyt määrät ovat sopimusperusteisia diskonttaamattomia kassavirtoja korkomaksut mukaan lukien. Korkomaksut on laskettu esitettyjen tilinpäätöspäivien korkotason perusteella.

### 30.6.2024

1 000 EUR	< 1 vuosi	1 - 2 vuotta	2 - 3 vuotta	3 - 5 vuotta	Yhteensä
Velat konserniyhtiöille	784	-	-	-	784
Ostovelat ja muut velat	17	-	-	-	17
Joukkovelkakirjalaina	24 500	-	-	-	24 500
Joukkovelkakirjalainan korot	570	-	-	-	570
Yhteensä	25 871	-	-	-	25 871

### 31.12.2023

1 000 EUR	< 1 vuosi	1 - 2 vuotta	2 - 3 vuotta	3 - 5 vuotta	Yhteensä
Velat konserniyhtiöille	-	-	-	-	-
Ostovelat ja muut velat	26	-	-	-	26
Joukkovelkakirjalaina	24 500	-	-	-	24 500
Joukkovelkakirjalainan korot	1 762	-	-	-	1 762
Yhteensä	26 288	-	-	-	26 288

### 30.6.2023

1 000 EUR	< 1 vuosi	1 - 2 vuotta	2 - 3 vuotta	3 - 5 vuotta	Yhteensä
Velat konserniyhtiöille	47	-	-	-	47
Ostovelat ja muut velat	16	-	-	-	16
Joukkovelkakirjalaina	500	24 500	-	-	25 000
Joukkovelkakirjalainan korot	2 112	514	-	-	2 626
Yhteensä	2 675	25 014	-	-	27 689

### Annetut vakuudet ja takuut

Joukkovelkakirjojen vakuutena on parhaalla etusijalla oleva laivahotellin kiinnitys. Lisäksi vakuuspakettiin sisältyy Sunborn London Oyj:n ja Sunborn International (UK) Ltd:n osakepantit, etuoikeusasemaltaan heikommät lainasaamiset, lainasaaminen emoyhtiöltä sekä muut konsernin sisäiset saamiset, pantatut tilit ja muut liikkeellelaskijan pankkitilit, liikkeellelaskijan vaihtuvamääräiset asiaankuuluvat varat, oikeudet ja tuotot, vuokrasopimuksen mukaiset oikeudet, nimikkeet ja edut, mukaan lukien Trusteen oikeudet, takaajan myöntämä vaihtuvamääräinen vakuus kaikille asiaankuuluville takaajan varoille, oikeuksille ja tuotoille, sekä takaajan myöntämä pantti takaajan saamiselle ja ajoittain mahdollisille konsernin sisäisille lainoille, laivaan liittyvät vakuutussaamiset ja vaadittaessa toimeenpantava takausmenettely (norjaksi: "påkravsgaranti").

Joukkovelkakirjalainan ehtoihin sisältyy kovenantti (asset cover ratio covenant), jonka mukaan markkina-arvon ylläpitämiseksi yhtiön sijoituskiinteistön ja oikaistujen rahoitusvelkojen suhteen on oltava vähintään 120,0 %, rahoituskulujen kattamiseen liittyvä kovenantti, jonka mukaan kannattavuuden ylläpitämiseksi tulos ennen rahoituseriä, veroja, poistoja ja tilinpäätössiirtoja on oltava vähintään 1,1 kertaa nettorahoituskulut ja maksuvalmiuden säilyttämiseen liittyvä kovenantti, jonka mukaan yhtiöllä on oltava vähintään kuuden kuukauden

koronmaksua vastaava määrä rahaa. Taloudelliset kovenantit tarkastetaan puolivuositain, eikä yhtiö ole rikkonut kovenantteja.

## 7. Lähipiiritapahtumat

### Liiketoiminta lähipiiriin kuuluvien osapuolten kanssa

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. – 30.6.2024			1.1. – 30.6.2023		
	Vuokra- tuotot	Hallinto- palvelut	Korko- tuotot	Vuokra- tuotot	Hallinto- palvelut	Korko- tuotot
Konsernin emoyhtiö - Sunborn Oy	-	-29	-	-	-28	-
Emoyhtiö - Sunborn International Holding Oy	-	-	1 146	-	-10	722
Sunborn International Oy	-	-	-	-	-10	-
Sunborn UK	1 724	-	-	1 596	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>1 724</b>	<b>-29</b>	<b>1 146</b>	<b>1 596</b>	<b>-48</b>	<b>722</b>

1 000 EUR	1.1. – 31.12.2023		
	Vuokra- tuotot	Hallinto- palvelut	Korko- tuotot
Konsernin emoyhtiö - Sunborn Oy	-	-55	-
Emoyhtiö - Sunborn International Holding Oy	-	-25	2 116
Sunborn International Oy	-	-10	-
Sunborn UK	3 223	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>3 223</b>	<b>-90</b>	<b>2 116</b>

1 000 EUR	30.6.2024		31.12.2023		30.6.2023	
	Saamiset	Velat	Saamiset	Velat	Saamiset	Velat
Konsernin emoyhtiö - Sunborn Oy	-	-	-	-	-	1
Emoyhtiö - Sunborn International Holding Oy	26 365	-	24 138	-	25 435	12
Sunborn International Oy	-	-	-	-	-	12
Sunborn UK	-	784	1	-	-	21
<b>Yhteensä</b>	<b>26 365</b>	<b>784</b>	<b>24 139</b>	<b>-</b>	<b>25 435</b>	<b>47</b>

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, Sunborn International Holding Oy:lle ja Sunborn International Oy:lle, ja saanut korkotuottoja Sunborn International Holding Oy:ltä. Korkotuotto syntyy emoyhtiölle myönnetystä lainasta, kuten alla on kuvattu.

Sisäinen saaminen emoyhtiö Sunborn International Holding Oy:ltä erääntyy syyskuussa 2026, kuitenkin joukkovelkakirjalainan ehtoihin liittyvissä tietyissä tapauksissa saaminen erääntyy ja tulee maksettavaksi välittömästi. Lainasaaminen kerryttää vuosittain korkotuottoa, mikä on kirjattu saamisiin emoyhtiöltä. Korko mukailee ulkoisen rahoituksen korkoa, ja oli 9,2 % 30.6.2024. Lainasaamisen käypä arvo vastaa suurin piirtein kirjanpitoarvoa, sillä velallisen luottoluokitus ei ole muuttunut merkittävästi lainan myöntämispäivästä, ja se kerryttää markkinatasoon perustuvaa korkoa.

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

#### **8. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat**

Ei raportoitavaa.