



SUNBORN LONDON OYJ

2726819-7

PUOLIVUOSIKATSAUS H2/2024

1.7. – 31.12.2024

28.2.2025

PUOLIVUOSIKATSAUS 1.7. – 31.12.2024
Keskeiset luvut – Sunborn London Oyj

	H2/2024	H2/2023	1.1. –	1.1. –
1 000 EUR	1.7. –	1.7. –	1.1. –	1.1. –
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Vuokratuotot	1 747	1 627	3 471	3 223
EBITDA	1 567	1 481	3 183	2 930
Liikevoitto	813	725	1 675	1 421
Sijoituskiinteistö (Laivahotelli)			30 517	32 026
Oma pääoma			24 570	25 873
Lainat			23 820	24 185

Keskeiset luvut – Operaattori Sunborn International (UK) Ltd

	H2/2024	H2/2023	1.1. –	1.1. –
1 000 EUR	1.7. –	1.7. –	1.1. –	1.1. –
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Liikevaihto	5 604	5 266	10 598	10 548
EBITDAR	1 992	1 694	3 589	3 652

Toimitusjohtaja Hans Niemi

“Vuokratuotot 1,747 M€ (1,627 M€), liiketoiminnan kulut ja EBITDA 1,567 M€ (1,281 M€) olivat johdon odotusten mukaiset.

Hotellitoiminta Sunborn International (UK) Ltd:n alaisuudessa osoitti toisella vuosipuoliskolla vaikuttavaa liikevaihdon kasvua kaikilla osastoilla. Sekä liikevaihto että kannattavuus ylittivät johdon odotukset ja vuoden 2024 toisella puoliskolla ylitettiin ennätyksiä. Kaiken kaikkiaan toisen vuosipuoliskon liikevaihto oli 5,604 miljoonaa punttaa (2023: 5,266 miljoonaa punttaa), mikä merkitsee +6,4 %:n kasvua. Samaan aikaan EBITDAR kasvoi vielä enemmän +17,6 % 1,992 miljoonaa punttaan (2023: 1,694 miljoonaa punttaa). Vahva kehitys kompensoi vuoden hitaampaa alkua, johon vaikuttivat ExCeL-messukeskuksen tapahtumakalenterin muutokset. Majoitusliiketoiminnan osalta liikevaihto kasvoi 3 %, ravintolaliiketoiminnan 11 % ja muu liikevaihto kasvoi 14 %, mikä johti kokonaisliikevaihdon kasvuun 6,4 %. Vuokrausaste kasvoi 6,0 %, ADR laski 3,1 % ja RevPAR nousi 2,8 % heijastaen vahvaa markkinakysyntää.

Vapaa-ajan segmentti kasvoi merkittävästi erityisesti elokuussa (+17 %) ja joulukuussa (+12 %), kun taas vilkas tapahtumakalenteri kasvatti marraskuussa liikevaihtoa 13 % vuotta aiemmasta. Tulevan vuoden 2025 ensimmäisen puoliskon odotetaan käyttäytyvän vuoden 2024 ensimmäisen puoliskon tavoin, säilyttäen vakaan käyttöasteen ja tuottotason hyötyen liike- ja vapaa-ajan matkailun jatkuvasta elpymisestä. 5.9.2024 yhtiö hyväksyi muutokset etuoikeutetun joukkovelkakirjalainan ehtoihin, eli laina-ajan pidentämisen 5.2.2026 saakka ja osana sopimusta joukkovelkakirjalainan haltijoille maksettiin 19.9.2024 muutospalkkio 1,0 % joukkovelkakirjalainan nimellismäärästä.”

Sunborn London Oyj - Taloudellinen katsaus 1.7. – 31.12.2024

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 punttaan (2023: 234 000 punttaa) kuukaudessa 1.1.2024 alkaen kattamaan kasvaneet pääomakustannukset, suunnitellut joukkovelkakirjalainan takaisinmaksut, alusvakuutukset ja luokituskulut.

Vuokratuotot raportointikaudelta olivat vuokrasopimuksen mukaisesti 1,747 miljoonaa euroa (1,627 miljoonaa). Valuuttakurssien vaihtelut vaikuttivat hieman euromääräisiin vuokratuottoihin. Kulut olivat ennusteen mukaiset.

Laivahotellin käypä arvo 31.12.2024 vastaa sen diskontattuihin kassavirtoihin perustuvaa kirjanpitoarvoa. Laivahotellin käypä arvo on 49,9 miljoonaa euroa viimeisimmän helmikuussa 2025 päivätyn arviokirjan mukaan.

Operaattorin taloudellinen katsaus 1.7. – 31.12.2024

Vuoden toinen puolisko alkoi tasaisesti, ja liikevaihto (YOY) pysyi heinäkuussa ennallaan. Elo-, loka-, marras- ja joulukuun liikevaihto oli ennätystasolla, minkä seurauksena kokonaistulos ylitti odotukset kasvaen selvästi ensimmäisestä vuosipuoliskosta.

Toisella vuosipuoliskolla liikevaihdon kasvu 6,4 % oli vaikuttavaa kaikilla osastoilla: majoitus kasvoi 3 %, ravintola 11 % ja muu liikevaihto 14 %, mikä johti 6 %:n nousuun vuodentakaisesta. Johto pyrki saavuttamaan korkeamman käyttöasteen, ja se kasvoikin 6,0 % hieman keskimääräistä alhaisemmalla hinnalla, mikä nosti RevPAR:ia kokonaisuudessaan +2,8 %. Vapaa-ajan markkinoilla kysyntä oli erityisen vahvaa, ja kasvu oli huikeaa etenkin elokuussa (+17 %) ja joulukuussa (+12 %), kun taas vilkas tapahtumakalenteri lisäsi liikevaihtoa marraskuussa 13 % vuoteen 2023 verrattuna. Majoitustuotot ylittää edelleen keskeisten kilpailijoiden markkinatason käyttöasteen ollessa 8 % korkeampi vertailukelpoisilla keskimääräisillä huonehinnoilla nostaten RevPAR:in 11 £/huone yli kilpailijoiden tason.

Vuoden 2025 tulokseen vaikuttavat useat tekijät. Helmikuussa vaikuttaa ICE-näyttelyn siirto Lontoosta Barcelonaan. ExCeL:n laajennus on kuitenkin määrä saattaa päätökseen ensimmäisen vuosineljänneksen loppuun mennessä, mikä saattaa edistää tulevaa kysyntää. DSEI:n paluu Lontooseen syyskuussa näkyy jo varauksissa. Odotukset vuoden 2025 ensimmäiselle puoliskolle ovat samanlaiset kuin viime vuoden ensimmäisellä puoliskolla.

Keskeiset suoritusmittarit H2 2024 vs. H2 2023

	Yhteensä H2 2024	Yhteensä H2 2023	Muutos
Liikevaihto M€	£ 5.60	£ 5.27	+ 6.4 %
EBITDAR M€	£ 1.99	£ 1.81	+ 9.7 %
<i>Liikevaihdon jakauma</i>			
Majoitus	58 %	60 %	- 2.0 %
Ravintola	36 %	34 %	+ 1.5 %
Muut	6 %	6 %	- 0.5 %
Muutos-%	Yhteensä H2 2024		
ADR	- 3 %		
Käyttöaste-%	+ 6 %		
RevPar	+ 3 %		

Kommentit:

Raportointijakson aikana käyttöaste kasvoi 6 %, mutta keskimääräinen huonehinta laski 4,50 punnalla, saavuttaen silti RevPARin kasvun 3,50 punnalla.

Ruoka- ja juomamyynä kasvoi 11 % nousten 1,8 miljoonasta punnasta 2,0 miljoonaan puntaan.

Kustannukset ja kannattavuus paranivat vuoden jälkimmäisellä puoliskolla kaikkien osastojen liikevaihdon kasvun myötä. EBITDA suhteessa liikevaihtoon nousi vuonna 2024 vuoden 2023 tasosta 34,4 % tasolle 35,6 %.

Merkittävät tapahtumat raportointikaudella ja sen jälkeen

Sunborn International Holding Oy, Sunborn London Oyj:n emoyhtiö, ilmoitti 6. joulukuuta 2024 suunnittelewansa fuusiota Rush Factory Oyj:n kanssa tavoitteenaan listata yhtiön osakkeet Helsingin Nasdaq First North -markkinapaikalle keväällä 2025 sekä varmistaa noin 11,8 miljoonan euron merkintäsitoumukset pääomankorotusta varten. Onnistuneen listautumisen myötä yhtiön pääomarakenne vahvistuisi ja se mahdollistaisi uusien hankkeiden rahoituksen ja kehittämisen, mukaan lukien suunnitellun Sunborn London -jahdinhotellin korvaamisen.

Sunborn London Oyj sai 5. syyskuuta 2024 onnistuneesti joukkovelkakirjojen haltijoiden hyväksynnän senioriehtoisten vakuudellisten joukkovelkakirjojensa (ISIN NO0011099772) ehtojen muutoksiin. Hyväksytyt muutokset sisältävät joukkovelkakirjalainan eräpäivän jatkamisen 5. helmikuuta 2026 saakka. Päätös hyväksyttiin vaadittujen äänikynnyksien mukaisesti, ja Nordic Trustee AS toteutti muutokset. Osana sopimusta joukkovelkakirjojen haltijat saivat 1 %:n muutospalkkion joukkovelkakirjojen nimellis arvosta, joka maksettiin 19. syyskuuta 2024.

Arvio tulevasta kehityksestä

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

Johto odottaa Royal Docks -alueen jatkavan positiivista kehitystään ja vastaavan vahvaan hotellihuoneiden ja -palveluiden kysyntään. London Excel laajentaa myös toimintaansa hotellin lähistöllä uudella Immerse LDN -hankkeella, josta on tarkoitus tulla Yhdistyneen kuningaskunnan suurin immerssiivinen viihdekeskus. Osa tästä kehityshankkeesta avattiin jo vuoden 2024 kolmannella neljänneksellä Excelin rantapromenadilla, suoraan hotellialuksen edustalla. Lisääntynyt kävijämäärä ja vilkastunut toiminta hotellin välittömässä läheisyydessä arvioidaan jo vaikuttavan myönteisesti liikevaihtoon ja vierailijamääriin.

Arvio toiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä

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

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 1.7. – 31.12.2024	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	10
4. Sijoituskiinteistöt	11
5. Oma pääoma	12
6. Lainat	12
7. Lähipiiritapahtumat	13
8. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat.....	14

KONSERNIN TULOSLASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	Liitetieto	1.7. – 31.12.2024	1.7. – 31.12.2023	1.1. – 31.12.2024	1.1. – 31.12.2023
Vuokratuotto konserniyhtiöltä	3, 7	1 747	1 627	3 471	3 223
Poistot	4	-754	-756	-1 508	-1 508
Liiketoiminnan muut kulut		-180	-146	-288	-293
Liikevoitto		813	725	1 675	1 421
Rahoitustuotot	7	1 162	1 410	2 319	2 169
Rahoituskulut		-1 584	-1 381	-2 973	-2 613
Rahoitustuotot ja -kulut		-421	29	-654	-445
Tulos ennen veroja		392	754	1 021	977
Tuloverot		264	118	0	0
Laskennalliset verot		-342	-269	-204	-195
Tilikauden voitto		313	603	817	781
Tilikauden laaja tulos yhteensä		313	603	817	781

Tuloslaskelmaa tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

KONSERNIN TASE (IFRS)

1 000 EUR	Liitetieto	31.12.2024	31.12.2023
Varat			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	4	30 517	32 026
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	7	25 150	24 138
Pitkäaikaiset varat yhteensä		55 667	56 164
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset saman konsernin yrityksiltä	7	-	1
Muut saamiset		15	21
Rahat ja pankkisaamiset		9	234
Lyhytaikaiset varat yhteensä		24	255
Varat yhteensä		55 691	56 419
Oma pääoma ja velat			
Osakepääoma	5	80	80
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		600	600
Kertyneet voittovarot		23 890	25 193
Oma pääoma yhteensä		24 570	25 873
Velat			
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	6	23 120	-
Laskennalliset verovelat		5 950	6 276
Pitkäaikaiset velat yhteensä		29 070	6 276
Lyhytaikaiset velat			
Lainat	6	700	24 185
Velat saman konsernin yrityksille	7	1 272	-
Ostovelat ja muut velat		29	26
Siirtovelat		50	58
Lyhytaikaiset velat yhteensä		2 051	24 270
Velat yhteensä		31 121	30 546
Oma pääoma ja velat yhteensä		55 691	56 419

Tasetta tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA (IFRS)

1 000 EUR	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarajat	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2023	80	600	26 318	26 998
Tilikauden voitto			781	781
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0	0	781	781
Liiketoimet emoyhtiön kanssa: Konserniavustus vähennettynä verovelalla			-1 905	-1 905
Suoraan omaan pääomaan kirjatut omistajien tekemät sijoitukset ja varojen jakaminen yhteensä	0	0	-1 905	-1 905
Oma pääoma 31.12.2023	80	600	25 193	25 873
Oma pääoma 1.1.2024	80	600	25 193	25 873
Tilikauden voitto			817	817
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0	0	817	817
Liiketoimet emoyhtiön kanssa: Konserniavustus vähennettynä verovelalla			-2 120	-2 120
Suoraan omaan pääomaan kirjatut omistajien tekemät sijoitukset ja varojen jakaminen yhteensä	0	0	-2 120	-2 120
Oma pääoma 31.12.2024	80	600	23 890	24 570

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

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	Liitetieto	1.1. – 31.12.2024	1.1. – 31.12.2023
Liiketoiminnan kassavirta			
Tilikauden voitto ennen veroja		1 021	977
Oikaisuerät			
Poistot	4	1 508	1 508
Rahoitustuotot ja -kulut		654	445
Käyttöpääoman muutos			
Saamisten muutos		7	3 574
Velkojen muutos		1 275	-1 171
Liiketoiminnan nettokassavirta		4 465	5 332
Investointien kassavirta			
Investoinnit	4	-	-46
Investointien nettokassavirta		-	-46
Rahoituksen kassavirta			
Lainojen takaisinmaksu		-675	-500
Velat/saamiset konserniyhtiöille/-yhtiöiltä	7	-1 361	-3 577
Transaktiokulut		-325	-
Maksetut korot ja rahoituskulut		-2 318	-2 175
Rahoituksen nettokassavirta		-4 679	-6 252
Rahavarat tilikauden alussa		234	1 162
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		-11	37
Rahavarojen muutos		-224	-929
Rahavarat tilikauden lopussa		9	234

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 perheyritys. 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 31.12.2024, on laadittu Euroopan unionin noudattamien kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) ja *IAS 34 Osavuosisikatsaukset* mukaisesti. Osavuosisikatsaus perustuu samoihin laatimisperiaatteisiin ja laskentamenetelmiin kuin vuositilinpäätös 2023, sekä vuoden 2023 tilinpäätöksessä kuvattuihin uusiin ja päivitettyihin IFRS-standardeihin. Osavuosisikatsaus ei sisällä kaikkia vuositilinpäätöksessä 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.

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	31.12.2024	31.12.2023
vuoden aikana	1 780	1 698
1-2 vuoden aikana	-	-
2-3 vuoden aikana	-	-
3-4 vuoden aikana	-	-
4-5 vuoden aikana	-	-
yli 5 vuoden aikana	-	-
Yhteensä	1 780	1 698

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 31.12.2024 on noin 37 miljoonaa euroa (31.12.2023: 37 miljoonaa euroa), mikä vastaa likimääräisesti laivahotellin kirjanpitoarvoa. 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 arvo on 49,9 miljoonaa euroa viimeisimmän helmikuussa 2025 päivätyn ulkopuolisen arvioitsijan arviokirjan mukaan.

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
Hankintameno 1.1.2023	45 432
Lisäykset	142
Hankintameno 31.12.2023	45 574
Kertyneet poistot 1.1.2023	12 040
Poistot	1 508
Kertyneet poistot 31.12.2023	13 548
Kirjanpitoarvo 1.1.2023	33 393
Kirjanpitoarvo 31.12.2023	32 026
1 000 EUR	Laivahotelli
Hankintameno 1.1.2024	45 574
Hankintameno 31.12.2024	45 574
Kertyneet poistot 1.1.2024	13 548
Poistot	1 508
Kertyneet poistot 31.12.2024	15 056
Kirjanpitoarvo 1.1.2024	32 026
Kirjanpitoarvo 31.12.2024	32 517

Vuokratuotot ja välittömät hoitokulut laivahotelliin liittyen on kirjattu tuloslaskelmaan seuraavasti:

1 000 EUR	1.1. – 31.12.2024	1.1. – 31.12.2023
Vuokratuotto	3 471	3 223
Välittömät liiketoiminnan kulut sijoituskiinteistöstä	112	111

5. Oma pääoma

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

6. Lainat

1 000 EUR	31.12.2024	31.12.2023
Pitkäaikainen:		
Joukkovelkakirjalaina	23 120	-
Lyhytaikainen:		
Joukkovelkakirjalaina	700	24 185
Yhteensä	23 820	24 185

22.9.2021 yhtiö laski liikkeelle nimellisarvoltaan 25,5 miljoonan euron vakuudellisen joukkovelkakirjalainan tietyille institutionaalisille sijoittajille tarkoituksenaan erääntyvän joukkovelkakirjalainan uudelleenrahoitus vastaavilla ehdoilla. Joukkovelkakirjalaina on euomääräinen ja erääntyy 5.2.2026 mennessä. Yhtiö maksaa lainan takaisin eräpäivänä nimellisarvossaan lisättynä 1 %:n preemiolla. Sopimuksen mukainen korko on 5,5 % plus 3 kk Euribor. Efektiivinen korko on 8,26 %.

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.

31.12.2024

1 000 EUR	< 1 vuosi	1 - 2 vuotta	2 - 3 vuotta	3 - 5 vuotta	Yhteensä
Velat konserniyhtiöille	1 272	-	-	-	1 272
Ostovelat ja muut velat	29	-	-	-	29
Joukkovelkakirjalaina	700	23 120	-	-	23 820
Joukkovelkakirjalainan korot	2 295	1 920	231	-	4 446
Yhteensä	4 296	25 040	231	-	29 567

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

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: "påkavsgaranti").

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. Koska liikkeeseenlaskija suoritti merkittävän lainanlyhennyksen ja Amendment Fee -maksun juuri ennen vuodenvaihdetta, liikkeeseenlaskija ei täyttänyt vähimmäiskassavarantoon liittyvää ehtoa Maintenance Test -testauspisteessä 31.12.2024. Koska maksuvalmiusehto ei täyttynyt, emoyhtiö on tarjonnut 28 t€:n vajauksen Equity Cure -järjestelyä varmistaakseen H2:n vähimmäiskassavarantoehdon täyttymisen.

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	1.7. – 31.12.2024			1.7. – 31.12.2023		
	Vuokra- tuotot	Hallinto- palvelut	Korko- tuotot	Vuokra- tuotot	Hallinto- palvelut	Korko- tuotot
Konsernin emoyhtiö - Sunborn Oy	-	-29	-	-	-28	-
Emoyhtiö - Sunborn International Holding Oy	-	-100	1 154	-	-15	1 395
Sunborn UK	1 747	-	-	1 627	-43	-
Yhteensä	1 747	-129	1 154	1 627	-90	1 395

1 000 EUR	1.1. – 31.12.2024			1.1. – 31.12.2023		
	Vuokra- tuotot	Hallinto- palvelut	Korko- tuotot	Vuokra- tuotot	Hallinto- palvelut	Korko- tuotot
Konsernin emoyhtiö - Sunborn Oy	-	-29	-	-	-55	-
Emoyhtiö - Sunborn International Holding Oy	-	-100	2 301	-	-25	2 116
Sunborn International Oy	-	-	-	-	-10	-
Sunborn UK	3 471	-	-	3 223	-	-
Yhteensä	3 471	-129	2 301	3 223	-90	2 116

1 000 EUR	31.12.2024		31.12.2023	
	Saamiset	Velat	Saamiset	Velat
Emoyhtiö - Sunborn International Holding Oy	25 150	-	24 138	-
Sunborn UK	-	1 272	1	-
Yhteensä	25 150	1 272	24 138	-

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. Korke mukaillee ulkoisen rahoituksen korkoa, ja oli 8.34 % 31.12.2024. 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

Sunborn International Holding Oy, Sunborn London Oyj:n emoyhtiö, ilmoitti 6. joulukuuta 2024 suunnittelevansa fuusiota Rush Factory Oyj:n kanssa tavoitteenaan listata yhtiön osakkeet Helsingin Nasdaq First North -markkinapaikalle keväällä 2025 ja varmistaa noin 11,8 miljoonan euron merkintäsitoumukset pääomankorotusta varten. Onnistuneen listautumisen myötä yhtiön pääomarakenne vahvistuisi ja mahdollistaisi uusien hankkeiden rahoittamisen ja kehittämisen, mukaan lukien suunnitellun Sunborn London -laivahotellin korvaamisen.