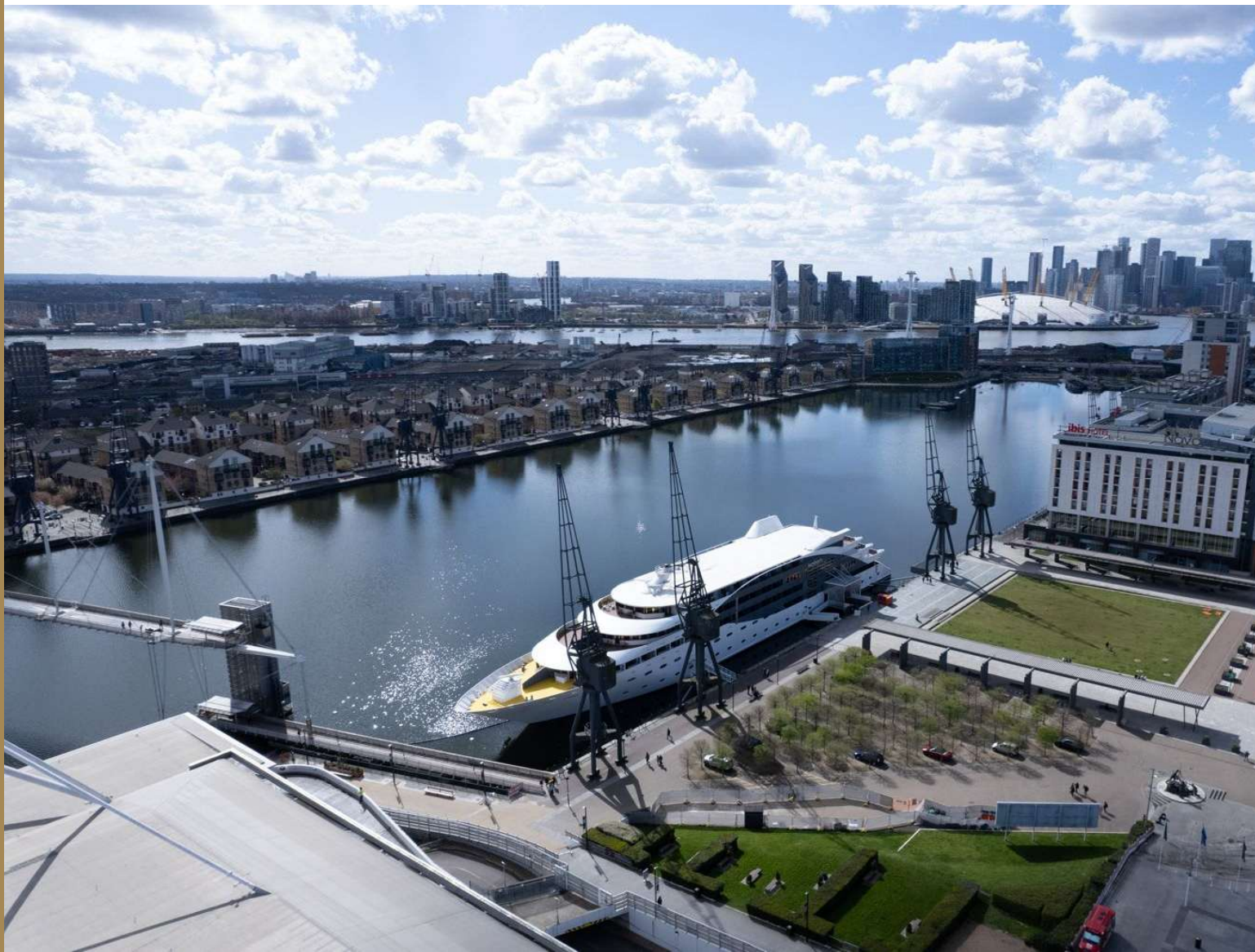




SUNBORN LONDON OYJ

2726819-7

PUOLIVUOSIKATSAUS H1 2026

1.1. – 30.6.2026

14.8.2026

PUOLIVUOSIKATSAUS 1.1. – 30.6.2026
Keskeiset luvut – Sunborn London Oyj

	H1/2026	H1/2025	1.1. –
1 000 EUR	1.1. – 30.6.2026	1.1. – 30.6.2025	31.12.2025
Vuokratuotot	1 863	1 760	3 555
EBITDA	1 722	1 642	3 290
Liikevoitto	1 297	888	2 441
Sijoituskiinteistö (Laivahotelli)	29 277	29 763	29 668
Oma pääoma	25 096	25 315	24 043
Lainat	22 525	23 470	23 122

Keskeiset luvut – Operaattori Sunborn International (UK) Ltd

	H1/2026	H1/2025	1.1. –
1 000 GBP	1.1. – 30.6.2026	1.1. – 30.6.2025	31.12.2025
Liikevaihto	5 484	5 125	11 027
EBITDAR	1 307	1 450	3 382

Toimitusjohtaja Hans Niemi

“Sunborn London Oyj:n kehitys oli vuoden 2026 ensimmäisellä vuosipuoliskolla vakaata, mikä kuvastaa pitkäaikaisen vuokrasopimusrakenteen kestävyyttä. Liikkeeseenlaskijan vuokratuotot kasvoivat 1,863 miljoonaan euroon (1,760 miljoonaa euroa) kuukausittaisen vuokran noustua 270 000 puntaan 1.1.2026 alkaen. EBITDA parani 1,722 miljoonaan euroon (1,642 miljoonaa euroa) ja liikevoitto kasvoi 1,297 miljoonaan euroon (0,888 miljoonaa euroa). Liiketoiminnan kulut olivat vertailuvuoden tasolla ja johdon odotusten mukaiset.

Hotellia operoivan Sunborn International (UK) Ltd:n liikevaihto kasvoi vuoden 2026 ensimmäisellä vuosipuoliskolla 7,0 % ja oli 5,5 miljoonaa puntaa. EBITDAR oli 1,3 miljoonaa puntaa (1,5 miljoonaa puntaa), mikä heijastaa kustannuspaineita. Keskeisiä kustannuksia kasvattaneita tekijöitä olivat huhtikuussa 2025 voimaan tullut työnantajan sosiaalimaksujen (National Insurance) korotus, National Living Wage -vähimmäispalkan peräkkäiset korotukset, korkeammat kiinteistömaksut sekä kasvaneet varauskomissio- ja korttimaksut. Johto on käynnistänyt kohdennetun korjaavien toimenpiteiden ohjelman, johon kuuluvat kiinteistön business rates -verotuksen ulkopuolinen asiantuntija-arvio, automatisoidun revenue management -järjestelmän käyttöönotto, uusi verkkosivustoalusta provisiovapaan suorien varausten kanavan vahvistamiseksi sekä ravintolaliiketoiminnan kannattavuuden parantamiseen tähtäävät toimet, jotka koskevat toimittajasopimuksia, hinnoittelua ja ruokalistasuunnittelua. Toimenpiteiden vaikutusten odotetaan näkyvän asteittain vuoden 2026 toisesta vuosipuoliskosta alkaen.

Hotellin lähiympäristön lisääntyneen aktiivisuuden odotetaan vaikuttavan myönteisesti liikevaihtoon ja kävijämääriin. Ennakkovarausten kehitys sekä vahvistunut ja tasapainoisempi tapahtumakanta tukevat vakaata näkymää koko vuodelle 2026. Liikevaihdon odotetaan jatkavan kasvuaan tapahtumaliiketoiminnan vaihteluista huolimatta.

Tammikuussa 2026 joukkovelkakirjalainan haltijat hyväksyivät yhtiön vakuudellisen joukkovelkakirjalainan eräpäivän siirtämisen 5.2.2027 saakka, mikä vahvistaa yhtiön rahoituksellista joustavuutta lähitulevaisuudessa.

Yhtiön painopisteenä on edelleen omaisuuden arvon turvaaminen, kovenanttiehtojen noudattaminen ja ennakoitavan kassavirran varmistaminen.”

Sunborn London Oyj - Taloudellinen katsaus 1.1. – 30.6.2026

Sunborn London Oyj ("Yhtiö") on erillisyyhtiö, jonka tarkoituksena on Sunborn London -laivahotellin omistus ja edelleenvuokraus. Alus on vuokrattu sisäisellä vuokrasopimuksella sisaryhtiö Sunborn International (UK) Ltd:lle. Kuukausivuokra on nostettu 270 000 puntaan 1.1.2026 alkaen.

Vuokratuotot raportointikaudelta olivat vuokrasopimuksen mukaisesti 1,863 miljoonaa euroa (1,760 miljoonaa). Valuuttakurssien vaihtelut vaikuttivat hieman euromääräisiin vuokratuottoihin. Kulut olivat ennusteen mukaiset.

Vuoden 2026 ensimmäisellä vuosipuoliskolla yhtiö lyhensi joukkovelkakirjalainansa 0,600 miljoonalla eurolla. Joukkovelkakirjalainan ulkona oleva nimellisarvo oli 30.6.2026 yhteensä 22,525 miljoonaa euroa.

Laivahotellin käypä arvo 30.6.2026 vastaa sen diskontattuihin kassavirtoihin perustuvaa kirjanpitoarvoa. Laivahotellin käypä arvo on 49,9 miljoonaa euroa viimeisimmän vuodelta 2025 olevan arviokirjan mukaan.

Operaattorin taloudellinen katsaus 1.1. – 30.6.2026

Kokonaisuutena myynnin kehitys oli vahvaa. Kokonaisliikevaihto oli 5,485 miljoonaa punttaa, mikä ylitti budjetin 78 tuhannella punnalla (+1,4 %) ja vuoden 2025 tason 360 tuhannella punnalla (+7,0 %). Myönteistä kehitystä tukivat kaikkien keskeisten liikevaihtoerien hyvä kehitys.

Majoitusliikevaihto oli 3,006 miljoonaa punttaa, eli lähellä budjetoitua tasoa ja vain 0,9 % alle tavoitteen. Vuoteen 2025 verrattuna majoitusliikevaihto kasvoi 4,3 %. Käyttöaste oli erityisen vahva, 83,9 %, ja ylitti selvästi sekä budjetoidun tason (77,9 %) että vuoden 2025 tason (78,6 %). Tämä osoittaa huonekysynnän kasvaneen ja myytyjen huoneiden määrän lisääntyneen. Keskimääräinen huonehinta (ADR) oli 141,73 punttaa, mikä jäi sekä budjetista että vertailuvuodesta. Korkeampi käyttöaste kompensoi kuitenkin huonehinnan laskun, minkä seurauksena RevPAR oli 119,55 punttaa, kasvaen 4,1 % vuodentakaisesta ja jääden vain 0,4 % budjetoidusta.

Ravintolatoiminnan liikevaihto oli 2,008 miljoonaa punttaa, eli lähes budjetoidulla tasolla ja vain 0,3 % alle tavoitteen. Vuoteen 2025 verrattuna liikevaihto kasvoi vahvasti, 7,1 %. Kehitystä tukivat ravintola-, baari- ja tapahtumaliiketoiminnan edelleen hyvä kehitys, vaikka tapahtuma-asiakkaiden määrässä oli joitakin heikompia kuukausia.

Muu liikevaihto oli keskeinen kokonaiskehitystä vahvistanut tekijä. Liikevaihto oli 470 tuhatta punttaa, mikä ylitti budjetin 31,2 %-lla ja vuoden 2025 tason 28,4 %-lla. Kasvu johtui pääasiassa vähäisen osallistujamäärän tapahtumista perityistä vähimmäisveloituksista sekä tapahtumatilojen vuokrauksen ja muiden oheistuottojen aidosta kasvusta.

Kokonaisuutena katsauskausi osoitti liikevaihdon vahvaa kasvua ja liiketoiminnan hyvää kestävyyttä. Korkeampi käyttöaste ja ravintolaliiketoiminnan jatkuvasti hyvä kehitys kompensoivat huonehintojen laskua enemmän kuin täysimääräisesti. Muun liikevaihdon merkittävä kasvu vahvisti kokonaiskehitystä entisestään, minkä ansiosta kokonaisliikevaihto ylitti sekä budjetoidun että vertailuvuoden tason.

Vahva liikevaihdon kehitys jäi kuitenkin osittain UK:n laajempaa hotelli- ja ravintola-alaa koskevien kustannuspaineiden rasittamaksi. Työnantajan sosiaali- (National Insurance) ja eläkemaksut ovat nousseet merkittävästi huhtikuussa 2025 toteutetun työnantajan NIC-maksuprosentin korotuksen myötä 13,8 %:sta 15 %:iin sekä työntekijäkohtaisen tulorajan laskettua 9 100 punnasta 5 000 puntaan. Lisäksi National Living Wage - vähimmäispalkkaan on tehty peräkkäisiä lakisääteisiä korotuksia. Tämän seurauksena henkilöstökulut ovat kasvaneet liikevaihtoa nopeammin henkilöstön keskimääräisen lukumäärän laskusta huolimatta. Kehitys johtuu siten työntekijäkohtaisen lakisääteisen kustannustason noususta eikä henkilöstömäärän kasvusta.

Business rates -kiinteistövero on edelleen merkittävä kiinteä kustannuserä ja myyntiprovisiot ovat kasvaneet selvästi liikevaihtoa nopeammin. Tähän ovat vaikuttaneet provisiovapaiden suorien verkkosivustovarausten osuuden

pienentyminen, muutokset yritysasiakaskannassa sekä maksukortilla maksettavien ravintola- ja tapahtumatuottojen osuuden kasvu.

Johto on ryhtynyt toimenpiteisiin hallittavissa olevien kustannuserien pienentämiseksi. Huonehinnoittelun optimoimiseksi otetaan käyttöön automaattinen kysyntään perustuva revenue management -järjestelmä, ja verkkosivustoalusta uudistetaan suorien varausten konversioasteen parantamiseksi sekä provisiovapaan suoramyyntikanavan vahvistamiseksi. Hinnoittelurakenteen muutoksilla, kuten OTA-kanavien eriytettyä aamiaisellisella hinnalla ja pelkän huoneen sisältävien hintojen palauttamisella, pyritään ohjaamaan kysyntää suoriin varauskanaviin ja tukemaan ravintolaliiketoiminnan kannattavuutta.

Ravintolaliiketoiminnassa toimittajasopimusten ehtoja neuvotellaan uudelleen ja juomien hinnoittelua sekä ruokalistasuunnittelua tarkastellaan katetason suojaamiseksi nykyisellä henkilöstömäärällä. Lisäksi kiinteistön business rates -verotuksen perusteista on tilattu ulkopuolinen asiantuntija-arvio, jonka tavoitteena on saada sekä takautuva hyvitys että alentaa veron tasoa jatkossa. Lakisääteisiin sosiaalimaksujen ja palkkatasojen korotuksiin ei voida vaikuttaa operatiivisin toimenpitein, vaan niiden vaikutuksia pyritään kompensoimaan hinnoittelun ja tuottavuuden parantamisen avulla.

Keskeiset suoritusmittarit H1 2026 vs. H1 2025

	Yhteensä H1 2026	Yhteensä H1 2025	Muutos
Liikevaihto M€	£ 5.48	£ 5.12	+ 7 %
EBITDAR ME	£ 1.48	£ 1.47	+ 1 %
<i>Liikevaihdon jakauma</i>			
Majoitus	55 %	56 %	- 1 %
Ravintola	37 %	37 %	0 %
Muut	9 %	7 %	+ 2 %
Muutos-%			
ADR	- 2 %		
Käyttöaste-%	+ 5 %		
RevPar	+ 4 %		

Merkittävät tapahtumat raportointikaudella ja sen jälkeen

Tammikuussa 2026 Sunborn London Oyj sai joukkovelkakirjalainan haltijoilta hyväksynnän yhtiön vakuudellisen joukkovelkakirjalainan (ISIN NO0011099772) ehtojen muuttamiselle. Hyväksytyt muutokset sisältävät joukkovelkakirjalainan eräpäivän siirtämisen 5.2.2027 saakka. Yhtiö valmistautuu joukkovelkakirjalainan uudelleenrahoitukseen vuoden 2026 aikana.

Kesäkuussa 2026 London Borough of Newham Council myönsi rakennusluvan nykyisen Sunborn London -jahtihotellin korvaamiselle Sunbornin uuden sukupolven Evolution Series -aluksella sekä pysyvän, parannetun kiinnityspaikan toteuttamiselle Royal Victoria Dockissa. Uuteen seitsemän kannen alukseen tulee 223 hotellihuonetta ja sviittiä sekä laajennetut ravintola- ja tapahtumatilat, mikä kasvattaa merkittävästi kapasiteettia ja parantaa toiminnan tehokkuutta. Hanketta, mukaan lukien aluksen rakentamista, rahoitusta ja sidosryhmäjärjestelyjä, edistetään Sunborn-konsernitasolla. Rakennusluvan myöntämisellä ei ole välitöntä vaikutusta yhtiön taloudelliseen asemaan raportointikaudella.

Arvio tulevasta kehityksestä

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

Hotelliliiketoiminnan tulevaisuudennäkymät ovat edelleen myönteiset, joskin vaihtelevat. Kysynnän odotetaan kasvavan kesä- ja syyskauden lähestyessä. Heinäkuu on kehittynyt vahvasti, mitä tukee The O2 -areenalla järjestettävien tapahtumien lisääntynyt kysyntä, kun taas elokuun varauskanta on kehittynyt maltillisemmin. Syyskuu on tällä hetkellä keskeisin huomion kohde, sillä tarjouspyyntöjen määrä on vähäisempi eikä kuukaudelle ole varmistunut merkittävää vetonaulatapahtumaa, mikä aiheuttaa painetta budjettitavoitteiden saavuttamiselle. Tulevien kuukausien varauskanta on pääosin normaalin ennakkovarauskäyrän mukainen, ja varausten odotetaan lisääntyvän ajankohdan lähestyessä.

Kokous- ja tapahtumaliiketoiminnan kehitys on niin ikään vaihtelevaa. Heinäkuu on kehittynyt odotuksia paremmin, ja useimpien muiden kuukausien varauskanta on tällä hetkellä hyvällä tasolla. Tapahtumakeskus ExCeL Londonin tapahtumakalenterin vahvistuminen, mukaan lukien tapahtumamäärien ja osallistujakysynnän kasvu, tarjoaa hyvän mahdollisuuden kasvattaa myytyjen hotellihuoneiden määrää sekä ravintolaliikevaihtoa ja muita oheistuottoja.

Kokonaisuutena näkymät ovat edelleen lupaavat. Kehitystä tukevat markkinaolosuhteiden paraneminen ja varausten mahdollinen lisäkasvu. Syyskuu on kuitenkin edelleen keskeinen kuukausi, johon kaupallisia toimenpiteitä on kohdennettava erityisesti.

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.

Ison-Britannian hotelli- ja ravintola-alan kohdistuvat kustannusinflaatiopaineet – mukaan lukien työnantajan sosiaalimaksujen (National Insurance) ja vähimmäispalkan (National Living Wage) lakisääteiset korotukset, business rates -kiinteistövero sekä kasvavat jakelu- ja maksuprovisiot – saattavat edelleen heikentää operaattorin katteita ja siten sen kykyä suoriutua yhtiölle maksettavista vuokramaksuista.

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

SISÄLTÖ

KONSERNIN TULOSLASKELMA (IFRS)	7
KONSERNIN TASE (IFRS)	8
LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA (IFRS)	9
KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA (IFRS)	10
LIITETIEDOT (IFRS)	11
1. Yleistä.....	11
2. Yhteenveto merkittävistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista	11
3. Vuokratuotot lähipiiriyhtiöiltä ja muut tuotot	11
4. Sijoituskiinteistöt	12
5. Oma pääoma	13
6. Lainat	13
7. Lähipiiritapahtumat	14
8. Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat.....	16

KONSERNIN TULOSLASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	Liitetieto	1.1. – 30.6.2026	1.1. – 30.6.2025	1.1. – 31.12.2025
Vuokratuotto konserniyhtiöltä	3, 7	1 863	1 760	3 555
Poistot	4	-425	-754	-850
Liiketoiminnan muut kulut		-141	-119	-264
Liikevoitto		1 297	888	2 441
Rahoitustuotot	7	908	1 033	1 964
Rahoituskulut		-889	-990	-1 987
Rahoitustuotot ja -kulut		19	43	-23
Tulos ennen veroja		1 316	931	2 418
Tuloverot		-320	-308	0
Laskennalliset verot		56	122	-484
Tilikauden voitto		1 053	745	1 934
Tilikauden laaja tulos yhteensä		1 053	745	1 934

Tuloslaskelmaa tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

KONSERNIN TASE (IFRS)

1 000 EUR	Liitetieto	30.6.2026	31.12.2025	30.6.2025
Varat				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	4	29 277	29 668	29 763
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	7	24 200	22 985	26 278
Pitkäaikaiset varat yhteensä		53 478	52 652	56 041
Lyhytaikaiset varat				
Myyntisaamiset saman konsernin yrityksiltä	7	-	-	-
Muut saamiset		11	40	12
Rahat ja pankkisaamiset		262	476	44
Lyhytaikaiset varat yhteensä		273	515	56
Varat yhteensä		53 750	53 168	56 096
Oma pääoma ja velat				
Osakepääoma	5	80	80	80
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		600	600	600
Kertyneet voittovarot		24 416	23 363	24 635
Oma pääoma yhteensä		25 096	24 043	25 315
Velat				
Pitkäaikaiset velat				
Lainat	6	-	21 722	-
Laskennalliset verovelat		5 762	5 819	5 829
Pitkäaikaiset velat yhteensä		5 762	27 540	5 829
Lyhytaikaiset velat				
Lainat	6	22 525	1 400	23 470
Velat saman konsernin yrityksille	7	7	126	1 138
Ostovelat ja muut velat		1	11	3
Siirtovelat		359	48	342
Lyhytaikaiset velat yhteensä		22 892	1 584	24 953
Velat yhteensä		28 654	29 124	30 781
Oma pääoma ja velat yhteensä		53 750	53 168	56 096

Tasetta tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA (IFRS)

1 000 EUR	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2025	80	600	23 890	24 570
Tilikauden voitto			745	745
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0	0	745	745
Suoraan omaan pääomaan kirjatut omistajien tekemät sijoitukset ja varojen jakaminen yhteensä	0	0	0	0
Oma pääoma 30.6.2025	80	600	24 635	25 315
Oma pääoma 1.7.2025	80	600	24 635	25 315
Tilikauden voitto			1 190	1 190
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0	0	1 190	1 190
Liiketoimet emoyhtiön kanssa: Konserniavustus vähennettynä verovelalla			-2 461	-2 461
Suoraan omaan pääomaan kirjatut omistajien tekemät sijoitukset ja varojen jakaminen yhteensä	0	0	-2 461	-2 461
Oma pääoma 31.12.2025	80	600	23 363	24 043
Oma pääoma 1.1.2026	80	600	23 363	24 043
Tilikauden voitto			1 053	1 053
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0	0	1 053	1 053
Suoraan omaan pääomaan kirjatut omistajien tekemät sijoitukset ja varojen jakaminen yhteensä	0	0	0	0
Oma pääoma 30.6.2026	80	600	24 416	25 096

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

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA (IFRS)

1 000 EUR	Liitetieto	1.1. – 30.6.2026	1.1. – 31.12.2025	1.1. – 30.6.2025
Liiketoiminnan kassavirta				
Tilikauden voitto ennen veroja		1 316	2 418	931
Oikaisuerät				
Poistot	4	425	850	754
Rahoitustuotot ja -kulut		-19	23	-43
Käyttöpääoman muutos				
Saamisten muutos		29	-25	3
Velkojen muutos		-129	-1 165	-160
Liiketoiminnan nettokassavirta		1 622	2 100	1 484
Investointien kassavirta				
Investoinnit	4	-35	-	-
Investointien nettokassavirta		-35	-	-
Rahoituksen kassavirta				
Lainojen takaisinmaksu		-600	-700	-350
Velat/saamiset konserniyhtiöille/-yhtiöiltä	7	-322	1 006	-126
Transaktiokulut		0	-80	0
Maksetut korot ja rahoituskulut		-880	-1 875	-974
Rahoituksen nettokassavirta		-1 802	-1 649	-1 449
Rahavarat tilikauden alussa		476	9	9
Valuuttakurssien muutosten vaikutus		1	14	-1
Rahavarojen muutos		-214	466	34
Rahavarat tilikauden lopussa		262	475	44

Yllä olevaa kassavirtalaskelmaa tulee lukea yhdessä liitetietojen kanssa.

LIITETIEDOT (IFRS)

1. Yleistä

Sunborn London Oy on Suomessa toimiva julkinen osakeyhtiö ("Yhtiö"), jonka rekisteröity osoite on Juhana Herttuan puistokatu 23, Turku, Suomi. Sunborn London Oy perustettiin 30.4.2016. Sunborn London Oy 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 2026 ja 2025. Konsernin emoyhtiö Sunborn International Oy tuottaa Sunborn London Oy:lle hallinnolliset palvelut. Sunborn UK toimii laivahotellin vuokraajana ja operaattorina.

Sunborn International Holding Oy on Sunborn London Oy:n emoyhtiö omistaen 100 % yhtiön osakkeista, kuten myös Sunborn UK:n. Sunborn International Holding Oy kuuluu suomalaiseen Sunborn International -konserniin. Konserni keskittyy luksusjahtihotellien, kelluvien rakenteiden ja muiden korkeatasoisten kiinteistökohteiden kehittämiseen.

2. Yhteenveto merkittävistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista

Laatimisperusta

Tämä osavuositarkastus kuudelta kuukaudelta, päättyen 30.6.2026, on laadittu Euroopan unionin noudattamien kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) ja *IAS 34 Osavuositarkastukset* mukaisesti. Osavuositarkastus perustuu samoihin laatimisperiaatteisiin ja laskentamenetelmiin kuin vuositilinpäätös 2025, sekä vuoden 2025 tilinpäätöksessä kuvattuihin uusiin ja päivitettyihin IFRS-standardeihin. Osavuositarkastus ei sisällä kaikkia vuositilinpäätöksessä esitettyjä tietoja ja liitetietoja, joten sitä tulee lukea yhdessä 31.12.2025 päättyneen vuoden konsernitilinpäätöksen kanssa.

IFRS-osavuositarkastuksen valmisteleminen vaatii tiettyjen laskennallisten arvioiden käyttöä. Se edellyttää myös johdolta harkintaa konsernin tilinpäätöksen laadintaperiaatteita sovellettaessa. Todelliset tulokset voivat poiketa näistä arvioista ja päätöksistä. Merkittävimmät johdon tekemät laatimisperiaatteita ja epävarmuustekijöitä koskevat arviot ovat samat kuin vuoden 2025 tilinpäätöksessä.

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

Osavuositarkastusta ei ole tilintarkastettu.

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.

Kuukausivuokra on nostettu 270 000 puntaan 1.1.2026 alkaen.

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

1 000 EUR	30.6.2026	31.12.2025	30.6.2025
vuoden aikana	1 880	1 857	1 725
1–2 vuoden aikana	-	-	-
2–3 vuoden aikana	-	-	-
3–4 vuoden aikana	-	-	-
4–5 vuoden aikana	-	-	-
yli 5 vuoden aikana	-	-	-
Yhteensä	1 880	1 857	1 725

4. Sijoituskiinteistöt

Konserni esittää sijoituskiinteistönä investointinsa Sunborn London -laivahotelliin, joka on vuokrattu operatiivisella vuokrasopimuksella, ja jota operoidaan Sunborn International UK Ltd:n toimesta. Sijoituskiinteistö kirjataan hankintamenoon vähennettynä kertyneillä poistoilla ja kertyneillä tappioilla.

Laivahotellin käypä arvo 30.6.2026 on noin 37 miljoonaa euroa (31.12.2025: 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 arvo on 49,9 miljoonaa euroa viimeisimmän 3.3.2025 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 1.1.2025	45 574
Hankintameno 30.6.2025	45 574
Kertyneet poistot 1.1.2025	15 056
Poistot	754
Kertyneet poistot 30.6.2025	15 810
Kirjanpitoarvo 1.1.2025	30 517
Kirjanpitoarvo 30.6.2025	29 763

1 000 EUR	Laivahotelli
Hankintameno 1.7.2025	45 574
Hankintameno 31.12.2025	45 574
Kertyneet poistot 1.7.2025	15 810
Poistot	95
Kertyneet poistot 31.12.2025	15 905
Kirjanpitoarvo 1.7.2025	29 763
Kirjanpitoarvo 31.12.2025	29 668

1 000 EUR	Laivahotelli
Hankintameno 1.1.2026	45 574
Lisäykset	35
Hankintameno 30.6.2026	45 608
Kertyneet poistot 1.1.2026	15 905
Poistot	425
Kertyneet poistot 30.6.2026	16 331
Kirjanpitoarvo 1.1.2026	29 668
Kirjanpitoarvo 30.6.2026	29 277

Vuokratuotot ja välittömät hoitokulut laivahotelliin liittyen on kirjattu tuloslaskelmaan seuraavasti:

1 000 EUR	1.1. – 30.6.2026	1.1. – 31.12.2025	1.1. – 30.6.2025
Vuokratuotto	1 863	3 555	1 760
Välittömät liiketoiminnan kulut sijoituskiinteistöstä	56	113	57

5. Oma pääoma

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

6. Lainat

1 000 EUR	30.6.2026	31.12.2025	30.6.2025
Pitkäaikainen:			
Joukkovelkakirjalaina	-	21 722	-
Lyhytaikainen:			
Joukkovelkakirjalaina	22 525	1 400	23 470
Yhteensä	22 525	23 122	23 470

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 maturiteettia on pidennetty 5.2.2027 asti. Yhtiö maksaa lainan takaisin eräpäivänä nimellisarvossaan lisättynä 1 %:n preemiolla. Sopimuksen mukainen korko on 5,5 % plus 3 kk Euribor. Efektiivinen korko on 7,61 %.

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.

30.6.2026

1 000 EUR	< 1 vuosi	1 - 2 vuotta	2 - 3 vuotta	3 - 5 vuotta	Yhteensä
Velat konserniyhtiöille	7	-	-	-	7
Ostovelat ja muut velat	1	-	-	-	1
Joukkovelkakirjalaina	22 525	-	-	-	22 525
Joukkovelkakirjalainan korot	1 109	-	-	-	1 109
Yhteensä	23 642	-	-	-	23 642

31.12.2025

1 000 EUR	< 1 vuosi	1 - 2 vuotta	2 - 3 vuotta	3 - 5 vuotta	Yhteensä
Velat konserniyhtiöille	126	-	-	-	126
Ostovelat ja muut velat	11	-	-	-	11
Joukkovelkakirjalaina	23 125	-	-	-	23 125
Joukkovelkakirjalainan korot	1 731	205	-	-	1 936
Yhteensä	24 993	205	-	-	25 198

30.6.2025

1 000 EUR	< 1 vuosi	1 - 2 vuotta	2 - 3 vuotta	3 - 5 vuotta	Yhteensä
Velat konserniyhtiöille	1 138	-	-	-	1 138
Ostovelat ja muut velat	3	-	-	-	3
Joukkovelkakirjalaina	23 475	-	-	-	23 475
Joukkovelkakirjalainan korot	1 106	-	-	-	1 106
Yhteensä	25 722	-	-	-	25 722

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 heikommat 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: "påkrevsgaranti").

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, ja yhtiö täytti kaikki kovenantit 30.6.2026.

7. Lähipiiritapahtumat
Liiketoiminta lähipiiriin kuuluvien osapuolten kanssa

Lähipiiriin kuuluu Sunborn-konsernin emoyhtiö Sunborn International Oyj, 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. – 30.6.2026			1.1. – 30.6.2025		
	Vuokra- tuotot	Hallinto- palvelut	Korko- tuotot	Vuokra- tuotot	Hallinto- palvelut	Korko- tuotot
Konsernin emoyhtiö – Sunborn International Oyj	-	-32	-	-	-10	-
Emoyhtiö - Sunborn International Holding Oy	-	-	893	-	-	1 002
Sunborn UK	1 863	-	-	1 760	-	-
Yhteensä	1 863	-32	893	1 760	-30	1 002

1 000 EUR	1.1. – 31.12.2025		
	Vuokra- tuotot	Hallinto- palvelut	Korko- tuotot
Konsernin emoyhtiö – Sunborn International Oyj	-	-140	-
Emoyhtiö - Sunborn International Holding Oy	-	-	1 917
Sunborn UK	3 555	-	-
Yhteensä	3 555	-140	1 917

1 000 EUR	30.6.2026		31.12.2025		30.6.2025	
	Saamiset	Velat	Saamiset	Velat	Saamiset	Velat
Konsernin emoyhtiö – Sunborn International Oyj	-	7	-	126	-	10
Emoyhtiö - Sunborn International Holding Oy	24 200	-	22 985	-	26 278	-
Sunborn UK	-	-	-	-	-	1 128
Yhteensä	24 200	7	22 985	126	26 278	1 138

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 International Oyj: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 helmikuussa 2027, 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 7,61 % 30.6.2026. 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.