

Sinä omistat, Ski-Inn huolehtii.

Ski-Inn on helppo ja tuottava tapa omistaa huoneisto tunturissa. Näin Ski-Inn toimii:



1. Omistajat omistavat osakkeita kiinteistöosakeyhtiöstä

2. Ski-Inn on kiinteistöosakeyhtiön valitsema huoltoyhtiö

Huoltoyhtiö Ski-Inn Hotels & Apartments Oy vuokraa huoneistoa huoltosopimuksen mukaisesti, kun omistaja ei sitä itse käytä. Samanlaiset huoneiston muodostavat vuokrapoolin, jonka kesken tuotot jaetaan.

3. Asiakkaat tuovat tulot

Ski-Inn myy ja markkinoi huoneistoja ja saa lyhentämättömänä 100% lomailijan maksamasta majoitusmaksusta.

4. Ski-Inn huolehtii kaikesta

Ski-Inn huoltoyhtiö vastaa huoneistojen ylläpidosta, myynnistä, markkinoinnista, vastaanotosta, hallinnosta sekä rahoilienteesta omistajien puolesta.

5. Ski-Inn tilittää tulot omistajille

Kahdesti vuodessa, kesäkauden ja talvikauden päätteeksi Ski-Inn laatii tilityslaskelman kullekin omistajalle. Laskelmissa ilmoitetaan huoneiston tulot ja kulut sekä huoneiston tuotto. Tilityksessä on tarkat ohjeet ja laskelmat mm. verotusta varten.

Tulojen ja kulujen muodostuminen on kuvattu tarkemmin seuraavalla sivulla.

Ski-Inn tekee omistamisesta helppoa

Sen lisäksi että Ski-Inn kohteet sijaitsevat aina hiihtokeskusten ytimessä, niiden omistamisen vaivattomuus on vertaansa vailla.

Tavanomaista lomahuoneistoa vuokratessa omistajan on järjestettävä vuokrauksen lisäksi mm. avainten luovutus, huoneiston siivous, linavaatteet, pienet ja suuret korjaukset, vesi- ja sähkönsopimukset ja mahdolliset reklamaatiot. Omistaja voi tehdä osan näistä itse tai hankkia alihankkijoita tehtäviin. Heitä tulee kuitenkin ohjeistaa ja valvoa, sekä tarkistaa ja maksaa kunkin lähettämät laskut. Myös kaluste-hankinnat ja -täydennykset omistaja tekee itse. Kuukausittain laskujen myötä vuositasolla kertyy helposti yli sata laskua, joista on vielä tehtävä laskelmat verotusta varten.

Ski-Inn mallissa nämä kaikki on siirretty omistajan harteilta huoltoyhtiön ammattimaisesti ja tehokkaasti huolehdittavaksi. Voit keskittyä lomailuun ja olla varma, että huoneistosi on hyvissä käsissä ja sen kunto säilyy.

Kun et lomaile, kerrytät vuokratuottoa

Ski-Inn kohteiden sijainti hiihtokeskusten ytimessä luo pohjan myös majoitustoiminnan kannattavuudelle. Kun et itse lomaile, Ski-Inn huoltoyhtiö vuokraa huoneistoa keskusten asiakkaille ja kerryttää näin vuokratuottoasi.

Omistajien 25 % alennus ja muut edut

Ski-Inn tarjoaa omistajilleen mahdollisuuden vuokrata muita Ski-Inn huoneistoja 25 % kumppaniedulla huippusezonkien ulkopuolella. Kausittain tarjoamme muita vaihtelevia etuja mm. kausikorteista Rukan ja Pyhän rinteisiin.

Ski-Inn Oy faktat lyhyesti

- Perustettu 2004, liikevaihto n. 7 meur (2018)
- Tulos n. 150 teur (2018)
- Rukalla 427, Pyhällä 76 Ski-Inn huoneistoa.
- Perheyhtiö Rukakeskus Oy:n (AAA luotto-luokitus) 100 % tytäryhtiö
- Yhtiön päätavoite on maksimoida huoneistojen käyttöaste ja siten vuokratuotto omistajille
- Huoltosopimuksen mukaan yhtiö maksaa mahdollisen 5 % ylittävän tuloksen omistajille ylimääräisenä vuokrana



Tavanomaisen omistuskiinteistön omistus ja vuokraaminen



Tulojen ja kulujen muodostuminen

1. Asiakkaan maksama majoitus tilitetään huoltoyhtiölle täysimääräisenä

2. Ski-Inn huoltoyhtiö operoi toimintaa ja vastaa asiakkailta saatavilla tuloilla operoinnin kuluista:

- Siivous, liinavaatteet, tarvikkeet n. 13%
- Myynti, markkinointi, luottokortti-maksut n. 13%
- Hotellien vastaanottopalvelut, hallinto, henkilöstökulut, omistaja-palvelut n. 6%
- Ski-Inn tulos n. 2-3 %

3. Ski-Inn maksaa omistajille vuokrana huoneistotyyppistä riippuen 60-65 % majoitustoiminnan toteutuneesta kokonaistuotosta

Saamasi vuokratulo määräytyy koko poolin, ei oman huoneistosi tuoton perusteella.

4. Kiinteistöosakeyhtiö perii omistajilta hoitovastiketta ja mahdollisesti rahoitusvastiketta

Ski-Inn maksaa vastikkeet omistajan lukuun kuukausittain. Näin vältetään omistajien turha rahaliikenne ja laskutus.

5. Hoitovastikkeilla katetaan mm. vesimaksut, sähkömaksut, kiinteistöverot, nettiihteydet, irtaimiston korjaukset, kiinteistöhuolto ja isännöinti

Omistajille ei synny mitään muita hoitokuluja huoneistosta.

6. Mikäli huoneistolla on yhtiölainaa, kiinteistöosakeyhtiö perii omistajalta rahoitusvastikkeen kesäkuussa

Rahoitusvastikkeella kiinteistöosakeyhtiö lyhentää yhtiölainaa ja maksaa sen korkoja pankille.

Valitse Ski-Inn omistustapasi:

① Huoneiston Omakäyttö 7+7 viikkoa

Voit käyttää Ski-Inn huoneistoasi 49 päivää talvella ja 49 päivää kesällä, yhteensä 14 viikkoa. Päivät voit valita täysin vapaasti. Mitä enemmän ja arvokkaampia aikoja käytät, sitä enemmän Omakäyttö vaikuttaa tuottoosi. Saamasi vuokratuotto pienenee kuitenkin vain n. kolmanneksen Omakäyttösi arvosta. Voit antaa huoneistosi kenen tahansa käyttöön Omakäytön aikana, mutta vain huoltoyhtiöllä on oikeus vuokrata huoneistoa.

Huoneisto on aina siivottu ja valmis tullessasi. Siivouksen ja liina-vaatteiden kulut katetaan omakustanteisella korvauksella Omakäytöstä. Pikavarauksia voit tehdä hiljaisempina aikoina, jolloin tuottoasi ei laske. Hiljaisemman kesäkauden Omakäyttö ei tällä hetkellä laske tuottoasi.

② Puhdas sijoittaja ja alv-palautus

Lähes puolet Ski-Inn huoneistoista on ympärivuotisesti vuokrattu huoltoyhtiölle, ilman Omakäytön mahdollisuutta. Tällöin huoneistojen rakentamiseen liittyvä arvonlisävero voidaan palauttaa omistajalle. Alv-palautus on kohteesta riippuen 600-800 eur/m². Voit vähentää myös hoitovastikkeiden arvonlisäveron ja alentaa vastikekuluja n. 20%. Tällöin et kuitenkaan voi käyttää huoneistoasi itse muuten kuin vuokraamalla sen markkinaehtoisesti. Muut omistajien edut ovat käytettävissäsi.

Jos omakäyttösi on vähäistä (esim. alle 2 viikkoa vuodessa), kannattaa myös alvillista omistamista harkita. Huoneiston alv-statusta voi muuttaa enintään kerran vuodessa. Annamme tarkat ohjeet alv-velvolliseksi hakeutumisesta sekä arvonlisäveron tilityksestä.

Esimerkilaskelma tuloista ja kuluista

Ski-Inn kertoo avoimesti kaikkien huoneistotyyppien toteutuneet vuokratuotot ja vastikekulut osoitteessa www.ski-inn.fi/tuotot. Esimerkinä alla on ensimmäisen ja suurimman vuokrapoolimme RukaSuites43:n kesän 2017 ja talven 2017-18 toteumat. Alvillisen sijoitushuoneiston hoitovastike on arvonlisäveron verran pienempi. Omakäyttö huoneistoa on esimerkilaskelmassa käytetty 3000 euron arvosta, mikä laskee omistajan vuokratuloa n. kolmanneksella. Historiallinen tuotto ei ole tae tulevasta eikä huoltoyhtiö voi antaa takeita tulevista tuotoista. Suurin vaikutus tuottoon on kunkin huoneistotyyppien toteutuneella käyttöasteella ja keskihinnalla.

	Alvillinen		Omakäyttö	
Myynti alv 0%	15 685	(100%)	15 685	(100%)
Vuokratuotto omistajalle	10 195	(65%)	10 195	(65%)
Omakäyttö			- 1 000	(-10%)
Hoitovastike	- 2 808	(-18%)	- 3 354	(-21%)
Nettotulo	7 387	(47%)	5 841	(37%)
(ennen yhtiölainaa)				

Mikäli huoneistolla on yhtiölainaa, maksaa Ski-Inn koron ja lyhennyksen omistajan lukuun ja vähentää ne nettotuotoista. Mikäli vuokratuotot eivät riitä koko yhtiölainan lyhennykseen, Ski-Inn laskuttaa erotuksen omistajalta tilityksen yhteydessä. Yhtiölainan lyhentäminen on käytännössä omistajalle tuottoa huoneistosta. Lyhennys ja korko ovat verotuksessa vähennyskelpoisia, sillä kiinteistöyhtiö tulouttaa saamansa rahoitusvastikkeet.