

SKI-INN RUKAVALLEY

TUOTTOARVIOT (1.10.2018)



Ski-Inn Hotels & Apartment Oy on valittu Kiinteistö Oy RukaValleyn yhtiöjärjestyksessä määrättyksi huoltoyhtiöksi. Ski-Inn aloitti toimintansa 2004 ja operoi nyt yli 400 huoneistoa Rukalla ja Pyhällä. Yhtiö on Rukakeskus Oy:n 100% tytäryhtiö.

Huoltoyhtiö on sitoumuksetta tehnyt seuraavat RukaValleyn tuottoarviot perustuen muiden Ski-Inn kohteiden toteutuneisiin todellisiin tuottoihin kaikkien majoitustoiminnan kulujen jälkeen. Vertailuhuoneistoiksi on valittu seuraavat, mahdollisimman samankaltaiset huoneistotyyppit:

RukaValley28 Studiot	-> vertailuna RukaVillage30 studiot
RukaValley32 Family	-> vertailuna Aurinkorinne33 huoneisto
RukaValley48 huoneisto	-> vertailuna RukaVillage45 huoneisto
RukaValley58 huoneisto	-> vertailuna RukaVillage70 (porealtaallinen 2 mh huoneisto)

Vertailuhuoneistojen toteutuneet vuokratuotot, käyttöasteet ja keskihinnat ajalta 1.5.2017-30.4.2018 löytyvät taulukosta alla. Huoneistotyyppien käyttöasteissa on eroja, jotka tulee huomioida arvioitaessa potentiaalista tuottoa. Suurempi käyttöaste tuo paremman tuoton, toisaalta pienemmällä käyttöasteella on parempi mahdollisuus nostaa tuottoa tulevaisuudessa. Kaikki luvut ovat vuositason lukuja.

	selite:	Village30	ARinne33	Village45	Village70
Toteutunut majoitustuotto 17-18	T	13300	15808	17276	28711
Käyttöaste vuositasolla		38 %	46 %	35 %	42 %
Huoneyön keskihinta sis. Alv		108	104	153	209
		Valley28	Family32	Valley48	Valley58*
<i>Tilitysprosentti (kuten RukaVillage)</i>	%	62 %	63 %	63 %	63 %
Arvioitu vuokratuotto omistajalle	A (=T*%)	8246	9959	10884	14987*
RukaValley hoitovastike alv 0	B	-1981	-2264	-3396	-4103
Arvioitu nettotuotto	C (=A-B)	6265	7695	7488	10884
Minimi koko pääoma alv 0	D	104540	112695	158840	201975
Tuotto koko pääomalle	C/D	6,0 %	6,8 %	4,7 %	5,4 %
Yhtiölaina	E	56840	64960	97440	117740
Sijoitettu minimi pääoma	F (=D-E)	47700	47735	61400	84235
Yhtiölainan korko (2,0 %)	G	-1137	-1299	-1949	-2355
Tuotto lainakoron jälkeen	H (=C-G)	5128	6396	5540	8529
<i>Tuotto sijoitetulle pääomalle</i>	H/F	<i>10,8 %</i>	<i>13,4 %</i>	<i>9,0 %</i>	<i>10,1 %</i>
<i>Yhtiölainan lyhennys per vuosi</i>	E/20	<i>-2842</i>	<i>-3248</i>	<i>-4872</i>	<i>-5887</i>

*Suuren kokoeron vuoksi Valley58 vuokratuotoksi on arvioitu sama vuokratuotto per m2 kuin Village70 huoneistossa eli 83 %.

Nettotuotto (C) on tuotto ennen mahdollisen yhtiölainan korkoa ja lyhennystä. **Minimi pääoma (D)** on edullisimman huoneiston velaton myyntihinta vähennettynä arvioidulla alv-palautuksella n. 600 eur/m2. Tuotto % on nettotuotto jaettuna koko velattomalle pääomalle. **Mahdollinen yhtiölaina** (2030 eur/m2, tasalyhennys 20 v) alentaa sijoitettua pääomaa F. Yhtiölainan korko ja tasalyhennys maksetaan rahoitusvastikkeella. Lainan lyhennys ei ole kulu, vaan osa huoneiston tuottoa. Kokonaiskorkona laskelmassa on käytetty 2,0 %. Tällä hetkellä kokonaiskorko on vain 1,1 % eli lainan marginaali, sillä viitekorko 6kk euribor on negatiivinen.

KOY RukaValleyn arvioitu hoitovastike on 7,0 eur/m2/ kk sisältäen alv 24 % ja alv-vastike on 0,25 eur/m2/kk. Vuositason vastikkeet on merkitty yo. taulukkoon alvittomina. Omakäyttöiselle omistajalle kokonaisvastike on n. 20 % korkeampi alvin vuoksi. Hoitovastike kattaa kaikki huoneistosta aiheutuvat kulut, jotka eivät kuulu huoltoyhtiön maksettavaksi (kuten huoneiston sähkö, vesi, lämpö, kiinteistövero, huollot ja korjaukset, irtaimiston jatkuva uusinta jne). Ski-Inn huoneistojen kokemuksen mukaan n. 10

vuoden käytön jälkeen huoneistoille tulee tehdä laajempi sisustusremontti, jonka kulut on aiemmissa kohteissa rahoitettu nostamalla uutta yhtiölainaa.

Omistajan mahdollinen Omakäyttö vähentää huoneiston vuokratuottoa noin 1/3 osalla Omakäytön arvosta. Esimerkiksi 3000 euron listahintainen Omakäyttö laskee Omistajalle maksettavaa vuokraa (ja siten myös verotettavaa tuloa) n. 1000 eurolla.

Huoneiston tuoton muuttuminen käyttöasteen ja keskihinnan suhteessa

Huoneiston käyttöaste ja saavutettu keskihinta ovat oleelliset tekijät huoneiston tuotossa. Alla taulukossa on kuvattu tuottoprosentin muutosta keskihinnan ja käyttöasteen suhteen. Mikäli RukaValley 28 keskihinta (108 eur / yö) ja käyttöaste 38 % (talvi 56 %, kesä 19 %) olisi sama kuin RukaVillage30 studiolla, olisi tuotto koko pääomalle 6,0 %. Mikäli esimerkiksi käyttöastetta pystytään tulevana nostamaan 45 % tasolle samalla keskihinnalla, olisi tuotto 7,3 %. Käyttöasteen kasvun tuoma lisäkulu on laskelmissa huomioitu nostamalla hoitovastiketta puolella käyttöasteen noususta.

Käyttöaste % vuositasona

Vastaavalla tavalla käyttöasteen ja keskihinnan muutos vaikuttaa myös muihin huoneistotyyppisiin. Vieressä esimerkkinä RukaValley32 (vertailuna Aurinkorinne33, jonka käyttöaste ollut 46 %) ja RukaValley48 (vertailuna RukaVillage45, jonka käyttöaste ollut alempi 35 %) tuoton arvioitu muutos käyttöasteen ja keskihinnan suhteen.

Esimerkeissä näkyy hyvin käyttöasteen vaikutus tuottoon, sillä samalla käyttöasteella molempien huoneistotyyppien tuotto olisi hyvin lähellä toisiaan.

Vuonna 2017 rekisteröidyn majoituskapasiteetin käyttöaste oli Suomessa 51,8 %, Lapissa 45,8 %, Kittilässä (Levi) 49,0 % ja Kuusamossa (Ruka) 42,2 %. Rukan Ski-Inn huoneistojen käyttöaste vuonna 2017 oli 39,8 %. Talvella 2017-2018 Ski-Inn käyttöaste oli 64,9 % ja kesällä 2017 16,9 %. Suurin käyttöasteen kasvupotentiaali on siis kesäkaudessa.

Keskihinta eur / yö	Valley28	35 %	38 %	40 %	45 %	50 %	60 %
	90	4,2 %	4,7 %	5,0 %	5,7 %	6,5 %	7,9 %
100	4,9 %	5,4 %	5,7 %	6,6 %	7,4 %	9,1 %	
108	5,4 %	6,0 %	6,4 %	7,3 %	8,2 %	10,0 %	
120	6,3 %	6,9 %	7,3 %	8,3 %	9,3 %	11,4 %	
130	6,9 %	7,6 %	8,1 %	9,2 %	10,3 %	12,6 %	
140	7,6 %	8,3 %	8,8 %	10,0 %	11,3 %	13,7 %	
150	8,3 %	9,1 %	9,6 %	10,9 %	12,2 %	14,9 %	

Keskihinta eur / yö	Valley32	35 %	40 %	46 %	50 %	55 %	60 %
	90	3,9 %	4,6 %	5,6 %	6,1 %	6,8 %	7,3 %
100	4,6 %	5,4 %	6,5 %	7,0 %	7,8 %	8,3 %	
104	4,8 %	5,7 %	6,8 %	7,3 %	8,2 %	8,8 %	
110	5,2 %	6,1 %	7,3 %	7,9 %	8,8 %	9,4 %	
120	5,8 %	6,8 %	8,2 %	8,8 %	9,8 %	10,5 %	
130	6,5 %	7,5 %	9,0 %	9,7 %	10,7 %	11,6 %	
140	7,1 %	8,3 %	9,9 %	10,6 %	11,7 %	12,7 %	

Keskihinta eur / yö	Valley48	30 %	35 %	40 %	45 %	50 %	60 %
	130	3,0 %	3,7 %	4,4 %	5,0 %	5,7 %	7,1 %
140	3,4 %	4,1 %	4,9 %	5,6 %	6,4 %	7,8 %	
153	3,9 %	4,7 %	5,5 %	6,4 %	7,2 %	8,8 %	
160	4,2 %	5,0 %	5,9 %	6,8 %	7,6 %	9,4 %	
170	4,5 %	5,5 %	6,4 %	7,3 %	8,3 %	10,2 %	
180	4,9 %	5,9 %	6,9 %	7,9 %	8,9 %	10,9 %	
200	5,7 %	6,8 %	7,9 %	9,1 %	10,2 %	12,5 %	

Kaikki tässä dokumentissa esitetyt laskelmat perustuvat toteutuneisiin, todellisiin käyttöasteisiin, tuottoihin ja kuluihin vertailussa käytetyistä kohteista. Historiallinen tuotto ei ole taie tulevastakin kehityksestä, eikä huolto-yhtiö tai huoneiston myyjä voi antaa takeita tulevista tuotoista. Huoneiston ostoa harkitsevan tulee itse arvioida, mikä on potentiaalinen käyttöaste ja keskihinta Rukan alueen kasvaessa ja kansainvälistyessä.

Kaikki arviot RukaValleyn tulevista tuotoista ja käyttöasteista annetaan siten sitoumuksetta.

Rukalla 1.10.2018

Ski-Inn Hotels & Apartments Oy