



SKI-INN HIUTALE TUOTTOARVIOT 10.3.2026

Ski-Inn Hotels & Apartments Oy on valittu perustettavan Kiinteistö Oy Rukan Hiutale I yhtiöjärjestyksessä määrättyksi huoltoyhtiöksi. Ski-Inn aloitti toimintansa 2004 ja operoi vuonna 2025 yli 600 huoneistoa Rukalla ja Pyhällä. Yhtiö muodostaa Rukakeskus Oy:n ja Pyhätunturi Oy:n kanssa AAA-luokitellun Ahon perheen omistaman Aho Group Matkailu Oy konsernin.

Ski-Inn Oy on sitoumuksetta tehnyt seuraavat Hiutale huoneistojen vuosittaiset tuotto- ja kuluarviot perustuen muiden operoimiensa Ski-Inn kohteiden toteutuneisiin tuottoihin:

Huoneistotyyppi:	HIUTALE35	HIUTALE66
<i>Vertailuna käytetty Ski-Inn tyyppi:</i>	<i>RukaValley32</i>	<i>RukaValley58</i>
<i>Vertailuhuoneiston majoitustuotto 2024-25:</i>	<i>20 679 eur</i>	<i>28 935 eur</i>
Ski-Inn Oy arvio Hiutaleen tuotosta:	24 427 eur	34 573 eur
Hoitokulut yhteensä (alv-huoneisto):	-3 096 eur	-5 838 eur
Huoneiston nettotuotto arvio:	12 538 eur	16 289 eur
Arvioitu tuotto koko pääomalle:	6,7 %	6,5 %
<i>(Pääomassa huomioitu alv-palautus 36000 eur / 55000 eur ja laskettu edullisimman huoneiston mukaan)</i>		

Tuotto-arvion tarkemmat perusteet

Arvio Hiutaleen vuokratuotosta on tehty pohjautuen kesäkauden 2025 (touko-loka) ja talvikauden 2024-25 (marras-huhti) toteutuneeseen vuokratuottoon vastaavista huoneistoista RukaValley32 ja RukaValley58, jotka sijaitsevat aivan Hiutaleiden vieressä Saaruan tulevassa kylässä. Verrokkihuoneistojen toteutuneisiin tuottoihin on lisätty huoneistojen suuremman koon mukainen arvio tuoton kasvusta (32 -> 35 m² ja 58 -> 66 m²) sekä varaustilanteen 10.3.2026 mukainen talvikauden kasvu edelliseen talveen. Kesälle odotetaan suhteessa vielä vahvempaa kasvua. Suurin kasvupotentiaali tuottoon on ympärivuotinen käyttöaste, joka Rukalla on vielä kansainvälisesti alhainen n. 45 %. Myös majoituksen keskihinnat Rukalla ovat pohjoisen Suomen muita keskuksia alhaisemmat mm. vielä kansainvälisten asiakkaiden pienemmän osuuden vuoksi.

Seuraavan sivun taulukossa on esitetty alvillisessa käytössä olevien huoneistojen arvioidut tuotot ja kulut. Rinnalla on esitetty Omakäyttöllisen huoneiston kulurakenne, jonka poikkeavat summat on merkitty sinisellä. Alvillisessa käytössä oleva huoneisto on 100 % vuokrattu huoltoyhtiölle, jolloin myös omistajan tulee maksaa huoneiston käyttämisestä markkinaehtoinen vuokra sitä käyttäessään. Erona laskelmissa alvillisen huoneiston eduksi ovat:

- 1) **Alvillisen huoneiston alempi hoitovastike**, sillä hoitokulujen alv 25,5 % on vähennyskelpoinen
- 2) **Alvillisen huoneiston pienempi sitoutunut pääoma**, kun rakentamiseen sitoutuva alv on alentanut kauppahintaa

Alv-palautusvastuu alenee 10 % kalenterivuodessa. Mikäli alvillinen huoneisto muutetaan Omakäyttöön, tämän summan osakas on velvollinen tilittämään KOY:n kautta verottajalle vuosittain kultakin Omakäyttövuodelta 10 vuoden ajan valmistumisesta.

Huomioithan, että laskelmassa on käytetty kunkin huoneistotyyppin edullisinta huoneistoa. Voit itse laskea tuotto % valitsemallesi huoneistolle jakamalla nettotuoton euroissa valitsemasi huoneiston pääomalla. Kaikkien Ski-Inn kohteiden vuosittaiset alle 50 % käyttöasteet ovat kansainvälisesti arvioiden vielä alhaiset, joten käyttöasteiden kasvussa on myös potentiaalia tuottojen kasvu.

Tuottoarvio		Hiutale35	Hiutale66		
Vertailuhuoneistotyyppi:		RukaValley32	RukaValley58		
Tot. talvi majoitus 2024-25	T	18578	25598		
Tot. kesä majoitus 2025	K	2101	3337		
Tot. vuosi majoitus 2024-25	V	20679	28935		
Tuottokerroin m2-kasvu	m2	109 %	114 %		
Kauden 25-26 kasvu-arvio	N	108 %	105 %		
(kasvu-arvio 3/26 varaustilanteen mukaan)					
Arvioitu majoitustuotto	M (=V*m2*N)	24427	34573		
RukaValley 32 / 58 käyttöasteet:					
Talvi 24-25/kesä 2025		72 % / 13 %	71 % / 15 %		
Koko vuosi 2024-2025		43 %	43 %		
Huoneisto alv-palautuksella:				Omakäyttö huoneisto:	
		Hiutale35	Hiutale66	Hiutale35	Hiutale66
Arvioitu majoitustuotto	M	24427	34573	24427	34573
Tilitysprosentti	%	64 %	64 %	64 %	64 %
Arvioitu vuokratuotto omistajalle	A (=M*%)	15634	22127	15634	22127
Arvioitu hoitovastike	B	-3096	-5838	-3780	-7128
Arvioitu nettotuotto	C (=A-B)	12538	16289	11854	14999
Edullisin velaton hinta sis tontti ja alv.		223000	303800	223000	303800
Koko pääoma ilman alvia	D	187000	248800	223000	303800
Tuotto koko pääomalle	C/D	6,7 %	6,5 %	5,3 %	4,9 %
Yhtiölaina	E	100000	160000	100000	160000
Sijoitettu pääoma	F (=D-E)	87000	88800	123000	143800
Laina kokonaiskorko (arvio 3,5 %)	G	-3500	-5600	-3500	-5600
Tuotto koron jälkeen	H (=C-G)	9038	10689	8354	9399
Tuotto sijoitetulle pääomalle	H/F	10,4 %	12,0 %	6,8 %	6,5 %
Yhtiölainan lyhennys per vuosi	E/20	-5000	-8000	-5000	-8000

Majoitustuotto on huoneistojen kokonaistuotto, josta huoltoyhtiö tilittää omistajalle vuokrana 62-65 %, käytetty Ski-Inn keskiarvoa 64,0 %. Osuudellaan huoltoyhtiö kattaa kaikki majoitustoiminnan kulut (mm. myynti, markkinointi, siivous, liinavaatteet, vastaanottopalvelut ja hallinto). Huoltoyhtiö on huoltosopimuksen mukaisesti velvollinen maksamaan omistajalle lisävuokrana mahdollisen 5 % ylittävän tuoton.

Nettotuotto (C) on tuotto ennen mahdollisen yhtiölainan korkoa ja lyhennystä. **Minimi pääoma (D)** on edullisimman huoneiston velaton myyntihinta vähennettynä arvioidulla alv-palautuksella. Tuotto % on nettotuotto jaettuna koko velattomalle pääomalle. Mahdollinen **yhtiölaina** alentaa sijoitettua pääomaa F. Yhtiölainan korko ja lyhennys ovat vähennyskelpoisia vuokratuotosta, kun kiinteistöyhtiö tulouttaa rahoitusvastikkeen. Lainan lyhennys ei todellisuudessa ole kulu vaan osa huoneiston tuottoa velkaosuuden laskiessa. Yhtiölainan marginaaliksi on arvioitu 1,2 % ja viitekorkona on euribor 6 kk (3/2026 = 2,13 %). Korkotason muutos luonnollisesti muuttaa tuottoa koron jälkeen (H), lyhennys on kiinteä.

KOY Rukan Hiutaleen arvioitu hoitovastike on 9,0 eur/m2/ kk sis. alv 25,5 % (talvella 12 eur/m2, kesällä 6 eur/m2 kuten KOY RukaValley). Alv-velvollinen omistaja voi vähentää alvin, mutta maksaa erillisen alv-vastikkeen arviolta 0,2 eur/m2/kk, jolla katetaan yhtiön alv 0 % kulujen vaikutus (mm. kiinteistövero ja vakuutukset). Hoitovastike kattaa kaikki huoneistosta aiheutuvat kulut, jotka eivät kuulu huoltoyhtiön maksettavaksi (kuten huoneiston ja kiinteistön sähkö, vesi, lämpö, kiinteistövero, lumityöt, huollot ja korjaukset, irtaimiston jatkuva uusinta jne).

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. Pikavaraus, jolla Omakäyttö on mahdollista tuoton alentumatta, ei ole mahdollinen alvilliselle omistajalle.

Historiallinen tuotto ei ole tae tulevasta kehityksestä. Kaikki arviot Ski-Inn Hiutale-huoneistojen tulevista tuotoista annetaan sitoumuksetta.

Ski-Inn Hotels & Apartments Oy

Ski-Inn Oy raportoi huoneistojen tuotot ja hoitokulut, jotka on liitetty seuraavalle sivulle. Lisätietoa Ski-Inn mallista ja omistamisesta: www.ski-inn.fi, josta löytyy myös talvikauden 24-25 yhteenvedo tiedot.