



SKI-INN HIUTALE TUOTTOARVIOT 1.8.2025

Ski-Inn Hotels & Apartments Oy on valittu perustettavan Kiinteistö Oy Rukan Hiutale I yhtiöjärjestyksessä määrätyksi 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:	HIUTALE36	HIUTALE66
<i>Vertailuna käytetty Ski-Inn tyyppi:</i>	<i>RukaValley32</i>	<i>RukaValley58</i>
<i>Vertailuhuoneiston majoitustuotto 2024-25:</i>	<i>21 008 eur</i>	<i>30 893 eur</i>
Ski-Inn Oy arvio Hiutaleen tuotosta:	23 634 eur	35 154 eur
Hoitokulut yhteensä (alv-huoneisto):	-3 184 eur	-5 838 eur
Huoneiston nettotuotto arvio:	11 941 eur	16 661 eur
Arvioitu tuotto koko pääomalle:	6,8 %	6,7 %
<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 2024 (touko-loka) ja talvikauden 2024-25 (marras-huhti) toteutuneeseen vuokratuottoon vastaavista huoneistoista RukaValley32 ja RukaValley58, jotka sijaitsevat aivan Hiutaleiden vieressä Saaran tulevassa kylässä. Verrokkihuoneistojen toteutuneisiin tuottoihin on lisätty huoneistojen suuremman koon mukainen arvio tuoton kasvusta (32 -> 36 m2 ja 58 -> 66 m2). 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 Omakäyttöisen 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 kasvuille.

Tuottoarvio		Hiutale36	Hiutale66		
Vertailuhuoneistotyyppi:		RukaValley32	RukaValley58		
Tot. talvi majoitus 2024-25	T	18578	25598		
Tot. kesä majoitus 2024	K	2430	5295		
Tot. vuosi majoitus 2024-25	V	21008	30893		
Tuottokerroin m2-kasvu	m2	113 %	114 %		
Arvioitu majoitustuotto	M (=V*m2)	23634	35154		
RukaValley 32 / 58 käyttöasteet:					
Talvi 24-25/kesä 2024		72 % / 16 %	71 % / 25 %		
Koko vuosi 2024-2025		44 %	48 %		
Huoneisto alv-palautuksella:				Omakäyttö huoneisto:	
		Hiutale36	Hiutale66	Hiutale36	Hiutale66
Arvioitu majoitustuotto	M	23634	35154	23634	35154
Tilitysprosentti	%	64 %	64 %	64 %	64 %
Arvioitu vuokratuotto omistajalle	A (=M*%)	15126	22499	15126	22499
Arvioitu hoitovastike	B	-3184	-5838	-3888	-7128
Arvioitu nettotuotto	C (=A-B)	11941	16661	11238	15371
Edullisin velaton hinta sis tontti ja alv.		212250	303800	212250	303800
Koko pääoma ilman alvia	D	176250	248800	212250	303800
Tuotto koko pääomalle	C/D	6,8 %	6,7 %	5,3 %	5,1 %
Yhtiölaina	E	100000	160000	100000	160000
Sijoitettu pääoma	F (=D-E)	76250	88800	112250	143800
Laina kokonaiskorko (arvio 3,5 %)	G	-3500	-5600	-3500	-5600
Tuotto koron jälkeen	H (=C-G)	8441	11061	7738	9771
Tuotto sijoitetulle pääomalle	H/F	11,1 %	12,5 %	6,9 %	6,8 %
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 tämänhetkisen verokäytännön mukaan 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. Korkotason muutos luonnollisesti muuttaa tuottoa koron jälkeen (H).

KOY Rukan Hiutaleen arvioitu hoitovastike on 9,0 eur/m2/ kk sis. alv 25,5 % (talvella 12 eur/m2, kesällä 6 eur/m2). 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 yhteenveto tiedot.



Ski-Inn huoneistojen yhteenveto 1.11.2023 - 31.10.2024

Ski-Inn apartments fiscal statements 1st Nov. 2023 - 31st Oct. 2024

Alla on esitetty sijoittaja-omistajan tilanne eli huoneiston tuotto ilman Omakäyttöä ja hoitokulut alvilliselle omistajalle.

Arvonlisäveron vuoksi Omakäyttöhuoneiston hoitokulut ovat n. 20 % korkeammat.

Vuokra on huoneiston omistajalle maksettu tuotto eli 62-65 % majoitustuotoista huoneistotyyppistä riippuen.

Nettotuotto on omistajan tuotto kaikkien kulujen jälkeen ennen mahdollista rahoitusvastiketta sekä ennen mahdollisia kertaluonteisia remonttikuluja, jotka eriteltä alla.

Huoneistotyyppi	m2			muutos		Hoitokulut €	*Netto €	Remontti	Kaste / occ. Rate		
Apartment type	m2	21-22	22-23	23-24	%	Op. Expense €	*Net €	Renov.	21-22	22-23	23-24
RukaSuites (1)	43	12497	11234	12046	7 %	-4466	7 580	-	44 %	43 %	46 %
RukaSuites (2)	55	15044	14658	16055	10 %	-5581	10 474	-	46 %	46 %	50 %
Aurinkorinne (3)	33	11659	11399	10462	-8 %	-3227	7 235	-	49 %	48 %	48 %
Aurinkorinne (1)	49	12002	11042	12816	16 %	-4498	8 318	-	41 %	38 %	43 %
Aurinkorinne (3)	55	14673	14485	14883	3 %	-5225	9 658	-	42 %	42 %	46 %
RukaVillage (A)	30	10614	10126	10268	1 %	-3750	6 518	-	47 %	41 %	45 %
RukaVillage (A)	40	13943	13366	12528	-6 %	-5250	7 278	-	45 %	44 %	39 %
RukaVillage (A)	45	13323	12172	12934	6 %	-5385	7 549	-	40 %	37 %	39 %
RukaVillage (A)	60	15379	13261	15024	13 %	-7320	7 704	-	43 %	38 %	42 %
RukaVillage (A)	70	25338	19093	20343	7 %	-8750	11 593	-	52 %	35 %	40 %
RukaVillage (BC)	77	19922	19821	21079	6 %	-9625	11 454	-	60 %	60 %	60 %
RukaVillage (A)	88	26839	24718	25518	3 %	-10560	14 958	-	50 %	45 %	45 %
RukaVillage (BC)	94	25332	24950	22128	-11 %	-11751	10 377	-	60 %	56 %	46 %
RukaTonttu (B)	43	12426	11460	11941	4 %	-4845	7 096	-	50 %	47 %	45 %
RukaTonttu (B)	51	14737	13617	14189	4 %	-5757	8 432	-	45 %	42 %	45 %
MastonAitio (2)	60	15952	14070	15421	10 %	-4782	10 639	-	60 %	50 %	53 %
MastonAitio (1)	70	15264	12475	13112	5 %	-5748	7 364	-	45 %	35 %	35 %
MastonAitio (2)	80	17660	14781	16600	12 %	-6377	10 223	-	47 %	35 %	37 %
RukaValley28	28	8372	7868	8960	14 %	-2164	6 796	-	36 %	35 %	35 %
RukaValley32	32	11046	10749	12583	17 %	-2434	10 149	-	36 %	36 %	45 %
RukaValley48	48	12576	12997	12333	-5 %	-3710	8 623	-	34 %	37 %	34 %
RukaValley58	58	18638	19304	18071	-6 %	-4444	13 627	-	48 %	53 %	48 %
Huoneistotyyppi	m2			muutos		Hoitokulut €	*Netto €	Remontti	Kaste / occ. Rate		
Apartment type	m2	21-22	22-23	23-24	%	Op. Expense €	*Net €	Renov.	21-22	22-23	23-24
PyhäSuites (1)	43	12025	11232	9770	-13 %	-4156	5 614	-	47 %	45 %	38 %
PyhäSuites (3)	55	15174	14008	11553	-18 %	-5381	6 172	-	45 %	46 %	37 %
PyhäLinna (1)	33	11166	10533	10558	0 %	-2710	7 848	-	40 %	40 %	38 %
PyhäLinna (2)	93	24378	21542	19220	-11 %	-8083	11 137	-	43 %	40 %	32 %
PyhäLinna (3)	130	-	27401	29054	6 %	-18681	10 373	-	-	40 %	33 %
Kultakero (2)	33	-	-	10928		-2603	8 325	-	-	-	42 %
Kultakero (2)	53	-	-	11632		-4181	7 451	-	-	-	46 %
Kultakero (1)	55	-	13340	17367	30 %	-5581	11 786	-	-	49 %	40 %
Kultakero (2)	89	-	-	13337		-6016	7 321	-	-	-	39 %
Kultakero (1)	136	-	21082	29358	39 %	-13086	16 272	-	-	42 %	33 %

Vuosittaisissa käyttöasteissa ovat mukana omistajien varaukset.

Huoneistotyyppin jälkeinen merkintä viittaa kiinteistöyhtiöön (esim. RukaSuites2 tai RukaVillageA).

* Hoitokuluina on ilmoitettu vuosittaiset kulut. Suuremmat remontit on ilmoitettu erikseen, jolloin niitä ei kertaluonteisena ole huomioitu nettotuotto sarakkeessa.

Mikäli huoneistolla on yhtiölainaa, peritään sen korkoon ja lyhennykseen rahoitusvastike tämän laskelman lisäksi.

Rahoitusvastike koostuu pääosin yhtiölainan lyhennyksestä, joka on tuottoa omistajalle yhtiölainan lyhentyessä.

Lisätiedot: www.ski-inn.fi/omistajille Additional information: www.ski-inn.fi/owners