



Pelkosenniemen kunta

Sotepe-kiinteistöjen yhtiöittämisselvitys

5.9.2025

FCG Finnish Consulting Group

Sisällysluettelo

- A. Selvityksen kohteena olevat tilat
- B. Juridinen ja verotuksellinen tarkastelu
- C. Taloudellinen mallinnus
- D. Yhtiöittämisen vaikutusarvio
- E. Johtopäätökset ja suositus

Yhtiöittämisvelvoitteesta

Kuntalain 126 §:n mukaan kunnan hoitaessa 7 §:ssä tarkoitettua tehtävää kilpailutilanteessa markkinoilla sen on annettava tehtävä osakeyhtiön, osuuskunnan, yhdistyksen tai säätiön hoidettavaksi (**yhtiöittämisvelvollisuus**).

Kiinteistöjen vuokraaminen hyvinvointialueille on yhtiöittämisvelvoitteeseen kuuluvaa toimintaa eikä se sisälly myöskään 127 §:n mukaisiin poikkeuksiin yhtiöittämisvelvoitteesta. Kunta toimii lähtökohtaisesti kilpailutilanteessa markkinoilla. Kunnan on siis hyvä arvioida kuntansa tilannetta pitäen kuitenkin mielessä se, että kynnys tulkintaan, ettei kunnassa olisi kiinteistönvuokrausmarkkinoita on korkea.

- Kuntalain 127 §:n 1 momentin perusteella yhtiöittämisvelvoitteen ulkopuolelle jää kunnan toiminta, kun se täyttää **vähäisyyden tunnusmerkit**. Hallituksen esityksessä (268/2014) vähäisellä toiminnalla tarkoitettaisiin **satunnaista toimintaa markkinoilla sekä toimintaa, jolla ei olisi markkinavaikutuksia tai ne olisivat vähäisiä**. Vähäisyyttä tulisi tulkinta tiukasti eikä sitä voida arvioida pelkästään toiminnan vähäisen liikevaihdon perusteella. Näin ollen kuntien tulee valmistautua siihen, että ne yhtiöittävät vuokraustoimintansa muusta kunnan toiminnasta omaksi yhtiökseen.
- Kuntien sote-kiinteistöjen yhtiöittämisvelvoite koskee myös sellaisia kuntien omistamia arkohteita, joissa tuotetaan sosiaalihuoltolain 21 §:n mukaisia asumispalveluita.

FCG.

A. Selvityksen kohteena olevat tilat

Selvityksessä tarkasteltavat kohteet (2024)

Kohde	Kokonais- vuokra	Ylläpito- kustannus	Käyttökate	Poistot	Liikevoitto	Tasearvo
Palvelukoti Onnela	297 292	91 000	206 292	38 880	167 412	864 560
Pyhän Paloasema	31 962	20 000	11 962	7 053	4 909	91 266
Kirkonkylän Paloasema	121 310	65 000	56 310	65 620 -	9 310	622 525
Pelkosenniemen terveyskeskus	270 038	154 205	115 833	78 382	37 451	392 315
Yhteensä	720 602	330 205	390 397	189 935	200 462	1 970 666

- Tiedot perustuvat kunnan ja kuntayhtymän toimittamiin tietoihin. Luvut perustuvat vuoden 2024 tietoihin. Tiedot perustuvat seuraaviin tilaajalta saatuihin lähtöaineistoihin:
 - Vuokrasopimukset
 - Tase-erittely
 - Talousarvio
- Laskelma osoittaa, että vuokraustoiminnan käyttökate ja liiketulos ovat nykyisellään kokonaisuudessaan positiivisia
 - Kiinteistöjen vuokra kattaa ylläpitokustannukset ja poistot.

FCG.

B. Juridinen ja verotuksellinen tarkastelu

Taustaa

Pelkosenniemen kunta ("**Kunta**") on pyytänyt tarjousta sote- ja pelastusalan kiinteistöjen yhtiöittämistä varten. Yhtiöittäminen on lähtökohtaisesti tarkoitus toteuttaa siten, että Kunta luovuttaa omistamansa kiinteistöt perustettavalle yhtiölle ("**Kiinteistöyhtiö**").

Maapohjat säilyisivät kuitenkin lähtökohtaisesti Kunnan omistuksessa.

Yhtiöittämisen kohteena ovat seuraavat Kunnan hyvinvointialueelle vuokraamat kiinteistöt:

- **Palvelukoti Onnela ja keittiö**
- **Pyhän paloasema**
- **Kirkonkylän paloasema**
- **Ensihoidon tilat**

Lisäksi selvitettävänä kohteena on Savukosken ja Pelkosenniemen kiinteistökuntayhtymän omistamat kohteet:

- **Terveyskeskus Pelkosenniemi**
- **Savukoskella sijaitsevat 4 huoneistoa**

Tässä esityksessä käydään läpi yhtiöittämisen toteuttaminen liiketoimintakaupalla ja apporttisijoituksena. Esityksessä käydään läpi eri toteuttamisvaihtoehtojen juridisia ja verotuksellisia vaikutuksia.

Tässä selvityksessä käsitteellä "kiinteistö" tarkoitetaan ensisijaisesti rakennuksia, jotka voivat olla myös vuokramaalla. Käsitteellä kiinteistö voidaan viitata myös maapohjaan tai kiinteistön omistamista ja hallintaa harjoittavan yhtiön osakkeisiin.

FCG.

Yhtiöittäämisen eri
vaihtoehdot: kauppa ja
apporttisijoitus

Kauppa vai apportti

Kiinteistöjen luovuttaminen kaupalla

- Kunta luovuttaa sote- ja pelastusalan kiinteistöt Kiinteistöyhtiölle. Luovutuksesta laaditaan kauppakirja Kunnan ja Kiinteistöyhtiön välille. Luovutus koskee oletusarvoisesti rakennuksia, maapohjat säilyisivät Kunnan omistuksessa.
- Kiinteistöt vastaanottava Kiinteistöyhtiö voi olla Kunnan tätä tarkoitusta varten perustama osakeyhtiö tai jo olemassa oleva osakeyhtiö.
- Kunnan luovuttaessa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle taholle, kauppahinnan on lähtökohtaisesti oltava markkinaehtoinen.
- Pelkosenniemen kunnan omistaminen yhtiötettävien sote- ja pelastusalan kiinteistöjen tasearvo ilman ensihoidon tiloja (31.12.2024) on noin 1.578.350 euroa. Tasearvo ei välttämättä vastaa käypää arvoa. Kiinteistöjen arvo on määritettävä kiinteistökohtaisesti.
- Kuntayhtymän omistuksessa olevan Pelkosenniemellä sijaitsevan Terveyskeskus-Sairaalan tasearvo (30.6.2022) on ollut 654.518 €
- Kuntayhtymän omistuksessa olevien Savukoskella sijaitsevan kiinteistöyhtiön osakkeiden tasearvo (30.6.2022) on ollut 442.970 €
- Kauppa voidaan rahoittaa esimerkiksi Kunnan tai muun tahon antamalla lainarahoituksella. Kunnan antamasta lainasta on perittävä markkinaehtoista korkoa ja lainalle on annettava takaus.
- Kiinteistöjen luovuttaminen Kiinteistöyhtiölle kaupalla ei vaikuta Kunnan omistamien Kiinteistöyhtiön osakkeiden arvoon Kunnan taseella.
- Joihinkin kohteisiin kuten Palvelukoti Onnellaan voi liittyä ARA-rajoituksia, joilla olisi vaikutusta luovutushinnan määrittämiseen. Mahdollisten rajoitusten vaikutus on selvitettävä erikseen, mikäli sellaisia on voimassa.
- Vuokrasopimukset siirretään kaupassa Kunnalta Kiinteistöyhtiölle. Siirrosta sovitaan osapuolten kesken.
- Tiedossamme ei ole, onko yhtiötettäviin kohteisiin saatu valtiotukia. Arviomme mukaan on epätodennäköistä, että Sote voimaannanolain (616/2021) edellyttämät yhtiöittämistoimet johtaisivat ainakaan harkinnanvaraisten valtiotukien takaisinperintään. Tarvittaessa arvoimme takaisinperinnän riskiä kohdekohtaisesti.

Kauppa ja apporti

Kiinteistöjen luovuttaminen apportilla

- Apporttisijoitus tarkoittaa muun omaisuuden kuin rahan (esimerkiksi kiinteistöjen) siirtämistä yhtiölle. Kiinteistöyhtiö kirjaa sijoituksen taseen vastaavaa-puolella varoikseen ja vastattavaa-puolella omaan pääomaansa. Yhtiöoikeudellisesti sijoitus voidaan tehdä ilman osakevastiketta tai osakkeiden merkintähinnan maksuna.
- Sote- ja pelastusalan kiinteistöjen osalta osakevastiketta on kuitenkin annettava, jotta varainsiirtoverolain 43 a §:n tarkoittama varainsiirtoverovapaus voisi toteutua apporttiluovutuksessa.
- Erona kauppaan Kunta ei saa apporttisijoituksesta kauppahintaa eikä kunnalle muodostu kauppahintasaatavaa. Apportin arvo kasvattaa Kunnan omistamien Kiinteistöyhtiön osakkeiden yhteenlaskettua hankintamenoa Kunnan taseella.
- Kunta luovuttaa kiinteistöt apporttisijoituksena erillisellä luovutusasiakirjalla. Luovutus koskee ainakin rakennuksia. Mikäli luovutusten kohteena on myös maapohjia ja / tai muuta omaisuutta, myös ne tulee sisällyttää luovutusasiakirjaan. Oletamme kuitenkin, että maapohjat tulevat säilymään Kunnan omistuksessa.

- Apporttisijoituksessa kiinteistöjen kirjanpidollinen siirtoarvo on useimmiten niille varovaisuuden periaatetta noudattaen määritetty käypä arvo. Tämä voi poiketa apportin kohteena olevan omaisuuden tasearvosta apportin tekijällä.
- Käyvällä arvolla tarkoitetaan yleensä vertailutietoihin perustuvaa arviota todennäköisestä luovutushinnasta kaupassa, jonka osapuolet olisivat toisistaan riippumattomia. Käyvän arvon määrittäminen voi perustua myös mm. tuotto-odotuksiin.
- Usein kirjanpidossa siirtoarvona voidaan käyttää tasearvoa. Mikäli näin toimitaan, kirjanpidon ja verotuksen menojäännösten välille ei muodostu eroa.
- Omaan pääoman liittyvissä kirjauksissa ja apportin arvostamisessa on syytä neuvotella ennakolta myös tilintarkastajan kanssa.

Kiinteistöyhtiön perustaminen

Kiinteistöjen luovuttaminen apportilla (jatkoa)

- Siirtoarvon on vastattava apportin taloudellista arvoa.
 - Yhtiön hallituksen on laadittava selvitys, että apportilla on vähintään maksua vastaava arvo yhtiölle.
 - Lisäksi tilintarkastajalta on pyydettävä lausunto, että apportilla on vähintään maksua vastaava taloudellinen arvo yhtiölle.
- Kiinteistöyhtiön verotuksessa sen varainsiirtoverosta verovapaana apporttina vastaanottamien kiinteistöjen verotuksellinen hankintameno ja niihin sisältyvä verotuksellinen kuluvaranto määräytyvät kuitenkin Kunnan luovutusta edeltävän tilinpäätöksen tasearvojen perusteella (EVL 52 j §).

Kiinteistöyhtiön perustaminen

Kiinteistöyhtiön perustaminen

- Mikäli kiinteistöjä ei luovuteta Kunnan jo omistamalle yhtiölle, Kiinteistöyhtiö perustetaan kiinteistöjen ja muun omaisuuden vastaanottamista ja vuokranantajana toimimista varten.
- Omaisuuden luovutus Kiinteistöyhtiölle toteutetaan yleensä Kiinteistöyhtiön perustamisesta erillisenä toimenpiteenä perustamisen jälkeen.
- Perustettava Kiinteistöyhtiö perustetaan laatimalla perustamissopimus ja yhtiöjärjestys. Kiinteistöyhtiö on rekisteröitävä kaupparekisteriin. Perustettava Kiinteistöyhtiö on osakeyhtiö, Kunnasta erillinen toimija ja itsenäinen verovelvollinen.
- Perustettavaan Kiinteistöyhtiöön on valittava hallitus ja mahdollinen toimitusjohtaja ja tilintarkastaja.
- Yhtiötä johtaa yhtiön hallitus ja toimitusjohtaja. Kunta käyttää omistajan äänivaltaa yhtiökokouksessa ja päättää mm. hallituksen valinnasta.

Kauppa ja apporto verotuksessa

Tuloverotus

- Kiinteistöjen luovutuksesta ei aiheudu Kunnalle veroseuraamuksia, kun kyse ei ole elinkeinotoiminnasta ja kiinteistöt sijaitsevat Kunnan alueella. Käytännössä luovutus on Kunnalle tuloverovapaa siitä riippumatta, tapahtuuko Kiinteistöjen luovuttaminen kauppana vai apportina.
 - Maapohjien vuokratuotot, joita Kiinteistöyhtiö jatkossa maksaisi Kunnalle, eivät ole Kunnalle veronalaista tuloa, jos kiinteistöt (maapohjat) sijaitsevat Kunnan alueella.
 - Kiinteistöyhtiö voi vähentää vuokran verotuksessaan, vaikka se oletettavasti onkin Kunnalle verovapaata tuloa.
 - Kiinteistöjen vuokratuotot ovat Kiinteistöyhtiölle veronalaista tuloa. Kiinteistöyhtiön tulee suorittaa verotettavasta tulostaan veroa 20 % yhteisöverokannan mukaan.
 - Kiinteistöyhtiön verotettavan tulon laskennassa huomioidaan vähennyksenä sille toiminnasta aiheutuneet verotuksessa vähennyskelpoiset kulut sekä mahdolliset aiemmilta verovuosilta syntyneet verotuksessa vähennyskelpoiset verotustappiot.
- Kiinteistöyhtiölle muodostuu siirtoarvosta poistopohjaa (huom. apportissa EVL 52 j §). Kiinteistöyhtiö voi vähentää rakennusten hankintamenon poistoina. Poistoilla voidaan säädellä verotettavan tuloksen muodostumista. Poistoprosentti on 7 % teollisuusrakennuksista ja 4 % asuinrakennuksista. Vuotuinen poisto lasketaan jäljellä olevasta poistamattomasta arvosta.
 - Mahdollinen lainakorko on Kiinteistöyhtiölle vähennyskelpoinen meno. Mikäli Kunta on lainoittanut yhtiötä, korko on Kunnalle verovapaata tuloa.
 - Verotuspoistot voidaan tarvittaessa tehdä kirjanpidon poistoja pienempinä. Tällöin yhtiön verotuksellinen tulos paranee tai verotuksellinen tappio pienenee. Näin muodostuviin ”hyllypoistoihin” sisältyvä verotuksellinen kuluvaranto säilyy yrityksellä ja on jakotettavissa verotuksessa kuluiksi tulevana verovuosina elinkeinoverolain määrittämien periaatteiden ja verovuosikohtaisten enimmäismäärien puitteissa.
 - Mahdolliset osingot Kiinteistöyhtiöltä ovat Kunnalle verovapaata tuloa.

Kauppa ja apporto verotuksessa

Kiinteistöverotus

- Kiinteistöyhtiö on kiinteistöverovelvollinen omistamiensa kiinteistöjen osalta. Kiinteistövero maksetaan Kunnalle, jolloin se on yksi tapa siirtää varoja Kiinteistöyhtiöstä Kunnalle.
- Kiinteistövero on Kiinteistöyhtiölle tuloverotuksessa vähennyskelpoinen meno.

Kauppa ja apporto verotuksessa

Varainsiirtoverotus

- Kaupassa ostajan eli Kiinteistöyhtiön on maksettava kiinteistöjen hankinnasta varainsiirtoveroa. Rakennusten ja mahdollisen maapohjan osalta veron määrä on 3 % kauppahinnasta tai apportun arvosta. Kiinteistön omistamista ja hallintaa harjoittavan yhtiön osakkeiden osalta varainsiirtoverokanta on 1,5 %. Osakkeiden luovutuksen osalta varainsiirtoveron perusteen määrittämiseen voi liittyä erityissäännöksiä.
 - Pelkosenniemen kunnan omistamien yhtiötettävien kiinteistöjen osalta kiinteistöyhtiön maksettavaksi tulevan varainsiirtoveron määrä on noin 47.350 euroa, mikäli kaikki kiinteistöt myydään ja kauppahinta vastaa tasearvoa.
 - Kuntayhtymän omistuksessa olevan Pelkosenniemen Terveyskeskus-Sairaalan osalta Kiinteistöyhtiön maksettavaksi tulevan varainsiirtoveron määrä olisi noin 19.636 €
 - Kuntayhtymän omistuksessa olevien Savukoskella sijaitsevien kiinteistöosakeyhtiön osakkeilla hallittavien tilojen osalta Kiinteistöyhtiön maksettavaksi tulevan varainsiirtoveron määrä olisi noin 6.645 €. Mahdollinen osuus keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön pitkäaikaisista veloista luetaan varainsiirtoveron perusteeseen.
- Myös apporttisijoitus on oletusarvoisesti varainsiirtoverotuksen piiriin kuuluva luovutus kiinteistöjen ja osakkeiden osalta
- Apporttisijoitus voi kuitenkin olla varainsiirtoverosta vapaa, mikäli VSVL 43 a §:ssä määritetyt edellytykset täyttyvät.
- Kiinteistöyhtiön ei tarvitse maksaa apporttisiirrossa varainsiirtoveroa SOTE- ja pelastustoimen käytössä olevien kiinteistöjen osalta, jos:
 - Kunta tai kuntayhtymä luovuttaa omistamalleen tai yhdessä toisen kunnan/kuntayhtymän kanssa omistamalleen osakeyhtiölle sen osakkeita vastaan kiinteistön,
 - toimitila on ollut 31.12.2022 mennessä pääasiallisesti kunnan taikka kuntayhtymän järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen tai pelastustoimen käytössä,
 - toimitila on vuokrattu hyvinvointialueelle tai on sellaisen yhteisön käytössä, joka on harjoittanut edellä mainittua toimintaa kunnan tai vapaaehtoisen kuntayhtymän kanssa tehdyn kilpailutukseen perustuvan sopimuksen nojalla
 - Luovutus tehdään vuoden 2030 loppuun mennessä.

Kauppa ja apporto verotuksessa

- Verovapaudella voidaan joissakin tilanteissa saavuttaa jopa merkittäviä verosäästöjä kiinteistöjen arvosta riippuen.
 - Apporttisiirrossa ei ilmeisesti voitaisi siirtää esimerkiksi kiinteistöihin kohdistuvia velkoja Kiinteistöyhtiölle, vaan ne jäävät kunnalle.
 - Mikäli apporttiluovutukseen olisi tarpeen sisällyttää myös kiinteistöihin kohdistuvia velkoja, arviomme mukaan niiden vaikutuksesta luovutuksen varainsiirtoverottomuuteen olisi syytä hakea ennakkoratkaisua ennen luovutuksen tekemistä.
 - Verovapaus ei siis voi koskea toimitilojen vuokraustoiminnan yhtiöittämistä, jossa toimitiloja käytetään *muiden kuin lakisääteisten*, aiemmin kuntien/kuntayhtymien ja nykyisin hyvinvointialueiden kilpailuttamien palveluiden tuottamiseen.
- Kauppavaihtoehto voi kuitenkin mahdollistaa Kiinteistöyhtiön pääomituksen painottumisen enemmän vieraaseen pääomaan.
 - Kiinteistöyhtiö voi vähentää verotuksessaan saamastaan lainasta kertyvän käyvän koron. Jos velkoja on Kunta, korkotulo ei ole Kunnalle veronalaista tuloa.
 - Siten kiinteistöjen luovutuksen toteutustavan valinnassa apportin ja kaupan kesken on mahdollisen varainsiirtoverosäästön vaihtoehtona syytä ottaa huomioon myös korkokulujen vaikutus Kiinteistöyhtiön verotettavan tulon tai tappion laskentaan.
 - Kiinteistöyhtiön pääomarakenteen suunnitteluun vaikuttavat keskeisesti myös muut kuin verotukselliset tekijät.

Kuntayhtymän verotuksesta

Tuloverotus

- Tuloverolain 21 §:n 4 momentin mukaan mm. kunta ja kuntayhtymä ovat verovelvollisia 1 ja 2 momentissa tarkoitetulla tavalla ainoastaan elinkeinotulosta ja muuhun kuin yleiseen tai yleishyödylliseen tarkoitukseen käytetyn kiinteistön tai kiinteistön osan tuottamasta tulosta. Kunta ei ole verovelvollinen omalla alueellaan harjoittamansa elinkeinotoiminnan tuottamasta tulosta eikä omalla alueellaan sijaitsevan kiinteistön tuottamasta tulosta.
- TVL 124.3 §: Edellä 21 §:n 1 momentissa tarkoitetun osittain verovapaan yhteisön ja 18 §:n 3 momentissa tarkoitetun tiekunnan sekä yleishyödyllisen yhteisön kiinteistöstä saadun tulon tuloveroprosentti on 4,67. ([5.12.2024/702](#))
- Kiinteistön luovutus ei ole kiinteistötuloa eikä tulkintamme mukaan käsillä olevassa tilanteessa myöskään elinkeinotuloa, josta kuntayhtymä voisi olla tuloverovelvollinen

Varainsiirtoverotus

Julkisyhteisöjen hankinnat, VSVL 10 § (Kiinteistöt)

- Veroa ei ole suoritettava, jos luovutuksensaajana on Ahvenanmaan maakunta, kunta, kuntayhtymä, seurakunta tai rekisteröity uskonnollinen yhdyskunta.

Jos kuntayhtymän purkautumisen seurauksena kiinteistö siirtyy kunnan omistukseen, luovutuksesta ei ole suoritettava varainsiirtoveroa.

Kuitenkin:

Arvopapereiden osalta, varainsiirtoverolaki ei sisällä vastaavaa periaatetta

Jos kuntayhtymä purkautuu, ja sen omistuksessa olevat osakehuoneistot (osakkeet, joilla yhtiöjärjestyksen ja huoneisto-/tilaselitelmän perusteella hallitaan huoneistoa tai tilaa) siirtyvät kunnan omistukseen, kunta on luovutuksesta varainsiirtoverovelvollinen, verokanta 1,5 %

FCG.

Kiinteistöjen luovutus arvonlisäverotuksessa

Kiinteistöjen luovutus arvonalisäverotuksessa

Kiinteistöjen luovutus ja kiinteistöinvestoinnit

- Kiinteistön kauppa on arvonalisäveroton (AVL 27 §).
 - Vastikkeellista apporttiluovutusta pidetään arvonalisäverotuksessa lähtökohtaisesti myyntinä. Kiinteistöjen luovutus apporttina on kuitenkin arvonalisäveroton myynti (AVL 27 §).
 - *Vastikkeettoman* apporttiluovutuksen mahdollisesti aiheuttama oman käytön arvonalisäveron suorittamisvelvollisuus on selvitettävä erikseen.
 - Jos arvonalisäveron vähennykseen tai kuntapalautukseen oikeuttavassa käytössä olleen kiinteistön luovutuksen yhteydessä siirretään myös voimassa olevia vuokrasopimuksia, on mahdollista, että kauppa/apporttisijoitus on kokonaisuutena arvonalisäverotuksen ulkopuolinen liikkeen tai sen osan luovutus (AVL 19 c §).
- Luovutus voidaan katsoa AVL 19 c §:n perusteella verottomaksi, jos tosiasiallisesti luovutetaan koko liiketoiminta tai taloudellisesti itsenäinen osa siitä ja luovutuksensaaja ryhtyy harjoittamaan luovutetulla omaisuudella arvonalisäveron vähennykseen tai palautukseen oikeuttavaa liiketoimintaa.
 - Käsityksemme mukaan voimassa olevat vuokrasopimukset tullaan siirtämään Kiinteistöyhtiölle yhtiöittämisen yhteydessä. Näin ollen on suositeltavaa selvittää erikseen täyttyvätkö AVL 19 c §:n edellytykset arvonalisäverottomalle liikkeen tai sen osan luovutukselle.

Kiinteistöjen luovutus arvonlisäverotuksessa

Kiinteistöinvestointien arvonlisäverotus

- Taustatietojen mukaan siirtyviin kiinteistöihin kohdistuu **kiinteistöinvestointien tarkistusoikeutta ja -velvollisuutta** (AVL 120 §). Kunnan/kuntayhtymän tulee huolehtia, että tarkistusoikeus ja -velvollisuus siirtyvät asianmukaisesti ja luovuttaja antaa vaadittavat selvitykset luovutuksensaajalle (AVL 121 e §, AVL 209 k §). Lisäksi tulee huomioida mahdollinen kertatarkistusriski (ts. investoinnin arvonlisäverovähennyksen tai kuntapalautuksen palauttaminen luovutuksen yhteydessä Verohallinnolle).
- Kertatarkistus voi tulla kyseeseen esimerkiksi jos kiinteistöinvestoinnin kohteena ollut kiinteistö siirtyy Kiinteistöyhtiölle, joka ei ole luovutusajankohtana merkittynä arvonlisäverovelvollisten rekisteriin (AVL 121 h § 3 m.).
- Tarkistusoikeuden ja -velvollisuuden siirtyessä, kiinteistön uudelle omistajille voi aiheutua palautusvastuuta investoinnin arvonlisäverosta, jos kiinteistön käyttötarkoitus muuttuu vähennykseen oikeuttamattomaksi.
- Saatujen taustatietojen mukaan kiinteistöihin kohdistuu 1.1.2025 kiinteistöinvestoinnin tarkistusvelvollisuutta noin 56.700 euroa (laskennallinen arvonlisävero ambulanssihallin investoinnista).

Kiinteistöjen luovutus arvonalisäverotuksessa

Kiinteistöjen käyttö ja arvonalisäverovelvollisuus

- Kiinteistöyhtiö voi hakeutua arvonalisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta, jos vuokralainen käyttää tiloja jatkuvasti arvonalisäveron vähennykseen/palautukseen oikeuttavassa toiminnassa.
 - Perittävät vuokrat ovat hakeutumisen jälkeen arvonalisäverollisia.
- Kiinteistöön kohdistuvien kustannusten vähennysoikeus:
 - Kiinteistöyhtiöllä vähennysoikeus kiinteistöön kohdistuvien kustannusten sisältämistä arvonalisäveroista siltä osin kuin kiinteistöä käytetään arvonalisäveron vähennykseen/palautukseen oikeuttavassa toiminnassa.
 - Tämä koskee myös Kunnalta mahdollisesti hankittavia tukipalveluita.

→ Kiinteistöyhtiön on hakeuduttava arvonalisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta, jotta Kiinteistöyhtiöllä on arvonalisäveron vähennysoikeus kiinteistöihin ja/tai vuokraustoimintaan kohdistuvien kulujen arvonalisäveroista. Kiinteistöyhtiön on oltava arvonalisäverovelvollisten rekisterissä kiinteistöjen luovutusajankohtana, jotta Kunta voi välttyä kiinteistöinvestointien kertatarkistukselta (ks. edellinen dia).

FCG.

C. Taloudellinen mallinnus

Taloudellinen mallinnus – eteneminen ja vaihtoehtoiset mallit

Tässä osiossa tarkastelemme kohteiden yhtiöittämisen vaikutuksia eriytetyn kiinteistöliiketoiminnan taloudellisen elinkelpoisuuden näkökulmasta. Vaikutuksia kunnan talouteen tarkastellaan erikseen.

Malli	Mallin oletukset
1. Perusmalli	Palvelukoti Onnelaan liittyvä korkotukilaina siirtyy yhtiölle. Muut kiinteistöt yhtiöitetään varainsiirtoverovapaana apporttina tasearvoin.
2. Hybridimalli	Kirkonkylän Paloasema siirtyy kauppana tasearvoin, muut kohteista apporttina tasearvolla.
3. Hybridimalli alemmilla vuokrilla	Kuin malli 2., mutta vuokrataso –5%.

➤ Yhteenveto ja mallien vertailu – keskeisimmät havainnot mallivaihtoehtoista.

Kaikissa vaihtoehdoissa käytetyt lähtöoletukset

Seuraavissa laskelmissa tarkastellaan erityisesti sote-pela-kiinteistöjen vuokrausliiketoiminnan talouden ennustetta osakeyhtiömuotoisena. Taloudellisen mallinnuksen avulla arvioidaan tulevan yhtiön vuokrausliiketoiminnan kannattavuutta ja elinkelpoisuutta 10 vuoden tarkastelujaksolla.

Laskelmien lähtöoletukset ovat seuraavat:

- Vuokratuotto perustuu vuoden 2024 toteutumiin, indeksikorotus 1,5 %/v.
- Käyttö- ja ylläpitokulut on laskettu tilaajalta saaduista raporteista, inflaatio-odotus 2 %/v.
- Yhtiö tekee EVL:n mukaiset menojäännöspoistot suunnitelman mukaan (teollisuustiloihin verrattavat 7 %, muut tilat 4 %)
- Pelkosenniemen terveyskeskuksen tasearvoon on tehty ennen luovutusta arvonalennus, jonka jälkeen tasearvo on 100.000 euroa.
- Yhtiö on kiinteistöverovelvollinen ja oletettu veron määrä on 100.000 euroa/v.
- Yhtiön hallintoon ja johtamiseen liittyvät kulut perustuvat arvioon.
- Kunta maksaa perustettavalle osakeyhtiölle osakepääomana 100.000 euroa, jolla katetaan alkuvaiheen likviditeettitarve.
- Tulevat peruskorjaukset ja –parannukset on perustuvat tilaajalta saatuihin tietoihin.

FCG.

1. Perusmalli: Verovapaa apporttiluovutus

Vaihtoehto 1. Lähtöoletukset

Vaihtoehdossa 1. tarkastellaan kiinteistöjen siirtoa **verovapaana apporttina**.

- Onnelan korkotukilaina tulee siirtää yhtiölle, jolloin varainsiirtovero tulisi maksettavaksi tästä kohteesta.
- Apporttiluovutus tapahtuu kunnan kirjanpidon jäännösarvoon.
- Kunta saa vastikkeeksi osakkeita sekä vapaan oman pääoman SVOP-rahasto-osuuden. Vierasta pääomaa ei muodostu .

INVESTOINNIT (-) / REALISOINNIT (+)

Laskennalliset poistot		1/2026	12/2026	12/2027	12/2028	12/2029	12/2030	12/2031	12/2032	12/2033	12/2034	12/2035	Jäännös
Kk per jakso	Poisto-%		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	(12/2035)
1 Palvelukoti Onnela		-825 680	-16 000	-29 000	-25 000	-24 000	-60 000	-12 000	-5 000	-7 000	-20 000	-192 000	885 671
Poistot (menojäännöksestä)	4,00%		-33 667	-33 481	-33 141	-32 776	-33 865	-32 990	-31 870	-30 876	-30 441	-36 903	
2 Pyhän Paloasema		-84 212	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40 757
Poistot (menojäännöksestä)	7,00%		-5 895	-5 482	-5 098	-4 742	-4 410	-4 101	-3 814	-3 547	-3 299	-3 068	
3 Kirkonkylän Paloasema		-556 905	0	-41 500	0	0	0	0	0	0	0	0	291 129
Poistot (menojäännöksestä)	7,00%		-38 983	-39 159	-36 418	-33 869	-31 498	-29 293	-27 243	-25 336	-23 562	-21 913	
4 Pelkosenniemen terveyskeskus		-100 000	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000	1 273 086
Poistot (menojäännöksestä)	4,00%		-10 000	-15 600	-20 976	-26 137	-31 091	-35 848	-40 414	-44 797	-49 005	-53 045	
5 Varainsiirtovero		-24 770	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16 468
Poistot (menojäännöksestä)	4,00%		-991	-951	-913	-877	-842	-808	-776	-745	-715	-686	
Investoinnit		-1 591 567	-166 000	-220 500	-175 000	-174 000	-210 000	-162 000	-155 000	-157 000	-170 000	-342 000	
Realisoinnit		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 507 111
Poistot		0	-89 536	-94 673	-96 547	-98 400	-101 706	-103 040	-104 117	-105 300	-107 022	-115 615	
Myyntivoitot (+) / -tappiot (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kirjanpitoarvo		1 591 567	1 668 031	1 793 858	1 872 310	1 947 911	2 056 205	2 115 165	2 166 048	2 217 748	2 280 726	2 507 111	0

Kohteet luovutetaan kunnan tasearvon mukaisena 1,6 miljoonan euron apporttiluovutuksena, josta muodostuu yhtiölle hankintameno ja poistopohja. Pelkosenniemen terveyskeskuksen osalta oletuksena on, että kunta arvostaa tasearvon 100.000 euroon ennen luovutusta. Palvelukoti Onnelan luovutus on varainsiirtoverollinen johtuen luovutukseen liittyvästä korkotukilainen siirrosta yhtiölle. Hankintamenosta tehdään suunnitelman mukaiset poistot, jotka 1. vuonna ovat 89.536 euroa. Menojäännöspoistomenetelmässä poistojen euromääräinen taso laskee ajan mittaan. Tulevat investoinnit korottavat poistopohjaa ja poistotasoa.

Yhtiön avaava tase

TASE	
	1/2026
Kk per jakso	
VASTAAVAA	
Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset	
Aineelliset hyödykkeet	1 591 567
Rakennukset ja rakennelmat	1 591 567
Käyttöomaisuus yhteensä	1 591 567
Vaihto- ja rahoitusomaisuus	
Rahat ja pankkisaamiset	100 000
Vaihto- ja rahoitusomaisuus yhteensä	100 000
VASTAAVAA	1 691 567
VASTATTAVAA	
Oma pääoma	
Osakepääoma	100 000
SVOP-rahasto	1 282 258
Edellisten tilikausien voitto	0
Tilikauden voitto (tappio)	0
Oma pääoma yhteensä	1 382 258
Vieras pääoma	
Pitkäaikainen vieras pääoma	305 705
Lyhytaikainen vieras pääoma	3 604
Vieras pääoma yhteensä	309 309
VASTATTAVAA	1 691 567

VASTAAVAA

- Varainsiirtoverovapaana luovutettavat kiinteistöt muodostavat n. 1,6M€ aineelliset hyödykkeet (Rakennukset ja rakennelmat)
- Kunta antaa oman pääoman ehtoisen sijoituksen 100 t€, jolla turvataan alkuvaiheen maksuvalmius. Pääomitus muodostaa yhtiölle Rahat ja pankkisaamiset.

VASTATTAVAA

- Tässä mallissa omaa pääomaa muodostuu kokonaisuudessaan noin 1,4M€.
- Verovapaa apporttiluovutus edellyttää vastikkeeksi osakkeita
- Osakkeiden merkintähinta eli apportin arvo voidaan kirjata kokonaan svop-rahastoon
- Tässä mallissa Palvelukoti Onnelaan kohdistuva korkotukilaina siirtyy yhtiölle, jolloin vierasta pääomaa muodostuu 309 tuhatta euroa.

Tulosennuste 10 vuoden ajalle

TULOSLASKELMA

		12/2026	12/2027	12/2028	12/2029	12/2030	12/2031	12/2032	12/2033	12/2034	12/2035
Kk per jakso		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Tuotot eriteltynä											
Vuokratuotot	1,50 %	669 762	679 808	690 006	700 356	710 861	721 524	732 347	743 332	754 482	765 799
+ Palvelukoti Onnela	1,50 %	280 188	284 391	288 657	292 987	297 381	301 842	306 370	310 965	315 630	320 364
+ Pyhän Paloasema	1,50 %	32 442	32 929	33 423	33 924	34 433	34 949	35 473	36 006	36 546	37 094
+ Kirkonkylän Paloasema	1,50 %	123 130	124 977	126 852	128 754	130 686	132 646	134 636	136 655	138 705	140 786
+ Pelkosenniemen terveystakeskus	1,50 %	234 002	237 512	241 075	244 691	248 361	252 087	255 868	259 706	263 602	267 556
Tuotot		669 762	679 808	690 006	700 356	710 861	721 524	732 347	743 332	754 482	765 799
Muuttuvat kulut		-336 809	-343 545	-350 416	-357 424	-364 573	-371 864	-379 302	-386 888	-394 625	-402 518
Ylläpitokustannukset	2,00 %	-336 809	-343 545	-350 416	-357 424	-364 573	-371 864	-379 302	-386 888	-394 625	-402 518
+ Palvelukoti Onnela	2,00 %	-92 820	-94 676	-96 570	-98 501	-100 471	-102 481	-104 530	-106 621	-108 753	-110 928
+ Pyhän Paloasema	2,00 %	-20 400	-20 808	-21 224	-21 649	-22 082	-22 523	-22 974	-23 433	-23 902	-24 380
+ Kirkonkylän Paloasema	2,00 %	-66 300	-67 626	-68 979	-70 358	-71 765	-73 201	-74 665	-76 158	-77 681	-79 235
+ Pelkosenniemen terveystakeskus	2,00 %	-157 289	-160 435	-163 643	-166 916	-170 255	-173 660	-177 133	-180 676	-184 289	-187 975
Kiinteistönhoito ja hallinta muut kulut	2,00 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Myyntikate		332 953	336 263	339 589	342 931	346 288	349 660	353 045	356 444	359 857	363 281
Myyntikate, %	49,7%	49,7%	49,5%	49,2%	49,0%	48,7%	48,5%	48,2%	48,0%	47,7%	47,4%
Kiinteät kulut		-150 000	-151 000	-152 020	-153 060	-154 122	-155 204	-156 308	-157 434	-158 583	-159 755
Hallintokulut	2,00 %	-50 000	-51 000	-52 020	-53 060	-54 122	-55 204	-56 308	-57 434	-58 583	-59 755
Kiinteistövero		-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
EBITDA; Liikevoitto ennen poistoja		182 953	185 263	187 569	189 871	192 166	194 455	196 737	199 010	201 274	203 527
EBITDA, %	27,3%	27,3%	27,3%	27,2%	27,1%	27,0%	27,0%	26,9%	26,8%	26,7%	26,6%
Poistot		-89 536	-94 673	-96 547	-98 400	-101 706	-103 040	-104 117	-105 300	-107 022	-115 615
EBIT; Liikevoitto		93 417	90 590	91 022	91 471	90 461	91 415	92 620	93 710	94 252	87 912
EBIT, %	13,9%	13,9%	13,3%	13,2%	13,1%	12,7%	12,7%	12,6%	12,6%	12,5%	11,5%
Rahoitustuotot ja -kulut		-2 320	-2 293	-2 266	-2 239	-2 212	-2 185	-2 158	-2 131	-2 104	-2 077
Rahoitustuotot ja -kulut		-2 320	-2 293	-2 266	-2 239	-2 212	-2 185	-2 158	-2 131	-2 104	-2 077
+ Laina kauppahintaa ja varainsiirtoveroa varten		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+ Korkotukilaina		-2 320	-2 293	-2 266	-2 239	-2 212	-2 185	-2 158	-2 131	-2 104	-2 077
EBT; Tulos rahoituserien jälkeen		91 097	88 297	88 756	89 232	88 249	89 231	90 463	91 579	92 148	85 835
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		91 097	88 297	88 756	89 232	88 249	89 231	90 463	91 579	92 148	85 835
Välittömät verot		-18 219	-17 659	-17 751	-17 846	-17 650	-17 846	-18 093	-18 316	-18 430	-17 167
Kauden voitto (tappio)		72 878	70 638	71 005	71 386	70 599	71 385	72 370	73 263	73 719	68 668
Kauden voitto (tappio), %	10,9%	10,9%	10,4%	10,3%	10,2%	9,9%	9,9%	9,9%	9,9%	9,8%	9,0%
Sitoutuneen pääoman tuotto (RONA), %		5,7%	5,2%	5,0%	4,8%	4,5%	4,4%	4,3%	4,3%	4,2%	3,7%

- Vuokrausliiketoiminta on esitetyin reunaehdoin kannattavaa.
- Tulos ennen veroja on 1. vuonna 91.097 euroa
- Tuloksesta maksettaisiin yhteisövero.

Kassavirtaennuste 10 vuoden ajalle

KASSAVIRTALASKELMA

	1/2026	12/2026	12/2027	12/2028	12/2029	12/2030	12/2031	12/2032	12/2033	12/2034	12/2035	Jäännös (12/2035)
Kk per jakso		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
Tuotot	0	669 762	679 808	690 006	700 356	710 861	721 524	732 347	743 332	754 482	765 799	0
Vuokratuotot	0	669 762	679 808	690 006	700 356	710 861	721 524	732 347	743 332	754 482	765 799	0
Muuttuvat kulut	0	-336 809	-343 545	-350 416	-357 424	-364 573	-371 864	-379 302	-386 888	-394 625	-402 518	0
Ylläpitokustannukset	0	-336 809	-343 545	-350 416	-357 424	-364 573	-371 864	-379 302	-386 888	-394 625	-402 518	0
Kiinteistönhoito ja hallinta muut kulut	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kiinteät kulut	0	-150 000	-151 000	-152 020	-153 060	-154 122	-155 204	-156 308	-157 434	-158 583	-159 755	0
Hallintokulut	0	-50 000	-51 000	-52 020	-53 060	-54 122	-55 204	-56 308	-57 434	-58 583	-59 755	0
Kiinteistövero	0	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	0
Verot (oikaistut)	0	-18 683	-18 118	-18 204	-18 294	-18 092	-18 283	-18 524	-18 742	-18 850	-17 582	0
Liiketoiminnan kassavirta	0	164 270	167 145	169 365	171 577	174 074	176 172	178 213	180 268	182 423	185 944	0
Hyödykeinvestoinnit ja -realisoinnit	-1 591 567	-166 000	-220 500	-175 000	-174 000	-210 000	-162 000	-155 000	-157 000	-170 000	-342 000	2 507 111
Vapaa kassavirta (FCF)	-1 591 567	-1 730	-53 355	-5 635	-2 423	-35 926	14 172	23 213	23 268	12 423	-156 056	2 507 111
Diskontattu vapaa kassavirta (DFCF)	-1 591 567	-1 730	-53 355	-5 635	-2 423	-35 926	14 172	23 213	23 268	12 423	-156 056	2 507 111
Kumulatiivinen diskontattu vapaa kassavirta	-1 591 567	-1 593 298	-1 646 652	-1 652 287	-1 654 711	-1 690 636	-1 676 464	-1 653 251	-1 629 983	-1 617 560	-1 773 616	733 496
Rahoituskassavirrat												
Rahoitustuotot ja -kulut	0	-2 320	-2 293	-2 266	-2 239	-2 212	-2 185	-2 158	-2 131	-2 104	-2 077	0
Rahoituserien verovaikutuksen oikaisu	0	464	459	453	448	442	437	432	426	421	415	0
Vieraan pääoman lisäykset (+) / lyhenn. (-)	309 309	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	0
Muutokset, korollinen vieras pääoma	309 309	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	0
Vieraan pääoman lisäykset (+) / lyhenn. (-)	309 309	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	
+ Laina kauppahintaa ja varainsiirtoveroa varten		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
+ Korkotukilaina	309 309	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	
Oman pääoman lisäykset (+) / osingot (-)	1 382 258	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Osakepääomalisäykset	100 000											
Muutokset SVOP-rahastossa	1 282 258											
Kokonaiskassavirta	100 000	-7 190	-58 793	-11 052	-7 818	-41 299	8 821	17 883	17 960	7 136	-161 321	2 507 111
Kumulatiivinen kokonaiskassavirta	100 000	92 810	34 017	22 965	15 147	-26 152	-17 331	551	18 511	25 647	-135 674	2 371 438

Kassavirtaennusteen mukaan liiketoiminnan kassavirta on positiivinen lähes koko tarkastelujakson ajan. Kumulatiivinen kokonaiskassavirta päättyy negatiiviseksi vuodesta 2030 alkaen ja olisi tarkastelujakson päässä noin -136 tuhatta euroa. Investoinnit edellyttävät ajoittaista lisärahoitusta.

Tase-ennuste 10 vuoden ajalle

TASE												
	1/2026	12/2026	12/2027	12/2028	12/2029	12/2030	12/2031	12/2032	12/2033	12/2034	12/2035	Jäännös (12/2035)
Kk per jakso		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
VASTAAVAA												
Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset												
Aineelliset hyödykkeet	1 591 567	1 668 031	1 793 858	1 872 310	1 947 911	2 056 205	2 115 165	2 166 048	2 217 748	2 280 726	2 507 111	0
Rakennukset ja rakennelmat	1 591 567	1 668 031	1 793 858	1 872 310	1 947 911	2 056 205	2 115 165	2 166 048	2 217 748	2 280 726	2 507 111	0
Käyttöomaisuus yhteensä	1 591 567	1 668 031	1 793 858	1 872 310	1 947 911	2 056 205	2 115 165	2 166 048	2 217 748	2 280 726	2 507 111	0
Vaihto- ja rahoitusomaisuus												
Rahat ja pankkisaamiset	100 000	92 810	34 017	22 965	15 147	-26 152	-17 331	551	18 511	25 647	-135 674	2 371 438
Vaihto- ja rahoitusomaisuus yhteensä	100 000	92 810	34 017	22 965	15 147	-26 152	-17 331	551	18 511	25 647	-135 674	2 371 438
VASTAAVAA	1 691 567	1 760 841	1 827 875	1 895 276	1 963 058	2 030 053	2 097 834	2 166 600	2 236 259	2 306 374	2 371 438	2 371 438
VASTATTAVAA												
Oma pääoma												
Osakepääoma	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
SVOP-rahasto	1 282 258	1 282 258	1 282 258	1 282 258	1 282 258	1 282 258	1 282 258	1 282 258	1 282 258	1 282 258	1 282 258	1 282 258
Edellisten tilikausien voitto	0	0	72 878	143 515	214 520	285 906	356 506	427 890	500 260	573 524	647 242	647 242
Tilikauden voitto (tappio)	0	72 878	70 638	71 005	71 386	70 599	71 385	72 370	73 263	73 719	68 668	68 668
Oma pääoma yhteensä	1 382 258	1 455 136	1 525 774	1 596 779	1 668 165	1 738 764	1 810 149	1 882 519	1 955 782	2 029 501	2 098 169	2 098 169
Vieras pääoma												
Pitkäaikainen vieras pääoma	305 705	302 101	298 497	294 893	291 289	287 685	284 081	280 477	276 873	273 269	273 269	273 269
Lyhytaikainen vieras pääoma	3 604	3 604	3 604	3 604	3 604	3 604	3 604	3 604	3 604	3 604	0	0
Vieras pääoma yhteensä	309 309	305 705	302 101	298 497	294 893	291 289	287 685	284 081	280 477	276 873	273 269	273 269
VASTATTAVAA	1 691 567	1 760 841	1 827 875	1 895 276	1 963 058	2 030 053	2 097 834	2 166 600	2 236 259	2 306 374	2 371 438	2 371 438

FCG.

2. Hybridi

Lisäykset lähtötietoihin

Mallissa tarkastellaan vaihtoehtoa, jossa luovutus toteutetaan osittain kauppana ja osittain verovapaana apporttina.

- **Yhtiö ostaa kunnalta Kirkonkylän paloaseman tasearvolla, jolloin kyseisestä kaupasta ostaja maksaa varainsiirtoveroa 3 %**
- Kauppahinta rahoitetaan **kunnan pitkäaikaisella lainalla**, jonka takaisinmaksuaika on 20 vuotta ja korko 4 % p.a.
- Muut lähtöoletukset kuten mallissa 1.

Kauppahinnat, varainsiirtoverot ja poisto-ohjelma FCG.

INVESTOINNIT (-) / REALISOINNIT (+)

Laskennalliset poistot		1/2026	12/2026	12/2027	12/2028	12/2029	12/2030	12/2031	12/2032	12/2033	12/2034	12/2035	Jäännös (12/2035)
Kk per jakso	Poisto-%		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
1 Palvelukoti Onnela		-825 680	-16 000	-29 000	-25 000	-24 000	-60 000	-12 000	-5 000	-7 000	-20 000	-192 000	885 671
Poistot (menojäännöksestä)	4,00%		-33 667	-33 481	-33 141	-32 776	-33 865	-32 990	-31 870	-30 876	-30 441	-36 903	
2 Pyhän Paloasema		-84 212	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40 757
Poistot (menojäännöksestä)	7,00%		-5 895	-5 482	-5 098	-4 742	-4 410	-4 101	-3 814	-3 547	-3 299	-3 068	
3 Kirkonkylän Paloasema		-556 905	0	-41 500	0	0	0	0	0	0	0	0	291 129
Poistot (menojäännöksestä)	7,00%		-38 983	-39 159	-36 418	-33 869	-31 498	-29 293	-27 243	-25 336	-23 562	-21 913	
4 Pelkosenniemen terveyskeskus		-100 000	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000	1 273 086
Poistot (menojäännöksestä)	4,00%		-10 000	-15 600	-20 976	-26 137	-31 091	-35 848	-40 414	-44 797	-49 005	-53 045	
6 Varainsiirtovero Onnela		-24 770											16 468
Poistot (menojäännöksestä)	4,00%		-991	-951	-913	-877	-842	-808	-776	-745	-715	-686	
7 Varainsiirtovero paloasema		-16 707											8 086
Poistot (menojäännöksestä)	7,00%		-1 169	-1 088	-1 012	-941	-875	-814	-757	-704	-654	-609	
Investoinnit		-1 608 274	-166 000	-220 500	-175 000	-174 000	-210 000	-162 000	-155 000	-157 000	-170 000	-342 000	
Realisoinnit		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 515 197
Poistot		0	-90 706	-95 761	-97 559	-99 341	-102 580	-103 854	-104 873	-106 004	-107 676	-116 224	
Myyntivoitot (+) / -tappiot (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kirjanpitoarvo		1 608 274	1 683 569	1 808 308	1 885 749	1 960 408	2 067 828	2 125 974	2 176 101	2 227 097	2 289 421	2 515 197	0

Kirkonkylän paloasema myydään yhtiölle ja muut kohteet luovutetaan kunnan tasearvon mukaisena apporttiluovutuksena. Myös palvelukeskus Onnelan luovutuksesta maksetaan varainsiirtovero. Yhtiön taseen Pysyvien vastaavien Rakennusten hankintamenoksi ja poistopohjaksi muodostuu näin ollen noin 1,6 milj. euroa. Hankintamenosta tehdään suunnitelman mukaiset poistot, jotka 1. vuonna ovat 90.706 euroa. Menojäännöspoistomenetelmässä poistojen euromääräinen taso laskee ajan mittaan. Tulevat investoinnit korottavat poistopohjaa ja poistotasoa.

Avaava tase

TASE	
	1/2026
Kk per jakso	
VASTAAVAA	
Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset	
Aineelliset hyödykkeet	1 608 274
Rakennukset ja rakennelmat	1 608 274
Käyttöomaisuus yhteensä	1 608 274
Vaihto- ja rahoitusomaisuus	
Rahat ja pankkisaamiset	100 000
Vaihto- ja rahoitusomaisuus yhteensä	100 000
VASTAAVAA	1 708 274
VASTATTAVAA	
Oma pääoma	
Osakepääoma	100 000
SVOP-rahasto	717 290
Edellisten tilikausien voitto	0
Tilikauden voitto (tappio)	0
Oma pääoma yhteensä	817 290
Vieras pääoma	
Pitkäaikainen vieras pääoma	857 461
Lyhytaikainen vieras pääoma	33 523
Vieras pääoma yhteensä	890 984
VASTATTAVAA	1 708 274

VASTAAVAA

- Luovutettavat kiinteistöt muodostavat n. 1,6M€ aineelliset hyödykkeet (Rakennukset ja rakennelmat)
- Kunta antaa oman pääoman ehtoisen sijoituksen 100 t€, jolla turvataan alkuvaiheen maksuvalmius. Pääomitus muodostaa yhtiölle Rahat ja pankkisaamiset.

VASTATTAVAA

- Tässä mallissa muodostuu omaa pääomaa kokonaisuudessaan 0,8 M€ €.
- Verovapaa apporttiluovutus edellyttää vastikkeeksi osakkeita
- Osakkeiden merkintähinta eli apportin arvo voidaan kirjata kokonaan SVOP-rahastoon
- Kaupalla luovutettavat kiinteistöosat rahoitetaan osittain vieraalla pääomalla (kunnan antolaina) ja osittain SVOP-rahastoa vastaan. Vierasta pääomaa muodostuu 891 T€.

Tulosennuste 10 vuoden ajalle

TULOSLASKELMA

		12/2026	12/2027	12/2028	12/2029	12/2030	12/2031	12/2032	12/2033	12/2034	12/2035
Kk per jakso		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Tuotot eriteltynä											
Vuokratuotot	1,50 %	669 762	679 808	690 006	700 356	710 861	721 524	732 347	743 332	754 482	765 799
+ Palvelukoti Onnela	1,50 %	280 188	284 391	288 657	292 987	297 381	301 842	306 370	310 965	315 630	320 364
+ Pyhän Paloasema	1,50 %	32 442	32 929	33 423	33 924	34 433	34 949	35 473	36 006	36 546	37 094
+ Kirkonkylän Paloasema	1,50 %	123 130	124 977	126 852	128 754	130 686	132 646	134 636	136 655	138 705	140 786
+ Pelkosenniemen terveyskeskus	1,50 %	234 002	237 512	241 075	244 691	248 361	252 087	255 868	259 706	263 602	267 556
Tuotot		669 762	679 808	690 006	700 356	710 861	721 524	732 347	743 332	754 482	765 799
Muuttuvat kulut		-336 809	-343 545	-350 416	-357 424	-364 573	-371 864	-379 302	-386 888	-394 625	-402 518
Ylläpitokustannukset	2,00 %	-336 809	-343 545	-350 416	-357 424	-364 573	-371 864	-379 302	-386 888	-394 625	-402 518
+ Palvelukoti Onnela	2,00 %	-92 820	-94 676	-96 570	-98 501	-100 471	-102 481	-104 530	-106 621	-108 753	-110 928
+ Pyhän Paloasema	2,00 %	-20 400	-20 808	-21 224	-21 649	-22 082	-22 523	-22 974	-23 433	-23 902	-24 380
+ Kirkonkylän Paloasema	2,00 %	-66 300	-67 626	-68 979	-70 358	-71 765	-73 201	-74 665	-76 158	-77 681	-79 235
+ Pelkosenniemen terveyskeskus	2,00 %	-157 289	-160 435	-163 643	-166 916	-170 255	-173 660	-177 133	-180 676	-184 289	-187 975
Kiinteistöhoito ja hallinta muut kulut	2,00 %		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Myyntikate		332 953	336 263	339 589	342 931	346 288	349 660	353 045	356 444	359 857	363 281
Myyntikate, %		49,7%	49,5%	49,2%	49,0%	48,7%	48,5%	48,2%	48,0%	47,7%	47,4%
Kiinteät kulut		-150 000	-151 000	-152 020	-153 060	-154 122	-155 204	-156 308	-157 434	-158 583	-159 755
Hallintokulut	2,00 %	-50 000	-51 000	-52 020	-53 060	-54 122	-55 204	-56 308	-57 434	-58 583	-59 755
Kiinteistövero		-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
EBITDA; Liikevoitto ennen poistoja		182 953	185 263	187 569	189 871	192 166	194 455	196 737	199 010	201 274	203 527
EBITDA, %		27,3%	27,3%	27,2%	27,1%	27,0%	27,0%	26,9%	26,8%	26,7%	26,6%
Poistot		-90 706	-95 761	-97 559	-99 341	-102 580	-103 854	-104 873	-106 004	-107 676	-116 224
EBIT; Liikevoitto		92 247	89 502	90 011	90 530	89 586	90 602	91 864	93 006	93 597	87 303
EBIT, %		13,8%	13,2%	13,0%	12,9%	12,6%	12,6%	12,5%	12,5%	12,4%	11,4%
Rahoitustuotot ja -kulut		-25 587	-24 396	-23 206	-22 016	-20 825	-19 635	-18 445	-17 254	-16 064	-14 873
Rahoitustuotot ja -kulut		-25 587	-24 396	-23 206	-22 016	-20 825	-19 635	-18 445	-17 254	-16 064	-14 873
+ Laina kauppahintaa ja varainsiirtoveroa varten		-23 267	-22 104	-20 940	-19 777	-18 614	-17 450	-16 287	-15 124	-13 960	-12 797
+ Korkotukilaina		-2 320	-2 293	-2 266	-2 239	-2 212	-2 185	-2 158	-2 131	-2 104	-2 077
EBT; Tulos rahoituserien jälkeen		66 660	65 106	66 805	68 515	68 761	70 967	73 419	75 752	77 534	72 430
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		66 660	65 106	66 805	68 515	68 761	70 967	73 419	75 752	77 534	72 430
Välittömät verot		-13 332	-13 021	-13 361	-13 703	-13 752	-14 193	-14 684	-15 150	-15 507	-14 488
Kauden voitto (tappio)		53 328	52 085	53 444	54 812	55 009	56 774	58 735	60 602	62 027	57 942
Kauden voitto (tappio), %		8,0%	7,7%	7,7%	7,8%	7,7%	7,9%	8,0%	8,2%	8,2%	7,6%
Sitoutuneen pääoman tuotto (RONA), %		5,6%	5,1%	4,9%	4,7%	4,4%	4,3%	4,3%	4,2%	4,1%	3,6%

- Vuokrausliiketoiminta on esitettyin reunaehdoin kannattavaa
- Tulos ennen veroja on 1. vuonna 66.660 euroa ja pysyy voitollisena tarkastelujakson ajan.

Kassavirtaennuste 10 vuoden ajalle

KASSAVIRTALASKELMA

	1/2026	12/2026	12/2027	12/2028	12/2029	12/2030	12/2031	12/2032	12/2033	12/2034	12/2035	Jäännös
Kk per jakso		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	(12/2035)
Tuotot	0	669 762	679 808	690 006	700 356	710 861	721 524	732 347	743 332	754 482	765 799	0
Vuokratuotot	0	669 762	679 808	690 006	700 356	710 861	721 524	732 347	743 332	754 482	765 799	0
Muuttuvat kulut	0	-336 809	-343 545	-350 416	-357 424	-364 573	-371 864	-379 302	-386 888	-394 625	-402 518	0
Ylläpitokustannukset	0	-336 809	-343 545	-350 416	-357 424	-364 573	-371 864	-379 302	-386 888	-394 625	-402 518	0
Kiinteistönhoito ja hallinta muut kulut	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kiinteät kulut	0	-150 000	-151 000	-152 020	-153 060	-154 122	-155 204	-156 308	-157 434	-158 583	-159 755	0
Hallintokulut	0	-50 000	-51 000	-52 020	-53 060	-54 122	-55 204	-56 308	-57 434	-58 583	-59 755	0
Kiinteistövero	0	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	0
Verot (oikaistut)	0	-18 449	-17 900	-18 002	-18 106	-17 917	-18 120	-18 373	-18 601	-18 719	-17 461	0
Liiketoiminnan kassavirta	0	164 504	167 363	169 567	171 765	174 249	176 335	178 364	180 409	182 554	186 066	0
Hyödykeinvestoinnit ja -realisoinnit	-1 608 274	-166 000	-220 500	-175 000	-174 000	-210 000	-162 000	-155 000	-157 000	-170 000	-342 000	2 515 197
Vapaa kassavirta (FCF)	-1 608 274	-1 496	-53 137	-5 433	-2 235	-35 751	14 335	23 364	23 409	12 554	-155 934	2 515 197
Diskontattu vapaa kassavirta (DFCF)	-1 608 274	-1 496	-53 137	-5 433	-2 235	-35 751	14 335	23 364	23 409	12 554	-155 934	2 515 197
Kumulatiivinen diskontattu vapaa kassavirta	-1 608 274	-1 609 771	-1 662 908	-1 668 341	-1 670 576	-1 706 327	-1 691 992	-1 668 627	-1 645 219	-1 632 665	-1 788 599	726 599
Rahoituskassavirrat												
Rahoitustuotot ja -kulut	0	-25 587	-24 396	-23 206	-22 016	-20 825	-19 635	-18 445	-17 254	-16 064	-14 873	0
Rahoituserien verovaikutuksen oikaisu	0	5 117	4 879	4 641	4 403	4 165	3 927	3 689	3 451	3 213	2 975	0
Vieraan pääoman lisäykset (+) / lyhenn. (-)	890 984	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	0
Muutokset, korollinen vieras pääoma	890 984	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	0
Vieraan pääoman lisäykset (+) / lyhenn. (-)	890 984	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	
+ Laina kauppahintaa ja varainsiirtoveroa varten	581 675	-29 084	-29 084	-29 084	-29 084	-29 084	-29 084	-29 084	-29 084	-29 084	-29 084	
+ Korkotukilaina	309 309	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	
Oman pääoman lisäykset (+) / osingot (-)	817 290	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Osakepääomalisäykset	100 000											
Muutokset SVOP-rahastossa	717 290											
Kokonaiskassavirta	100 000	-54 654	-105 342	-56 685	-52 536	-85 099	-34 061	-24 079	-23 082	-32 985	-200 520	2 515 197
Kumulatiivinen kokonaiskassavirta	100 000	45 346	-59 996	-116 681	-169 217	-254 315	-288 376	-312 455	-335 537	-368 522	-569 042	1 946 155

Kassavirtaennusteen mukaan kokonaiskassavirta on negatiivinen koko tarkastelujakson ajan. Liiketoiminnan kassavirta pysyy koko jakson ajan positiivisena, mutta ei riitä kattamaan investointimaksuja eikä lainanlyhennyksiä ja korkoja. Kumulatiivinen kokonaiskassavirta tarkastelujakson päässä olisi noin 569 tuhatta euroa negatiivinen. Yhtiö tarvitsee lisärahoitusta vuodesta 2027 alkaen.

Tase-ennuste 10 vuoden ajalle

TASE												
	1/2026	12/2026	12/2027	12/2028	12/2029	12/2030	12/2031	12/2032	12/2033	12/2034	12/2035	Jäännös (12/2035)
Kk per jakso		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
VASTAAVAA												
Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset												
Aineelliset hyödykkeet	1 608 274	1 683 569	1 808 308	1 885 749	1 960 408	2 067 828	2 125 974	2 176 101	2 227 097	2 289 421	2 515 197	0
Rakennukset ja rakennelmat	1 608 274	1 683 569	1 808 308	1 885 749	1 960 408	2 067 828	2 125 974	2 176 101	2 227 097	2 289 421	2 515 197	0
Käyttöomaisuus yhteensä	1 608 274	1 683 569	1 808 308	1 885 749	1 960 408	2 067 828	2 125 974	2 176 101	2 227 097	2 289 421	2 515 197	0
Vaihto- ja rahoitusomaisuus												
Rahat ja pankkisaamiset	100 000	45 346	-59 996	-116 681	-169 217	-254 315	-288 376	-312 455	-335 537	-368 522	-569 042	1 946 155
Vaihto- ja rahoitusomaisuus yhteensä	100 000	45 346	-59 996	-116 681	-169 217	-254 315	-288 376	-312 455	-335 537	-368 522	-569 042	1 946 155
VASTAAVAA	1 708 274	1 728 915	1 748 312	1 769 068	1 791 192	1 813 513	1 837 599	1 863 646	1 891 560	1 920 899	1 946 155	1 946 155
VASTATTAVAA												
Oma pääoma												
Osakepääoma	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
SVOP-rahasto	717 290	717 290	717 290	717 290	717 290	717 290	717 290	717 290	717 290	717 290	717 290	717 290
Edellisten tilikausien voitto	0	0	53 328	105 413	158 857	213 668	268 677	325 451	384 186	444 788	506 814	506 814
Tilikauden voitto (tappio)	0	53 328	52 085	53 444	54 812	55 009	56 774	58 735	60 602	62 027	57 944	57 944
Oma pääoma yhteensä	817 290	870 619	922 704	976 147	1 030 959	1 085 968	1 142 741	1 201 477	1 262 078	1 324 105	1 382 048	1 382 048
Vieras pääoma												
Pitkäaikainen vieras pääoma	857 461	824 773	792 085	759 398	726 710	694 022	661 334	628 647	595 959	563 271	564 106	564 106
Lyhytaikainen vieras pääoma	33 523	33 523	33 523	33 523	33 523	33 523	33 523	33 523	33 523	33 523	0	0
Vieras pääoma yhteensä	890 984	858 296	825 608	792 921	760 233	727 545	694 857	662 170	629 482	596 794	564 106	564 106
VASTATTAVAA	1 708 274	1 728 915	1 748 312	1 769 068	1 791 192	1 813 513	1 837 599	1 863 646	1 891 560	1 920 899	1 946 155	1 946 155



3. Hybridi,
vuokrataso alenee 5 % vuodesta 2027
alkaen (sis. indeksikorotuksen)

Tulosennuste 10 vuoden ajalle

TULOSLASKELMA

		12/2026	12/2027	12/2028	12/2029	12/2030	12/2031	12/2032	12/2033	12/2034	12/2035
Kk per jakso		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Tuotot eriteltynä											
Vuokratuotot	1,50 %	669 762	645 818	655 505	665 338	675 318	685 448	695 729	706 165	716 758	727 509
+ Palvelukoti Onnela	1,50 %	280 188	270 171	274 224	278 337	282 512	286 750	291 051	295 417	299 848	304 346
+ Pyhän Paloasema	1,50 %	32 442	31 282	31 751	32 228	32 711	33 202	33 700	34 205	34 718	35 239
+ Kirkonkylän Paloasema	1,50 %	123 130	118 728	120 509	122 317	124 151	126 014	127 904	129 822	131 770	133 746
+ Pelkosenniemen terveyskeskus	1,50 %	234 002	225 636	229 021	232 456	235 943	239 482	243 075	246 721	250 421	254 178
Tuotot		669 762	645 818	655 505	665 338	675 318	685 448	695 729	706 165	716 758	727 509
Muuttuvat kulut		-336 809	-343 545	-350 416	-357 424	-364 573	-371 864	-379 302	-386 888	-394 625	-402 518
Ylläpitokustannukset	2,00 %	-336 809	-343 545	-350 416	-357 424	-364 573	-371 864	-379 302	-386 888	-394 625	-402 518
+ Palvelukoti Onnela	2,00 %	-92 820	-94 676	-96 570	-98 501	-100 471	-102 481	-104 530	-106 621	-108 753	-110 928
+ Pyhän Paloasema	2,00 %	-20 400	-20 808	-21 224	-21 649	-22 082	-22 523	-22 974	-23 433	-23 902	-24 380
+ Kirkonkylän Paloasema	2,00 %	-66 300	-67 626	-68 979	-70 358	-71 765	-73 201	-74 665	-76 158	-77 681	-79 235
+ Pelkosenniemen terveyskeskus	2,00 %	-157 289	-160 435	-163 643	-166 916	-170 255	-173 660	-177 133	-180 676	-184 289	-187 975
Kiinteistönhoito ja hallinta muut kulut	2,00 %		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Myyntikate		332 953	302 273	305 089	307 913	310 745	313 583	316 428	319 278	322 132	324 991
Myyntikate, %	49,7%		46,8%	46,5%	46,3%	46,0%	45,7%	45,5%	45,2%	44,9%	44,7%
Kiinteät kulut		-150 000	-151 000	-152 020	-153 060	-154 122	-155 204	-156 308	-157 434	-158 583	-159 755
Hallintokulut	2,00 %	-50 000	-51 000	-52 020	-53 060	-54 122	-55 204	-56 308	-57 434	-58 583	-59 755
Kiinteistövero		-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
EBITDA; Liikevoitto ennen poistoja		182 953	151 273	153 069	154 853	156 623	158 379	160 120	161 843	163 549	165 237
EBITDA, %	27,3%		23,4%	23,4%	23,3%	23,2%	23,1%	23,0%	22,9%	22,8%	22,7%
Poistot		-90 706	-95 761	-97 559	-99 341	-102 580	-103 854	-104 873	-106 004	-107 676	-116 224
EBIT; Liikevoitto		92 247	55 512	55 510	55 513	54 043	54 526	55 246	55 839	55 873	49 013
EBIT, %	13,8%		8,6%	8,5%	8,3%	8,0%	8,0%	7,9%	7,9%	7,8%	6,7%
Rahoitustuotot ja -kulut		-25 587	-24 396	-23 206	-22 016	-20 825	-19 635	-18 445	-17 254	-16 064	-14 873
Rahoitustuotot ja -kulut		-25 587	-24 396	-23 206	-22 016	-20 825	-19 635	-18 445	-17 254	-16 064	-14 873
+ Laina kauppahintaa ja varainsiirtoveroa varten		-23 267	-22 104	-20 940	-19 777	-18 614	-17 450	-16 287	-15 124	-13 960	-12 797
+ Korkotukilaina		-2 320	-2 293	-2 266	-2 239	-2 212	-2 185	-2 158	-2 131	-2 104	-2 077
EBT; Tulos rahoituserien jälkeen		66 660	31 115	32 304	33 497	33 218	34 891	36 802	38 585	39 809	34 140
Tulos ennen tilinpäätös siirtoja ja veroja		66 660	31 115	32 304	33 497	33 218	34 891	36 802	38 585	39 809	34 140
Välittömät verot		-13 332	-6 223	-6 461	-6 699	-6 644	-6 978	-7 360	-7 717	-7 962	-6 828
Kauden voitto (tappio)		53 328	24 892	25 844	26 797	26 574	27 913	29 441	30 868	31 848	27 312
Kauden voitto (tappio), %	8,0%		3,9%	3,9%	4,0%	3,9%	4,1%	4,2%	4,4%	4,4%	3,8%
Sitoutuneen pääoman tuotto (RONA), %		5,6%	3,2%	3,0%	2,9%	2,7%	2,6%	2,6%	2,5%	2,5%	2,0%

- Vuokrausliiketoiminta on esitetyn reunaehdoin kannattavaa.
- Tulos ennen veroja on 1. vuonna 66.660 euroa voitollinen.

Kassavirtaennuste 10 vuoden ajalle

KASSAVIRTALASKELMA

	1/2026	12/2026	12/2027	12/2028	12/2029	12/2030	12/2031	12/2032	12/2033	12/2034	12/2035	Jäännös
Kk per jakso		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	(12/2035)
Tuotot	0	669 762	645 818	655 505	665 338	675 318	685 448	695 729	706 165	716 758	727 509	0
Vuokratuotot	0	669 762	645 818	655 505	665 338	675 318	685 448	695 729	706 165	716 758	727 509	0
Muuttuvat kulut	0	-336 809	-343 545	-350 416	-357 424	-364 573	-371 864	-379 302	-386 888	-394 625	-402 518	0
Ylläpitokustannukset	0	-336 809	-343 545	-350 416	-357 424	-364 573	-371 864	-379 302	-386 888	-394 625	-402 518	0
Kiinteistönhoito ja hallinta muut kulut	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kiinteät kulut	0	-150 000	-151 000	-152 020	-153 060	-154 122	-155 204	-156 308	-157 434	-158 583	-159 755	0
Hallintokulut	0	-50 000	-51 000	-52 020	-53 060	-54 122	-55 204	-56 308	-57 434	-58 583	-59 755	0
Kiinteistövero	0	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	0
Verot (oikaistut)	0	-18 449	-11 102	-11 102	-11 103	-10 809	-10 905	-11 049	-11 168	-11 175	-9 803	0
Liiketoiminnan kassavirta	0	164 504	140 170	141 967	143 751	145 815	147 474	149 070	150 676	152 375	155 434	0
Hyödykeinvestoinnit ja -realisoinnit	-1 608 274	-166 000	-220 500	-175 000	-174 000	-210 000	-162 000	-155 000	-157 000	-170 000	-342 000	2 515 197
Vapaa kassavirta (FCF)	-1 608 274	-1 496	-80 330	-33 033	-30 249	-64 185	-14 526	-5 930	-6 324	-17 625	-186 566	2 515 197
Diskontattu vapaa kassavirta (DFCF)	-1 608 274	-1 496	-80 330	-33 033	-30 249	-64 185	-14 526	-5 930	-6 324	-17 625	-186 566	2 515 197
Kumulatiivinen diskontattu vapaa kassavirta	-1 608 274	-1 609 771	-1 690 100	-1 723 133	-1 753 383	-1 817 568	-1 832 094	-1 838 023	-1 844 348	-1 861 973	-2 048 539	466 658
Rahoituskassavirrat												
Rahoitustuotot ja -kulut	0	-25 587	-24 396	-23 206	-22 016	-20 825	-19 635	-18 445	-17 254	-16 064	-14 873	0
Rahoituserien verovaikutuksen oikaisu	0	5 117	4 879	4 641	4 403	4 165	3 927	3 689	3 451	3 213	2 975	0
Vieraan pääoman lisäykset (+) / lyhenn. (-)	890 984	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	0
Muutokset, korollinen vieras pääoma	890 984	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	0
Vieraan pääoman lisäykset (+) / lyhenn. (-)	890 984	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	0
+ Laina kauppahintaa ja varainsiirtoveroa varten	581 675	-29 084	-29 084	-29 084	-29 084	-29 084	-29 084	-29 084	-29 084	-29 084	-29 084	
+ Korkotukilaina	309 309	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	
Oman pääoman lisäykset (+) / osingot (-)	817 290	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Osakepääomalisäykset	100 000											
Muutokset SVOP-rahastossa	717 290											
Kokonaiskassavirta	100 000	-54 654	-132 534	-84 285	-80 550	-113 533	-62 922	-53 373	-52 816	-63 164	-231 152	2 515 197
Kumulatiivinen kokonaiskassavirta	100 000	45 346	-87 188	-171 474	-252 023	-365 556	-428 478	-481 851	-534 667	-597 831	-828 983	1 686 214

Kassavirtaennusteen mukaan kokonaiskassavirta on negatiivinen koko tarkastelujakson ajan. Liiketoiminnan kassavirta pysyy positiivisena, mutta ei kykene kattamaan investointimaksuja, lainanlyhennyksiä ja korkoja. Kumulatiivinen kokonaiskassavirta tarkastelujakson päässä olisi noin 0,8 Me negatiivinen. Yhtiö tarvitsee lisärahoitusta vuodesta 2027 alkaen.

Tase-ennuste 10 vuoden ajalle

TASE

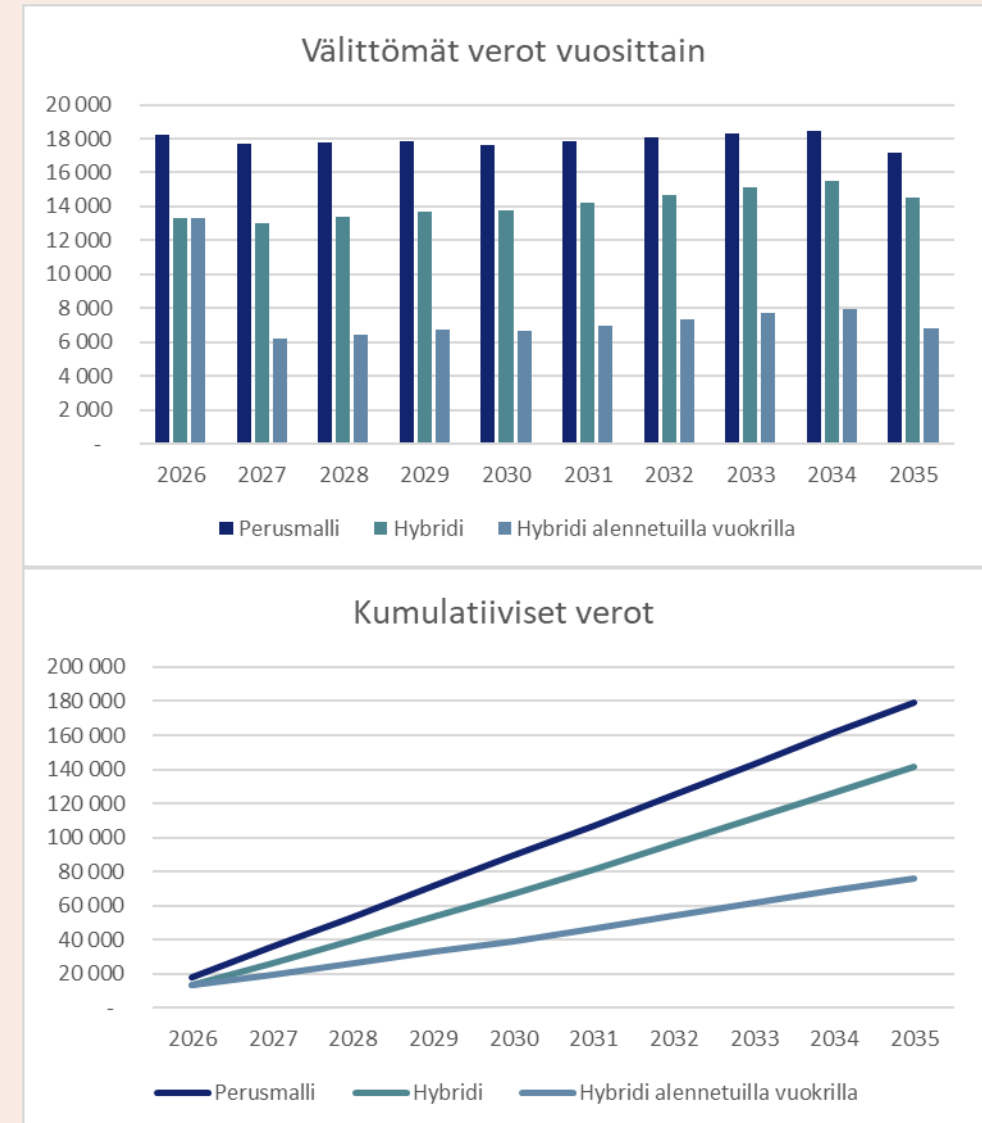
	1/2026	12/2026	12/2027	12/2028	12/2029	12/2030	12/2031	12/2032	12/2033	12/2034	12/2035	Jäännös (12/2035)
Kk per jakso		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
VASTAAVAA												
Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset												
Aineelliset hyödykkeet	1 608 274	1 683 569	1 808 308	1 885 749	1 960 408	2 067 828	2 125 974	2 176 101	2 227 097	2 289 421	2 515 197	0
Rakennukset ja rakennelmat	1 608 274	1 683 569	1 808 308	1 885 749	1 960 408	2 067 828	2 125 974	2 176 101	2 227 097	2 289 421	2 515 197	0
Käyttöomaisuus yhteensä	1 608 274	1 683 569	1 808 308	1 885 749	1 960 408	2 067 828	2 125 974	2 176 101	2 227 097	2 289 421	2 515 197	0
Vaihto- ja rahoitusomaisuus												
Rahat ja pankkisaamiset	100 000	45 346	-87 188	-171 474	-252 023	-365 556	-428 478	-481 851	-534 667	-597 831	-828 983	1 686 214
Vaihto- ja rahoitusomaisuus yhteensä	100 000	45 346	-87 188	-171 474	-252 023	-365 556	-428 478	-481 851	-534 667	-597 831	-828 983	1 686 214
VASTAAVAA	1 708 274	1 728 915	1 721 120	1 714 275	1 708 385	1 702 272	1 697 496	1 694 250	1 692 431	1 691 590	1 686 214	1 686 214
VASTATTAVAA												
Oma pääoma												
Osakepääoma	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
SVOP-rahasto	717 290	717 290	717 290	717 290	717 290	717 290	717 290	717 290	717 290	717 290	717 290	717 290
Edellisten tilikausien voitto	0	0	53 328	78 221	104 064	130 862	157 436	185 348	214 790	245 658	277 506	277 506
Tilikauden voitto (tappio)	0	53 328	24 892	25 844	26 797	26 574	27 913	29 441	30 868	31 848	27 312	27 312
Oma pääoma yhteensä	817 290	870 619	895 511	921 355	948 152	974 726	1 002 639	1 032 080	1 062 949	1 094 796	1 122 108	1 122 108
Vieras pääoma												
Pitkäaikainen vieras pääoma	857 461	824 773	792 085	759 398	726 710	694 022	661 334	628 647	595 959	563 271	564 106	564 106
Lyhytaikainen vieras pääoma	33 523	33 523	33 523	33 523	33 523	33 523	33 523	33 523	33 523	33 523	0	0
Vieras pääoma yhteensä	890 984	858 296	825 608	792 921	760 233	727 545	694 857	662 170	629 482	596 794	564 106	564 106
VASTATTAVAA	1 708 274	1 728 915	1 721 120	1 714 275	1 708 385	1 702 272	1 697 496	1 694 250	1 692 431	1 691 590	1 686 214	1 686 214

FCG.

Vertailu – yhtiöittämismuodot

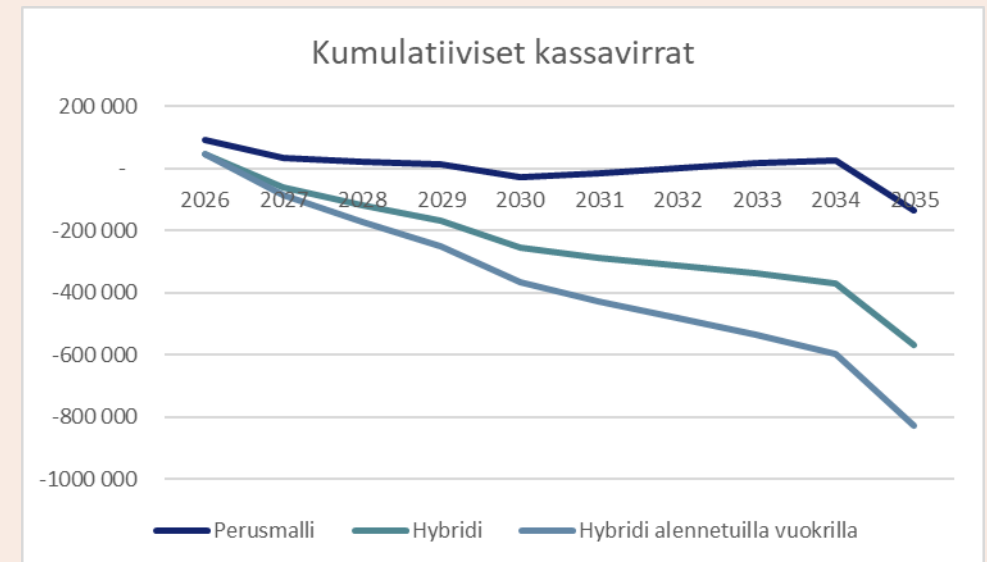
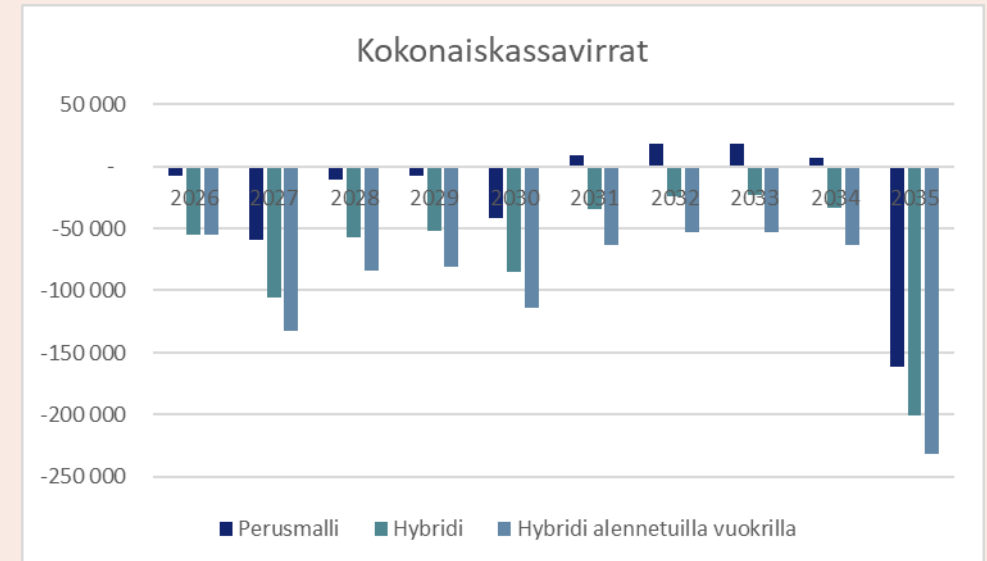
Välittömät verot

- Malleista Perusmallissa tuloksesta maksetaan yhteisöveroa eniten koko tarkastelujakson ajan.
- Hybridimallissa perusmallia suurempi vieraan pääoman osuus ja siten vähennyskelpoiset korkokulut alentavat verotettavaa tuloa.
- Alennettujen vuokrien mallissa verotettava tulo ja siitä maksettava yhteisövero on vertailun matalin johtuen heikkenevästä tuloksesta.
- Vertailu osoittaa, että hybridimalli olisi yhteisöveronäkökulmasta edullinen, mikäli yhtiön kassavirrat sen muutoin kantavat.



Kassavirrat

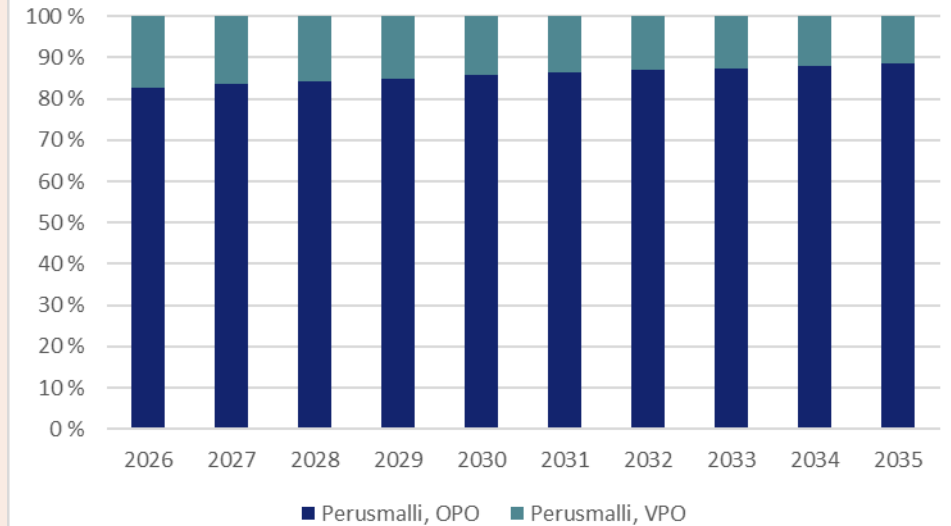
- Kokonaiskassavirtoja tarkasteltaessa mikään vaihtoehtoista ei ole jatkuvasti positiivinen ennustejakson aikana. Tulevien vuosien investoinnit vaikuttavat olennaisesti kokonaiskassavirtaan. Investointiohjelman toteuttaminen edellyttää lisärahoitusta kaikissa malleissa.
- Kumulatiivisissa kassavirroissa perusmalli kehittyy parhaiten ja pysyy positiivisena lähes koko tarkastelujakson ajan.
- Heikoin malli kumulatiivisen kassavirran näkökulmasta on malli 3. eli hybridi alennetulla vuokralla.



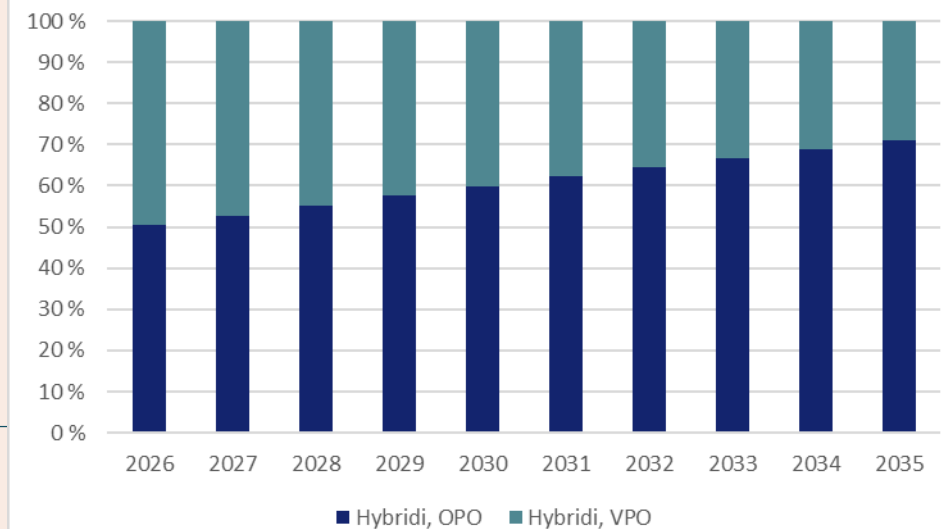
Pääomarakenne

- Perusmallissa vierasta pääomaa muodostuu korkotukilainasta yhtiölle siirtyvästä korkotukilaista.
- Hybridimallin osalta pääomarakenne on yhdistelmä vieraan ja oman pääoman ehtoista rahoitusta. Vieraan pääoman osuus on taseen loppusummasta on aluksi n. 50 %.
- Hybridimallin pääomarakenne mahdollistaa tehokkaan omistajatuloutuksen ja on perusmallia jonkin verran verotehokkaampi. Tämä kuitenkin edellyttää liiketoiminnalta kannattavuutta ja positiivisen tuloksen.

Perusmalli, pääomarakenne



Hybridi, pääomarakenne



FCG.

D. Yhtiöittämisen vaikutusarvio

Tase 1000€	Perusmalli	Hybridimalli	
Vastaavaa			
Pysyvät vastaavat			
Rakennukset	-1 592	-1 592	apporttiluovutus
Osakkeet	1 382	801	vastikkeeksi saatu opo ja pääomasijoitus
Vaihtuvat vastaavat			
Lainasaamiset		599	kauppahinnan ja varainsiirtoveron rahoitus
Rahat ja pankkisaamiset	-100	-117	yhtiön osakepääoma ja varainsiirtoveromaksun osuus
Vastattavaa			
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen	-309	-309	korkotukilaina siirtyy yhtiölle

Kiinteistöjen luovutushinta perustuu tasearvoon, jolloin kunnalle ei synny niiden osalta luovutusvoittoa.

Kunnan taseen hankintamenosta vähennetään nykyinen tasearvo 1.592 T€. Kaikissa vaihtoehtoisissa kunta sijoittaa perustettavaan osakeyhtiöön osakepääomana 100 T€ ja rahoittaa mallissa 2. lisäksi varainsiirtoveromaksua.

Hybridivaihtoehtoisissa kunta rahoittaa kauppahinnan ja varainsiirtoveron maksua 599 T€. Korkotukilaina siirtyy molemmissa vaihtoehtoisissa yhtiölle.

Järjestelyjen nettovaikutus kunnan kassavaroihin on yhteensä -100 - -117 T€.

Yhtiöittämisen jälkeen ensimmäisenä toimintavuonna vaikutukset kunnan tuloslaskelmaan ovat seuraavat:

- Kiinteistöjen vuokratuotot ja ylläpitokulut siirtyvät yhtiölle, jolloin kunnan toimintakate heikkenee 391 T€.
- Suunnitelman mukaiset poistot pienenevät 190 T€
- kunnalle tuloutuu kiinteistöverotuottoa arviolta 100 T€
- kunta saa hybridi vaihtoehtoisissa yhtiöltä 24 T€ pitkäaikaisen lainan korkona

Järjestelyjen nettovaikutus on alijäämäinen 201 - 177 T€. Alijäämää saattaa pienentää kunnan yhtiölle tuottamien tukipalveluiden myyntituoton kate. Tulevina vuosina kunta voi saada investointilainojen rahoitustuottoja, mahdollisesti osinkotuloja sekä yhteisövero-osuuksia, mikä osaltaan parantaa kunnan taloutta. Terveyskeskuksen tasearvon alaskirjaus heikentää kunnan tulosta 292 T€ kertaeränä. Yhtiö maksaa kunnalle hybridimallissa lainanlyhennystä 30 T€/v.

Kunnan tuloslaskelman näkökulmasta paras vaihtoehto 1. toimintavuonna olisi hybridi-malli.

Tuloslaskelma 1000€	Perusmalli	Hybridimalli	
Toimintatuotot	-721	-721	vuokratuotot siirtyvät oy:lle
Toimintakulut	330	330	ylläpitokulut oy:lle
Toimintakate	-391	-391	
Kiinteistövero	100	100	
Suunnitelman mukaiset poistot	190	190	siirtyvien kiinteistöjen poistot
Rahoituserät		24	antolainan korko kunnalle
Tulosvaikutus 1. vuonna	-201	-177	
Terveyskeskuksen alaskirjaus	-292	-292	kertaerä
Tulosvaikutus yhteensä	-493	-469	
Lainanlyhenne kunnalle	0	30	

Pelkosenniemen kunnan saama omistajatuloutus

- Kunnalla on mahdollisuus saada yhtiöltä omistajatuloutusta seuraavasti:
 - Yhtiön tuloverotuksessa vähennyskelpoiset, kunnalle verovapaat tuloutuksen muodot:
 - Maanvuokratuotto
 - Kiinteistöverotuotto
 - Kiinteistönhoitopalvelujen myynti yhtiölle käypään hintaan
 - kunnan myöntämän lainan markkinaehtoinen korko
 - (kunnan myöntämän takauksen markkinaehtoinen takausprovisio)
 - Yhtiön tuloverotuksessa vähennyskelvottomat tuloutuksen muodot:
 - Lainanlyhennys
 - Osingot
 - Pääomanpalautukset
 - Yhteisövero-osuus

Seuraavassa taulukossa arvioidaan eri vaihtoehtojen etuja ja mahdollisia haittoja.

Malli	Edut	Haitat/riskit
1. Perusmalli	Vierasta pääomaa ei muodostu pl. korkotukilaina, mikä vahvistaa vakavaraisuutta. Luovutus on varainsiirtoverovapaa. Ylisuuret kassavarat on mahdollista tulouttaa kunnalle osinkona tai pääoman palautuksena. Investointikassavirtojen optimaalinen ajoittaminen mahdollista laajemman kiinteistökannan avulla.	Luovutuksessa muodostuvan oman pääoman kääntöpuolena kunnan taseeseen ja hoidettavaksi jää kaikki kiinteistöihin kohdentuva laskennallinen velkaosuuus. Luovutuksen seurauksena ei synny verotuksessa vähennyskelpoisia korkokuluja. Osingot ja pääomanpalautukset eivät ole verotuksessa vähennyskelpoisia. Vuokra perustuu nykytasoon – tulevaisuuden vuokrataso ja vuokrauksen laajuus on riski.
2. Hybridimalli	Luovutuksen pääomarakenne on tarkoituksenmukainen, velkavipu on maltillinen noin 50 %. Omistajatuloutusta maksetaan mm. korkotulojen ja lainanlyhennysten muodossa. Korkokulut ovat tuloverotuksessa vähennyskelpoinen erä. Investointikassavirtojen optimaalinen ajoittaminen mahdollista laajemman kiinteistökannan avulla.	Kannattavuus heikkenee malliin 1. verrattuna. Yhtiön kassavirta kääntyy nopeasti negatiiviseksi ja yhtiö tarvitsee lisärahoitusta. Luovutuksesta maksettava varainsiirtoveroa, joka on kertaerä. Vuokra perustuu nykytasoon, tulevaisuuden vuokrataso ja vuokrauksen laajuus on riski. Vuokrausliiketoiminnan kannattavuus ja maksuvalmius pidettävä tasolla, joka turvaa lainan lyhennysten ja korkojen maksun kunnalle.
3. Hybridimalli -5 %	Kuin malli 2. Vuokratason alenemisen riski otettu huomioon.	Vuokra perustuu nykytasoon – 5 %- tulevaisuuden vuokrataso ja vuokrauksen laajuus on riski. Luovutuksesta maksettava varainsiirtoveroa, joka on kertaerä. Vuokrausliiketoiminnan kannattavuus ja maksuvalmius pidettävä tasolla, joka turvaa lainan lyhennysten ja korkojen maksun kunnalle. Vuokrausliiketoiminnan kannattavuus heikkenee malliin 1, ja 2. nähden alemmasta vuokratasosta johtuen.

Yhtiöittämisen vaikutukset Pelkosenniemen kuntaan

Vaikutukset	
Yhtiörakenteeseen	Kunnalle muodostuu uusi tytäryhtiö. Kunta omistaa perustettavan yhtiön 100%. Ylläpidon osalta mahdollisia vaikutuksia, jotta konserniyhtiöiden välinen siirtohinnoittelu on markkinaehtoista.
Hallintoon	Kunnan suorat hallinnolliset tehtävät koskien siirtyvää omaisuutta siirtyvät yhtiölle ja muodostuva osakeyhtiö vaatii erilaisia hallinnollisia ja omistajaohjauksellisia toimia. Kokonaisuudessaan hallinto voi lisääntyä.
Johtamiseen	Emokunta määrittelee tytäryhtiölle strategiset tavoitteet ja valvoo sen toimintaa. Otettava huomioon kunnan omistajaohjauksessa.
Rahoitukseen	Uuden yhtiön perustaminen vaatii omistajalta pääomasijoituksia, esimerkiksi osakepääomaa, SVOP-sijoituksia tai pääomalainaa yhtiön maksuvalmiuden turvaamiseksi. Kunta säilyttää nykyiset velkansa pl. yhtiölle siirtyvä korkotukilaina. Omaisuuden siirtäminen tytäryhtiöön ei merkittävästi vaikuta kunnan rahoituspositioon.

Yhtiöittämisen arviointia kunnan ja yhtiöitettävän liiketoiminnan näkökulmista

Hyödyt	Haitat/riskit
Täytetään lain vaatimukset. Mahdollista tarkastella kiinteistökokonaisuutta aidosti erillisenä, jolloin myös kustannustehokkuutta on mahdollista parantaa. Kunnan ydintoiminnan selkeytyminen – vuokrattavat kohteet eivät kuormita kunnan tasetta.	Yhtiön ja kunnan väliset liiketoimet – rajapinnat jäävät epäselviksi, jos selkeät ja yksiselitteiset sopimukset puuttuvat. Tukipalveluissa syntyy tilaaja-tuottaja –malli. Muutoksen johtaminen vie aikaa ja resursseja. Omistajaohjauksen haasteet – yhtiön osaoptimointiriskit. Kunnan verovapaa vuokraustoiminta siirtyy yhtiön verolliseksi liiketoiminnaksi – konsernista ulosvirtaavia veronmaksuja ei voi välttää kannattavassa liiketoiminnassa.
Mahdollisuudet	Uhat
Kunta voi myydä osakeyhtiön osakkeet verovapaasti. Ostajalle osakekaupan varainsiirtovero on 1,5 % kauppahinnasta, kiinteistöistä 3 %	Yhtiö ei olekaan elinkelpoinen. HVA vähentää vuokrattavien tilojen määrää ajan mittaan. Vuokratuottojen vähentyessä yhtiö kriisiytyy ja kunnan vastuut realisoituvat. Yhtiön subventointi on vaikeaa johtuen valtiontukisääntelystä.

FCG.

E. Johtopäätökset ja suositus

Tässä selvityksessä tarkasteltiin yhtiöittämisvelvoitteen piiriin kuuluvien, hyvinvointialueelle vuokrattujen kiinteistöjen yhtiöittämistä juridisista, verotuksellisista, ja taloudellisista näkökulmista. Lisäksi selvityksessä vertailtiin eri yhtiöittämisvaihtoehtojen vaikutuksia yhtiön taloudelliseen asemaan kuin myös Pelkosenniemen kunnan talouteen.

Yhtiöittämismallia ja yhtiöittämisen laajuutta määriteltäessä on syytä ottaa huomioon seuraavat seikat:

- Omistajapoliittiset linjaukset ja omistajan näkökulma
- Yhtiöitetyn vuokrausliiketoiminnan taloudellinen elinkelpoisuus ja tulevaisuuden näkymät
- Yhtiöittämisvaiheeseen ja yhtiön liiketoimintaan liittyvä verosuunnittelu
- Omistajatuloutuksen mahdollisuudet

Esitettyihin malleihin perustuen suosittelimme hybridimallia. Mallissa osa luovutuksista toteutettaisiin kaupalla, joka rahoitettaisiin kunnan antolainalla. Yhtiö maksaisi kunnalle lainasta markkinaehtoista korkoa ja lyhennyksiä velkakirjassa sovitun mukaisesti. Tällä tavoin kunta saisi yhtiöltä omistajatuloutuksen avulla varoja omiin tarpeisiinsa.

Hybridimallin haittapuolena kaupan perustuvasta luovutuksesta tulee maksettavaksi varainsiirtovero, joka on kertaerä 3 % luovutushinnasta. Toisaalta mallissa saavutetut hyödyt tuloveronäkökulmasta kattavat kyseisen erän.

Hybridimallissa yhtiölle syntyvä pääomarakenne on syytä pitää vieraan pääoman osalta hyvin kohtuullisena. Liiallisen velkavivun käyttö sisältää riskejä, joiden ratkaiseminen saattaa myöhemmin olla vaikeaa mm. kielletyn valtiontuen näkökulmasta. Yhtiön investointiohjelmalla on merkittävä vaikutus erityisesti tuleviin kassavirtoihin ja siten maksuvalmiuteen ja rahoitustarpeeseen.

Korkotukilainat tulee siirtää yhtiölle ARA-kohteiden luovutuksen yhteydessä.

FCG Finnish Consulting Group Oy ("FCG") on laatinut tämän raportin FCG:n asiakkaan ("Asiakas") eli Pelkosenniemen kunnan toimeksiannon ja ohjeiden mukaisesti. Tämä raportti on laadittu FCG:n ja Asiakkaan välisen sopimuksen ehtojen mukaisesti. FCG ei ole vastuussa tästä raportista tai sen käytöstä suhteessa mihinkään muuhun tahoon kuin Asiakkaaseen.

Tämä raportti voi perustua kokonaan tai osaksi kolmansien osapuolten FCG:lle antamiin tietoihin tai julkisiin lähteisiin ja näin ollen tietoihin, joihin FCG:llä ei ole ollut vaikutusmahdollisuuksia. FCG toteaa nimenomaisesti, ettei sillä ole vastuuta sille annettujen virheellisten tai puutteellisten tietojen perusteella. Kaikki oikeudet (mukaan lukien tekijänoikeudet) tähän raporttiin kuuluvat FCG:lle, tai Asiakkaalle, mikäli niin on sovittu FCG:n ja Asiakkaan välillä. Tätä raporttia tai sen osaa ei saa muokata tai käyttää uudelleen toiseen tarkoitukseen ilman FCG:n kirjallista lupaa.

Tämä raportti on alustava selvitys, eikä se voi olla perusteena minkään järjestelyn toteuttamiselle.

FCG.

Lecklé

Liite 1: Skenaariot

FCG.

Vuokrataso laskee 10 %
vuodesta 2027 alkaen

TULOSLASKELMA

		1/2026	12/2026	12/2027	12/2028	12/2029	12/2030	12/2031	12/2032	12/2033	12/2034	12/2035	Jäännös (12/2035)
Kk per jakso			12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
Tuotot eriteltynä													
Vuokratuotot	1,50 %		669 762	611 828	621 005	630 320	639 775	649 372	659 112	668 999	679 034	689 219	
+ Palvelukoti Onnela	1,50 %		280 188	255 952	259 791	263 688	267 643	271 658	275 733	279 869	284 067	288 328	
+ Pyhän Paloasema	1,50 %		32 442	29 636	30 080	30 532	30 989	31 454	31 926	32 405	32 891	33 384	
+ Kirkonkylän Paloasema	1,50 %		123 130	112 479	114 166	115 879	117 617	119 381	121 172	122 990	124 835	126 707	
+ Pelkosenniemen terveyskeskus	1,50 %		234 002	213 761	216 967	220 222	223 525	226 878	230 281	233 735	237 241	240 800	
Tuotot		0	669 762	611 828	621 005	630 320	639 775	649 372	659 112	668 999	679 034	689 219	0
Muuttuvat kulut		0	-336 809	-343 545	-350 416	-357 424	-364 573	-371 864	-379 302	-386 888	-394 625	-402 518	0
Ylläpitokustannukset	2,00 %		-336 809	-343 545	-350 416	-357 424	-364 573	-371 864	-379 302	-386 888	-394 625	-402 518	
+ Palvelukoti Onnela	2,00 %		-92 820	-94 676	-96 570	-98 501	-100 471	-102 481	-104 530	-106 621	-108 753	-110 928	
+ Pyhän Paloasema	2,00 %		-20 400	-20 808	-21 224	-21 649	-22 082	-22 523	-22 974	-23 433	-23 902	-24 380	
+ Kirkonkylän Paloasema	2,00 %		-66 300	-67 626	-68 979	-70 358	-71 765	-73 201	-74 665	-76 158	-77 681	-79 235	
+ Pelkosenniemen terveyskeskus	2,00 %		-157 289	-160 435	-163 643	-166 916	-170 255	-173 660	-177 133	-180 676	-184 289	-187 975	
Kiinteistönhoito ja hallinta muut kulut	2,00 %			0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Myyntikate		0	332 953	268 282	270 589	272 896	275 202	277 507	279 810	282 111	284 408	286 701	0
Myyntikate, %			49,7%	43,8%	43,6%	43,3%	43,0%	42,7%	42,5%	42,2%	41,9%	41,6%	
Kiinteät kulut		0	-150 000	-151 000	-152 020	-153 060	-154 122	-155 204	-156 308	-157 434	-158 583	-159 755	0
Hallintokulut	2,00 %		-50 000	-51 000	-52 020	-53 060	-54 122	-55 204	-56 308	-57 434	-58 583	-59 755	
Kiinteistövero			-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	
EBITDA; Liikevoitto ennen poistoja		0	182 953	117 282	118 569	119 835	121 080	122 303	123 502	124 677	125 825	126 947	0
EBITDA, %			27,3%	19,2%	19,1%	19,0%	18,9%	18,8%	18,7%	18,6%	18,5%	18,4%	
Poistot		0	-90 706	-95 761	-97 559	-99 341	-102 580	-103 854	-104 873	-106 004	-107 676	-116 224	0
EBIT; Liikevoitto		0	92 247	21 521	21 010	20 495	18 500	18 449	18 629	18 673	18 149	10 723	0
EBIT, %			13,8%	3,5%	3,4%	3,3%	2,9%	2,8%	2,8%	2,8%	2,7%	1,6%	
Rahoitustuotot ja -kulut		0	-25 587	-24 396	-23 206	-22 016	-20 825	-19 635	-18 445	-17 254	-16 064	-14 873	0
Rahoitustuotot ja -kulut		0	-25 587	-24 396	-23 206	-22 016	-20 825	-19 635	-18 445	-17 254	-16 064	-14 873	
+ Laina kauppahintaa ja varainsiirtoveroa varten			-23 267	-22 104	-20 940	-19 777	-18 614	-17 450	-16 287	-15 124	-13 960	-12 797	
+ Korkotukilaina			-2 320	-2 293	-2 266	-2 239	-2 212	-2 185	-2 158	-2 131	-2 104	-2 077	
EBT; Tulos rahoituserien jälkeen		0	66 660	-2 875	-2 196	-1 521	-2 325	-1 185	184	1 419	2 085	-4 150	0
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		0	66 660	-2 875	-2 196	-1 521	-2 325	-1 185	184	1 419	2 085	-4 150	0
Välittömät verot		0	-13 332	0	0	0	0	0	-37	-284	-417	0	0
Kauden voitto (tappio)		0	53 328	-2 875	-2 196	-1 521	-2 325	-1 185	148	1 135	1 668	-4 150	0
Kauden voitto (tappio), %			8,0%	-0,5%	-0,4%	-0,2%	-0,4%	-0,2%	0,0%	0,2%	0,2%	-0,6%	
Sitoutuneen pääoman tuotto (RONA), %			5,6%	1,2%	1,1%	1,1%	0,9%	0,9%	0,9%	0,8%	0,8%	0,4%	0,0%

KASSAVIRTALASKELMA

	1/2026	12/2026	12/2027	12/2028	12/2029	12/2030	12/2031	12/2032	12/2033	12/2034	12/2035	Jäännös (12/2035)
Kk per jakso		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
Tuotot	0	669 762	611 828	621 005	630 320	639 775	649 372	659 112	668 999	679 034	689 219	0
Vuokratuotot	0	669 762	611 828	621 005	630 320	639 775	649 372	659 112	668 999	679 034	689 219	0
Muuttuvat kulut	0	-336 809	-343 545	-350 416	-357 424	-364 573	-371 864	-379 302	-386 888	-394 625	-402 518	0
Ylläpitokustannukset	0	-336 809	-343 545	-350 416	-357 424	-364 573	-371 864	-379 302	-386 888	-394 625	-402 518	0
Kiinteistönhoito ja hallinta muut kulut	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kiinteät kulut	0	-150 000	-151 000	-152 020	-153 060	-154 122	-155 204	-156 308	-157 434	-158 583	-159 755	0
Hallintokulut	0	-50 000	-51 000	-52 020	-53 060	-54 122	-55 204	-56 308	-57 434	-58 583	-59 755	0
Kiinteistövero	0	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	0
Verot (oikaistut)	0	-18 449	-4 304	-4 202	-4 099	-3 700	-3 690	-3 726	-3 735	-3 630	-2 145	0
Liiketoiminnan kassavirta	0	164 504	112 978	114 367	115 736	117 380	118 613	119 777	120 942	122 196	124 802	0
Hyödykeinvestoinnit ja -realisoinnit	-1 608 274	-166 000	-220 500	-175 000	-174 000	-210 000	-162 000	-155 000	-157 000	-170 000	-342 000	2 515 197
Vapaa kassavirta (FCF)	-1 608 274	-1 496	-107 522	-60 633	-58 264	-92 620	-43 387	-35 223	-36 058	-47 804	-217 198	2 515 197
Diskontattu vapaa kassavirta (DFCF)	-1 608 274	-1 496	-107 522	-60 633	-58 264	-92 620	-43 387	-35 223	-36 058	-47 804	-217 198	2 515 197
Kumulatiivinen diskontattu vapaa kassavirta	-1 608 274	-1 609 771	-1 717 293	-1 777 926	-1 836 190	-1 928 809	-1 972 196	-2 007 419	-2 043 477	-2 091 282	-2 308 480	206 718
Rahoituskassavirrat												
Rahoitustuotot ja -kulut	0	-25 587	-24 396	-23 206	-22 016	-20 825	-19 635	-18 445	-17 254	-16 064	-14 873	0
Rahoituserien verovaikutuksen oikaisu	0	5 117	4 304	4 202	4 099	3 700	3 690	3 689	3 451	3 213	2 145	0
Vieraan pääoman lisäykset (+) / lyhenn. (-)	890 984	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	0
Muutokset, korollinen vieras pääoma	890 984	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	0
Vieraan pääoman lisäykset (+) / lyhenn. (-)	890 984	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	
+ Laina kauppahintaa ja varainsiirtoveroa varten	581 675	-29 084	-29 084	-29 084	-29 084	-29 084	-29 084	-29 084	-29 084	-29 084	-29 084	
+ Korkotukilaina	309 309	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	
Oman pääoman lisäykset (+) / osingot (-)	817 290	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Osakepääomalisäykset	100 000											
Muutokset SVOP-rahastossa	717 290											
Kokonaiskassavirta	100 000	-54 654	-160 302	-112 325	-108 868	-142 433	-92 020	-82 667	-82 549	-93 343	-262 614	2 515 197
Kumulatiivinen kokonaiskassavirta	100 000	45 346	-114 955	-227 280	-336 148	-478 581	-570 601	-653 268	-735 816	-829 160	-1 091 774	1 423 423

TASE

	1/2026	12/2026	12/2027	12/2028	12/2029	12/2030	12/2031	12/2032	12/2033	12/2034	12/2035	Jäännös (12/2035)
Kk per jakso		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
VASTAAVAA												
Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset												
Aineelliset hyödykkeet	1 608 274	1 683 569	1 808 308	1 885 749	1 960 408	2 067 828	2 125 974	2 176 101	2 227 097	2 289 421	2 515 197	0
Rakennukset ja rakennelmat	1 608 274	1 683 569	1 808 308	1 885 749	1 960 408	2 067 828	2 125 974	2 176 101	2 227 097	2 289 421	2 515 197	0
Käyttöomaisuus yhteensä	1 608 274	1 683 569	1 808 308	1 885 749	1 960 408	2 067 828	2 125 974	2 176 101	2 227 097	2 289 421	2 515 197	0
Vaihto- ja rahoitusomaisuus												
Rahat ja pankkisaamiset	100 000	45 346	-87 188	-171 474	-252 023	-365 556	-428 478	-481 851	-534 667	-597 831	-828 983	1 686 214
Vaihto- ja rahoitusomaisuus yhteensä	100 000	45 346	-87 188	-171 474	-252 023	-365 556	-428 478	-481 851	-534 667	-597 831	-828 983	1 686 214
VASTAAVAA	1 708 274	1 728 915	1 721 120	1 714 275	1 708 385	1 702 272	1 697 496	1 694 250	1 692 431	1 691 590	1 686 214	1 686 214
VASTATTAVAA												
Oma pääoma												
Osakepääoma	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
SVOP-rahasto	717 290	717 290	717 290	717 290	717 290	717 290	717 290	717 290	717 290	717 290	717 290	717 290
Edellisten tilikausien voitto	0	0	53 328	78 221	104 064	130 862	157 436	185 348	214 790	245 658	277 506	277 506
Tilikauden voitto (tappio)	0	53 328	24 892	25 844	26 797	26 574	27 913	29 441	30 868	31 848	27 312	27 312
Oma pääoma yhteensä	817 290	870 619	895 511	921 355	948 152	974 726	1 002 639	1 032 080	1 062 949	1 094 796	1 122 108	1 122 108
Vieras pääoma												
Pitkäaikainen vieras pääoma	857 461	824 773	792 085	759 398	726 710	694 022	661 334	628 647	595 959	563 271	564 106	564 106
Lyhytaikainen vieras pääoma	33 523	33 523	33 523	33 523	33 523	33 523	33 523	33 523	33 523	33 523	0	0
Vieras pääoma yhteensä	890 984	858 296	825 608	792 921	760 233	727 545	694 857	662 170	629 482	596 794	564 106	564 106
VASTATTAVAA	1 708 274	1 728 915	1 721 120	1 714 275	1 708 385	1 702 272	1 697 496	1 694 250	1 692 431	1 691 590	1 686 214	1 686 214

FCG.

Vuokrataso laskee 15 %
vuodesta 2027 alkaen

TULOSLASKELMA

		1/2026	12/2026	12/2027	12/2028	12/2029	12/2030	12/2031	12/2032	12/2033	12/2034	12/2035	Jäännös (12/2035)
Kk per jakso			12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
Tuotot eriteltynä													
Vuokratuotot	1,50 %		669 762	577 837	586 505	595 302	604 232	613 295	622 495	631 832	641 310	650 929	
+ Palvelukoti Onnela	1,50 %		280 188	241 732	245 358	249 039	252 774	256 566	260 414	264 320	268 285	272 310	
+ Pyhän Paloasema	1,50 %		32 442	27 989	28 409	28 835	29 268	29 707	30 152	30 605	31 064	31 530	
+ Kirkonkylän Paloasema	1,50 %		123 130	106 230	107 824	109 441	111 083	112 749	114 440	116 157	117 899	119 668	
+ Pelkosenniemen terveyskeskus	1,50 %		234 002	201 885	204 914	207 987	211 107	214 274	217 488	220 750	224 061	227 422	
Tuotot		0	669 762	577 837	586 505	595 302	604 232	613 295	622 495	631 832	641 310	650 929	0
Muuttuvat kulut		0	-336 809	-343 545	-350 416	-357 424	-364 573	-371 864	-379 302	-386 888	-394 625	-402 518	0
Ylläpitokustannukset	2,00 %		-336 809	-343 545	-350 416	-357 424	-364 573	-371 864	-379 302	-386 888	-394 625	-402 518	
+ Palvelukoti Onnela	2,00 %		-92 820	-94 676	-96 570	-98 501	-100 471	-102 481	-104 530	-106 621	-108 753	-110 928	
+ Pyhän Paloasema	2,00 %		-20 400	-20 808	-21 224	-21 649	-22 082	-22 523	-22 974	-23 433	-23 902	-24 380	
+ Kirkonkylän Paloasema	2,00 %		-66 300	-67 626	-68 979	-70 358	-71 765	-73 201	-74 665	-76 158	-77 681	-79 235	
+ Pelkosenniemen terveyskeskus	2,00 %		-157 289	-160 435	-163 643	-166 916	-170 255	-173 660	-177 133	-180 676	-184 289	-187 975	
Kiinteistönhoito ja hallinta muut kulut	2,00 %			0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Myyntikate		0	332 953	234 292	236 089	237 878	239 659	241 431	243 193	244 944	246 684	248 411	0
Myyntikate, %			49,7%	40,5%	40,3%	40,0%	39,7%	39,4%	39,1%	38,8%	38,5%	38,2%	
Kiinteät kulut		0	-150 000	-151 000	-152 020	-153 060	-154 122	-155 204	-156 308	-157 434	-158 583	-159 755	0
Hallintokulut	2,00 %		-50 000	-51 000	-52 020	-53 060	-54 122	-55 204	-56 308	-57 434	-58 583	-59 755	
Kiinteistövero			-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	
EBITDA; Liikevoitto ennen poistoja		0	182 953	83 292	84 069	84 817	85 537	86 227	86 885	87 510	88 101	88 657	0
EBITDA, %			27,3%	14,4%	14,3%	14,2%	14,2%	14,1%	14,0%	13,9%	13,7%	13,6%	
Poistot		0	-90 706	-95 761	-97 559	-99 341	-102 580	-103 854	-104 873	-106 004	-107 676	-116 224	0
EBIT; Liikevoitto		0	92 247	-12 469	-13 490	-14 523	-17 043	-17 627	-17 988	-18 494	-19 575	-27 567	0
EBIT, %			13,8%	-2,2%	-2,3%	-2,4%	-2,8%	-2,9%	-2,9%	-2,9%	-3,1%	-4,2%	
Rahoitustuotot ja -kulut		0	-25 587	-24 396	-23 206	-22 016	-20 825	-19 635	-18 445	-17 254	-16 064	-14 873	0
Rahoitustuotot ja -kulut		0	-25 587	-24 396	-23 206	-22 016	-20 825	-19 635	-18 445	-17 254	-16 064	-14 873	
+ Laina kauppahintaa ja varainsiirtoveroa varten			-23 267	-22 104	-20 940	-19 777	-18 614	-17 450	-16 287	-15 124	-13 960	-12 797	
+ Korkotukilaina			-2 320	-2 293	-2 266	-2 239	-2 212	-2 185	-2 158	-2 131	-2 104	-2 077	
EBT; Tulos rahoituserien jälkeen		0	66 660	-36 865	-36 696	-36 539	-37 868	-37 262	-36 433	-35 748	-35 639	-42 440	0
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		0	66 660	-36 865	-36 696	-36 539	-37 868	-37 262	-36 433	-35 748	-35 639	-42 440	0
Välittömät verot		0	-13 332	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kauden voitto (tappio)		0	53 328	-36 865	-36 696	-36 539	-37 868	-37 262	-36 433	-35 748	-35 639	-42 440	0
Kauden voitto (tappio), %			8,0%	-6,4%	-6,3%	-6,1%	-6,3%	-6,1%	-5,9%	-5,7%	-5,6%	-6,5%	
Sitoutuneen pääoman tuotto (RONA), %			5,6%	-0,7%	-0,7%	-0,8%	-0,8%	-0,8%	-0,8%	-0,8%	-0,9%	-1,1%	0,0%

KASSAVIRTALASKELMA

	1/2026	12/2026	12/2027	12/2028	12/2029	12/2030	12/2031	12/2032	12/2033	12/2034	12/2035	Jäännös (12/2035)
Kk per jakso		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
Tuotot	0	669 762	577 837	586 505	595 302	604 232	613 295	622 495	631 832	641 310	650 929	0
Vuokratuotot	0	669 762	577 837	586 505	595 302	604 232	613 295	622 495	631 832	641 310	650 929	0
Muuttuvat kulut	0	-336 809	-343 545	-350 416	-357 424	-364 573	-371 864	-379 302	-386 888	-394 625	-402 518	0
Ylläpitokustannukset	0	-336 809	-343 545	-350 416	-357 424	-364 573	-371 864	-379 302	-386 888	-394 625	-402 518	0
Kiinteistönhoito ja hallinta muut kulut	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kiinteät kulut	0	-150 000	-151 000	-152 020	-153 060	-154 122	-155 204	-156 308	-157 434	-158 583	-159 755	0
Hallintokulut	0	-50 000	-51 000	-52 020	-53 060	-54 122	-55 204	-56 308	-57 434	-58 583	-59 755	0
Kiinteistövero	0	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	0
Verot (oikaistut)	0	-18 449	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liiketoiminnan kassavirta	0	164 504	83 292	84 069	84 817	85 537	86 227	86 885	87 510	88 101	88 657	0
Hyödykeinvestoinnit ja -realisoinnit	-1 608 274	-166 000	-220 500	-175 000	-174 000	-210 000	-162 000	-155 000	-157 000	-170 000	-342 000	2 515 197
Vapaa kassavirta (FCF)	-1 608 274	-1 496	-137 208	-90 931	-89 183	-124 463	-75 773	-68 115	-69 490	-81 899	-253 343	2 515 197
Diskontattu vapaa kassavirta (DFCF)	-1 608 274	-1 496	-137 208	-90 931	-89 183	-124 463	-75 773	-68 115	-69 490	-81 899	-253 343	2 515 197
Kumulatiivinen diskontattu vapaa kassavirta	-1 608 274	-1 609 771	-1 746 979	-1 837 910	-1 927 093	-2 051 555	-2 127 329	-2 195 444	-2 264 933	-2 346 832	-2 600 175	-84 978
Rahoituskassavirrat												
Rahoitustuotot ja -kulut	0	-25 587	-24 396	-23 206	-22 016	-20 825	-19 635	-18 445	-17 254	-16 064	-14 873	0
Rahoituserien verovaikutuksen oikaisu	0	5 117	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vieraan pääoman lisäykset (+) / lyhenn. (-)	890 984	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	0
Muutokset, korollinen vieras pääoma	890 984	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	0
Vieraan pääoman lisäykset (+) / lyhenn. (-)	890 984	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	
+ Laina kauppahintaa ja varainsiirtoveroa varten	581 675	-29 084	-29 084	-29 084	-29 084	-29 084	-29 084	-29 084	-29 084	-29 084	-29 084	
+ Korkotukilaina	309 309	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	
Oman pääoman lisäykset (+) / osingot (-)	817 290	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Osakepääomalisäykset	100 000											
Muutokset SVOP-rahastossa	717 290											
Kokonaiskassavirta	100 000	-54 654	-194 292	-146 825	-143 886	-177 976	-128 096	-119 247	-119 432	-130 650	-300 904	2 515 197
Kumulatiivinen kokonaiskassavirta	100 000	45 346	-148 946	-295 771	-439 657	-617 633	-745 728	-864 976	-984 407	-1 115 058	-1 415 962	1 099 235

TASE

	1/2026	12/2026	12/2027	12/2028	12/2029	12/2030	12/2031	12/2032	12/2033	12/2034	12/2035	Jäännös (12/2035)
Kk per jakso		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
VASTAAVAA												
Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset												
Aineelliset hyödykkeet	1 608 274	1 683 569	1 808 308	1 885 749	1 960 408	2 067 828	2 125 974	2 176 101	2 227 097	2 289 421	2 515 197	0
Rakennukset ja rakennelmat	1 608 274	1 683 569	1 808 308	1 885 749	1 960 408	2 067 828	2 125 974	2 176 101	2 227 097	2 289 421	2 515 197	0
Käyttöomaisuus yhteensä	1 608 274	1 683 569	1 808 308	1 885 749	1 960 408	2 067 828	2 125 974	2 176 101	2 227 097	2 289 421	2 515 197	0
Vaihto- ja rahoitusomaisuus												
Rahat ja pankkisaamiset	100 000	45 346	-148 946	-295 771	-439 657	-617 633	-745 728	-864 976	-984 407	-1 115 058	-1 415 962	1 099 235
Vaihto- ja rahoitusomaisuus yhteensä	100 000	45 346	-148 946	-295 771	-439 657	-617 633	-745 728	-864 976	-984 407	-1 115 058	-1 415 962	1 099 235
VASTAAVAA	1 708 274	1 728 915	1 659 362	1 589 978	1 520 752	1 450 195	1 380 246	1 311 125	1 242 690	1 174 363	1 099 235	1 099 235
VASTATTAVAA												
Oma pääoma												
Osakepääoma	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
SVOP-rahasto	717 290	717 290	717 290	717 290	717 290	717 290	717 290	717 290	717 290	717 290	717 290	717 290
Edellisten tilikausien voitto	0	0	53 328	16 463	-20 233	-56 772	-94 640	-131 902	-168 335	-204 083	-239 721	-239 721
Tilikauden voitto (tappio)	0	53 328	-36 865	-36 696	-36 539	-37 868	-37 262	-36 433	-35 748	-35 639	-42 440	-42 440
Oma pääoma yhteensä	817 290	870 619	833 753	797 057	760 519	722 650	685 389	648 956	613 208	577 569	535 129	535 129
Vieras pääoma												
Pitkäaikainen vieras pääoma	857 461	824 773	792 085	759 398	726 710	694 022	661 334	628 647	595 959	563 271	564 106	564 106
Lyhytaikainen vieras pääoma	33 523	33 523	33 523	33 523	33 523	33 523	33 523	33 523	33 523	33 523	0	0
Vieras pääoma yhteensä	890 984	858 296	825 608	792 921	760 233	727 545	694 857	662 170	629 482	596 794	564 106	564 106
VASTATTAVAA	1 708 274	1 728 915	1 659 362	1 589 978	1 520 752	1 450 195	1 380 246	1 311 125	1 242 690	1 174 363	1 099 235	1 099 235

FCG.

Vuokrataso laskee 20 %
vuodesta 2027 alkaen

TULOSLASKELMA

		1/2026	12/2026	12/2027	12/2028	12/2029	12/2030	12/2031	12/2032	12/2033	12/2034	12/2035	Jäännös (12/2035)
Kk per jakso			12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
Tuotot eriteltynä													
Vuokratuotot	1,50 %		669 762	543 847	552 004	560 285	568 689	577 219	585 877	594 666	603 586	612 639	
+ Palvelukoti Onnela	1,50 %		280 188	227 513	230 925	234 389	237 905	241 474	245 096	248 772	252 504	256 291	
+ Pyhän Paloasema	1,50 %		32 442	26 343	26 738	27 139	27 546	27 959	28 379	28 804	29 237	29 675	
+ Kirkonkylän Paloasema	1,50 %		123 130	99 982	101 481	103 004	104 549	106 117	107 709	109 324	110 964	112 628	
+ Pelkosenniemen terveyskeskus	1,50 %		234 002	190 010	192 860	195 753	198 689	201 669	204 694	207 765	210 881	214 044	
Tuotot		0	669 762	543 847	552 004	560 285	568 689	577 219	585 877	594 666	603 586	612 639	0
Muuttuvat kulut		0	-336 809	-343 545	-350 416	-357 424	-364 573	-371 864	-379 302	-386 888	-394 625	-402 518	0
Ylläpitokustannukset	2,00 %		-336 809	-343 545	-350 416	-357 424	-364 573	-371 864	-379 302	-386 888	-394 625	-402 518	
+ Palvelukoti Onnela	2,00 %		-92 820	-94 676	-96 570	-98 501	-100 471	-102 481	-104 530	-106 621	-108 753	-110 928	
+ Pyhän Paloasema	2,00 %		-20 400	-20 808	-21 224	-21 649	-22 082	-22 523	-22 974	-23 433	-23 902	-24 380	
+ Kirkonkylän Paloasema	2,00 %		-66 300	-67 626	-68 979	-70 358	-71 765	-73 201	-74 665	-76 158	-77 681	-79 235	
+ Pelkosenniemen terveyskeskus	2,00 %		-157 289	-160 435	-163 643	-166 916	-170 255	-173 660	-177 133	-180 676	-184 289	-187 975	
Kiinteistönhoito ja hallinta muut kulut	2,00 %			0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Myyntikate		0	332 953	200 302	201 588	202 860	204 116	205 355	206 576	207 778	208 960	210 121	0
Myyntikate, %			49,7%	36,8%	36,5%	36,2%	35,9%	35,6%	35,3%	34,9%	34,6%	34,3%	
Kiinteät kulut		0	-150 000	-151 000	-152 020	-153 060	-154 122	-155 204	-156 308	-157 434	-158 583	-159 755	0
Hallintokulut	2,00 %		-50 000	-51 000	-52 020	-53 060	-54 122	-55 204	-56 308	-57 434	-58 583	-59 755	
Kiinteistövero			-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	
EBITDA; Liikevoitto ennen poistoja		0	182 953	49 302	49 568	49 800	49 994	50 151	50 268	50 344	50 377	50 367	0
EBITDA, %			27,3%	9,1%	9,0%	8,9%	8,8%	8,7%	8,6%	8,5%	8,3%	8,2%	
Poistot		0	-90 706	-95 761	-97 559	-99 341	-102 580	-103 854	-104 873	-106 004	-107 676	-116 224	0
EBIT; Liikevoitto		0	92 247	-46 459	-47 990	-49 541	-52 586	-53 703	-54 606	-55 660	-57 299	-65 857	0
EBIT, %			13,8%	-8,5%	-8,7%	-8,8%	-9,2%	-9,3%	-9,3%	-9,4%	-9,5%	-10,7%	
Rahoitustuotot ja -kulut		0	-25 587	-24 396	-23 206	-22 016	-20 825	-19 635	-18 445	-17 254	-16 064	-14 873	0
Rahoitustuotot ja -kulut		0	-25 587	-24 396	-23 206	-22 016	-20 825	-19 635	-18 445	-17 254	-16 064	-14 873	
+ Laina kauppahintaa ja varainsiirtoveroa varten			-23 267	-22 104	-20 940	-19 777	-18 614	-17 450	-16 287	-15 124	-13 960	-12 797	
+ Korkotukilaina			-2 320	-2 293	-2 266	-2 239	-2 212	-2 185	-2 158	-2 131	-2 104	-2 077	
EBT; Tulos rahoituserien jälkeen		0	66 660	-70 856	-71 196	-71 556	-73 411	-73 338	-73 050	-72 914	-73 363	-80 730	0
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		0	66 660	-70 856	-71 196	-71 556	-73 411	-73 338	-73 050	-72 914	-73 363	-80 730	0
Välittömät verot		0	-13 332	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kauden voitto (tappio)		0	53 328	-70 856	-71 196	-71 556	-73 411	-73 338	-73 050	-72 914	-73 363	-80 730	0
Kauden voitto (tappio), %			8,0%	-13,0%	-12,9%	-12,8%	-12,9%	-12,7%	-12,5%	-12,3%	-12,2%	-13,2%	
Sitoutuneen pääoman tuotto (RONA), %			5,6%	-2,7%	-2,6%	-2,6%	-2,6%	-2,6%	-2,5%	-2,5%	-2,5%	-2,7%	0,0%

KASSAVIRTALASKELMA

	1/2026	12/2026	12/2027	12/2028	12/2029	12/2030	12/2031	12/2032	12/2033	12/2034	12/2035	Jäännös (12/2035)
Kk per jakso		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
Tuotot	0	669 762	543 847	552 004	560 285	568 689	577 219	585 877	594 666	603 586	612 639	0
Vuokratuotot	0	669 762	543 847	552 004	560 285	568 689	577 219	585 877	594 666	603 586	612 639	0
Muuttuvat kulut	0	-336 809	-343 545	-350 416	-357 424	-364 573	-371 864	-379 302	-386 888	-394 625	-402 518	0
Ylläpitokustannukset	0	-336 809	-343 545	-350 416	-357 424	-364 573	-371 864	-379 302	-386 888	-394 625	-402 518	0
Kiinteistönhoito ja hallinta muut kulut	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kiinteät kulut	0	-150 000	-151 000	-152 020	-153 060	-154 122	-155 204	-156 308	-157 434	-158 583	-159 755	0
Hallintokulut	0	-50 000	-51 000	-52 020	-53 060	-54 122	-55 204	-56 308	-57 434	-58 583	-59 755	0
Kiinteistövero	0	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	0
Verot (oikaistut)	0	-18 449	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Liiketoiminnan kassavirta	0	164 504	49 302	49 568	49 800	49 994	50 151	50 268	50 344	50 377	50 367	0
Hyödykeinvestoinnit ja -realisoinnit	-1 608 274	-166 000	-220 500	-175 000	-174 000	-210 000	-162 000	-155 000	-157 000	-170 000	-342 000	2 515 197
Vapaa kassavirta (FCF)	-1 608 274	-1 496	-171 198	-125 432	-124 200	-160 006	-111 849	-104 732	-106 656	-119 623	-291 633	2 515 197
Diskontattu vapaa kassavirta (DFCF)	-1 608 274	-1 496	-171 198	-125 432	-124 200	-160 006	-111 849	-104 732	-106 656	-119 623	-291 633	2 515 197
Kumulatiivinen diskontattu vapaa kassavirta	-1 608 274	-1 609 771	-1 780 969	-1 906 401	-2 030 601	-2 190 607	-2 302 456	-2 407 189	-2 513 845	-2 633 468	-2 925 101	-409 904
Rahoituskassavirrat												
Rahoitustuotot ja -kulut	0	-25 587	-24 396	-23 206	-22 016	-20 825	-19 635	-18 445	-17 254	-16 064	-14 873	0
Rahoituserien verovaikutuksen oikaisu	0	5 117	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vieraan pääoman lisäykset (+) / lyhenn. (-)	890 984	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	0
Muutokset, korollinen vieras pääoma	890 984	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	0
Vieraan pääoman lisäykset (+) / lyhenn. (-)	890 984	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	-32 688	
+ Laina kauppahintaa ja varainsiirtoveroa varten	581 675	-29 084	-29 084	-29 084	-29 084	-29 084	-29 084	-29 084	-29 084	-29 084	-29 084	
+ Korkotukilaina	309 309	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	
Oman pääoman lisäykset (+) / osingot (-)	817 290	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Osakepääomalisäykset	100 000											
Muutokset SVOP-rahastossa	717 290											
Kokonaiskassavirta	100 000	-54 654	-228 283	-181 325	-178 904	-213 519	-164 172	-155 865	-156 598	-168 374	-339 194	2 515 197
Kumulatiivinen kokonaiskassavirta	100 000	45 346	-182 936	-364 262	-543 165	-756 684	-920 856	-1 076 721	-1 233 319	-1 401 693	-1 740 888	774 309

TASE

	1/2026	12/2026	12/2027	12/2028	12/2029	12/2030	12/2031	12/2032	12/2033	12/2034	12/2035	Jäännös (12/2035)
Kk per jakso		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
VASTAAVAA												
Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset												
Aineelliset hyödykkeet	1 608 274	1 683 569	1 808 308	1 885 749	1 960 408	2 067 828	2 125 974	2 176 101	2 227 097	2 289 421	2 515 197	0
Rakennukset ja rakennelmat	1 608 274	1 683 569	1 808 308	1 885 749	1 960 408	2 067 828	2 125 974	2 176 101	2 227 097	2 289 421	2 515 197	0
Käyttöomaisuus yhteensä	1 608 274	1 683 569	1 808 308	1 885 749	1 960 408	2 067 828	2 125 974	2 176 101	2 227 097	2 289 421	2 515 197	0
Vaihto- ja rahoitusomaisuus												
Rahat ja pankkisaamiset	100 000	45 346	-182 936	-364 262	-543 165	-756 684	-920 856	-1 076 721	-1 233 319	-1 401 693	-1 740 888	774 309
Vaihto- ja rahoitusomaisuus yhteensä	100 000	45 346	-182 936	-364 262	-543 165	-756 684	-920 856	-1 076 721	-1 233 319	-1 401 693	-1 740 888	774 309
VASTAAVAA	1 708 274	1 728 915	1 625 371	1 521 487	1 417 243	1 311 144	1 205 118	1 099 380	993 778	887 728	774 309	774 309
VASTATTAVAA												
Oma pääoma												
Osakepääoma	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
SVOP-rahasto	717 290	717 290	717 290	717 290	717 290	717 290	717 290	717 290	717 290	717 290	717 290	717 290
Edellisten tilikausien voitto	0	0	53 328	-17 528	-88 724	-160 280	-233 692	-307 030	-380 080	-452 994	-526 357	-526 357
Tilikauden voitto (tappio)	0	53 328	-70 856	-71 196	-71 556	-73 411	-73 338	-73 050	-72 914	-73 363	-80 730	-80 730
Oma pääoma yhteensä	817 290	870 619	799 763	728 567	657 010	583 599	510 261	437 211	364 296	290 933	210 203	210 203
Vieras pääoma												
Pitkäaikainen vieras pääoma	857 461	824 773	792 085	759 398	726 710	694 022	661 334	628 647	595 959	563 271	564 106	564 106
Lyhytaikainen vieras pääoma	33 523	33 523	33 523	33 523	33 523	33 523	33 523	33 523	33 523	33 523	0	0
Vieras pääoma yhteensä	890 984	858 296	825 608	792 921	760 233	727 545	694 857	662 170	629 482	596 794	564 106	564 106
VASTATTAVAA	1 708 274	1 728 915	1 625 371	1 521 487	1 417 243	1 311 144	1 205 118	1 099 380	993 778	887 728	774 309	774 309



Liite 2: worst case – terveyskeskusta ei
yhtiöitetä (tilanne 13.8.2025)

Käytetyt lähtötiedot

Mallissa tarkastellaan vaihtoehtoa, jossa luovutus toteutetaan osittain kauppana ja osittain verovapaana apporttina. Terveyskeskus jää kokonaan tyhjilleen, eikä sitä yhtiöitetä.

- **Kunta myy Kirkonkylän Paloaseman tasearvolla, jolloin kyseisestä kaupasta ostaja maksaa varainsiirtoveroa 3 %**
- Tasearvot on laskettu käyttäen vuoden 2024 tiedossa olevia kirjanpitoarvoja ja suunnitelman mukaisia poistoja.
- Vuokratuotto perustuu vuoden 2024 toteutumisiin, indeksikorotus 1,5 %/v. **Vuokrien oletetaan alenevan 5% nykytasosta.** Käyttö- ja ylläpitokulut on laskettu tilaajalta saaduista raporteista, inflaatio-odotus 2 %/v.
- Tulevat peruskorjaukset ja –parannukset on arvioitu tilaajalta saatujen tietojen perusteella
- Kiinteistöveron oletettu määrä on 100.000 euroa/v.
- Kohteista tehdään EVL:n mukaiset menojäännöspoistot suunnitelman mukaan (teollisuustilat 7 %, muut tilat 4 %)
- Kauppahinta rahoitetaan **kunnan pitkäaikaisella lainalla**, jonka takaisinmaksuaika on 20 vuotta ja korko 4 % p.a.
- Hallintoon ja johtamiseen liittyvät kulut perustuvat arvioon.
- Kunta maksaa osakepääomana 100.000 euroa alkuvaiheen likviditeetin turvaamiseksi.

Kauppahinnat, varainsiirtoverot ja poisto-ohjelma FCG.

INVESTOINNIT (-) / REALISOINNIT (+)

Laskennalliset poistot		1/2026	12/2026	12/2027	12/2028	12/2029	12/2030	12/2031	12/2032	12/2033	12/2034	12/2035	Jäännös
Kk per jakso	Poisto-%		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	(12/2035)
1 Palvelukoti Onnela		-825 680	-16 000	-29 000	-25 000	-24 000	-60 000	-12 000	-5 000	-7 000	-20 000	-192 000	885 671
Poistot (menojäännöksestä)	4,00%		-33 667	-33 481	-33 141	-32 776	-33 865	-32 990	-31 870	-30 876	-30 441	-36 903	
2 Pyhän Paloasema		-84 212	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40 757
Poistot (menojäännöksestä)	7,00%		-5 895	-5 482	-5 098	-4 742	-4 410	-4 101	-3 814	-3 547	-3 299	-3 068	
3 Kirkonkylän Paloasema		-556 905	0	-41 500	0	0	0	0	0	0	0	0	291 129
Poistot (menojäännöksestä)	7,00%		-38 983	-39 159	-36 418	-33 869	-31 498	-29 293	-27 243	-25 336	-23 562	-21 913	
6 Varainsiirtovero		-41 478											27 576
Poistot (menojäännöksestä)	4,00%		-1 659	-1 593	-1 529	-1 468	-1 409	-1 353	-1 299	-1 247	-1 197	-1 149	
Investoinnit		-1 508 274	-16 000	-70 500	-25 000	-24 000	-60 000	-12 000	-5 000	-7 000	-20 000	-192 000	
Realisoinnit		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 245 133
Poistot		0	-80 204	-79 715	-76 187	-72 854	-71 182	-67 737	-64 226	-61 005	-58 498	-63 033	
Myyntivoitot (+) / -tappiot (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kirjanpitoarvo		1 508 274	1 444 070	1 434 855	1 383 668	1 334 814	1 323 632	1 267 895	1 208 669	1 154 664	1 116 166	1 245 133	0

Osa kiinteistöistä luovutetaan kunnan tasearvon mukaisena apporttiluovutuksena ja osa kiinteistökauppana. Palvelukeskus Onnelan luovutuksesta maksetaan varainsiirtovero. Yhtiön taseen Pysyvien vastaavien Rakennusten hankintamenoksi ja poistopohjaksi muodostuu näin ollen noin 1,5 milj. euroa. Hankintamenosta tehdään suunnitelman mukaiset poistot, jotka 1. vuonna ovat 80.204 euroa. Menojäännöspoistomenetelmässä poistojen euromääräinen taso laskee ajan mittaan. Tulevat investoinnit korottavat poistopohjaa ja poistotasoa.

Järjestelyn tasevaikutukset

TASE	
	1/2026
Kk per jakso	
VASTAAVAA	
Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset	
Aineelliset hyödykkeet	1 508 274
Rakennukset ja rakennelmat	1 508 274
Käyttöomaisuus yhteensä	1 508 274
Vaihto- ja rahoitusomaisuus	
Rahat ja pankkisaamiset	100 000
Vaihto- ja rahoitusomaisuus yhteensä	100 000
VASTAAVAA	1 608 274
VASTATTAVAA	
Oma pääoma	
Osakepääoma	100 000
SVOP-rahasto	600 583
Edellisten tilikausien voitto	0
Tilikauden voitto (tappio)	0
Oma pääoma yhteensä	700 583
Vieras pääoma	
Pitkäaikainen vieras pääoma	874 168
Lyhytaikainen vieras pääoma	33 523
Vieras pääoma yhteensä	907 691
VASTATTAVAA	1 608 274

VASTAAVAA

- Luovutettavat kiinteistöt muodostavat n. 1,5M€ aineelliset hyödykkeet (Rakennukset ja rakennelmat)
- Kunta antaa oman pääoman ehtoisen sijoituksen 100 t€, jolla turvataan alkuvaiheen maksuvalmius. Pääomitus muodostaa yhtiölle Rahat ja pankkisaamiset.

VASTATTAVAA

- Tässä mallissa muodostuu omaa pääomaa kokonaisuudessaan 700.583 €.
- Verovapaa apporttiluovutus edellyttää vastikkeeksi osakkeita
- Osakkeiden merkintähinta eli apportin arvo voidaan kirjata kokonaan SVOP-rahastoon
- Kaupalla luovutettavat kiinteistöosat rahoitetaan osittain vieraalla pääomalla (kunnan antolaina) ja osittain SVOP-rahastoa vastaan. Vierasta pääomaa muodostuu 908 T€.

Tulosennuste 10 vuoden ajalle

TULOSSELKELMA										
	12/2026	12/2027	12/2028	12/2029	12/2030	12/2031	12/2032	12/2033	12/2034	12/2035
Kk per jakso	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Tuotot eriteltynä										
Vuokratuotot 1,50 %	449 544	456 287	463 132	470 079	477 130	484 287	491 551	498 924	506 408	514 004
+ Palvelukoti Onnela 1,50 %	301 751	306 278	310 872	315 535	320 268	325 072	329 948	334 897	339 921	345 020
+ Pyhän Paloasema 1,50 %	30 820	31 282	31 751	32 227	32 711	33 201	33 700	34 205	34 718	35 239
+ Kirkonkylän Paloasema 1,50 %	116 973	118 728	120 509	122 316	124 151	126 013	127 904	129 822	131 769	133 746
Tuotot	449 544	456 287	463 132	470 079	477 130	484 287	491 551	498 924	506 408	514 004
Muuttuvat kulut	-179 520	-183 110	-186 773	-190 508	-194 318	-198 205	-202 169	-206 212	-210 336	-214 543
Ylläpitokustannukset 2,00 %	-179 520	-183 110	-186 773	-190 508	-194 318	-198 205	-202 169	-206 212	-210 336	-214 543
+ Palvelukoti Onnela 2,00 %	-92 820	-94 676	-96 570	-98 501	-100 471	-102 481	-104 530	-106 621	-108 753	-110 928
+ Pyhän Paloasema 2,00 %	-20 400	-20 808	-21 224	-21 649	-22 082	-22 523	-22 974	-23 433	-23 902	-24 380
+ Kirkonkylän Paloasema 2,00 %	-66 300	-67 626	-68 979	-70 358	-71 765	-73 201	-74 665	-76 158	-77 681	-79 235
Kiinteistöhoito ja hallinta muut kulut 2,00 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Myyntikate	270 024	273 177	276 359	279 571	282 812	286 082	289 382	292 712	296 072	299 461
Myyntikate, %	60,1%	59,9%	59,7%	59,5%	59,3%	59,1%	58,9%	58,7%	58,5%	58,3%
Kiinteät kulut	-150 000	-151 000	-152 020	-153 060	-154 122	-155 204	-156 308	-157 434	-158 583	-159 755
Hallintokulut 2,00 %	-50 000	-51 000	-52 020	-53 060	-54 122	-55 204	-56 308	-57 434	-58 583	-59 755
Kiinteistövero	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
EBITDA; Liikevoitto ennen poistoja	120 024	122 177	124 339	126 510	128 690	130 878	133 074	135 278	137 489	139 707
EBITDA, %	26,7%	26,8%	26,8%	26,9%	27,0%	27,0%	27,1%	27,1%	27,1%	27,2%
Poistot	-80 204	-79 715	-76 187	-72 854	-71 182	-67 737	-64 226	-61 005	-58 498	-63 033
EBIT; Liikevoitto	39 820	42 462	48 152	53 656	57 508	63 141	68 849	74 273	78 991	76 674
EBIT, %	8,9%	9,3%	10,4%	11,4%	12,1%	13,0%	14,0%	14,9%	15,6%	14,9%
Rahoitustuotot ja -kulut	-26 255	-25 031	-23 808	-22 584	-21 360	-20 136	-18 912	-17 689	-16 465	-15 241
Rahoitustuotot ja -kulut	-26 255	-25 031	-23 808	-22 584	-21 360	-20 136	-18 912	-17 689	-16 465	-15 241
+ Laina kauppahintaa ja varainsiirtoveroa varten	-23 935	-22 739	-21 542	-20 345	-19 148	-17 951	-16 755	-15 558	-14 361	-13 164
+ Korkotukilaina	-2 320	-2 293	-2 266	-2 239	-2 212	-2 185	-2 158	-2 131	-2 104	-2 077
EBT; Tulos rahoituserien jälkeen	13 565	17 431	24 345	31 072	36 149	43 005	49 936	56 584	62 526	61 433
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	13 565	17 431	24 345	31 072	36 149	43 005	49 936	56 584	62 526	61 433
Välittömät verot	-2 713	-3 486	-4 869	-6 214	-7 230	-8 601	-9 987	-11 317	-12 505	-12 287
Kauden voitto (tappio)	10 852	13 945	19 476	24 858	28 919	34 404	39 949	45 268	50 021	49 147
Kauden voitto (tappio), %	2,4%	3,1%	4,2%	5,3%	6,1%	7,1%	8,1%	9,1%	9,9%	9,6%
Sitoutuneen pääoman tuotto (RONA), %	2,7%	2,9%	3,4%	3,9%	4,3%	4,9%	5,6%	6,3%	7,0%	6,5%

- Vuokrausliiketoiminta on esitettyin reunaehdoin kannattavaa.
- Tulos ennen veroja on 1. vuonna 13.565 euroa voitollinen.

Kassavirtaennuste 10 vuoden ajalle

KASSAVIRTALASKELMA

	1/2026	12/2026	12/2027	12/2028	12/2029	12/2030	12/2031	12/2032	12/2033	12/2034	12/2035	Jäännös
Kk per jakso		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	(12/2035)
Tuotot	0	449 544	456 287	463 132	470 079	477 130	484 287	491 551	498 924	506 408	514 004	0
Vuokratuotot	0	449 544	456 287	463 132	470 079	477 130	484 287	491 551	498 924	506 408	514 004	0
Muuttuvat kulut	0	-179 520	-183 110	-186 773	-190 508	-194 318	-198 205	-202 169	-206 212	-210 336	-214 543	0
Ylläpitokustannukset	0	-179 520	-183 110	-186 773	-190 508	-194 318	-198 205	-202 169	-206 212	-210 336	-214 543	0
Kiinteistönhoito ja hallinta muut kulut	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kiinteät kulut	0	-150 000	-151 000	-152 020	-153 060	-154 122	-155 204	-156 308	-157 434	-158 583	-159 755	0
Hallintokulut	0	-50 000	-51 000	-52 020	-53 060	-54 122	-55 204	-56 308	-57 434	-58 583	-59 755	0
Kiinteistövero	0	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	0
Verot (oikaistut)	0	-7 964	-8 492	-9 630	-10 731	-11 502	-12 628	-13 770	-14 855	-15 798	-15 335	0
Liiketoiminnan kassavirta	0	112 060	113 685	114 709	115 779	117 188	118 250	119 305	120 423	121 691	124 372	0
Hyödykeinvestoinnit ja -realisoinnit	-1 508 274	-16 000	-70 500	-25 000	-24 000	-60 000	-12 000	-5 000	-7 000	-20 000	-192 000	1 245 133
Vapaa kassavirta (FCF)	-1 508 274	96 060	43 185	89 709	91 779	57 188	106 250	114 305	113 423	101 691	-67 628	1 245 133
Diskontattu vapaa kassavirta (DFCF)	-1 508 274	96 060	43 185	89 709	91 779	57 188	106 250	114 305	113 423	101 691	-67 628	1 245 133
Kumulatiivinen diskontattu vapaa kassavirta	-1 508 274	-1 412 214	-1 369 030	-1 279 321	-1 187 542	-1 130 353	-1 024 103	-909 799	-796 375	-694 684	-762 312	482 821
Rahoituskassavirrat												
Rahoitustuotot ja -kulut	0	-26 255	-25 031	-23 808	-22 584	-21 360	-20 136	-18 912	-17 689	-16 465	-15 241	0
Rahoituserien verovaikutuksen oikaisu	0	5 251	5 006	4 762	4 517	4 272	4 027	3 782	3 538	3 293	3 048	0
Vieraan pääoman lisäykset (+) / lyhenn. (-)	907 691	-33 523	-33 523	-33 523	-33 523	-33 523	-33 523	-33 523	-33 523	-33 523	-33 523	0
Muutokset, korollinen vieras pääoma	907 691	-33 523	-33 523	-33 523	-33 523	-33 523	-33 523	-33 523	-33 523	-33 523	-33 523	0
Vieraan pääoman lisäykset (+) / lyhenn. (-)	907 691	-33 523	-33 523	-33 523	-33 523	-33 523	-33 523	-33 523	-33 523	-33 523	-33 523	0
+ Laina kauppahintaa ja varainsiirtoveroa varten	598 382	-29 919	-29 919	-29 919	-29 919	-29 919	-29 919	-29 919	-29 919	-29 919	-29 919	
+ Korkotukilaina	309 309	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	-3 604	
Oman pääoman lisäykset (+) / osingot (-)	700 583	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Osakepääomalisäykset	100 000											
Muutokset SVOP-rahastossa	600 583											
Kokonaiskassavirta	100 000	41 533	-10 364	37 140	40 189	6 577	56 618	65 652	65 750	54 996	-113 344	1 245 133
Kumulatiivinen kokonaiskassavirta	100 000	141 533	131 170	168 309	208 498	215 075	271 693	337 345	403 095	458 091	344 747	1 589 880

Kassavirtaennusteen mukaan kumulatiivinen kokonaiskassavirta on positiivinen koko tarkastelujakson ajan. Kumulatiivinen kokonaiskassavirta tarkastelujakson päässä olisi noin 345 tuhatta euroa.