

Pelkosenniemen kunta

## Sotepe-kiinteistöjen yhtiöittämisselvitys, päivitetyt laskelmat

Liite yhtiöittämisselvitykseen, 26.3.2026

FCG Finnish Consulting Group

# Taloudellinen mallinnus - vaihtoehtoiset mallit

Kohteiden yhtiöittämisen vaikutukset eriytetyn kiinteistöliiketoiminnan taloudellisen elinkelpoisuuden näkökulmasta.

Malli	Mallin oletukset
Malli 1.	Palvelukoti Onnelaan liittyvä korkotukilaina siirtyy yhtiölle. Muut kiinteistöt yhtiöitetään varainsiirtoverovapaana apporttina tasearvoin. Terveyskeskuksen vuokratuotto 224.984 euroa/v
Malli 2.	Kuin malli 1., mutta terveyskeskuksen vuokratuotto 176.789 euroa/v

# Malleissa käytetyt lähtöoletukset

Malleissa 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 tilaajalta saatuun vaihtoehtoihin, 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 tasearvo perustuu kuntayhtymän purkamisen siirtohintaan.
- 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.
- Maa-alueet jäävät kunnan taseeseen.
- Tulevat peruskorjaukset ja –parannukset on perustuvat tilaajalta saatuihin tietoihin.

FCG.

Malli 1.

# Vaihtoehto 1. Lähtöoletukset

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

- Onnelan korkotukilaina tulee siirtää yhtiölle.
- Apporttiluovutus tapahtuu kunnan kirjanpidon jäännösarvoon.
- Kunta saa vastikkeeksi osakkeita sekä vapaan oman pääoman SVOP-rahasto-osuuden. Vierasta pääomaa ei muodostu.
- Terveyskeskuksen vuokratuotto 224.983,62 euroa/v alv 0%

## 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	
<b>1 Palvelukoti Onnela</b>		<b>-825 680</b>	<b>-16 000</b>	<b>-29 000</b>	<b>-25 000</b>	<b>-24 000</b>	<b>-60 000</b>	<b>-12 000</b>	<b>-5 000</b>	<b>-7 000</b>	<b>-20 000</b>	<b>-192 000</b>	<b>885 671</b>
Poistot (menojäännöksestä)	<b>4,00%</b>		-33 667	-33 481	-33 141	-32 776	-33 865	-32 990	-31 870	-30 876	-30 441	-36 903	
<b>2 Pyhän Paloasema</b>		<b>-84 212</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>40 757</b>
Poistot (menojäännöksestä)	<b>7,00%</b>		-5 895	-5 482	-5 098	-4 742	-4 410	-4 101	-3 814	-3 547	-3 299	-3 068	
<b>3 Kirkonkylän Paloasema</b>		<b>-556 905</b>	<b>0</b>	<b>-41 500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>291 129</b>
Poistot (menojäännöksestä)	<b>7,00%</b>		-38 983	-39 159	-36 418	-33 869	-31 498	-29 293	-27 243	-25 336	-23 562	-21 913	
<b>4 Pelkosenniemen terveyskeskus</b>		<b>-489 342</b>	<b>-150 000</b>	<b>-150 000</b>	<b>-150 000</b>	<b>-150 000</b>	<b>-150 000</b>	<b>-150 000</b>	<b>-150 000</b>	<b>-150 000</b>	<b>-150 000</b>	<b>-150 000</b>	<b>1 531 933</b>
Poistot (menojäännöksestä)	<b>4,00%</b>		-25 574	-30 551	-35 329	-39 916	-44 319	-48 546	-52 604	-56 500	-60 240	-63 831	
<b>6 Varainsiirtovero Onnela</b>													<b>0</b>
Poistot (menojäännöksestä)	<b>4,00%</b>												
<b>Investoinnit</b>		<b>-1 956 139</b>	<b>-166 000</b>	<b>-220 500</b>	<b>-175 000</b>	<b>-174 000</b>	<b>-210 000</b>	<b>-162 000</b>	<b>-155 000</b>	<b>-157 000</b>	<b>-170 000</b>	<b>-342 000</b>	
Realisoinnit		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 749 490
Poistot		0	-104 119	-108 673	-109 987	-111 302	-114 091	-114 931	-115 531	-116 259	-117 542	-125 714	
Myyntivoitot (+) / -tappiot (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kirjanpitoarvo		1 956 139	2 018 020	2 129 847	2 194 860	2 257 558	2 353 467	2 400 536	2 440 005	2 480 746	2 533 205	2 749 490	0

Kohteet luovutetaan kunnan tasearvon mukaisena 1,95 miljoonan euron apporttiluovutuksena, josta muodostuu yhtiölle hankintameno ja poistopohja. Pelkosenniemen terveyskeskuksen arvo perustuu kuntayhtymän purrun yhteydessä muodostuneeseen luovutusarvoon. Hankintamenosta tehdään suunnitelman mukaiset poistot, jotka 1. vuonna ovat 104.119 euroa. Menojäännöspoistomenetelmässä poistojen euromääräinen taso laskee ajan mittaan. Tulevat investoinnit korottavat poistopohjaa ja poistotasoa.

# Yhtiön avaava tase

TASE	
	1/2026
Kk per jakso	
<b>VASTAAVAA</b>	
Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset	
Aineelliset hyödykkeet	1 956 139
Rakennukset ja rakennelmat	1 956 139
Käyttöomaisuus yhteensä	1 956 139
Vaihto- ja rahoitusomaisuus	
Rahat ja pankkisaamiset	100 000
Vaihto- ja rahoitusomaisuus yhteensä	100 000
<b>VASTAAVAA</b>	<b>2 056 139</b>
<b>VASTATTAVAA</b>	
Oma pääoma	
Osakepääoma	100 000
SVOP-rahasto	1 646 830
Edellisten tilikausien voitto	0
Tilikauden voitto (tappio)	0
Oma pääoma yhteensä	1 746 830
Vieras pääoma	
Pitkäaikainen vieras pääoma	305 705
Lyhytaikainen vieras pääoma	3 604
Vieras pääoma yhteensä	309 309
<b>VASTATTAVAA</b>	<b>2 056 139</b>

## VASTAAVAA

- Varainsiirtoverovapaana luovutettavat kiinteistöt muodostavat n. 1,95M€ 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 1,7M€.
- 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 %	660 744	670 655	680 715	690 926	701 290	711 809	722 486	733 323	744 323
+ Palvelukoti Onnela	1,50 %	280 188	284 391	288 657	292 987	297 381	301 842	306 370	310 965	315 630
+ Pyhän Paloasema	1,50 %	32 442	32 929	33 423	33 924	34 433	34 949	35 473	36 006	36 546
+ Kirkonkylän Paloasema	1,50 %	123 130	124 977	126 852	128 754	130 686	132 646	134 636	136 655	138 705
+ Pelkosenniemen terveyskeskus	1,50 %	224 984	228 359	231 784	235 261	238 790	242 372	246 007	249 697	253 443
<b>Tuotot</b>		<b>660 744</b>	<b>670 655</b>	<b>680 715</b>	<b>690 926</b>	<b>701 290</b>	<b>711 809</b>	<b>722 486</b>	<b>733 323</b>	<b>744 323</b>
Muuttuvat kulut		-336 809	-343 545	-350 416	-357 424	-364 573	-371 864	-379 302	-386 888	-394 625
Ylläpitokustannukset	2,00 %	-336 809	-343 545	-350 416	-357 424	-364 573	-371 864	-379 302	-386 888	-394 625
+ Palvelukoti Onnela	2,00 %	-92 820	-94 676	-96 570	-98 501	-100 471	-102 481	-104 530	-106 621	-108 753
+ Pyhän Paloasema	2,00 %	-20 400	-20 808	-21 224	-21 649	-22 082	-22 523	-22 974	-23 433	-23 902
+ Kirkonkylän Paloasema	2,00 %	-66 300	-67 626	-68 979	-70 358	-71 765	-73 201	-74 665	-76 158	-77 681
+ Pelkosenniemen terveyskeskus	2,00 %	-157 289	-160 435	-163 643	-166 916	-170 255	-173 660	-177 133	-180 676	-184 289
Kiinteistöhoito ja hallinta muut kulut	2,00 %		0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Myyntikate</b>		<b>323 935</b>	<b>327 110</b>	<b>330 299</b>	<b>333 501</b>	<b>336 717</b>	<b>339 945</b>	<b>343 184</b>	<b>346 436</b>	<b>349 698</b>
Myyntikate, %		49,0%	48,8%	48,5%	48,3%	48,0%	47,8%	47,5%	47,2%	47,0%
Kiinteät kulut		-150 000	-151 000	-152 020	-153 060	-154 122	-155 204	-156 308	-157 434	-158 583
Hallintokulut	2,00 %	-50 000	-51 000	-52 020	-53 060	-54 122	-55 204	-56 308	-57 434	-58 583
Kiinteistövero		-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
<b>EBITDA; Liikevoitto ennen poistoja</b>		<b>173 935</b>	<b>176 110</b>	<b>178 279</b>	<b>180 441</b>	<b>182 595</b>	<b>184 741</b>	<b>186 876</b>	<b>189 001</b>	<b>191 115</b>
EBITDA, %		26,3%	26,3%	26,2%	26,1%	26,0%	26,0%	25,9%	25,8%	25,7%
Poistot		-104 119	-108 673	-109 987	-111 302	-114 091	-114 931	-115 531	-116 259	-117 542
<b>EBIT; Liikevoitto</b>		<b>69 816</b>	<b>67 437</b>	<b>68 292</b>	<b>69 139</b>	<b>68 504</b>	<b>69 810</b>	<b>71 345</b>	<b>72 743</b>	<b>73 573</b>
EBIT, %		10,6%	10,1%	10,0%	10,0%	9,8%	9,8%	9,9%	9,9%	9,9%
Rahoitustuotot ja -kulut		-2 320	-2 293	-2 266	-2 239	-2 212	-2 185	-2 158	-2 131	-2 104
Rahoitustuotot ja -kulut		-2 320	-2 293	-2 266	-2 239	-2 212	-2 185	-2 158	-2 131	-2 104
+ Laina kauppahintaa ja varainsiirtoveroa varten		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
<b>EBT; Tulos rahoituserien jälkeen</b>		<b>67 496</b>	<b>65 144</b>	<b>66 026</b>	<b>66 900</b>	<b>66 292</b>	<b>67 625</b>	<b>69 187</b>	<b>70 612</b>	<b>71 470</b>
<b>Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>		<b>67 496</b>	<b>65 144</b>	<b>66 026</b>	<b>66 900</b>	<b>66 292</b>	<b>67 625</b>	<b>69 187</b>	<b>70 612</b>	<b>71 470</b>
Välittömät verot		-13 499	-13 029	-13 205	-13 380	-13 258	-13 525	-13 837	-14 122	-14 294
<b>Kauden voitto (tappio)</b>		<b>53 997</b>	<b>52 115</b>	<b>52 821</b>	<b>53 520</b>	<b>53 034</b>	<b>54 100</b>	<b>55 350</b>	<b>56 490</b>	<b>57 176</b>
Kauden voitto (tappio), %		8,2%	7,8%	7,8%	7,7%	7,6%	7,6%	7,7%	7,7%	7,7%
<b>Sitoutuneen pääoman tuotto (RONA), %</b>		<b>3,5%</b>	<b>3,3%</b>	<b>3,2%</b>	<b>3,1%</b>	<b>3,0%</b>	<b>2,9%</b>	<b>2,9%</b>	<b>3,0%</b>	<b>2,9%</b>

- Vuokrausliiketoiminta on esitetyin reunaehdoin kannattavaa.
- Tulos ennen veroja on 1. vuonna 67.496 euroa
- Tuloksesta maksettaisiin yhteisöveroa.

# 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	660 744	670 655	680 715	690 926	701 290	711 809	722 486	733 323	744 323	755 488	0
Vuokratuotot	0	660 744	670 655	680 715	690 926	701 290	711 809	722 486	733 323	744 323	755 488	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	-13 963	-13 487	-13 658	-13 828	-13 701	-13 962	-14 269	-14 549	-14 715	-13 500	0
<b>Liiketoiminnan kassavirta</b>	<b>0</b>	<b>159 972</b>	<b>162 623</b>	<b>164 620</b>	<b>166 613</b>	<b>168 894</b>	<b>170 779</b>	<b>172 607</b>	<b>174 453</b>	<b>176 400</b>	<b>179 715</b>	<b>0</b>
Hyödykeinvestoinnit ja -realisoinnit	-1 956 139	-166 000	-220 500	-175 000	-174 000	-210 000	-162 000	-155 000	-157 000	-170 000	-342 000	2 749 490
<b>Vapaa kassavirta (FCF)</b>	<b>-1 956 139</b>	<b>-6 028</b>	<b>-57 877</b>	<b>-10 380</b>	<b>-7 387</b>	<b>-41 106</b>	<b>8 779</b>	<b>17 607</b>	<b>17 453</b>	<b>6 400</b>	<b>-162 285</b>	<b>2 749 490</b>
Diskontattu vapaa kassavirta (DFCF)	-1 956 139	-6 028	-57 877	-10 380	-7 387	-41 106	8 779	17 607	17 453	6 400	-162 285	2 749 490
Kumulatiivinen diskontattu vapaa kassavirta	-1 956 139	-1 962 167	-2 020 045	-2 030 424	-2 037 811	-2 078 917	-2 070 138	-2 052 531	-2 035 078	-2 028 678	-2 190 962	558 528
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	0
<b>+</b> Laina kauppahintaa ja varainsiirtoveroa varten		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>+</b> 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 (-)	1 746 830	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Osakepääomalisäykset	100 000											
Muutokset SVOP-rahastossa	1 646 830											
<b>Kokonaiskassavirta</b>	<b>100 000</b>	<b>-11 488</b>	<b>-63 316</b>	<b>-15 796</b>	<b>-12 782</b>	<b>-46 479</b>	<b>3 427</b>	<b>12 277</b>	<b>12 144</b>	<b>1 113</b>	<b>-167 550</b>	<b>2 749 490</b>
Kumulatiivinen kokonaiskassavirta	100 000	88 512	25 196	9 400	-3 382	-49 861	-46 434	-34 157	-22 012	-20 899	-188 449	2 561 041

Kassavirtaennusteen mukaan liiketoiminnan kassavirta on positiivinen koko tarkastelujakson ajan. Kumulatiivinen kokonaiskassavirta päättyy negatiiviseksi vuodesta 2029 alkaen ja olisi tarkastelujakson päässä noin -188 tuhatta euroa. Näin ollen tulevat 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	(12/2035)
<b>VASTAAVAA</b>												
Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset												
Aineelliset hyödykkeet	1 956 139	2 018 020	2 129 847	2 194 860	2 257 558	2 353 467	2 400 536	2 440 005	2 480 746	2 533 205	2 749 490	0
Rakennukset ja rakennelmat	1 956 139	2 018 020	2 129 847	2 194 860	2 257 558	2 353 467	2 400 536	2 440 005	2 480 746	2 533 205	2 749 490	0
Käyttöomaisuus yhteensä	1 956 139	2 018 020	2 129 847	2 194 860	2 257 558	2 353 467	2 400 536	2 440 005	2 480 746	2 533 205	2 749 490	0
Vaihto- ja rahoitusomaisuus												
Rahat ja pankkisaamiset	100 000	88 512	25 196	9 400	-3 382	-49 861	-46 434	-34 157	-22 012	-20 899	-188 449	2 561 041
Vaihto- ja rahoitusomaisuus yhteensä	100 000	88 512	25 196	9 400	-3 382	-49 861	-46 434	-34 157	-22 012	-20 899	-188 449	2 561 041
<b>VASTAAVAA</b>	<b>2 056 139</b>	<b>2 106 532</b>	<b>2 155 043</b>	<b>2 204 260</b>	<b>2 254 177</b>	<b>2 303 606</b>	<b>2 354 102</b>	<b>2 405 848</b>	<b>2 458 734</b>	<b>2 512 306</b>	<b>2 561 041</b>	<b>2 561 041</b>
<b>VASTATTAVAA</b>												
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	1 646 830	1 646 830	1 646 830	1 646 830	1 646 830	1 646 830	1 646 830	1 646 830	1 646 830	1 646 830	1 646 830	1 646 830
Edellisten tilikausien voitto	0	0	53 997	106 112	158 933	212 454	265 487	319 588	374 937	431 427	488 603	488 603
Tilikauden voitto (tappio)	0	53 997	52 115	52 821	53 520	53 034	54 100	55 350	56 490	57 176	52 340	52 340
Oma pääoma yhteensä	1 746 830	1 800 827	1 852 942	1 905 763	1 959 284	2 012 317	2 066 417	2 121 767	2 178 257	2 235 433	2 287 772	2 287 772
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
<b>VASTATTAVAA</b>	<b>2 056 139</b>	<b>2 106 532</b>	<b>2 155 043</b>	<b>2 204 260</b>	<b>2 254 177</b>	<b>2 303 606</b>	<b>2 354 102</b>	<b>2 405 848</b>	<b>2 458 734</b>	<b>2 512 306</b>	<b>2 561 041</b>	<b>2 561 041</b>

FCG.

Malli 2.

# Muutos lähtötietoihin

- Terveyskeskuksen vuokratuotto 176.789,18 euroa/v alv 0%

# 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 %	612 549	621 737	631 063	640 529	650 137	659 889	669 788	679 834	690 032	700 382
+ 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 %	176 789	179 441	182 132	184 864	187 637	190 452	193 309	196 208	199 151	202 139
<b>Tuotot</b>		<b>612 549</b>	<b>621 737</b>	<b>631 063</b>	<b>640 529</b>	<b>650 137</b>	<b>659 889</b>	<b>669 788</b>	<b>679 834</b>	<b>690 032</b>	<b>700 382</b>
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
Kiinteistöhoito ja hallinta muut kulut	2,00 %		0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Myyntikate</b>		<b>275 740</b>	<b>278 192</b>	<b>280 647</b>	<b>283 105</b>	<b>285 564</b>	<b>288 025</b>	<b>290 486</b>	<b>292 947</b>	<b>295 406</b>	<b>297 864</b>
Myyntikate, %		45,0%	44,7%	44,5%	44,2%	43,9%	43,6%	43,4%	43,1%	42,8%	42,5%
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
<b>EBITDA; Liikevoitto ennen poistoja</b>		<b>125 740</b>	<b>127 192</b>	<b>128 627</b>	<b>130 044</b>	<b>131 443</b>	<b>132 821</b>	<b>134 178</b>	<b>135 512</b>	<b>136 824</b>	<b>138 110</b>
EBITDA, %		20,5%	20,5%	20,4%	20,3%	20,2%	20,1%	20,0%	19,9%	19,8%	19,7%
Poistot		-104 119	-108 673	-109 987	-111 302	-114 091	-114 931	-115 531	-116 259	-117 542	-125 714
<b>EBIT; Liikevoitto</b>		<b>21 621</b>	<b>18 519</b>	<b>18 640</b>	<b>18 743</b>	<b>17 351</b>	<b>17 890</b>	<b>18 646</b>	<b>19 254</b>	<b>19 282</b>	<b>12 396</b>
EBIT, %		3,5%	3,0%	3,0%	2,9%	2,7%	2,7%	2,8%	2,8%	2,8%	1,8%
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
<b>EBT; Tulos rahoituserien jälkeen</b>		<b>19 301</b>	<b>16 226</b>	<b>16 375</b>	<b>16 504</b>	<b>15 140</b>	<b>15 706</b>	<b>16 489</b>	<b>17 123</b>	<b>17 178</b>	<b>10 319</b>
<b>Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>		<b>19 301</b>	<b>16 226</b>	<b>16 375</b>	<b>16 504</b>	<b>15 140</b>	<b>15 706</b>	<b>16 489</b>	<b>17 123</b>	<b>17 178</b>	<b>10 319</b>
Välittömät verot		-3 860	-3 245	-3 275	-3 301	-3 028	-3 141	-3 298	-3 425	-3 436	-2 064
<b>Kauden voitto (tappio)</b>		<b>15 441</b>	<b>12 981</b>	<b>13 100</b>	<b>13 203</b>	<b>12 112</b>	<b>12 565</b>	<b>13 191</b>	<b>13 699</b>	<b>13 743</b>	<b>8 255</b>
Kauden voitto (tappio), %		2,5%	2,1%	2,1%	2,1%	1,9%	1,9%	2,0%	2,0%	2,0%	1,2%
<b>Sitoutuneen pääoman tuotto (RONA), %</b>		<b>1,1%</b>	<b>0,9%</b>	<b>0,9%</b>	<b>0,8%</b>	<b>0,8%</b>	<b>0,8%</b>	<b>0,8%</b>	<b>0,8%</b>	<b>0,8%</b>	<b>0,5%</b>

- Vuokrausliiketoiminta on esitettyin reunaehdoin niukasti kannattavaa
- Tulos ennen veroja on 1. vuonna 19.301 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 (12/2035)
Kk per jakso		12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
Tuotot	0	612 549	621 737	631 063	640 529	650 137	659 889	669 788	679 834	690 032	700 382	0
Vuokratuotot	0	612 549	621 737	631 063	640 529	650 137	659 889	669 788	679 834	690 032	700 382	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	-4 324	-3 704	-3 728	-3 749	-3 470	-3 578	-3 729	-3 851	-3 856	-2 479	0
<b>Liiketoiminnan kassavirta</b>	<b>0</b>	<b>121 416</b>	<b>123 488</b>	<b>124 899</b>	<b>126 296</b>	<b>127 972</b>	<b>129 243</b>	<b>130 449</b>	<b>131 662</b>	<b>132 967</b>	<b>135 631</b>	<b>0</b>
Hyödykeinvestoinnit ja -realisoinnit	-1 956 139	-166 000	-220 500	-175 000	-174 000	-210 000	-162 000	-155 000	-157 000	-170 000	-342 000	2 749 490
<b>Vapaa kassavirta (FCF)</b>	<b>-1 956 139</b>	<b>-44 584</b>	<b>-97 012</b>	<b>-50 101</b>	<b>-47 704</b>	<b>-82 028</b>	<b>-32 757</b>	<b>-24 551</b>	<b>-25 338</b>	<b>-37 033</b>	<b>-206 369</b>	<b>2 749 490</b>
Diskontattu vapaa kassavirta (DFCF)	-1 956 139	-44 584	-97 012	-50 101	-47 704	-82 028	-32 757	-24 551	-25 338	-37 033	-206 369	2 749 490
Kumulatiivinen diskontattu vapaa kassavirta	-1 956 139	-2 000 723	-2 097 735	-2 147 836	-2 195 540	-2 277 567	-2 310 325	-2 334 876	-2 360 214	-2 397 247	-2 603 617	145 874
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	0
<b>+ Laina kauppahintaa ja varainsiirtoveroa varten</b>		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>+ Korkotukilaina</b>	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 (-)	1 746 830	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Osakepääomalisäykset	100 000											
Muutokset SVOP-rahastossa	1 646 830											
<b>Kokonaiskassavirta</b>	<b>100 000</b>	<b>-50 044</b>	<b>-102 450</b>	<b>-55 517</b>	<b>-53 099</b>	<b>-87 401</b>	<b>-38 109</b>	<b>-29 882</b>	<b>-30 647</b>	<b>-42 320</b>	<b>-211 635</b>	<b>2 749 490</b>
Kumulatiivinen kokonaiskassavirta	100 000	49 956	-52 494	-108 012	-161 111	-248 512	-286 620	-316 502	-347 149	-389 469	-601 103	2 148 387

Kassavirtaennusteen mukaan liiketoiminnan kassavirta on positiivinen koko tarkastelujakson ajan. Sen sijaan kokonaiskassavirta on negatiivinen kaikkina vuosina johtuen investointi- ja lainanhoitokassavirtojen vaikutuksesta. Kumulatiivinen kokonaiskassavirta tarkastelujakson päässä olisi noin 601 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	(12/2035)
<b>VASTAAVAA</b>												
Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset												
Aineelliset hyödykkeet	1 956 139	2 018 020	2 129 847	2 194 860	2 257 558	2 353 467	2 400 536	2 440 005	2 480 746	2 533 205	2 749 490	0
Rakennukset ja rakennelmat	1 956 139	2 018 020	2 129 847	2 194 860	2 257 558	2 353 467	2 400 536	2 440 005	2 480 746	2 533 205	2 749 490	0
Käyttöomaisuus yhteensä	1 956 139	2 018 020	2 129 847	2 194 860	2 257 558	2 353 467	2 400 536	2 440 005	2 480 746	2 533 205	2 749 490	0
Vaihto- ja rahoitusomaisuus												
Rahat ja pankkisaamiset	100 000	49 956	-52 494	-108 012	-161 111	-248 512	-286 620	-316 502	-347 149	-389 469	-601 103	2 148 387
Vaihto- ja rahoitusomaisuus yhteensä	100 000	49 956	-52 494	-108 012	-161 111	-248 512	-286 620	-316 502	-347 149	-389 469	-601 103	2 148 387
<b>VASTAAVAA</b>	<b>2 056 139</b>	<b>2 067 976</b>	<b>2 077 353</b>	<b>2 086 849</b>	<b>2 096 448</b>	<b>2 104 955</b>	<b>2 113 916</b>	<b>2 123 503</b>	<b>2 133 597</b>	<b>2 143 736</b>	<b>2 148 387</b>	<b>2 148 387</b>
<b>VASTATTAVAA</b>												
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	1 646 830	1 646 830	1 646 830	1 646 830	1 646 830	1 646 830	1 646 830	1 646 830	1 646 830	1 646 830	1 646 830	1 646 830
Edellisten tilikausien voitto	0	0	15 441	28 422	41 522	54 725	66 836	79 401	92 592	106 291	120 033	120 033
Tilikauden voitto (tappio)	0	15 441	12 981	13 100	13 203	12 112	12 565	13 191	13 699	13 743	8 255	8 255
Oma pääoma yhteensä	1 746 830	1 762 271	1 775 252	1 788 352	1 801 555	1 813 666	1 826 231	1 839 422	1 853 120	1 866 863	1 875 118	1 875 118
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
<b>VASTATTAVAA</b>	<b>2 056 139</b>	<b>2 067 976</b>	<b>2 077 353</b>	<b>2 086 849</b>	<b>2 096 448</b>	<b>2 104 955</b>	<b>2 113 916</b>	<b>2 123 503</b>	<b>2 133 597</b>	<b>2 143 736</b>	<b>2 148 387</b>	<b>2 148 387</b>

FCG.

Lecklé