

STYRELSEMÖTE

Tid 16.1.2023 kl. 10.00
Plats OP-Filia Oy Ab, Berggatan 21, stora mötesrummet vån.1
Närvarande Barbro Wikberg
Krister Sjöholm
Tore Boström
Håkan Wikström
Linda Heerman

§ 1 Mötets öppnande

-Mötet öppnades klockan 9.57. Alla styrelsemedlemmar konstaterades vara på plats.

§ 2 Laglighet och beslutsförhet

-Mötet konstaterads lagligt och beslutfört.

§ 3 Ekonomisituation

- Styrelsen beslöt enhälligt att välja scenario 3 från Inspira-rapporten, som innebär lån av staden på 1 miljon euro. Rapporten bifogas till styrelseprotokollet.

§ 4 Eventuella övriga ärenden

-Hyreshöjningar: Styrelsen beslöt enhälligt att den kommande hyreshöjningen från och med 1.4.2024 höjs med 9%.

-Hiss: Styrelsen beslöt enhälligt att försöka få till en kompromiss med entreprenören där bolaget står för hälften av kostnaderna och entreprenören andra hälften.

-Garantibetalning hyresgäster: Styrelsen beslöt enhälligt att börja ta in garantibetalning för alla kommande hyresgäster från och med 1.2.2024, till storlek av en månadshyra.

-Uthyrning över bilplatser för utomstående: Styrelsen beslöt enhälligt att börja hyra ut bilplatser för utomstående varav priset för utomstående är 15€/bilplats per månad. Därtill beslöt styrelsen att uppsägningstiden för utomstående bilplatser är 1 månad samt att bilplatsavtalen görs skriftligen.

-Bilplatser för de boende

Styrelsen beslöt enhälligt att höja bilplatsavgiften för samtliga boende från och med 1.2.2024 till 10€/mån.

-Dörrkod

Styrelsen beslöt enhälligt att koda om dörrlåset så att endast nyckeln fungerar under nattetid kl. 21-07 ifall det är möjligt.

§ 5 Mötets avslutande

Mötet avslutades kl. 10.46



Barbro Wikberg
ordf.



Krister Sjöholm




Tore Boström



Håkan Wikström



Linda Heerman



KOY Pitkäkatu 43 taloudellisen aseman analyysi ja toimenpide- vaihtoehtojen kartoitus

Raportti
18.10.2023



Inspira



Sisältö

Yhteenveto ja johtopäätökset

01 Selvityksen lähtökohdat

02 Koy Pitkäkatu 43 talouden analyysi

03 Taloudellinen mallinnus ja skenaariotarkastelut

Liitteet

Yhteenveto ja johtopäätökset

Inspira on laatinut selvityksen Koy Pitkäkatu 43 talouden tilanteesta Hangon kaupungin toimeksiannosta.

- Kiinteistöosaakeyhtiö Pitkäkatu 43 käsittää yhden, pääosin omalla tontilla olevan* 4-kerroksisen talon, jossa on 32 vuokra-asuntohuoneistoa (yksiöt 28 m², kaksiot 52 m² ja kolmiot 66 m²).
- Hangon keskustassa sijaitseva rakennus on valmistunut vuonna 1964 ja se on peruskorjattu vuonna 1994.
- Kaupunki omistaa yhtiöstä 88,2 % ja loput 11,8 % yksityinen Helkama-Kiinteistöt Oy.
- Yhtiön talouden tila vakavaraisuuden ja maksuvalmiuden osalta on heikko, etenkin viime syys- ja talvikauden energiahintojen ja tämän vuoden korkojen nousulla on ollut heikentävä vaikutus yhtiön talouteen. Yhtiöllä on lainaa noin 2,3 milj. euroa.
- Yhtiö on pyytänyt omistajaltaan Hangon kaupungilta rahoitusta akuutin kassakriisin johdosta. Nopealla aikataululla tullut likviditeettitarve saatiin turvattu yhtiön toisen omistajan, Helkama-Kiinteistöjen antamalla 45 tuhannen euron lyhytaikaisella lainalla.
- Hangon kaupunki on taannut yhtiön kaikki lainat, takausvastuita on noin 2 milj. euron edestä.
- Selvitystyön tavoitteena on ollut tilannekuvan laatiminen yhtiön talouden nykytilasta ja kehitysnäkymästä huomioiden mahdolliset toimenpiteet sekä arvioida Hangon kaupungilta mahdollisesti tarvittavan rahoituksen määrää.
- Työ on tehty syys-lokakuussa 2023.

Yhtiö tekee jatkossa positiivista tulosta, mutta kassavirta ei riitä lainanhoitoon.

- Yhtiön asuntojen käyttöaste on melkein 100 %; kiinteistön kunto ja sijainti isojen päivittäistavarakauppojen lähellä on hyvä.
- Yhtiön poistot ovat olleet isännöitsijän mukaan liian suuret, josta johtuen yhtiön tulos on ollut negatiivinen. Vuonna 2022 yhtiö jätti tekemättä poistot, ja jatkossa poistot ovat aiempia vuosia alhaisemmat, mikä tukee yhtiön tulosta.
- Yhtiö on kysynyt rahoittajilta nykyisten lainojen laina-aikojen pidentämisestä, mutta pankkien laina-ajat kiinteistöosaakeyhtiöiden uusille lainoille ovat nykyisellään maksimissaan 7 vuotta eikä näin yhtiön pyyntöön laina-aikojen pidennyksestä ole suostuttu.

* Pieni osa vuokrattu kaupungilta parkkipaikan laajennusta varten

Yhteenveto ja johtopäätökset

Taloudellisen mallinnuksen perusteella yhtiö tarvitsee lisärahoitusta perusskenaariossa.

- Yhtiö on saanut syksyllä 2023 lyhytaikaista lainaa 45 tuhatta euroa Helkama-Kiinteistöiltä, joka on tarkoitus muuttaa kaupungin lainaksi loppuvuodesta 2023.
- Tämä lisärahoitus ei kuitenkaan vielä riitä kääntämään yhtiön kassavirtaa paremmaksi. Ilman ylimääräisiä toimenpiteitä yhtiön lisärahoitustarve on vuoteen 2029 mennessä noin 220 tuhatta euroa perusskenaariossa.
- Lisärahoitustarpeeseen vaikuttavat mm. tehtävät vuokrankorotukset sekä mahdolliset yksittäisten asuntojen myynnit (edellyttää yhtiön muuttamista asunto-osakeyhtiöksi).

Yhtiö on hakenut ARA:ta rajoituksista vapautusta, joka asuntoyhtiöksi muuttumisen jälkeen mahdollistaa yksittäisten asuntojen myynnin.

- Yhtiöllä ei ole enää lainoja Valtionkonttorilta, mutta ARA-rajoitukset ovat edelleen voimassa.
- KH on päättänyt selvittää rajoituksista vapautumisen myötä kiinteistöosakeyhtiön muuttamista asunto-osakeyhtiöksi (AS Oy), josta yksittäisten asunto-osakkeiden myynti olisi mahdollista. Yksittäisten huoneistojen myynnistä saatava tulo tulee omistajalle tai yhtiölle. Asunto-osakkeiden myyntitulojen kohdistaminen yhtiölle edellyttää, että myytävät asunnot ovat yhtiön omistuksessa. Asuntojen myynti edellyttää myös nykyisistä ARA-rajoituksista vapautumista.
- Asunto-osakeyhtiön etuna on se, että yhtiön omistamien asuntojen myynnistä saatava tulo on verotehokkaasti käytettävissä esim. korjauskuluihin ja ylipäättänsä vastike voidaan säätää kuluja vastaavaksi. AS Oy:n ei myöskään tarvitse tehdä poistoja.
- Isännöitsijän arvion mukaan myyntihinta olisi luokkaa 2 000 - 2 500 euroa / m².
- Neliöhintaan vaikuttanee alentavasti omistusasunnon sijaitseminen pääosin vuokra-asuntoja käsittävässä kiinteistössä.
- Yksittäisten asuntojen myynnistä saatavilla tuloilla voitaisiin pienentää yhtiön nykyistä lainamäärää. Jos myytäisiin esim. kolme asuntoa esim. noin 150 neliön edestä, niin yhtiö voisi saada noin 300 – 370 tuhatta euroa esim. ylimääräisiin lainan lyhennyksiin.
- Mikäli lainoja lyhennettäisiin noin 300 tuhannen euron edestä, olisi lisärahoitustarve noin 107 tuhatta euroa (perusskenaariossa 220 tuhatta euroa).

Yhteenveto ja johtopäätökset

Yhtiön suunnittelemat vuokrankorotukset pienentävät lisärahoitustarvetta. Vuokrien korotusvarassa on syytä huomioida alueen vuokrataso.

- Yhtiön keskivuokra 13,6 €/m² on jo nykyisellään Hangon kaupungin alueen keskitasoa uusissa vuokrasopimuksissa. Tällä hetkellä Hangon kaupungin uusien* vuokrasopimusten keskiarvo on yksioissa noin 16,7 €/m²/kk, mutta kaikkien asuntotyyppien osalta 11,9 €/m²/kk.
- Vuokrien korotuksen riskinä on käyttöasteen ja sitä kautta yhtiön kassavirran heikentyminen.
- Mikäli vuokria korotetaan perusskenaarion 2 % per vuosi sijaan 10 % vuonna 2024, 5 % vuonna 2025 ja 2 % per vuosi tämän jälkeen, pienentyy yhtiön lisärahoitustarve noin 65 tuhanteen euroon (perusskenaariossa noin 220 tuhatta euroa). Mikäli yhtiö tekee 15 % vuokrankorotukset vuonna 2024 ja 7 % vuokrankorotukset vuonna 2025 ja 1 % per vuosi tästä eteenpäin, on lisärahoitustarve noin 12 tuhatta euroa.

Lisäksi yhtiö suunnittelee kulusäästöjen toteuttamista etenkin energiakustannuksiin ja korjauksiin.

- Energiakustannusten osalta säästöjä on jo haettu ottamalla yhtiö kaupungin sähkösopimuksen alle.
- Yhtiön huoltosopimuskulut ovat isot verrattuna Etelä-Suomen ja koko Suomen asuntoyhtiöihin. Näihin eriin ei ole kuitenkaan suunniteltu säästöjä tulevana vuosina. Näiden potentiaali on syytä tarkastaa.
- Edelleen yhtiöjärjestyksessä on vaatimus kahdesta tilintarkastajasta, ja hallitus on päättänyt yhtiöjärjestyksen muuttamisesta tältä osin. Muutosta ei ole vielä tehty, sillä yhtiöjärjestysmuutoksen kulu on kuitenkin suhteellisen iso, niin tämä kannattaa tehdä samalla kertaa vasta sitten, jos yhtiö päätetään muuttaa asunto-osakeyhtiöksi (edellyttää myös yhtiöjärjestyksen muutosta)**.
- Pienetkin säästöt pienentävät vuokrien korotustarvetta ja/tai lisärahoituksen antamista. Mahdollisesti myös yhtiön siirtäminen kaupungin vuokratyöyhtiön alle voisi tuoda pieniä säästöjä esim. hallinnossa. Kaupungin vuokratyöyhtiöön fuusiointi edellyttäisi kuitenkin, että kaupunki hankkisi yhtiön ulkopuolisen omistuksen Helkama-Kiinteistöiltä itselleen.

*Viimeisen vuoden aikana solmitut vuokrasopimukset ** Kaupunki on kilpailuttamassa paraikaa tilintarkastuspalvelunsa seuraavaksi viideksi vuodeksi ei tämän jälkeen nähdään, mikä on yhtiöön kohdistuvan tilintarkastuskulun suuruus ja onko säästöä aikaisempaan tältä osin saavutettavissa.

Yhteenveto ja johtopäätökset

Toimenpiteistä huolimatta yhtiö tarvitsee lisärahoitusta.

- Laaditun yhtiön talouden mallinnuksen perusteella yhtiön lisärahoitustarve on perusskenaariossa noin 220 tuhatta euroa. Lisäksi Helkama-Kiinteistöiltä saatu 45 tuhannen euron laina on tarkoitus korvata kaupungin antamalla lainalla.
- Syy yhtiön lisärahoitustarpeelle on yhtiön lainanhoitokuluissa. Perusskenaariossa yhtiöllä ei arvioida olevan muita merkittäviä investointitarpeita, kuin noin 10 tuhannen euron kuluihin sisällytetyt vuosittaiset korjausmenot.
- Suunnitelluilla vuokrankorotuksilla voidaan lisärahoitustarvetta pienentää merkittävästi, mutta vuokria ei voi korottaa liikaa.
- Yhtiön toimintakulujen osalta on jo tehtyjen säästötoimenpiteiden lisäksi mahdollista saada pientä lisäsäästöä, mutta pelkillä kustannussäästöillä yhtiön kykyä suoriutua lainanhoitovelvoitteistaan ei hoideta. Yhtiön käyttö- ja huoltokulut olivat vuonna 2022 138 % suuremmat kuin Etelä-Suomessa ja noin 149 % suuremmat kuin koko maassa.
- Edelleen yhtiön muuttamisella asunto-osakeyhtiöksi ja yksittäisten asuntojen myynnistä saatavilla tuloilla voitaisiin pienentää yhtiön nykyistä lainamäärää ja siten pienentää lisärahoituksen tarvetta.

Kaupunki voi myös antaa yhtiölle bullet-lainaa pienentämään pankkilainojen määrää.

- Mikäli vuokria ei voida korottaa, yksi vaihtoehto on, että kaupunki antaa yhtiölle noin 950 tuhannen euron bullet-lainan, jolla maksetaan pois yhtiön nykyisiä pankkilainoja vastaava määrä ja täten pienennetään tulevia lainan lyhennyksiä lähemmäksi poistotasoa.
- Järjestelyn hyötynä on yhtiön kannalta se, että yhtiön kassavirta paranee, eikä lisärahoitusta tarvittaisi enempää.
- Järjestelyn riskinä on se, että yhtiön velan määrä kasvaa pitkässä juoksussa suhteessa perusskenaarioon, mikä voi vaikeuttaa tulevien investointitarpeiden rahoittamista. Omistajan bullet-tyyppisellä lainalla voi olla myös yhtiön taloudenpitoa väärällä tavalla ohjaavia elementtejä.
- Lainalle asetettavan koron tulee olla markkinaehtoinen. Laskelmissa on oletettu, että korko on 5 % vuodessa.
- Emokaupungilla oli vuonna 2022 noin 48,6 milj. euroa. Lainajärjestely nostaisi myös emokaupungin velan määrää.

01

Selvityksen lähtökohdat

Koy Pitkäkatu 43 tilanteesta halutaan ulkopuolinen arvio

- Kiinteistöyhtiön taloudellinen tilanne on heikko.
- Yhtiöllä on takanaan merkittävät peruskorjausinvestoinnit.
- Yhtiöllä on lainaa paljon, korot ovat nousseet ja yhtiön lainan hoitokyky on heikko – yhtiö ei pysty maksamaan pankeille ja on pyytänyt lainaa Hangon kaupungilta.
- Kaupunki taannut yhtiön kaikki lainat, takausvastuita on päälle 2 milj. euroa.
- Kaupunki haluaa löytää kiinteistöosakeyhtiön taloudenpitoon kestävän ratkaisun, joka mahdollistaisi yhtiön menojen kattamisen toiminnan tuotoilla.

Työn tavoitteena on ollut laatia taloudellinen selvitys yhtiön tilanteesta ja sen perusteella kehittää yhtiötä tilanteeseen sopivaan suuntaan yhtiön arvoa parantaen.

Selvitystyön sisältö

- Analyysi yhtiön taloudesta ja kyvystä selvitä tehtävistään
 - Laaditaan taloudellinen malli Toimeksiantajalta saatavien tietojen pohjalta
 - Mallinnetaan mm. tulos, tase ja kassavirta
- Toimenpidevaihtoehtojen arviointi (alustavasti)
 - Rahoituksen uudelleenjärjestelyt
 - Vuokrien nosto
 - Kustannussäästöt
 - Investointiohjelmamuutokset / tavoiteltu kuntoluokka
 - Asuntojen myynnit
 - Mahdollinen fuusio isompaan vuokratiloyhteisöön
- Raportointi
 - Laaditaan loppuraportti, mikä käydään läpi Teams palaverissa.
 - Johtopäätökset ja askelmerkit päätöksenteon tueksi

02

Koy Pitkäkatu 43 talouden analyysi

Koy Pitkätatu 43 talouden tila on heikko

- Kiinteistöosakeyhtiö käsittää yhden 4-kerroksisen talon, jossa on 32 vuokra-asuntohuoneistoa. Rakennus on valmistunut vuonna 1964 ja peruskorjattu vuonna 1994.
- Yhtiön käyttöaste on melkein 100 %; sijainti ja kiinteistön kunto on hyvä (yhtiö on tehnyt paljon remontteja kaupungin takaamalla lainoituksella).
- Kaupunki omistaa yhtiöstä 88,2 % ja loput 11,8 % Helkama-Kiinteistöt Oy.
- Yhtiöllä on suunnitteilla asentaa asuntokohtaiset vesimittarit seuraavan viiden vuoden aikana. Muita isompia investointeja ei ole suunnitteilla.

Yhtiön hoitokate 2020-2022

| Tuloslaskelma, euroa | 2020 | 2021 | 2022 |
|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|
| | Toteuma | Toteuma | Toteuma |
| Vuokrat | 201 147 | 218 393 | 236 136 |
| Käyttökorvaukset | 10 955 | 11 574 | 11 966 |
| Muut kiinteistön tuotot | - | 9 018 | - |
| Liikevaihto | 212 102 | 238 985 | 248 102 |
| Muut tuotot | - | - | - |
| Henkilöstökulut ja hallinto | 16 322 | 15 791 | 15 558 |
| Käyttö- ja huolto | 26 520 | 26 649 | 30 745 |
| Vesi ja jätevesi | 8 434 | 12 567 | 10 717 |
| Sähkö ja kaasu | 21 811 | 33 788 | 48 428 |
| Korjaukset | 41 356 | 9 111 | 31 901 |
| Muut toimintakulut | 12 422 | 7 765 | 11 280 |
| Toimintakulut | 126 865 | 105 671 | 148 629 |
| Hoitokate | 85 237 | 133 315 | 99 473 |

- Yhtiön liikevaihto on noussut noin 210 tuhannesta eurosta noin 250 tuhanteen euroon vuosina 2020-2022. Pääosa liikevaihdosta tulee asuntojen vuokrasta.
- Yhtiön kulurakenteessa on ollut viime vuosina vaihtelua. Vuonna 2022 yhtiöllä oli edellisiä vuosia enemmän korjaus-, sekä käyttö- ja huoltokuluja.
- Yhtiön hoitokate on ollut viime vuosina 85 - 133 tuhatta euroa.

Tuloslaskelma 2020 - 2022

| Tuloslaskelma, euroa | 2020 | 2021 | 2022 |
|--|-----------------|-----------------|----------------|
| | Toteuma | Toteuma | Toteuma |
| Liikevaihto | 212 102 | 238 985 | 248 102 |
| Muut tuotot | - | - | - |
| Toimintakulut | 126 865 | 105 671 | 148 629 |
| Hoitokate | 85 237 | 133 315 | 99 473 |
| Suunnitelman mukaiset poistot | 259 576 | 208 885 | - |
| Liikevoitto | -174 339 | -75 570 | 99 473 |
| Rahoitustuotot | 55 | 136 | 89 |
| Korkokulut | 50 506 | 46 764 | 48 278 |
| Muut rahoituskulut | 69 | 69 | 70 |
| Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä | -50 520 | -46 697 | -48 259 |
| Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja | -224 859 | -122 268 | 51 214 |
| Asuintalovarausten lisäys tai vähennys (-/+) | 224 859 | 70 445 | - |
| Tulos ennen veroja | -0 | -51 822 | 51 214 |
| Tuloverot | - | - | - |
| Tilikauden tulos | -0 | -51 822 | 51 214 |

- Yhtiön poistotaso on ollut vuosina 2020-2021 käyttökatetta selvästi suurempi.
- Vuonna 2022 yhtiö ei tehnyt poistoja, sillä yhtiö on aiemmin tehnyt liikaa poistoja mm. hissiremontista ja poistotasot on päivitetty.
- Yhtiön tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja on ollut 120-220 tuhatta euroa tappiollinen vuosina 2020-2021. Vuonna 2022 vastaava luku oli noin 50 tuhatta euroa positiivinen johtuen tekemättömistä poistoista.
 - Vuosina 2020 ja 2021 yhtiö on pystynyt hyödyntämään asuintalovarausten vähennyksiä tuloksen parantamiseksi.

Tase 2020-2022

| Tase, euroa | 2020 | 2021 | 2022 |
|--|------------------|------------------|------------------|
| | Toteuma | Toteuma | Toteuma |
| Aineettomat oikeudet | - | - | - |
| Omistuskiinteistöt | 20 273 | 20 273 | 20 273 |
| Omistusrakennukset ja rakennelmat | 2 698 768 | 2 489 960 | 2 489 960 |
| Rakennusten ja rakennelmien vuokraoikeudet | 1 506 | 1 506 | 1 506 |
| Koneet ja kalusto | 310 | 233 | 233 |
| Sijoitukset | 200 | 200 | 200 |
| Pysyvät vastaavat yhteensä | 2 721 057 | 2 512 172 | 2 512 172 |
| Lyhytaikaiset saamiset yhteensä | 1 758 | 9 733 | 7 076 |
| Rahavarat | 304 523 | 42 289 | - |
| Vaihtuvat vastaavat yhteensä | 306 282 | 52 022 | 7 076 |
| Vastaavaa | 3 027 339 | 2 564 194 | 2 519 248 |
| Osakepääoma | 14 296 | 14 296 | 14 296 |
| Rakennusrahasto | 168 188 | 168 188 | 168 188 |
| Edellisten tilikausien yli-/alijäämä | 18 886 | 18 886 | -32 936 |
| Tilikauden tulos | -0 | -51 822 | 51 214 |
| Oma pääoma | 201 370 | 149 548 | 200 762 |
| Asuinalovaraukset | 70 445 | - | - |
| Lainat rahoitus- ja vakuutuslaitoksilta | 2 743 302 | 2 397 620 | 2 276 631 |
| Uudet lainat | - | - | - |
| Maksuvalmiuslaina | - | - | - |
| Lyhytaikaiset korottomat velat | 12 221 | 17 027 | 41 855 |
| Vieras pääoma | 2 755 523 | 2 414 646 | 2 318 486 |
| Vastattavaa | 3 027 339 | 2 564 194 | 2 519 248 |

- Yhtiön kassavirta on ollut viime vuosina negatiivista. Vuonna 2020 rahavaroja oli noin 300 tuhatta euroa ja vuonna 2022 rahavarat olivat nollassa.
- Myös yhtiön asuinalovaraukset on käytetty jo vuonna 2021, eikä asuinalovarausta voida enää purkaa tuloksen parantamiseksi.
- Vuoden 2022 lopulla yhtiön taseeseen on kertynyt noin 18 tuhatta euroa ylijäämää.
- Yhtiön omavaraisuusaste oli vuonna 2022 noin 8 %.

Yhtiön lainakanta ja lyhennysohjelma

| Yhtiön lainakannan kehitys | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|--------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Lainan saldo, € | | | | | | | | | |
| OP hoitolaina 1 | 23 906 | - | | | | | | | |
| OP hoitolaina 2 | 65 000 | 50 000 | 40 000 | 30 000 | 20 000 | 10 000 | - | | |
| OP hoitolaina 3 | 74 000 | 61 667 | 49 333 | 37 000 | 24 667 | 12 333 | - | - | - |
| OP hoitolaina 4 | 960 784 | 897 058 | 838 234 | 779 410 | 720 586 | 661 762 | 602 938 | 544 114 | 485 290 |
| OP hoitolaina 5 | 1 152 941 | 1 076 470 | 1 005 882 | 935 294 | 864 705 | 794 117 | 723 529 | 652 941 | 582 352 |
| Saldo yhteensä | 2 276 631 | 2 085 195 | 1 933 449 | 1 781 704 | 1 629 958 | 1 478 212 | 1 326 467 | 1 197 055 | 1 067 642 |
| Lainojen lyhennykset, € | | | | | | | | | |
| OP hoitolaina 1 | | -23 906 | - | - | - | - | - | - | - |
| OP hoitolaina 2 | | -15 000 | -10 000 | -10 000 | -10 000 | -10 000 | -10 000 | - | - |
| OP hoitolaina 3 | | -12 333 | -12 333 | -12 333 | -12 333 | -12 333 | -12 333 | - | - |
| OP hoitolaina 4 | | -63 726 | -58 824 | -58 824 | -58 824 | -58 824 | -58 824 | -58 824 | -58 824 |
| OP hoitolaina 5 | | -76 471 | -70 588 | -70 588 | -70 588 | -70 588 | -70 588 | -70 588 | -70 588 |
| Lyhennykset yhteensä | | -191 436 | -151 746 | -151 746 | -151 746 | -151 746 | -151 746 | -129 412 | -129 412 |

Markkinavuokrat

| Markkinakeskivuokrat, €/m2/kk | KOY Pitkätatu 43 | ARA-vuokra | Vapaaarahoitteiset vanhat | Vapaaarahoitteiset uudet |
|-------------------------------|------------------|-------------|---------------------------|--------------------------|
| 1h | | 12,9 | 13,0 | 16,7 |
| 2h | | 11,8 | 10,7 | 11,5 |
| 3h+ | | 11,6 | 9,2 | 10,0 |
| Kaikki | 12,5 | 11,8 | 10,5 | 11,9 |
| <i>LKM</i> | <i>32</i> | <i>146</i> | <i>240</i> | <i>82</i> |

| KOY Pitkätatu 43 | Asuntojen lkm | KA-pinta-ala |
|------------------|---------------|--------------|
| 1h | 8 | 29 |
| 2h | 16 | 52 |
| 3h | 8 | 66 |

- KOY Pitkätatu 43 vuokrat olivat vuonna 2022 noin 12,5 €/m2/kk. Vuonna 2023 keskivuokra on noin 13,6 €/m2/kk.
- Vapaaarahoitteisten yksiöiden uusien vuokrasopimusten vuokrat ovat olleet viimeisen vuoden aikana Hangon alueella noin 16,7 €/m2/kk. Isommissa asunnoissa uusien sopimusten vuokratasot ovat keskimäärin 10,0-11,5 €/m2/kk.
- Yhtiön huoneistoista puolet on kaksioita ja loput jakautuvat puoliksi yksiöihin ja kolmioihin.

Kiinteistöjen kulurakenteiden vertailu muuhun Suomeen

| Toimintakulut, senttiä/m2/kk | KOY Pitkäkatu 43 2022 | KOY Pitkäkatu 43 2023 | KOY Pitkäkatu 43 2024 | Etelä-Suomi 2022 | Koko maa 2022 | Vrt. Etelä-Suomi 2022 | Vrt Koko-Maa 2022 |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------|------------------|--------------------------|----------------------|
| Henkilöstökulut | 6 | 6 | 5 | 6 | 5 | -8 % | 10 % |
| Hallinto | 76 | 82 | 75 | 58 | 54 | 32 % | 41 % |
| Käyttö- ja huoltokulut | 162 | 166 | 161 | 68 | 65 | 138 % | 149 % |
| Ulkoalueiden hoito | 1 | 1 | 1 | 15 | 13 | -96 % | -95 % |
| Siivous | 6 | 6 | 6 | 15 | 14 | -61 % | -59 % |
| Vesi ja jätevesi | 56 | 50 | 50 | 41 | 41 | 38 % | 38 % |
| Sähkö, kaasu ja lämmitys | 255 | 184 | 158 | 156 | 145 | 63 % | 76 % |
| Jätehuolto | 19 | 18 | 19 | 19 | 18 | 1 % | 6 % |
| Vahinkovakuutus | 13 | 13 | 13 | 14 | 13 | -7 % | 0 % |
| Vuokrakulut yhteensä | - | - | - | 19 | 16 | -100 % | -100 % |
| Kiinteistövero | 21 | 20 | 20 | 41 | 38 | -49 % | -45 % |
| Korjaukset | 168 | 132 | 53 | 124 | 115 | 35 % | 46 % |
| Muut hoitokulut | - | - | - | 2 | 2 | -100 % | -100 % |
| Toimintakulut yhteensä | 782 | 676 | 559 | 578 | 539 | 35 % | 45 % |
| Toimintakulut yhteensä ilman korjauksia | 614 | 545 | 507 | 454 | 424 | 35 % | 45 % |

- Yhtiön toimintakulut yhteensä olivat vuonna 2022 noin 35 % Etelä-Suomen ja noin 45 % koko maan asunto-osakeyhtiöiden toimintakuluja suuremmat.
- Suhteellisesti isoin ero syntyy käyttö- ja huoltokuluissa. Nämä kulut ovat yhtiössä 138 % suuremmat kuin Etelä-Suomessa ja noin 149 % suuremmat kuin koko maassa.
- Myös hallinto-, vesi- ja jätevesi-, sekä sähkö-, kaasu- ja lämmityskulut ovat olleet selvästi vertailuryhmää korkeammat
- Isännöitsijän laatiman ennusteen mukaan yhtiön toimintakulut kuitenkin laskevan vuoteen 2024 mennessä alle Etelä-Suomen vuoden 2022 tason ja lähelle koko Suomen vuoden 2022 tasoa. Kulut ilman korjauksia ovat kuitenkin vielä kumpaakin vertailuryhmää ylemmällä tasolla.
 - Isoimmat kulusäästöt kohdistuvat sähkö, kaasu ja lämmityskuluihin, lähemmäs 100 tuhatta euroa kahden vuoden aikana.
 - Toinen kulusäästöerä kohdistuu korjauksiin.
- Isännöitsijän kanssa käytyjen keskustelujen perusteella yhtiön on hankala saavuttaa enempää kulusäästöjä operatiivisessa toiminnassaan.

Johtopäätökset taloudellisesta asemasta

- Tuloskehitys on heikko, ja yhtiö tai yhtiön omistajat joutuvat tekemään merkittäviä toimenpiteitä taloudellisen aseman parantamiseksi.
- Seuraavilla sivuilla on esitetty eri toimenpiteiden vaikutukset taloudelliseen asemaan mallinnuksen avulla.

03

Taloudellinen mallinnus ja skenaariot

Laskelman oletukset

- Laskelman pohjana on vuoden 2022 tilinpäätöstiedot.
- Kohteiden käyttöasteet pysyvät vuoden 2022 talousarviossa esitetyllä tasolla.
- Tulevien vuosien operatiivisten kulujen ennusteet perustuvat isännöitsijältä saatuihin ennusteisiin. Ennusteissa on huomioitu arvioidut kulusäästöt mm. sähkö- ja kaasukuluissa.
- Tulevaisuuden vuokrataso on laskettu eri skenaarioissa (kts. seuraava sivu).
- Lainojen vuotuiset lyhennykset ja korot perustuvat isännöitsijältä saatuun ennusteeseen.
- Poistot on oletettu kehittyvän toimitetun poistoennusteen mukaisesti. Poistot ovat ennusteissa merkittävästi alhaisemmat kuin mitä toteumavuosina 2020-2021 johtuen päivitetystä poistokäytännöstä.
- Yhtiön ei oleteta tekevän investointeja tarkastelujaksolla. Yhtiön vuosittainen käyttötalouden korjaustaso on ennusteissa oletettu olevan 10 tuhatta euroa perustuen isännöitsijältä saatuun ennusteeseen.
- Yhtiö on nostanut lyhytaikaista lainaa 45 tuhatta euroa (Helkama-Kiinteistöiltä) vuonna 2023. Mallinnuksessa on oletettu, että kaupunki myöntää vastaavan summan bullet-lainaa loppuvuoden aikana, jolla maksetaan lyhytaikainen laina takaisin. Uuden kaupungin lainan korko on oletettu olevan 5 % vuodessa.
- Yhtiön minimikassavaateen on oletettu olevan 10 tuhatta euroa.

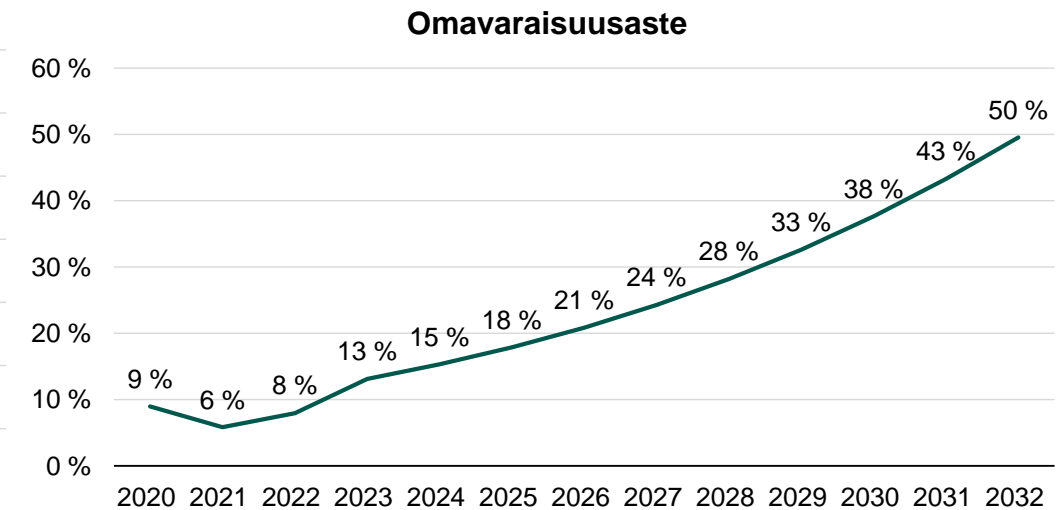
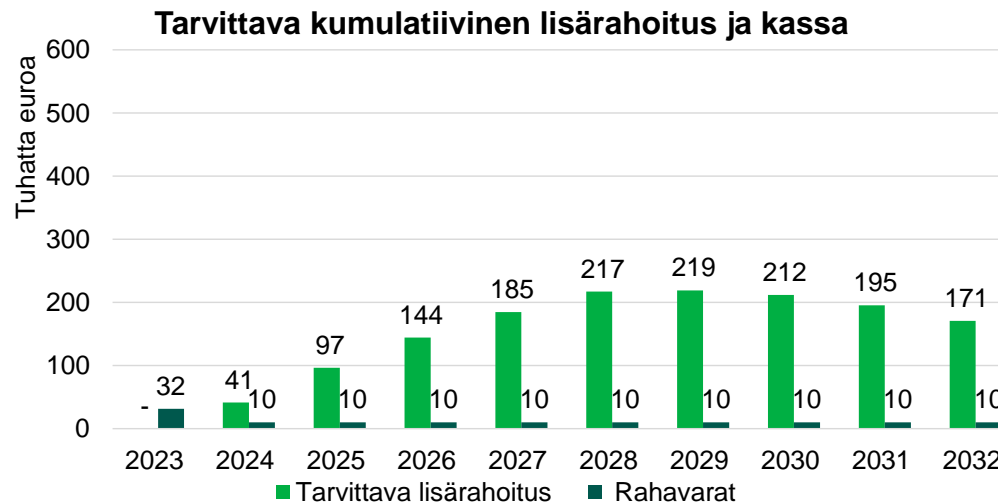
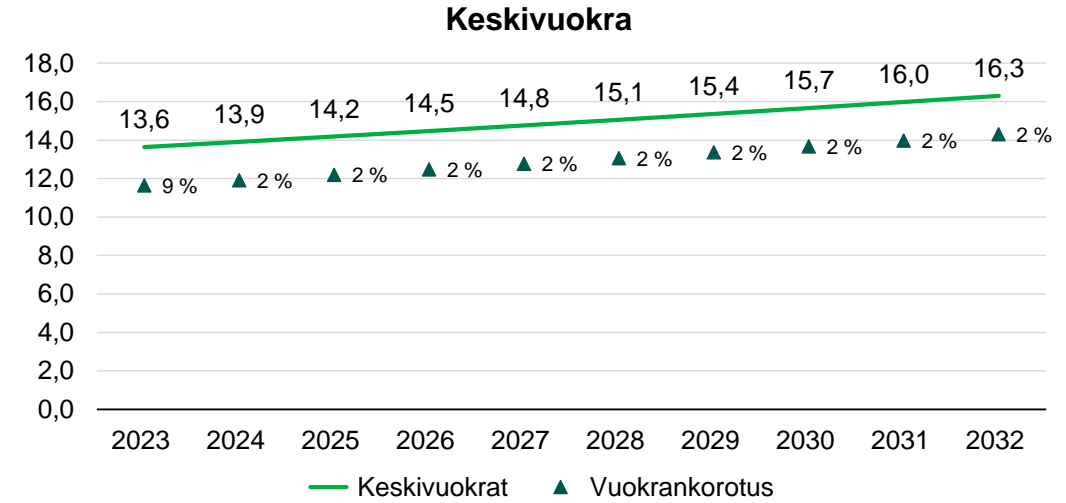
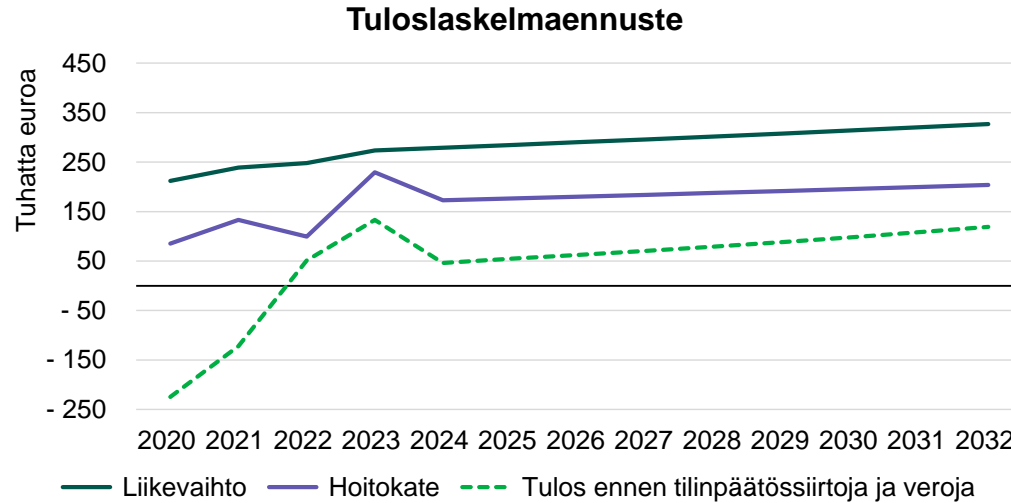
Tarkastellut skenaariot

| Skenaario | Vuokrankorotukset | Laina |
|--|--|---|
| Perusskenaario | 2024-: 2 % per vuosi | 2023: 45.000 euroa (Helkama-Kiinteistöt Oy), muutetaan kaupungin lainaksi 2024-: 0 euroa |
| Skenaario 2: Vuokrankorotukset | S2a 2024: 10 % 2025: 5 % 2026-: 2 % per vuosi S2b 2024: 15 % 2025: 7 % 2026-: 1 % per vuosi | 2023: 45.000 euroa (Helkama-Kiinteistöt Oy), muutetaan kaupungin lainaksi 2024-: 0 euroa |
| Skenaario 3: Kaupungin laina | 2024: 2 % per vuosi | 2023: 45.000 euroa (Helkama-Kiinteistöt Oy), muutetaan kaupungin lainaksi 2024: noin 1 milj. euroa lainaa muutetaan kaupungin lainaksi |
| Skenaario 4: Vuokrankorotukset + laina | 2024: 10 % 2025: 5 % 2026-: 2 % per vuosi | 2023: 45.000 euroa (Helkama-Kiinteistöt Oy), muutetaan kaupungin lainaksi 2024: 40.000 euroa 2025: 30.000 euroa |
| Skenaario 5: yhtiön muuttaminen asunto-osakeyhtiöksi + asuntojen myynti | Kts. Seuraava sivu | |

Yhtiön muuttaminen asunto-osakeyhtiöksi ja asuntojen myynti

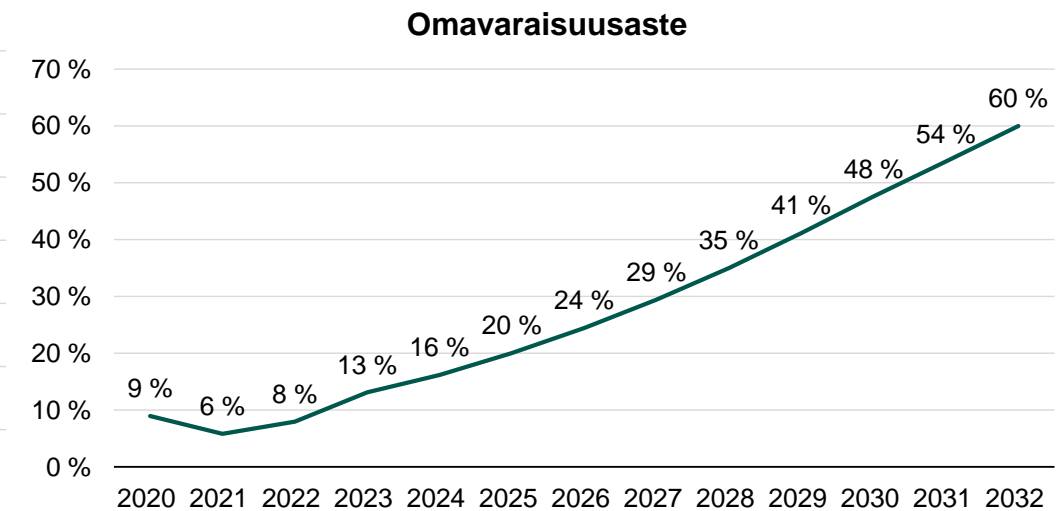
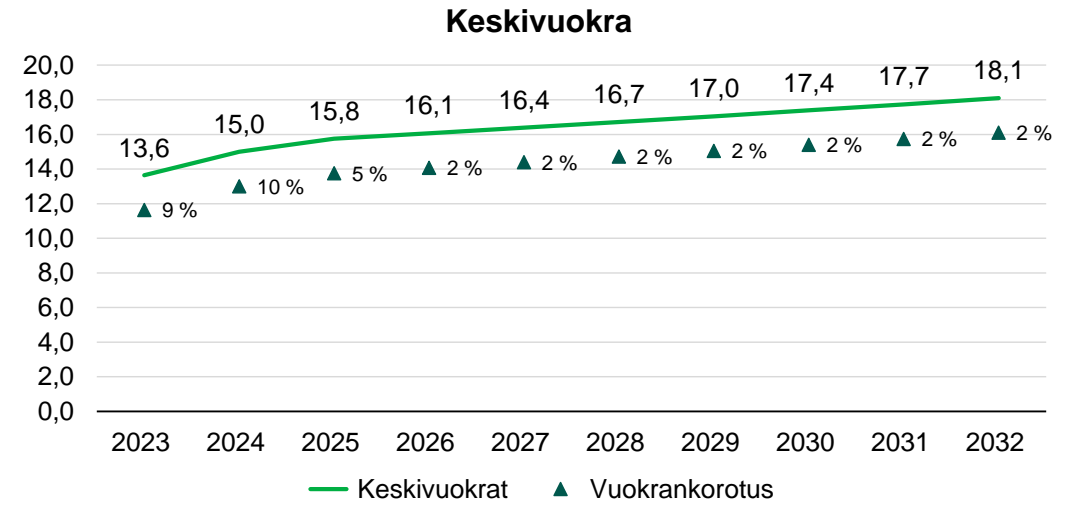
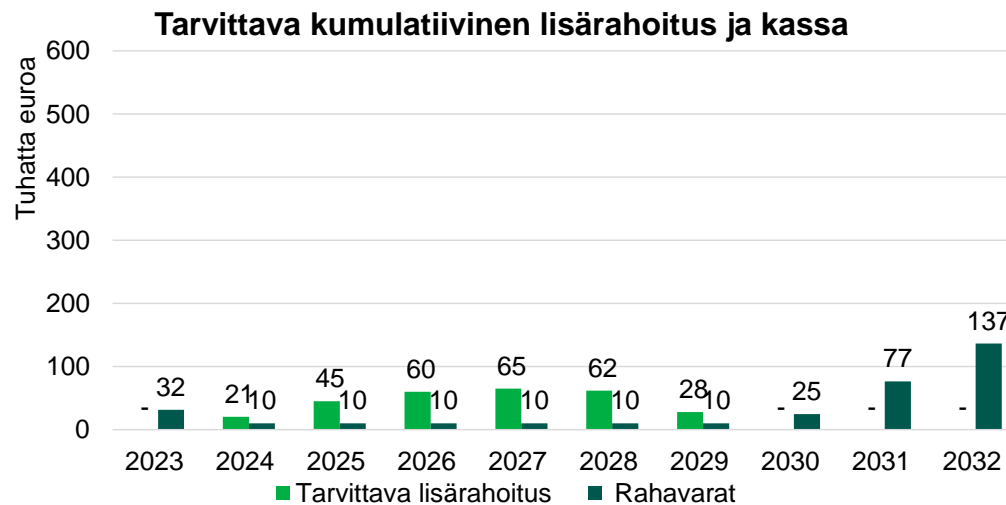
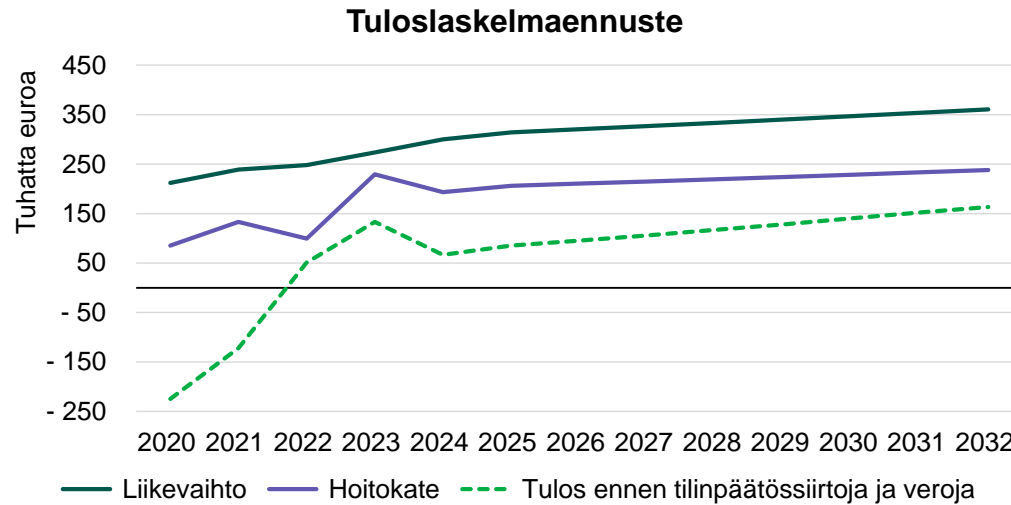
- Vaihtoehdossa yhtiö muutetaan asunto-osakeyhtiöksi ja omistajat saavat uuden yhtiön osakkeita, jotka oikeuttavat tiettyihin tiloihin. Jatkossa asunnoista saatavat vuokratuotot tulevat suoraan omistajille, jotka maksavat AS Oy:lle vastiketta kulujen verran. Osa asunnoista on mahdollista jättää myös AS Oy:n omistamaksi.
- Skenaariossa on käytetty seuraavia oletuksia
 - 3 kpl asuntoja jää yhtiölle ja ne myydään hintaan 2 000 €/m².
 - Yhden asunnon neliömäärä on yhtiön keskimääräinen asunnon koko eli 49,5 m². Yhtiön asuntojen kokonaispinta-ala on 1 584 m².
 - Yhtiö saa kaupasta yhteensä 297 tuhatta euroa, jota käytetään lainojen takaisinmaksuun koko summaltaan.
 - Laskelmat on tehty uuden yhtiön näkökulmasta olettaen, että uudet osakkaat jatkavat asuntojen vuokraamista samoilla ehdoilla. Vuokrankorotukset oletettu olevan 2 % p.a. ja omistajat maksavat keräämänsä vuokrat täysimääräisesti vastikkeina yhtiöön.

Perusskenaariossa yhtiön tulos on hyvä, mutta vuosittainen kassavirta ei riitä



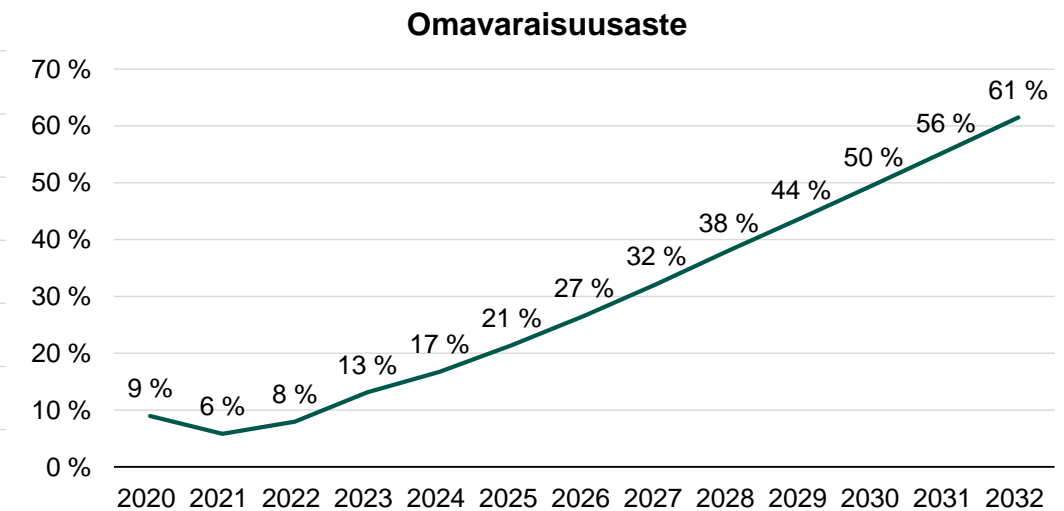
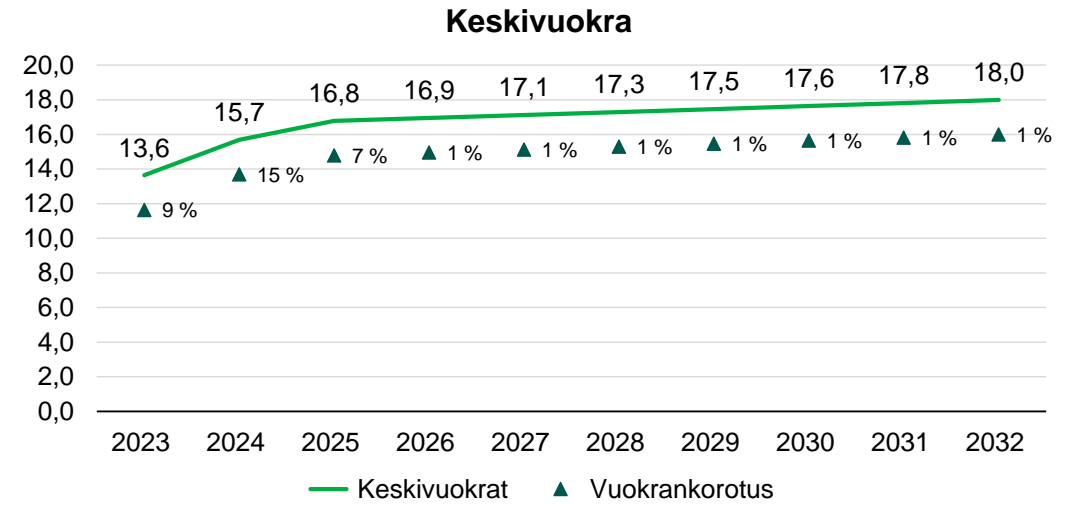
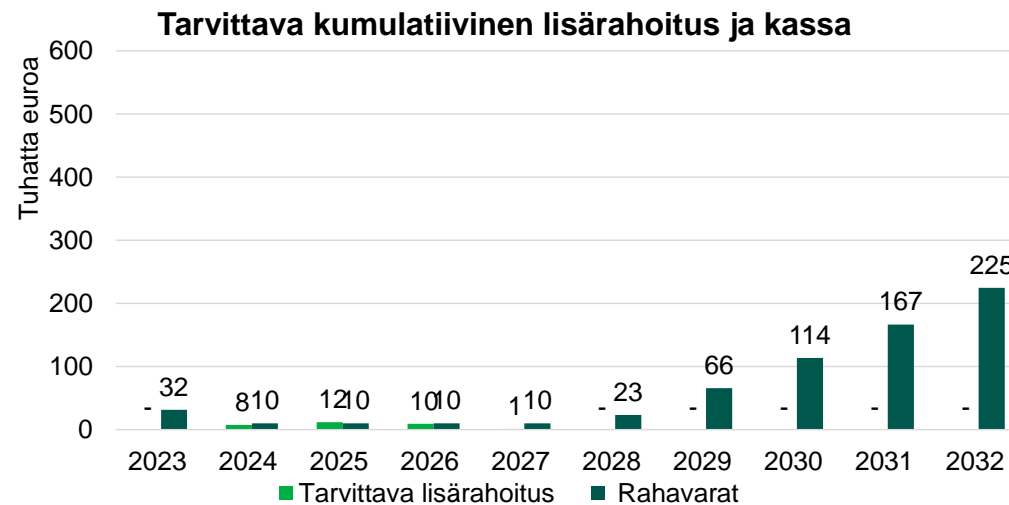
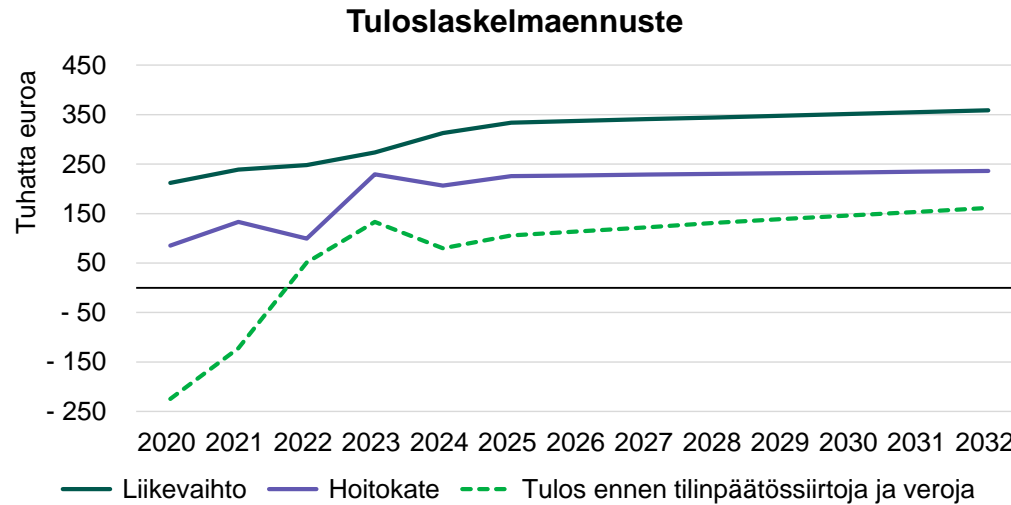
Yhtiön tuloslaskelmaennusteen ja kassavirran välillä on isot erot johtuen madalletusta poistotasosta. Yhtiön kumulatiivinen lisärahoitustarve on ennusteajaksolla noin 219 tuhatta euroa.

Skenaariossa 2a kassavirta paranee, mutta ei riittävästi

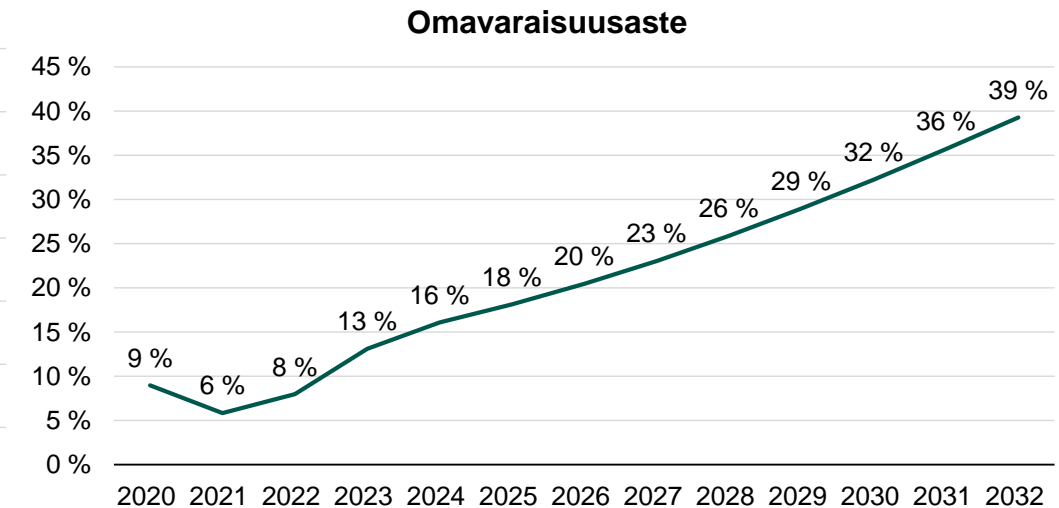
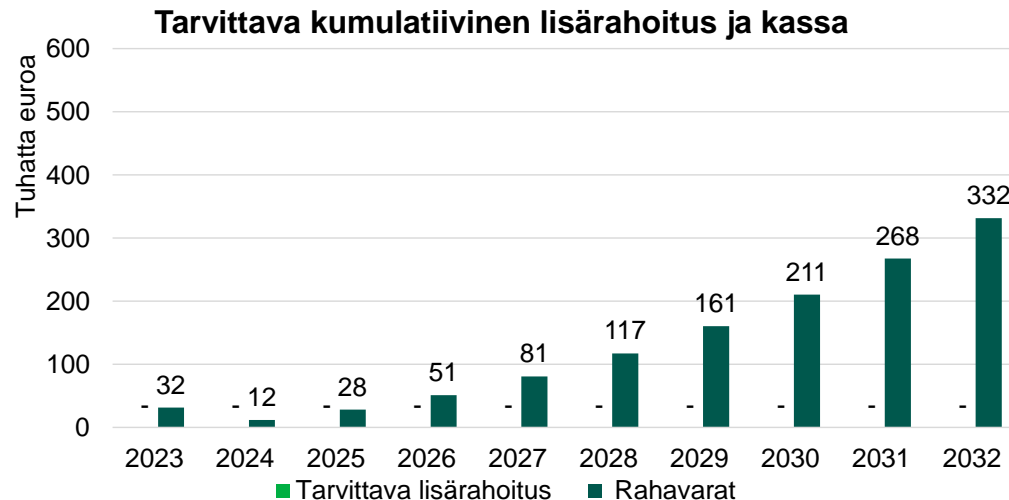
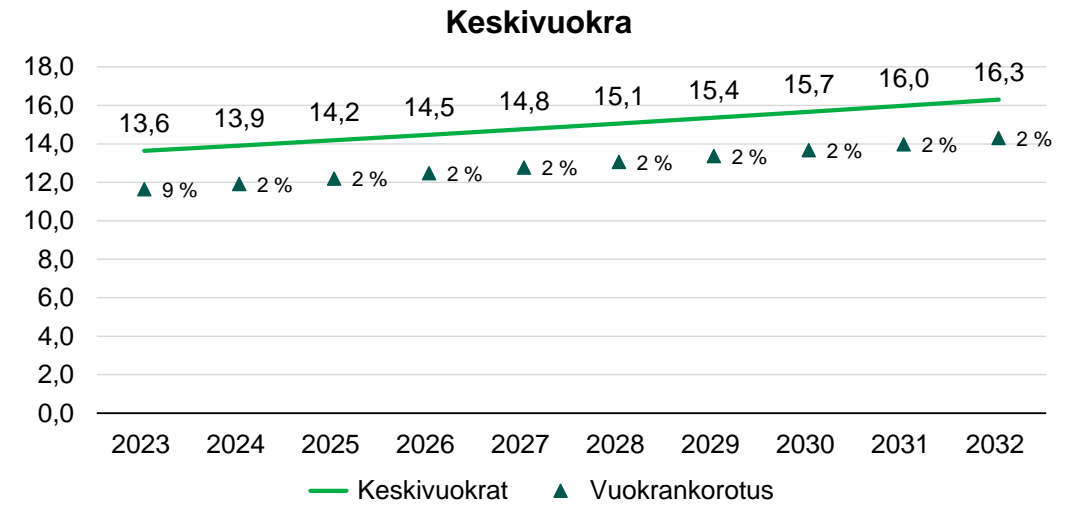
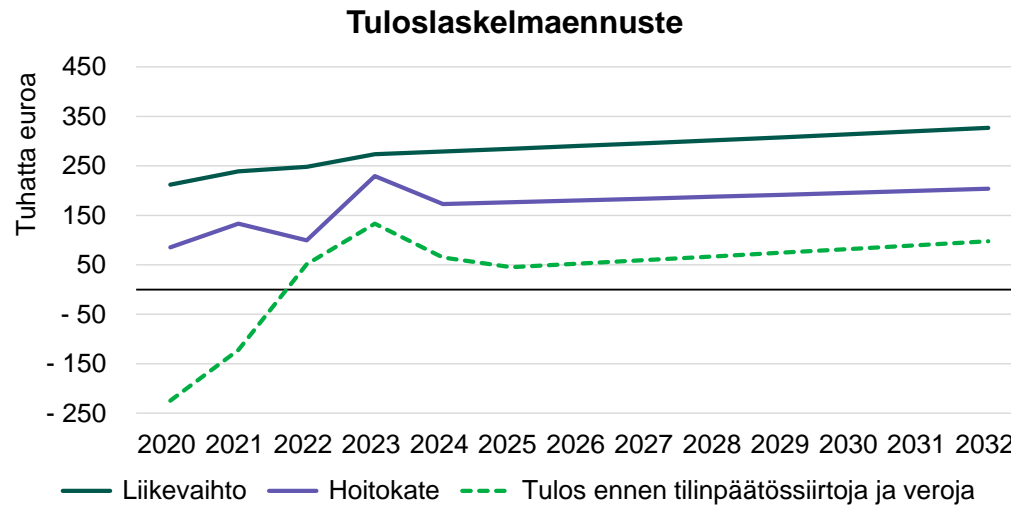


Yhtiön kumulatiivinen lisärahoitustarve on ennustejaksolla noin 65 tuhatta euroa, kun vastaava luku oli perusskenaariossa noin 219 tuhatta euroa.

Skenaariossa 2b lisärahoitustarve on vielä noin 12 tuhatta euroa

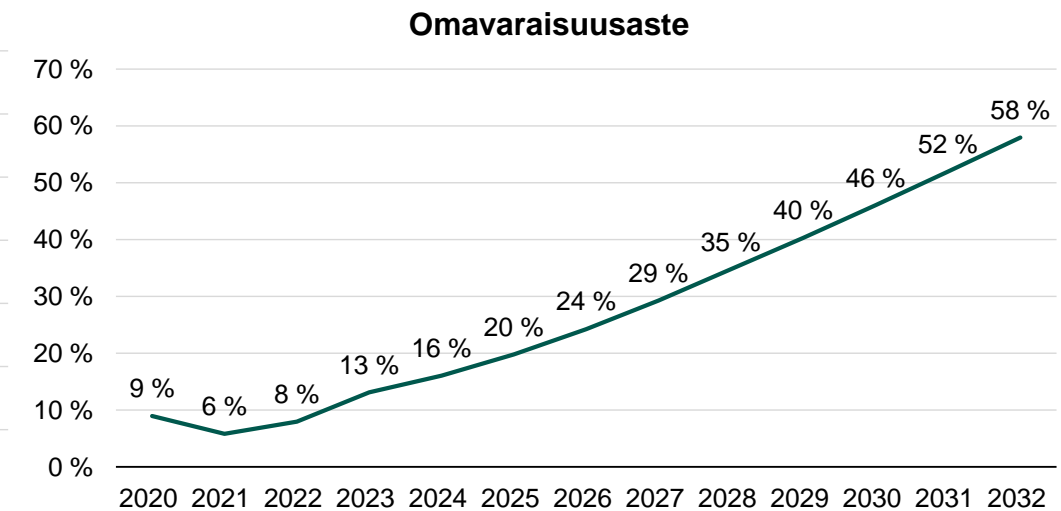
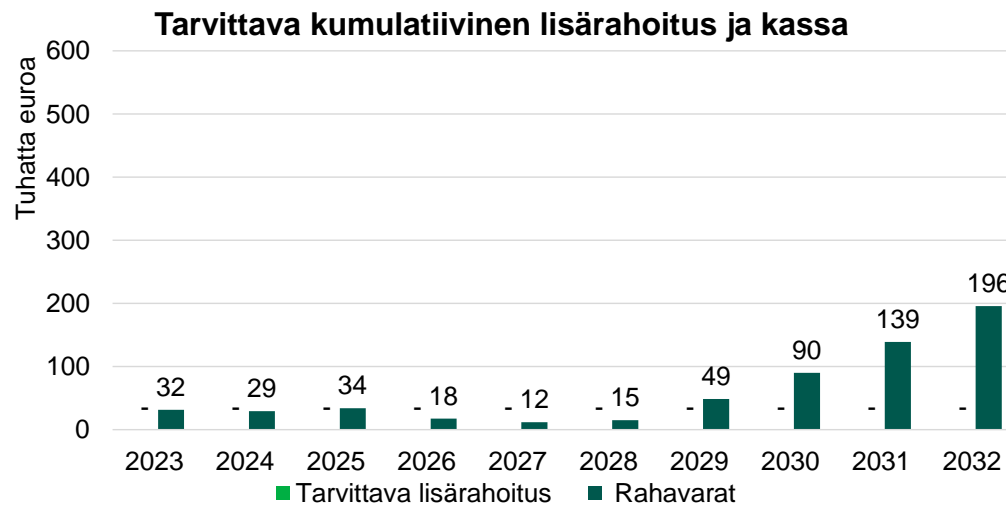
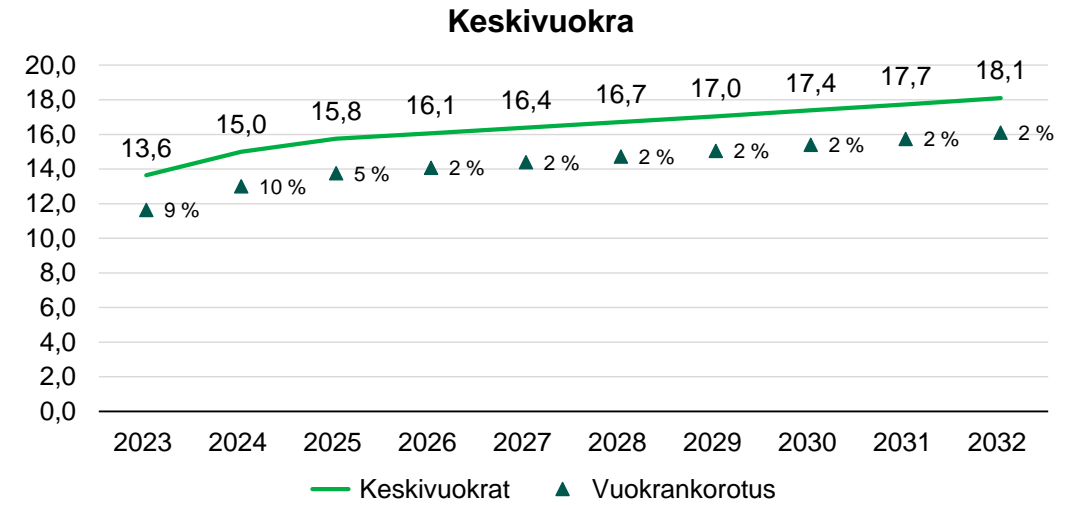
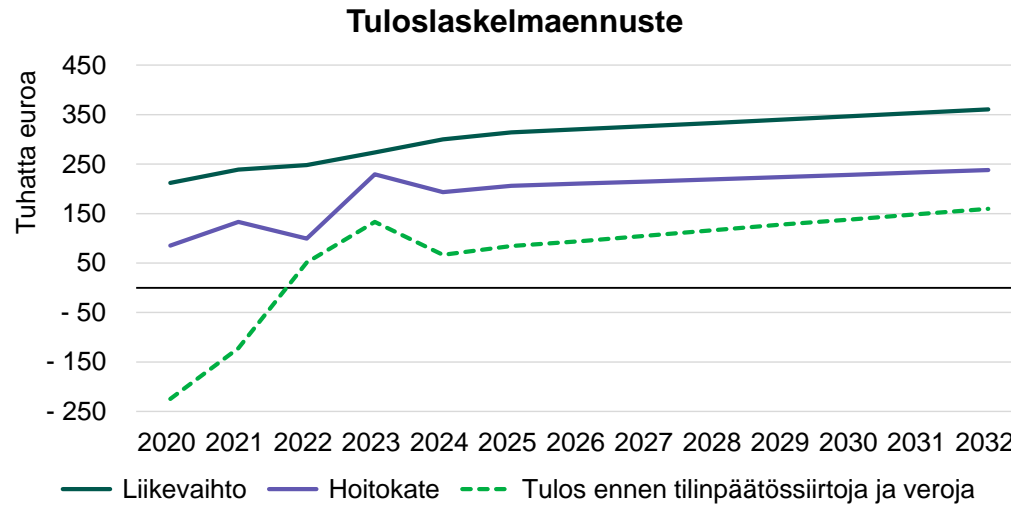


Pankkilainojen muuttaminen kaupungin lainoiksi pienentää kassavirtaa



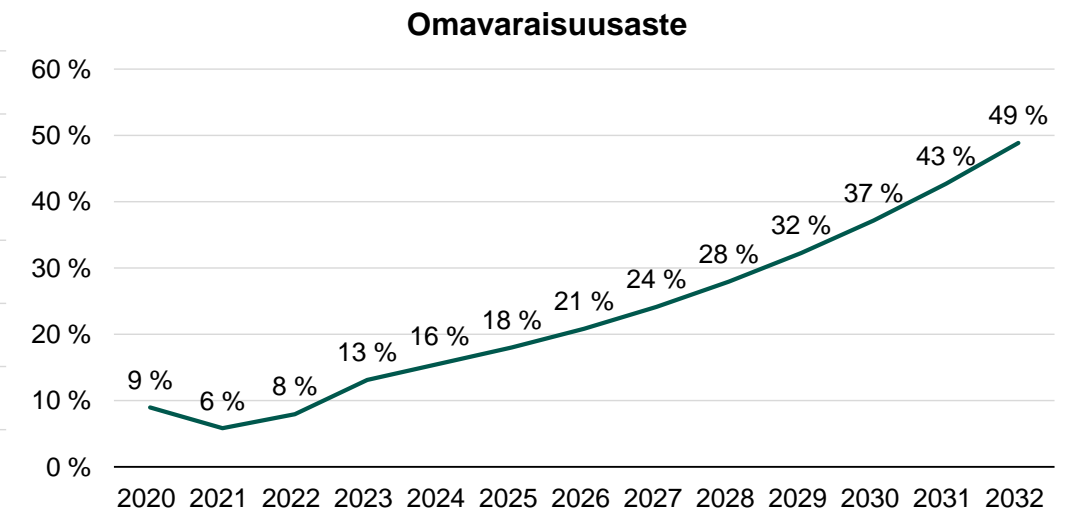
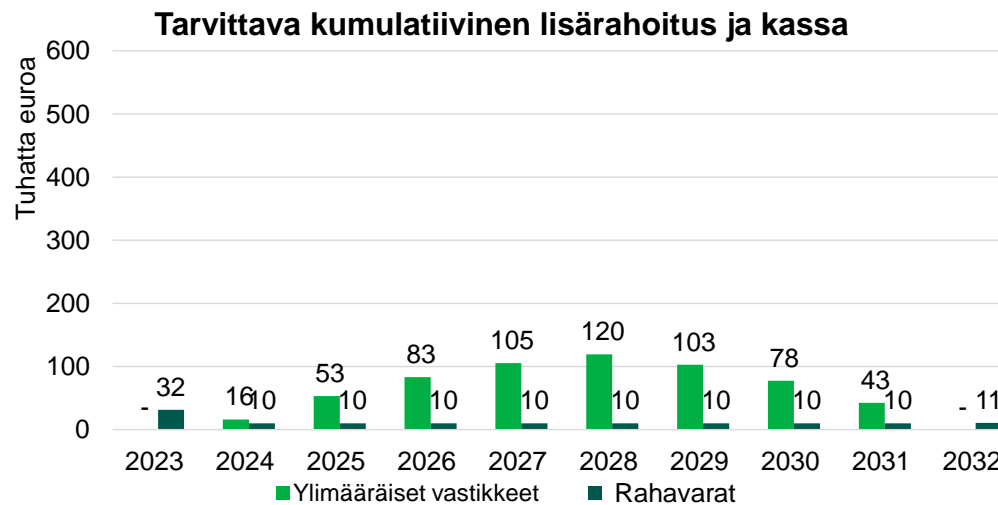
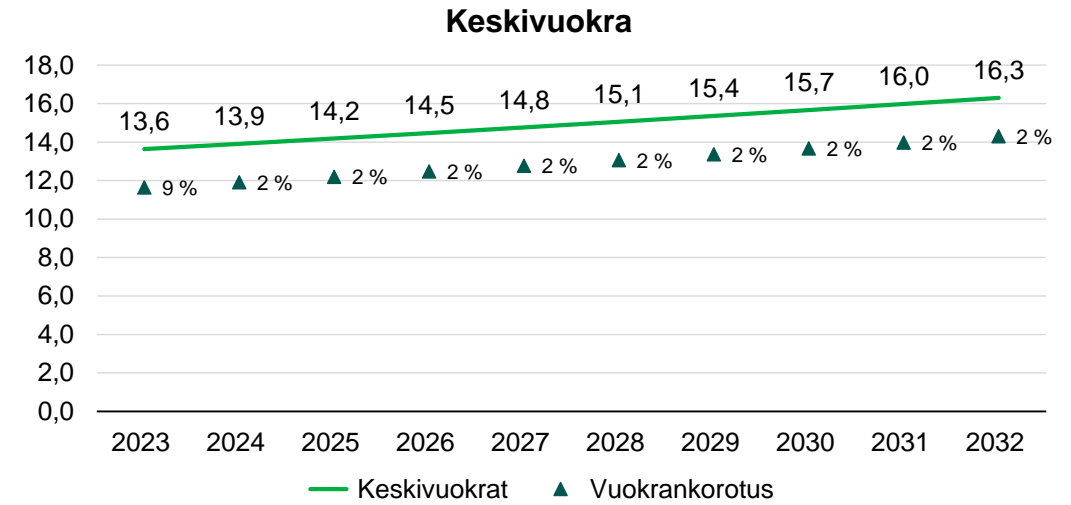
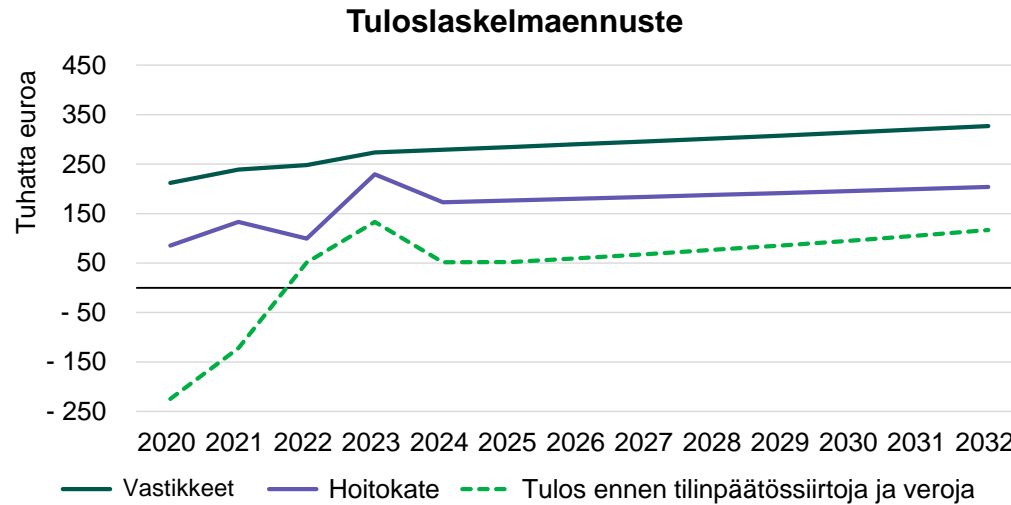
Skenaario edellyttää noin 1 milj. euron antolainauksen kaupungilta ja lainalla lyhennetään nykyisiä pankkilainoja vastaava määrä. Tällöin yhtiön lainanlyhennykset ovat vuodesta 2025 alkaen noin 71 tuhatta euroa vuodessa. Skenaariossa yhtiön kassatilanne paranee merkittävästi tarkastelujakson lopulla, mikä mahdollistaa mm. lainan takaisinmaksun myöhemmässä vaiheessa. Skenaariossa ei tarvita isoja vuokrankorotuksia.

Vuokrankorotusten ja noin 70 tuhannen euron lisälainoituksen avulla talous on tasapainossa



Käytetyillä oletuksilla yhtiöllä ei ole muuta lisärahoitustarvetta.

AS OY-skenaariossa omistajien tulee maksaa ylimääräistä vastiketta noin 107 tuhatta euroa



Skenaariossa lisärahoitustarve (= omistajien maksamat ylimääräiset vastikkeet) pienenee 120 tuhanteen euroon, kun se perusskenaariossa oli 219 tuhatta euroa.

Laskelmien johtopäätöksiä

- Yhtiön tuloslaskelmaennusteen ja kassavirran välillä on iso ero johtuen ennustettujen poistojen ja lainan lyhennysten välisestä erosta. Poistot on ennustettu olevan vuosittain noin 40 tuhatta euroa, kun lainojen lyhennykset ovat noin 150 tuhatta euroa.
 - Isännöitsijän kanssa käydyn keskustelun perusteella lainojen lyhennysaikaa ei ole mahdollista muuttaa.
 - Yhtiön tuloslaskelmaennuste on tulevana vuosina vähintään 50 tuhatta positiivinen jo perusskenaariossa. Vastaavasti kassavirrassa on vuosittain 24-54 tuhannen euron vaje.
- Yhtiöstä on myös laadittu ennusteet siitä tilanteesta, että kuinka paljon kulusäästöjä tulisi saavuttaa, jotta lisärahoitusta ei tarvittaisi. Ilman ylimääräisiä vuokrankorotuksia säästötarve olisi lähes puolet operatiivisista kuluista, mikä ei ole realistista.
 - Perusskenaario sisältää myös merkittävät kulusäästöt. Isännöitsijän arvion mukaan muita kulusäästöjä on vaikea saavuttaa.
 - Pienetkin säästöt tosin pienentävät vuokrien korotustarvetta. Mahdollisesti myös yhtiön siirtäminen kaupungin vuokrataloyhtiön alle voisi tuoda pieniä säästöjä esim. hallinnossa.
- Suositeltava toimenpide on yhdistää vuokrankorotuksia ja myöntää yhtiölle lainaa, mikäli vuokratasossa on korotusvaraa. Vaihtoehtoisesti kaupunki voi antaa yhtiölle noin 950 tuhannen euron lainan, jolla maksetaan pois yhtiön nykyisiä pankkilainoja vastaava määrä. Vuokrankorotuksissa tulee ottaa huomioon myös markkinavuokra. On olemassa riski, että käyttöaste pienenee, mikäli vuokria korotetaan liikaa.
- Yhtiön muuttaminen AS Oy:ksi sisältää paljon epävarmuutta mm. siitä, että kuinka monta asuntoa saadaan myytyä ja mikä on asuntojen myyntihinta. Toisaalta mitä enemmän asuntoja saadaan myydyksi ja myynnistä saatu raha käytetään ylimääräisiin lainanlyhennyksiin, helpottaa se yhtiön taloudellista asemaa.

Liitteet

Perusskenaario tulos

| Tuloslaskelma, euroa | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 |
|--|-----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | Toteuma | Toteuma | Toteuma | Ennuste | Ennuste | Ennuste | Ennuste | Ennuste | Ennuste | Ennuste | Ennuste | Ennuste | Ennuste |
| Vuokrat | 201 147 | 218 393 | 236 136 | 261 266 | 266 455 | 271 748 | 277 147 | 282 654 | 288 271 | 294 001 | 299 845 | 305 806 | 311 886 |
| Käyttökorvaukset | 10 955 | 11 574 | 11 966 | 12 371 | 12 618 | 12 871 | 13 128 | 13 391 | 13 659 | 13 932 | 14 210 | 14 495 | 14 784 |
| Muut kiinteistön tuotot | - | 9 018 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Liikevaihto | 212 102 | 238 985 | 248 102 | 273 637 | 279 074 | 284 619 | 290 276 | 296 045 | 301 930 | 307 933 | 314 055 | 320 300 | 326 670 |
| Muut tuotot | - | - | - | 84 285 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Henkilöstökulut ja hallinto | 16 322 | 15 791 | 15 558 | 16 762 | 15 254 | 15 538 | 15 829 | 16 125 | 16 428 | 16 735 | 17 049 | 17 368 | 17 693 |
| Käyttö- ja huolto | 26 520 | 26 649 | 30 745 | 31 521 | 30 619 | 31 231 | 31 856 | 32 492 | 33 142 | 33 804 | 34 480 | 35 169 | 35 872 |
| Vesi ja jätevesi | 8 434 | 12 567 | 10 717 | 9 430 | 9 500 | 9 690 | 9 883 | 10 081 | 10 283 | 10 488 | 10 698 | 10 912 | 11 130 |
| Sähkö ja kaasut | 21 811 | 33 788 | 48 428 | 35 000 | 30 000 | 30 600 | 31 212 | 31 836 | 32 473 | 33 122 | 33 785 | 34 460 | 35 150 |
| Korjaukset | 41 356 | 9 111 | 31 901 | 25 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 |
| Muut toimintakulut | 12 422 | 7 765 | 11 280 | 10 851 | 10 965 | 11 184 | 11 408 | 11 636 | 11 869 | 12 106 | 12 348 | 12 595 | 12 847 |
| Toimintakulut | 126 865 | 105 671 | 148 629 | 128 564 | 106 338 | 108 244 | 110 188 | 112 171 | 114 194 | 116 256 | 118 360 | 120 505 | 122 692 |
| Hoitokate | 85 237 | 133 315 | 99 473 | 229 358 | 172 736 | 176 376 | 180 088 | 183 874 | 187 736 | 191 676 | 195 695 | 199 796 | 203 978 |
| Suunnitelman mukaiset poistot | 259 576 | 208 885 | - | 43 578 | 42 803 | 42 045 | 41 302 | 40 575 | 39 861 | 39 161 | 38 475 | 37 800 | 37 138 |
| Liikevoitto | -174 339 | -75 570 | 99 473 | 185 780 | 129 933 | 134 331 | 138 786 | 143 299 | 147 875 | 152 515 | 157 221 | 161 995 | 166 840 |
| Rahoitustuotot | 55 | 136 | 89 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Korkokulut | 50 506 | 46 764 | 48 278 | 52 617 | 83 929 | 79 740 | 76 293 | 72 488 | 68 346 | 64 150 | 59 270 | 53 691 | 47 625 |
| Muut rahoituskulut | 69 | 69 | 70 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä | -50 520 | -46 697 | -48 259 | -52 617 | -83 929 | -79 740 | -76 293 | -72 488 | -68 346 | -64 150 | -59 270 | -53 691 | -47 625 |
| Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja | -224 859 | -122 268 | 51 214 | 133 163 | 46 004 | 54 591 | 62 492 | 70 812 | 79 529 | 88 365 | 97 951 | 108 305 | 119 214 |
| Asuinalovarausten lisäys tai vähennys (-/+) | 224 859 | 70 445 | - | -107 712 | -46 004 | -54 591 | -62 492 | -70 812 | -79 529 | -88 365 | -97 951 | -107 712 | -107 712 |
| Tulos ennen veroja | -0 | -51 822 | 51 214 | 25 451 | - | - | - | - | - | - | - | 593 | 11 502 |
| Tuloverot | - | - | - | 5 090 | - | - | - | - | - | - | - | 119 | 2 300 |
| Tilikauden tulos | -0 | -51 822 | 51 214 | 20 361 | - | - | - | - | - | - | - | 474 | 9 202 |

Perusskenaario tase

| Tase, euroa | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | Toteuma | Toteuma | Toteuma | Ennuste | Ennuste | Ennuste | Ennuste | Ennuste | Ennuste | Ennuste | Ennuste | Ennuste | Ennuste |
| Aineettomat oikeudet | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Omistuskiinteistöt | 20 273 | 20 273 | 20 273 | 20 273 | 20 273 | 20 273 | 20 273 | 20 273 | 20 273 | 20 273 | 20 273 | 20 273 | 20 273 |
| Omistusrakennukset ja rakennelmat | 2 698 768 | 2 489 960 | 2 489 960 | 2 446 440 | 2 403 680 | 2 361 668 | 2 320 390 | 2 279 834 | 2 239 986 | 2 200 835 | 2 162 368 | 2 124 574 | 2 087 440 |
| Rakennusten ja rakennelmien vuokraoikeudet | 1 506 | 1 506 | 1 506 | 1 506 | 1 506 | 1 506 | 1 506 | 1 506 | 1 506 | 1 506 | 1 506 | 1 506 | 1 506 |
| Koneet ja kalusto | 310 | 233 | 233 | 174 | 131 | 98 | 74 | 55 | 41 | 31 | 23 | 17 | 13 |
| Sijoitukset | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 |
| Pysyvät vastaavat yhteensä | 2 721 057 | 2 512 172 | 2 512 172 | 2 468 593 | 2 425 790 | 2 383 745 | 2 342 443 | 2 301 868 | 2 262 007 | 2 222 845 | 2 184 370 | 2 146 570 | 2 109 432 |
| Lyhytaikaiset saamiset yhteensä | 1 758 | 9 733 | 7 076 | 7 076 | 7 076 | 7 076 | 7 076 | 7 076 | 7 076 | 7 076 | 7 076 | 7 076 | 7 076 |
| Rahavarat | 304 523 | 42 289 | - | 31 542 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 | 10 000 |
| Vaihtuvat vastaavat yhteensä | 306 282 | 52 022 | 7 076 | 38 618 | 17 076 | 17 076 | 17 076 | 17 076 | 17 076 | 17 076 | 17 076 | 17 076 | 17 076 |
| Vastaavaa | 3 027 339 | 2 564 194 | 2 519 248 | 2 507 211 | 2 442 866 | 2 400 821 | 2 359 519 | 2 318 944 | 2 279 082 | 2 239 921 | 2 201 446 | 2 163 646 | 2 126 508 |
| Osakepääoma | 14 296 | 14 296 | 14 296 | 14 296 | 14 296 | 14 296 | 14 296 | 14 296 | 14 296 | 14 296 | 14 296 | 14 296 | 14 296 |
| Rakennusrahasto | 168 188 | 168 188 | 168 188 | 168 188 | 168 188 | 168 188 | 168 188 | 168 188 | 168 188 | 168 188 | 168 188 | 168 188 | 168 188 |
| Edellisten tilikausien yli-/alijäämä | 18 886 | 18 886 | -32 936 | 18 278 | 38 639 | 38 639 | 38 639 | 38 639 | 38 639 | 38 639 | 38 639 | 38 639 | 39 113 |
| Tilikauden tulos | -0 | -51 822 | 51 214 | 20 361 | - | - | - | - | - | - | - | 474 | 9 202 |
| Oma pääoma | 201 370 | 149 548 | 200 762 | 221 122 | 221 122 | 221 122 | 221 122 | 221 122 | 221 122 | 221 122 | 221 122 | 221 597 | 230 798 |
| Asuintalovaraukset | 70 445 | - | - | 107 712 | 153 716 | 208 306 | 270 799 | 341 610 | 421 139 | 509 504 | 607 455 | 715 167 | 822 879 |
| Lainat rahoitus- ja vakuutuslaitoksilta | 2 743 302 | 2 397 620 | 2 276 631 | 2 091 522 | 1 939 776 | 1 788 030 | 1 636 284 | 1 484 538 | 1 332 792 | 1 203 380 | 1 073 968 | 944 556 | 815 144 |
| Uudet lainat | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Maksuvalmiuslaina | - | - | - | - | 41 397 | 96 507 | 144 459 | 184 818 | 217 174 | 219 060 | 212 046 | 195 472 | 170 832 |
| Lyhytaikaiset korottomat velat | 12 221 | 17 027 | 41 855 | 41 855 | 41 855 | 41 855 | 41 855 | 41 855 | 41 855 | 41 855 | 41 855 | 41 855 | 41 855 |
| Vieras pääoma | 2 755 523 | 2 414 646 | 2 318 486 | 2 178 377 | 2 068 028 | 1 971 392 | 1 867 598 | 1 756 211 | 1 636 821 | 1 509 295 | 1 372 869 | 1 226 883 | 1 072 830 |
| Vastattavaa | 3 027 339 | 2 564 194 | 2 519 248 | 2 507 211 | 2 442 866 | 2 400 821 | 2 359 519 | 2 318 944 | 2 279 082 | 2 239 921 | 2 201 446 | 2 163 646 | 2 126 508 |



Vastuuvapauslauseke

Kuten normaalisti toimeksiantoja hoitaessaan / laskelmia tehdessään, Inspira on luottanut käyttämänsä Toimeksiantajalta, Toimeksiantajan osoittamalta taholta ja julkisista lähteistä saamansa tiedon oikeellisuuteen ja täydellisyyteen, eikä ole vastuussa minkään julkisesti tiedossa olevien tai sille annettujen tietojen itsenäisestä tarkastamisesta, eikä ole tietoja itsenäisesti tarkastanut. Inspira on toimeksiantoa ja taloudellista mallinnusta varten olettanut ja luottanut siihen, että kaikki kyseessä olevat tiedot ovat paikkansa pitäviä ja riittäviä. Inspira ei ole myöskään suorittanut minkään omaisuuserän tai varojen fyysistä tarkastusta, eikä ole hankkinut tai saanut muulta taholta käyttöönsä mitään riippumatonta arviota mistään Kohteen omaisuuserästä, varoista tai vastuista.

Antamamme raportti ja laskelmat perustuvat raportin päivämääränä vallitsevaan markkinatilanteeseen, taloudellisiin, rahoituksellisiin ja muihin olosuhteisiin sekä Inspiralle raportin päivämäärään mennessä toimitettuihin tietoihin. Muutokset edellä mainituissa tiedoissa, olosuhteissa tai materiaalissa edellyttävät uudelleen arvostamista ja voisivat johtaa raportin ja laskelmien olennaisiin muutoksiin. Inspira ei ole edellä mainittuja tietoja, olosuhteita tai materiaaleja koskevien muutosten johdosta velvollinen päivittämään tai muuttamaan raporttia ja laskelmia.

Raportti sekä laskelmat ja niiden tulokset sekä näiden perusteella tehdyt johtopäätökset ovat riippuvaisia käytetyistä oletuksista. Kun käytetyt oletukset liittyvät muun muassa oletuksiin tulevaisuuden kehityksestä, Inspira ei voi taata raportin ja laskelmien oikeellisuutta eikä Inspira vastaa raportissa esitettyjen tietojen tai arvioiden oikeellisuudesta tai pitävyydestä. Mahdollisten järjestelyiden toteuttaminen perustuu kaikilta osin Toimeksiantajan omaan perusteltuun päätöksentekoon eikä Inspira ota vastuuta järjestelyn toteuttamisesta tai muustakaan päätöksenteosta.

Tätä raporttia ei saa muuttaa tai luovuttaa taikka käyttää mihinkään muuhun tarkoitukseen kuin, mitä toimeksiantosopimuksessa osapuolten välillä on sovittu. Muuttamista, luovuttamista tai käyttämistä koskevan rajoituksen rikkominen johtaa Inspiran vapautumiseen kaikista raportista johtuvista tai siihen liittyvistä vastuista.

Inspiran vastuu on rajattu siten kuin Toimeksiantajan kanssa on sovittu. Inspira ei hyväksy vastuuta raportista suhteessa muihin tahoihin kuin Toimeksiantajaan eikä Inspira ole vastuussa vahingoista, jotka aiheutuvat siitä, että kolmas osapuoli saa tiedon raportista, käyttää sitä tai luottaa siihen.