

# Toteutus- ja rahoitusvaihtoehtojen vertailu, Tuusulan hyvinvointikeskus

Raporttiluonnos  
5.6.2023

Inspira



# Lähtökohdat

**Keski-Uudenmaan hyvinvointialue haluaa selvittää taloudellisimmat toteutus- ja rahoitusmallit Tuusulan hyvinvointikeskuksen investointihankkeelle.**

Keski-Uudenmaan hyvinvointialue on toimittanut Inspiralle lähtötiedot Tuusulan hyvinvointikeskuksen investointihankkeesta. Näiden pohjalta on luotu toteutus- ja rahoitusmalleja vertaileva taloudellinen mallinnus. Lopputuloksena voidaan vertailla toteutus- ja rahoitusmallien taloudellisia vaikutuksia tarkastelujaksolla.

Inspira esittää työssä kunkin mallin ominaisuudet ja taloudelliset vaikutukset, sekä laatii pitkän aikavälin mallinnuksen hankkeen tai hankkeiden talousvaikutuksista eri korko ja inflaatiostenaarioissa. Työhön sisältyi myös markkinavuoropuhelu vuokramallin toteutettavuuden ja markkinan kiinnostuksen selvittämiseksi.

## Toteutus- ja rahoitusmallit

Inspira koostaa eri toteutus- ja rahoitusmallien ominaisuuksista tietopaketin

## Markkinavuoropuhelu

Inspira esittelee markkinavuoropuhelun toteutustavan ja tulokset

## Taloudellinen malli

Inspira esittää lähtötietojen pohjalta taloudellisen mallin eri vaihtoehdoille ja esittää niiden vaikutukset.

# Sisältö

04 Yhteenveto ja Johtopäätökset

09 Rahoitusvaihtoehtojen kuvaus

20 Tarkasteltavat toteutusvaihtoehdot

28 Rahoitusmuotojen vertailulaskelmat

35 Liitteet

# 01 Yhteenveto ja johtopäätökset

# Yhteenvedo

## Toteutus- ja rahoitusmalli

- Elinkaarimalli tai perinteinen toteutustapa yhdistettynä 20 vuoden taselainaan kokonaiskustannuksiltaan edullisin. Tarkastelujakso 20 vuotta.
- Kiinteistöleasingissä ja taselainassa kohde jää tilaajan velattomaan omistukseen tarkastelujakson päätteeksi.
- Perinteisen ja elinkaarimallin välillä ei eroavaisuutta, kun riskejä ei ole huomioitu laskennassa. Elinkaarimallin riskit ovat Tilaajalle pienemmät, mutta vastaavasti riskien siirto urakoitsijalle voi nostaa investointi- ja ylläpitokustannuksia. Elinkaarimalli on tyypillisesti kuitenkin kokonaistaloudellisesti edullisempi tai vähintään yhtä edullinen.

Kustannukset eri toteutus- ja rahoitusmalleilla, MEUR	Perinteinen + taselaina	Perinteinen + leasing	Elinkaarimalli + taselaina	Elinkaarimalli + leasing	Vuokramalli
Korko	22	0	22	0	0
Lyhennykset	63	0	63	0	0
Vuokratulot	0	94	0	94	108
Ylläpitokulut	37	37	37	37	37
Operointikulut	0	0	0	0	0
PTS-lyhennykset	6	6	6	6	0
PTS-korot	1	1	1	1	0
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>128</b>	<b>137</b>	<b>128</b>	<b>137</b>	<b>144</b>
Sijoitus	1	3	1	3	5

## Korko- ja inflaatiooskenaariot

- Korkotason nousulla on suurin vaikutus vuokramalliin, ja pienin taselainaan.
- Pitkän aikavälin inflaation nousu suosii kiinteistöleasingiä.

# Johtopäätökset – Toteutusmalli

## Perinteinen toteutus

- Tilaajalla suuri vaikutusvalta lopputulokseen, langat omissa käsissä.
- Tilaajalta vaaditaan oma organisaatio koko hankkeen läpiviennin ja ylläpidon koordinointiin.
- Ei mahdollista rakentajan kokemusperäisen tiedon hyödyntämistä

## KVR

- Suunnitteluvirheet urakoitsijan vastuulla.
- Ylläpito tilaajan vastuulla.
- Mahdollistaa lopullisen toteuttajan varhaisen integraation, jolla on ollut positiivinen vaikutus hankkeen kustannusraameissa pysymiseen.

## Kiinteistösjoittajavetoinen vuokramalli

- Tilaajan näkökulmasta kevyt, yksinkertainen sopimusrakenne
- Kallis, altis markkinoille varsinkin, jos pääomavuokra on sidottu indeksiin
- Tekniset riskit saadaan suurilta osin siirrettyä palveluntuottajalle

## Elinkaarimalli

- Tekniset riskit saadaan suurilta osin siirrettyä palveluntuottajalle
- Mahdollistaa lopullisen toteuttajan varhaisen integraation.

# Johtopäätökset – Rahoitusmalli

## Taselaina

- Taselaina on absoluuttiselta arvoltaan edullisin. Kuitenkin vain vähän.
- Taselaina rasittaa hyvinvointialueen tasetta ja nostaa velkaantumisasetta.

## Kiinteistöleasing

- Kiinteistöleasing on vuosittaisilta kassavaikutuksiltaan edullisin, pois lukien jäännösarvo.
- Leasingsopimuksen päätyttyä tilaaja lunastaa kohteen omaan taseeseen, tai solmii uuden kiinteistöleasingsopimuksen

## Vuokramalli

- Vuokramalli on rahoitusmalleista selvästi epäedullisin.
- Tekninen jäännösarvoriski, käytettävyyseriski sijoittajalla.
- Tämän hetkinen markkinatilanne varmasti vaikuttaa sijoittajien mielenkiintoon ja tuottovaadetasoon hyvinvointialueen näkökulmasta negatiivisesti.

# Vaihtoehtojen keskeiset ominaisuudet

Rahoitusmalli	Taselaina	Leasing	Vuokramalli
Kohteen omistus	Tilaaja	Rahoittaja	Kiinteistösjoiittaja
Kohteen omistus sopimuksen päätyttyä	Tilaaja	Tilaaja	Kiinteistösjoiittaja
Pääoman lyhennys	Joustava	Vähemmän joustava	Joustamaton vuokrasopimuskauden aikana
Kustannukset	Marginaaliltaan hieman leasingrahoitusta edullisempi	Marginaaliltaan hieman lainaa kalliimpi	Kustannuksiltaan lainaa ja leasingiä kalliimpi
Avustukset	Kunnan omistamille kohteille voidaan saada investointiavustuksia.	Rahoittajan omistamille kohteille ei pääsääntöisesti saa investointiavustuksia.	Sijoittajan omistamille kohteille ei pääsääntöisesti saa investointiavustuksia.
Kirjanpidollinen käsittely	Taseessa investointina, tuloslaskelmassa poistoina ja rahoituskuluina	Taseen liitetiedoissa leasingvastuuna, tuloslaskelmassa vuokrana eli rasittaa käyttötaloutta	Taseen liitetiedoissa vuokravastuuna, tuloslaskelmassa vuokrana eli rasittaa käyttötaloutta
Vaikutus kunnan vakavaraisuutta ja rahoituksen riittävyyttä kuvaaviin tunnuslukuihin	Heikentää vuosikate/poistot –suhdelukua ja laskennallista lainanhoitokatetta. Huomioidaan kokonaisuudessaan kuntakonsernin lainamäärässä.	Heikentää vuosikate/poistot –suhdelukua ja laskennallista lainanhoitokatetta. Lyhennysten osuus (ei jäännösarvoa) huomioidaan kuntakonsernin lainamäärässä.	Heikentää vuosikate/poistot –suhdelukua ja laskennallista lainanhoitokatetta. Vuokravastuut huomioidaan kuntakonsernin lainamäärässä.
Rahoituksen/vuokran takaisinmaksu alkaa	Tyypillisesti rahoituksen nostosta	Kohteen valmistuttua	Kohteen valmistuttua
Käytönaikaiset muutostyöt	Tilaaajan päätettävissä	Muutostyöt vaativat rahoittajan suostumuksen	Muutostyöt vaativat omistajan suostumuksen
Saatavuus ja kilpailutilanne	Hyvä	Hyvä	Hyvä



# Rahoitusvaihtoehtojen kuvaus

# Tarkastellut rahoitusvaihtoehdot

## Taselaina

- Rahoitusvaihtoehdoista taselaina on edullisempi matalimman rahoituskustannuksen vuoksi.
- Rakennus on tilaajan taseessa.

## Kiinteistöleasingrahoitus

- Kiinteistöleasing on lähes yhtä edullinen kuin taselaina, marginaali on n. 0,1 %-yksikköä kalliimpi kuin taselainan.
- Kiinteistöleasingillä rahoitettuihin kohteisiin ei pääsääntöisesti ole mahdollista saada investointiavustuksia.
- Rakennus on rahoittajan taseessa.
- Leasingsopimuksen päätyttyä tilaaja lunastaa kohteen tai leasingsopimusta jatketaan. Eli lopuksi se on tilaajan omaa velatonta omaisuutta.

## Vuokramalli

- Vuokramalli on vaihtoehdoista kallein, johtuen sijoittajan oman pääoman ehtoisen rahoituksen tuottovaateesta ja vieraan pääoman korkeammasta kustannuksesta verrattuna tilaajan vieraan pääoman kustannukseen.
  - Tilaja maksaa korkeammat rahoituskustannukset indeksoitavan pääomavuokran muodossa.
    - Vuokramallissa kohde jää vuokranantajan omistukseen tarkastelukauden päättyessä.
- Vuokrakohteisiin ei pääsääntöisesti ole mahdollista saada investointiavustuksia.
- Rakennus on sijoittajan taseessa.

# Taselaina

- Pääomakustannuksiltaan (korot ja lyhennykset) taselaina on edullisin rahoitusvaihtoehto.
- Rakentaminen toteutetaan tilaajan taseeseen ja lainaa nostetaan rakentamisen edetessä.
  - Investointijaksolla lainapääomalle kertyy korkoa, joka maksetaan heti (tai lainajakson alkaessa) tai lisätään lainan pääomaan.
- Tilaaja maksaa lainasta rahoittajalle korkoa ja lainanlyhennystä. Lainan takaisinmaksun aikataulusta ja muutoksista on mahdollisista sopia rahoittajan kanssa.
- Tilaaja omistaa rakennuksen koko rahoitussopimuksen ajan, joten investointi rasittaa tilaajan budjettia ja tasetta.
- Kohteeseen mahdollisesti tehtävät muutostyöt ovat tilaajan päätettävissä.
- Kunnan omistamille kohteille voidaan saada investointiavustuksia.

# Taselaina

## INVESTOINTIVAIHE:

1. Tilaaja kilpailuttaa tilojen suunnittelun ja rakennusurakan valitsemallaan tavalla
2. Tilaaja rahoittaa investoinnit osittain tai kokonaan pankista / luottolaitoksesta nostettavalla lainalla.

## KÄYTTÖVAIHE:

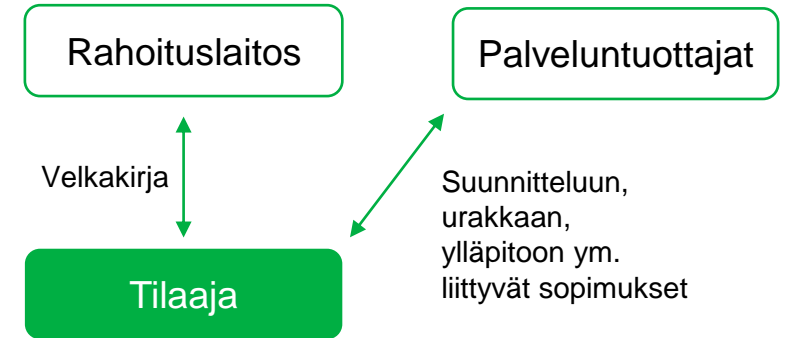
3. Tilaaja hankkii ylläpito- ja muut tarvittavat kiinteistöpalvelut ja maksaa niihin liittyvät kustannukset.
4. Tilaaja maksaa lainan korot ja lyhennykset rahoittajalle.
5. Tilaaja rahoittaa lainanhoito- sekä hoito- ja ylläpitokustannukset budjetistaan.

## Vaikutus Tilaajan talouteen investointi- ja käyttövaiheessa

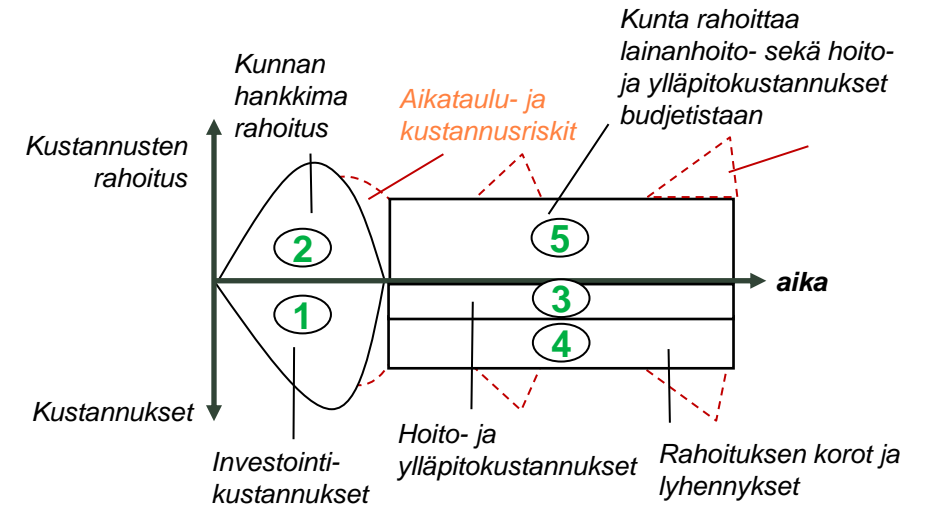
Vaikutus	Investointivaihe	Käyttövaihe
<b>Tasevaikutus</b>	Investointi rasittaa Tilaajan tasetta.	Kiinteistö poistetaan Tilaajan taseesta vähitellen.
<b>Tulosvaikutus</b>	Ei tulosvaikutusta.	Tulosvaikutus hoitokulujen, poistojen ja koronmaksun myötä.
<b>Kassavirtavaikutus</b>	Rahoituksen hankinta ja investoinnin maksaminen.	Kassavirtavaikutus hoitokulujen, koronmaksun ja lainan lyhennysten myötä.

## LUONNOS

### Sidosryhmät



### Rahavirrat



# Kiinteistöleasing

- Tilaaaja maksaa rahoittajalle leasingvuokraa. Lyhennysohjelma on aina annuiteetti jäännösarvolla. Jäännösarvo on tyypillisesti 33% investoinnista 20 vuoden jälkeen, elinkaarihankkeessa jäännösarvo voi olla 50 %.
  - Leasingvuokran marginaali on lainan marginaalia noin 0,1 %-yksikköä kalliimpi.
- Rakentaminen toteutetaan rahoittajan taseeseen ja leasingpääoma kasvaa rakentamisen edetessä. Rakentamisen ajalta kertyy maksettavaksi ennakokorkoa. Ennakokorko joko maksetaan kerralla ensimmäisen leasingvuokran yhteydessä tai se hajautetaan leasingvuokriin koko sopimuskaudelle. Leasingrahoituksen takaisinmaksu (vuokranmaksu) alkaa, kun kohde on valmis.
- Tilaaaja lunastaa kohteen sopimuksen jäännösarvolla tai osoittaa kohteelle kolmannen osapuolen ostajan leasingsopimuksen päättyessä tai jatkaa sopimusta jatkokaudelle. Näin ollen Tilaaaja vastaa aina jäännösarvosta. Sopimukseen voidaan sisällyttää oikeus irtisanoa sopimus ennalta sovittuina ajankohtina maltillisin kustannuksin.
- Leasingrahoittajan vaihtaminen toiseen leasingrahoittajaan voidaan toteuttaa marginaalin tarkastamisen yhteydessä tai sopimuskauden päätteeksi. Leasingrahoittajaa vaihdettaessa kohde siirtyy uuden leasingrahoittajan omistukseen ja uuden rahoittajan maksettavaksi tulee 4 % varainsiirtovero kohteen jäljellä olevasta arvosta. Leasingrahoituksen vaihtaminen taselainaan ja samalla kohteen siirtyminen kunnan omistukseen ei aiheuta vastaavia veroseuraamuksia.
- Tilaaaja ei voi tehdä muutostöitä kohteelle ilman rahoittajan suostumusta.
- Rahoittajan omistamille kohteille ei pääsääntöisesti saa investointiavustuksia.

# Kiinteistöleasing

## INVESTOINTIVAIHE:

1. Tilaaja kilpailuttaa tilojen rakennusurakan valitsemallaan tavalla
2. Leasingrahoittaja rahoittaa urakan ja tilat tulevat rahoittajan omistukseen.

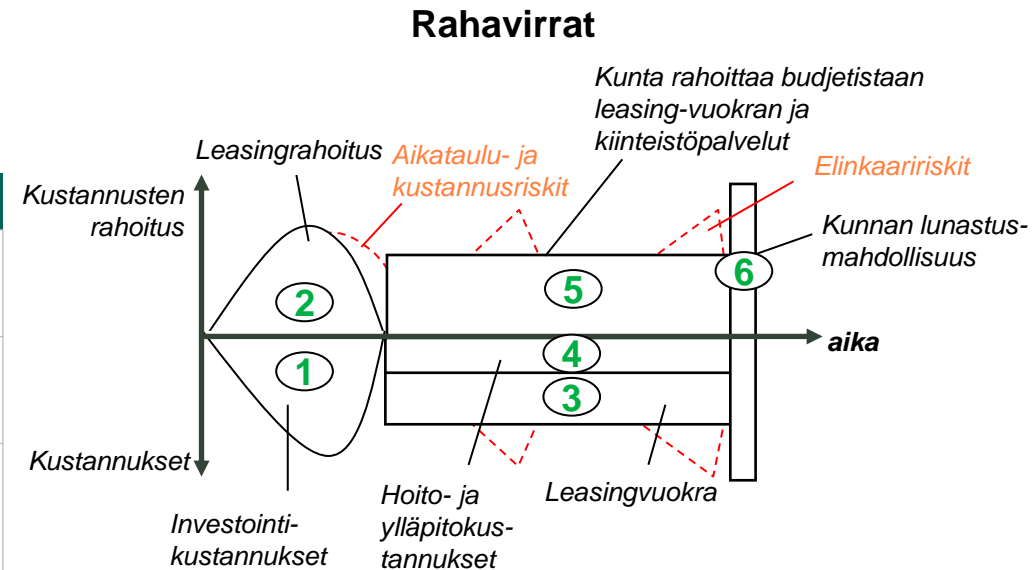
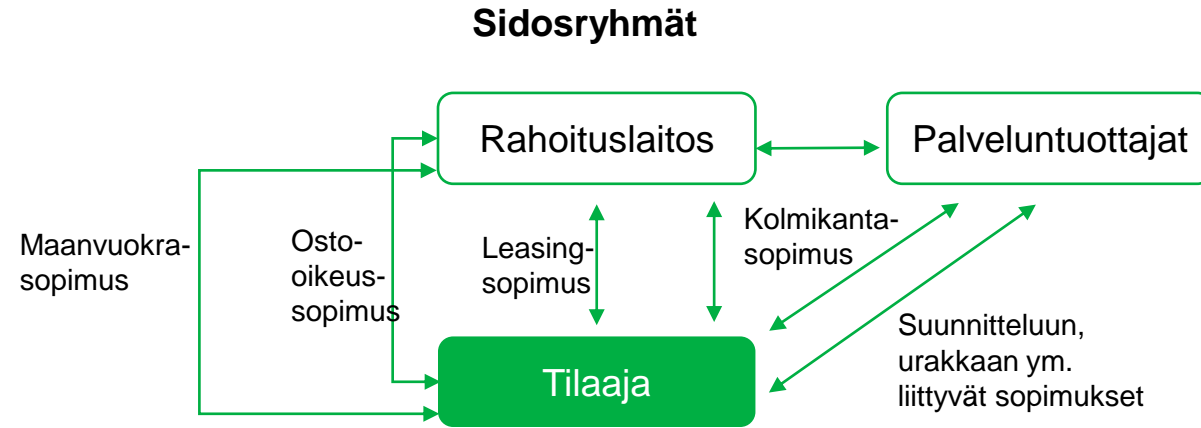
## KÄYTTÖVAIHE:

3. Tilaaja maksaa tiloista pääomavuokraa leasingrahoittajalle.
4. Tilaaja hankkii kiinteistöpalvelut ja maksaa niihin liittyvät kustannukset.
5. Tilaaja rahoittaa menot budjetistaan. Leasingvuokrat ovat käyttötalouden menoa.
6. Tilaajalla on kiinteistöön osto-oikeus (ja velvollisuus osoittaa kolmas osapuoli lunastamaan kiinteistö, mikäli oikeutta ei käytetä) sopimuskauden päättyessä.

## Vaikutus Tilaajan talouteen investointi- ja käyttövaiheessa

Vaikutus	Investointivaihe	Käyttövaihe
<b>Tasevaikutus</b>	Ei tasevaikutusta	Tasevaikutusta syntyy ainoastaan, jos Tilaaja käyttää osto-option leasingsopimuksen päättyessä.
<b>Tulosvaikutus</b>	Ei tulosvaikutusta	Tilaaja maksaa leasingvuokraa leasingrahoittajalle sekä kiinteistöpalveluihin liittyvät kustannukset.
<b>Kassavirtavaikutus</b>	Ei kassavirtavaikutusta	Tilaaja maksaa leasingvuokraa rahoittajalle sekä kiinteistöpalveluihin liittyvät kustannukset. Kassavirtavaikutus syntyy myös, jos Tilaaja käyttää osto-option.

## LUONNOS



# Vuokramalli

- Kun uudiskohde hankitaan vuokramallilla, rakentaminen toteutetaan sijoittajan taseeseen. Tilaaja kilpailuttaa kohteelle samalla kertaa toteuttajan ja omistajan ja sitoutuu tulemaan kohteeseen vuokralle kilpailutuksessa esitetyin ehdoin. Vuokranmaksu alkaa kohteen käyttöönotosta.
- Vuokramalli on taselainaa ja leasingrahoitusta kalliimpi vaihtoehto, johtuen sijoittajan oman pääoman ehtoisen rahoituksen tuottovaateesta ja vieraan pääoman korkeammasta kustannuksesta verrattuna tilaajan vieraan pääoman kustannukseen.
  - Mitä pidemmäksi aikaa tilaaja sitoutuu vuokralle, sitä matalampi on sijoittajan tuottovaatimus.
- Kiinteistösijoittaja kantaa kohteen jäännösarvoriskin, käytettävyyseriskin, markkinariskin ja rakennuttamisriskin.
- Kohde toteutetaan tyypillisesti tilaajan omistamalle tontille, jonka tilaaja joko myy tai vuokraa sijoittajalle.
- Vuokrasopimukseen voidaan sisällyttää joustavasti erilaisia ehtoja esimerkiksi liittyen kohteen lunastamiseen tai sopimuksen jatkamiseen, mutta kiinteistösijoittajan toimintaa rajoittavat ehdot tyypillisesti nostavat tarjottavaa vuokraa. Vuokrasopimuksen ehtojen muuttaminen sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen on hankalaa.
- Valmistelun kustannukset, vanhan rakennuksen purkukustannukset ja tasearvo voidaan sisällyttää vuokraan, jolloin niiden kustannukset jaksottuvat pitkälle aikavälille.
- Muutostyöt ovat mahdollisia vuokranantajan suostumuksella.
- Sijoittajan omistamille kohteille ei pääsääntöisesti saa investointiavustuksia.

# Rahoitus vuokramallilla

## INVESTOINTIVAIHE:

1. Kiinteistösijoittaja hankkii ja rahoittaa tilat.
2. Tilaaja vuokraa tilat pitkäaikaisella vuokrasopimuksella ja maksaa sijoittajalle vuokraa alkaen tilojen käyttöönottohetkestä.

## KÄYTTÖVAIHE:

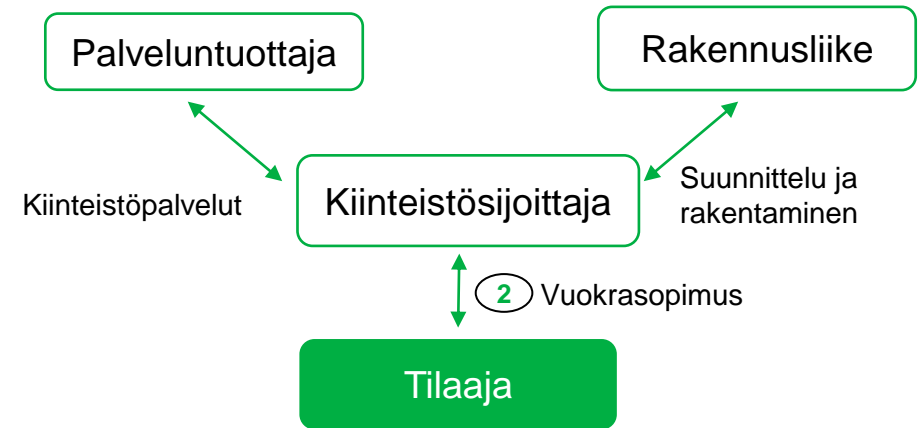
3. Kiinteistösijoittaja veloittaa Tilaajalta tilojen käytöstä pääomavuokraa.
4. Kiinteistösijoittaja hankkii / tuottaa ylläpito- ja muut tarvittavat kiinteistöpalvelut ja veloittaa kustannukset Tilaajalta osana kokonaisvuokraa (vaihtoehtoisesti vuokrasopimus on pääomavuokrasopimus, jolloin tilaaja vastaa kiinteistön hoidosta, ylläpidosta ja peruskorjaamisesta).
5. Vuokranmaksu (ja mahdollisten tilaajan hankkimien ylläpito- ja kiinteistöpalveluiden kustannukset) rahoitetaan tilaajan budjetista.

## Vaikutus Tilaajan talouteen investointi- ja käyttövaiheessa

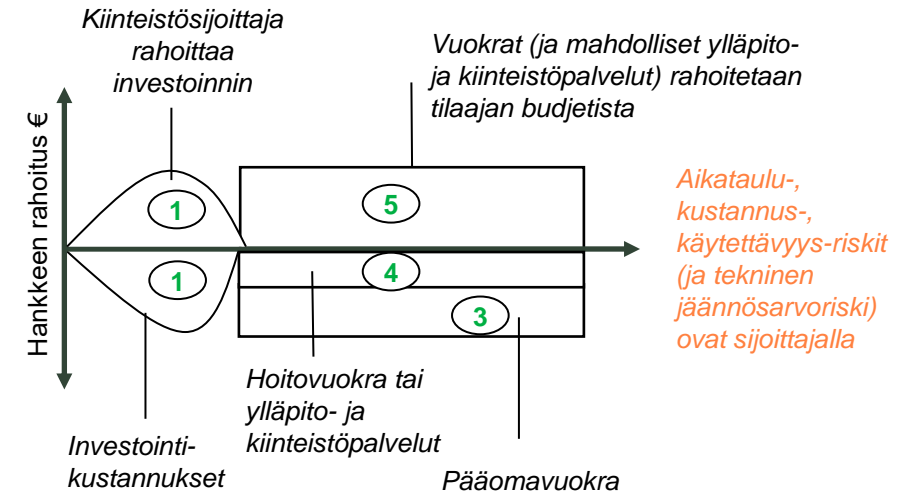
Vaikutus	Investointivaihe	Käyttövaihe
<b>Tasevaikutus</b>	Ei tasevaikutusta	Ei tasevaikutusta
<b>Tulosvaikutus</b>	Ei tulosvaikutusta	Tilaaja maksaa vuokraa kiinteistön omistajalle.
<b>Kassavirtavaikutus</b>	Ei kassavirtavaikutusta	Tilaaja maksaa vuokraa kiinteistön omistajalle.

## LUONNOS

### Sidosryhmät



### Rahavirrat





# Rahoitusvaihtoehdot kirjanpidossa

Rahoitusvaihtoehtojen kirjanpidollinen käsittely poikkeaa hieman toisistaan:

## Tuloslaskelmassa

- lainasta kirjataan rahoituskuluina maksetut korot ja poistoina rakennuksen suunnitelman mukaiset poistot
- leasingrahoituksesta ja vuokrasta kirjataan käyttötalouden kuluna vuokra

## Taseessa

- lainan lyhentämätön osa kirjataan vieraaksi pääomaksi taseen vastattavaa puolelle ja rakennuksen poistamaton investointiarvo kirjataan taseen vastaavaa puolelle pysyviin vastaaviin
- leasingistä kirjataan pitkäaikaisen leasingvastuun arvo taseen liitetietoihin
  - leasingin jäännösarvon osuutta ei tämän hetkisen käsityksen mukaan kirjata vuokravastuisiin
- rakennuksen jäännösarvo tulee kirjattavaksi pysyviin vastaaviin, kun leasingsopimus päättyy ja jäännösarvo tulee maksettavaksi. Jäännösarvo maksetaan kertyneistä kassavaroista tai jälleenrahoitetaan esimerkiksi nostamalla jäännösarvoa vastaava laina
- vuokrasta kirjataan pitkäaikaisen vuokravastuun arvo taseen liitetietoihin

# Kestävä rahoitus

- Kestävällä rahoituksella tarkoitetaan rahoitusta, jonka myöntämisen edellytyksenä on esimerkiksi investoinnin ympäristöystävällisyys tai yhteiskunnallinen merkittävyys.
- Kestävää rahoitusta voidaan käyttää sekä laina- että leasingrahoitteisissa hankkeissa.
- Mikäli investointi halutaan rahoittaa kestävällä rahoituksella, on kestävän rahoituksen kriteerit hyvä huomioida jo hankkeen suunnittelu- ja valmisteluvaiheessa.
  - Tyypillisesti kohteen on oltava A-energialuokkaa
- Kestävä rahoitus on hankekohtaista, eli sitä haetaan erikseen tietyille hankkeelle. Hakemusten käsittelyajat vaihtelevat pankeittain.
- Kestävän rahoituksen kriteerit ovat pankkikohtaisia, mutta EU:n toimesta on parhaillaan käynnissä kestävän rahoituksen kriteerien harmonisointi.
- Kestävän rahoituksen hyödyt:
  - Tyypillisesti tavallista rahoitusta edullisempaa
  - Tuo kunnalle ja hankkeelle positiivista näkyvyyttä ja lisää kunnan kestävän kehityksen toimien uskottavuutta
  - Kestävän rahoituksen kriteerit toimivat mittareina kunnan, kaupungin tai hyvinvointialueen kestävän kehityksen tavoitteille.



# Vaihtoehtojen keskeiset ominaisuudet

Rahoitusmalli	Taselaina	Leasing	Vuokramalli
Kohteen omistus	Tilaaja	Rahoittaja	Kiinteistösijoittaja
Kohteen omistus sopimuksen päätyttyä	Tilaaja	Tilaaja	Kiinteistösijoittaja
Pääoman lyhennys	Joustava	Vähemmän joustava	Joustamaton vuokrasopimuskauden aikana
Kustannukset	Marginaaliltaan hieman leasingrahoitusta edullisempi	Marginaaliltaan hieman lainaa kalliimpi	Kustannuksiltaan lainaa ja leasingiä kalliimpi
Avustukset	Kunnan omistamille kohteille voidaan saada investointiavustuksia.	Rahoittajan omistamille kohteille ei pääsääntöisesti saa investointiavustuksia.	Sijoittajan omistamille kohteille ei pääsääntöisesti saa investointiavustuksia.
Kirjanpidollinen käsittely	Taseessa investointina, tuloslaskelmassa poistoina ja rahoituskuluina	Taseen liitetiedoissa leasingvastuuna, tuloslaskelmassa vuokrana eli rasittaa käyttötaloutta	Taseen liitetiedoissa vuokravastuuna, tuloslaskelmassa vuokrana eli rasittaa käyttötaloutta
Vaikutus kunnan vakavaraisuutta ja rahoituksen riittävyttä kuvaaviin tunnuslukuihin	Heikentää vuosikate/poistot –suhdelukua ja laskennallista lainanhoitokatetta. Huomioidaan kokonaisuudessaan kuntakonsernin lainamäärässä.	Heikentää vuosikate/poistot –suhdelukua ja laskennallista lainanhoitokatetta. Lyhennysten osuus (ei jäännösarvoa) huomioidaan kuntakonsernin lainamäärässä.	Heikentää vuosikate/poistot –suhdelukua ja laskennallista lainanhoitokatetta. Vuokravastuut huomioidaan kuntakonsernin lainamäärässä.
Rahoituksen/vuokran takaisinmaksu alkaa	Tyypillisesti rahoituksen nostosta	Kohteen valmistuttua	Kohteen valmistuttua
Käytönaikaiset muutostyöt	Tilaaajan päätettävissä	Muutostyöt vaativat rahoittajan suostumuksen	Muutostyöt vaativat omistajan suostumuksen
Saatavuus ja kilpailutilanne	Hyvä	Hyvä	Hyvä/kohtalainen

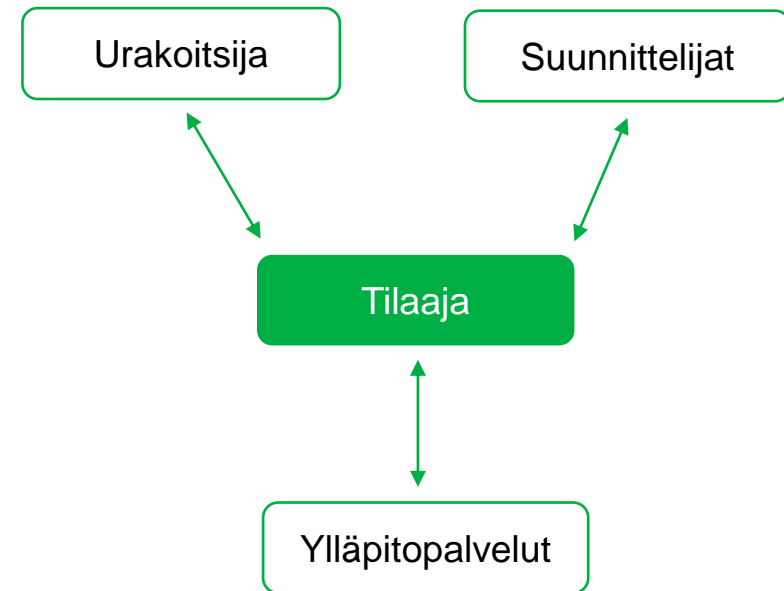
# Tarkasteltavat toteutus- vaihtoehdot

# Perinteinen toteutus

- Perinteisillä toteutusmalleilla tarkoitetaan tässä yhteydessä toteutusmalleja, joissa tilaaja vastaa suunnittelusta ja urakoitsija toteutuksesta esim. kokonaisurakka, jaettu urakka ja projektinjohtourakka.
- Perinteinen toteutus soveltuu lähes kaikkiin hankkeisiin, mutta edellyttää tyypillisesti tilaajan omia resursseja ja osaamista enemmän kuin sellaiset mallit, joissa suunnittelu, toteutus ja mahdollisesti ylläpitokin hankitaan yhdellä kilpailutuksella palveluntarjoajalta.
- Tilaaja kilpailuttaa tai toteuttaa itse suunnittelutyön, jonka jälkeen toteutus kilpailutetaan valmiiden suunnitelmien pohjalta. Tilaaja vastaa suunnitelmiin sisältyvistä riskeistä ja urakoitsija vastaa toteutukseen liittyvistä riskeistä.
- Kohteen ylläpito ei sisälly kilpailutukseen vaan tilaaja ylläpitää kohdetta itse tai hankkii sen erillisellä kilpailutuksella.
- Normaali takuu-aika 2 vuotta ja virhevastuu 10 vuotta sellaisille virheille, jotka eivät johdu tilaajan suunnitelmista.
- Kohteen tekninen jäännösarvoriski tilaajalla. Kohteen kunto pitkälti riippuvainen ylläpitotoimista.
- Perinteisiä toteutusmalleja tarjoavia toimijoita on markkinoilla runsaasti.
- Kilpailutusasiakirjojen laatiminen ja kilpailutuksen läpivienti kestää hankinnan menettelyvaihtoehdoista riippuen 1-6 kk.

## LUONNOS

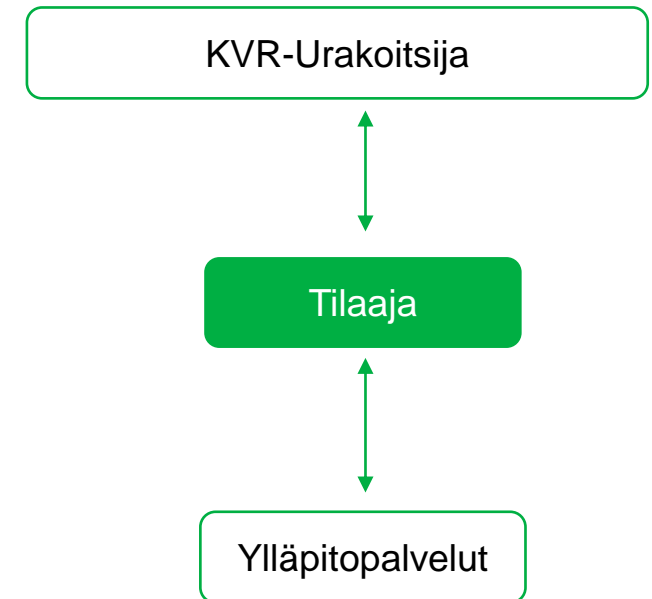
### Sopimussuhteet



# KVR (kokonaisvastuurakentaminen)

- KVR-urakassa urakoitsija vastaa kohteen suunnittelusta ja rakentamisesta.
- Sopii kaiken kokoisiin hankkeisiin ja voidaan toteuttaa kilpailullisella neuvottelumenettelyllä
- Tilaaja määrittää suunnittelun ja lopputuotteen toteutus- ja laatuvaatimukset huolellisesti, joiden pohjalta urakoitsijat antavat tarjouksensa. Urakoitsija kantaa suunnitelmiin ja toteutukseen liittyvät riskit.
- KVR-urakassa hankesuunnitelmat riittävät kilpailutukseen.
- Kohteen ylläpito ei sisälly kilpailutukseen vaan tilaaja ylläpitää kohdetta itse tai hankkii sen erillisellä kilpailutuksella.
- Normaali takuu-aika 2 vuotta ja virhevastuu 10 vuotta.
- Kohteen tekninen jäännösarvoriski tilaajalla. Kohteen kunto pitkälti riippuvainen ylläpitotoimista.
- KVR-mallilla toteutuksia tarjoavia yrityksiä on markkinoilla runsaasti.
- Kilpailutusasiakirjojen laatiminen ja kilpailutuksen läpivienti kestää hankinnan menettelyvaihtoehdoista riippuen 2-6 kk.

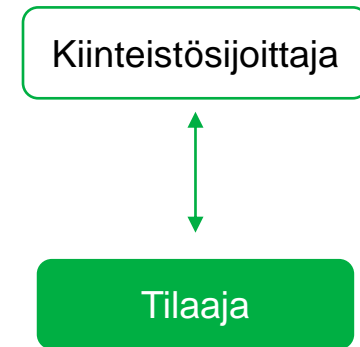
## Sopimussuhteet



# Kiinteistösijoittajavetoinen toteutus

- Kiinteistösijoittavetoisessa toteutuksessa (vuokramalli) sijoittaja vastaa hankkeen toteuttamisesta joko tilaajan laatimien suunnitelmien pohjalta tai omilla suunnitelmillaan.
- Sopii kaiken kokoisiin hankkeisiin ja voidaan toteuttaa kilpailullisella neuvottelumenettelyllä.
- Pääsääntöisesti suunnittelu ja rakentaminen sijoittajan valitsemien toimijoiden toimesta.
- Lopputulos riippuu tilaajan onnistumisesta kilpailutuksessa ja suunnittelun ohjauksessa.
- Käytettävyyteen ja toiminnallisuuteen liittyvät vaatimukset on mahdollista määrittää samaan tapaan kuin KVR-urakassa.
- Tilaajan ei tarvitse ottaa kantaa sellaisiin teknisiin ratkaisuihin, jotka eivät vaikuta käytettävyyteen ja toiminnallisuuteen
- Kohteen tekninen jäännösarvoriski sijoittajalla.
- Kohteen kunto ja käytettävyys käyttäjän näkökulmasta riippuvainen vuokrasopimuksessa sovitusta ehdoista (toiminalliset ja tekniset vaatimukset tiloille).
- Tyypillisesti tilaajan omaan omistukseen tehtävää toteutusta kalliimpaa.

## Sopimussuhteet

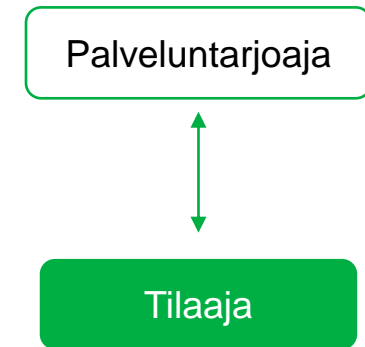


# Elinkaarimalli

- Elinkaarimallissa urakoitsija vastaa suunnittelun ja rakentamisen lisäksi kohteen ylläpidosta tyypillisesti 20 vuoden ajan ja kilpailutus toteutetaan kilpailullisella neuvottelumenettelyllä.
  - Elinkaarimallin tarjousvaihe on raskas tilaajalle sekä tarjoajille, jonka vuoksi elinkaarimalli ei sovi alle 10 milj. euron hankkeisiin
  - Elinkaarihankkeen kilpailullinen neuvottelumenettely kestää noin 6-8 kuukautta
- Elinkaarimallissa suuri osa teknisistä riskeistä saadaan siirrettyä palveluntarjoajalle

## LUONNOS

### Sopimussuhteet





# Allianssimalli

## Allianssimalli ei sovi Tuusulan hyvinvointikeskuksen hankkeeseen

- Allianssimallissa tilaaja ja urakoitsija perustavat projektiallianssin, joka toteuttaa suunnittelun ja rakentamisen. Investointivaihe toteutetaan yhteistoiminnallisella ja –vastuullisella kaupallisella mallilla. Allianssimallissa jaetaan hankkeen riskit tilaajan ja toteuttajan välillä ja palkitaan urakoitsijaa tavoitehinnan alittamisesta.
  - Allianssimalli soveltuu hankkeisiin, joihin liittyy merkittävä riskejä suunnittelu- ja rakennusvaiheessa.
  - Allianssihanke on perinteisiä urakkamuotoja raskaampi ja pidempi
  - Tyypillisesti allianssimallia harkitaan, kun kohteen kokonaishankintahinta ylittää 100 milj. erua.

# 01 Markkinavuoropuhelu

# Markkinavuoropuhelu

- Markkinavuoropuhelu toteutettiin 22.5.2023 – 2.6.2023.
- Vuoropuheluun kutsuttiin viisi osallistujaa, joista lopulta myös jokaista haastateltiin
  - Hemso, infranode, LähiTapiola, eQ, Titanium

## Yleinen kiinnostavuus

- Kohde on kokonaisuudessaan kiinnostava. Maanomistuksen sitominen osaksi kauppaa kaikille mieluisampi vaihtoehto.
- Sijoittajien näkökulmasta ensimmäisen kerroksen vuokraaminen muuna kaupallisena tilana koettiin kohteen kiinnostavuutta laskevaksi, ei nostavaksi. Tätä perusteltiin esimerkiksi useampien vuokrasopimusten tarpeena ja epävarmuuden lisääntymisenä.

## Indikaatio tuottovaatimustasosta

- Tuottovaatimustaso tällä hetkellä varsin epävarmalla pohjalla, haastateltavat eivät myöskään halunneet ottaa kantaa tuottovaateeseen kohteen valmistumisen olevan vielä kaukana.
- Yleisesti tuottovaatimustason arvioitiin olevan korkeammalla kuin vuosi sitten.

# Rahoitus- muotojen vertailulaskelmat

# Vertailulaskelmien oletukset

Yleiset oletukset		Hankekohtaiset oletukset	Tuusulan hyvinvointikeskus
Inflaatio	2,00 %*	Vuoden 2023 hintataso	
Diskonttauskorko	3,50 %*	Laajuus (brm2)	15 000 brm2
Uudisrakennusten poistot	20 vuotta	Rakentamisen investointikustannus	60 000 000 EUR
		Rakentamisen investointikustannus (EUR/brm2)	4 000 EUR/brm2
		Ylläpitokustannukset (EUR/brm2)	7,7 (EUR/brm2)
		Rakentamisen aloitus	1.9.2024
		Käyttöönotto	1.2.2027

\*2 % inflaatio on EKP:n pitkän ajan tavoite. Liikenneviraston hankearvioinnin ohjeessa tie- ja ratahankkeissa käytetään 3,5 % diskonttauskorkoa.

- PTS-investointien suuruudeksi on arvioitu 10% rakentamisen investointikustannuksesta
- PTS-investoinnit oletetaan rahoitettavan kaikissa vaihtoehdoissa taselainalla
- Vuokravaihtoehdossa PTS-investoinnit kuuluvat vuokranantajan vastuulle.
- Rahoituksen marginaalit ovat Inspiran arvioita korkojen markkinatasosta 5.6.2023
- Sijoittajan tuottovaatimus on Inspiran arvio 5.6.2023.

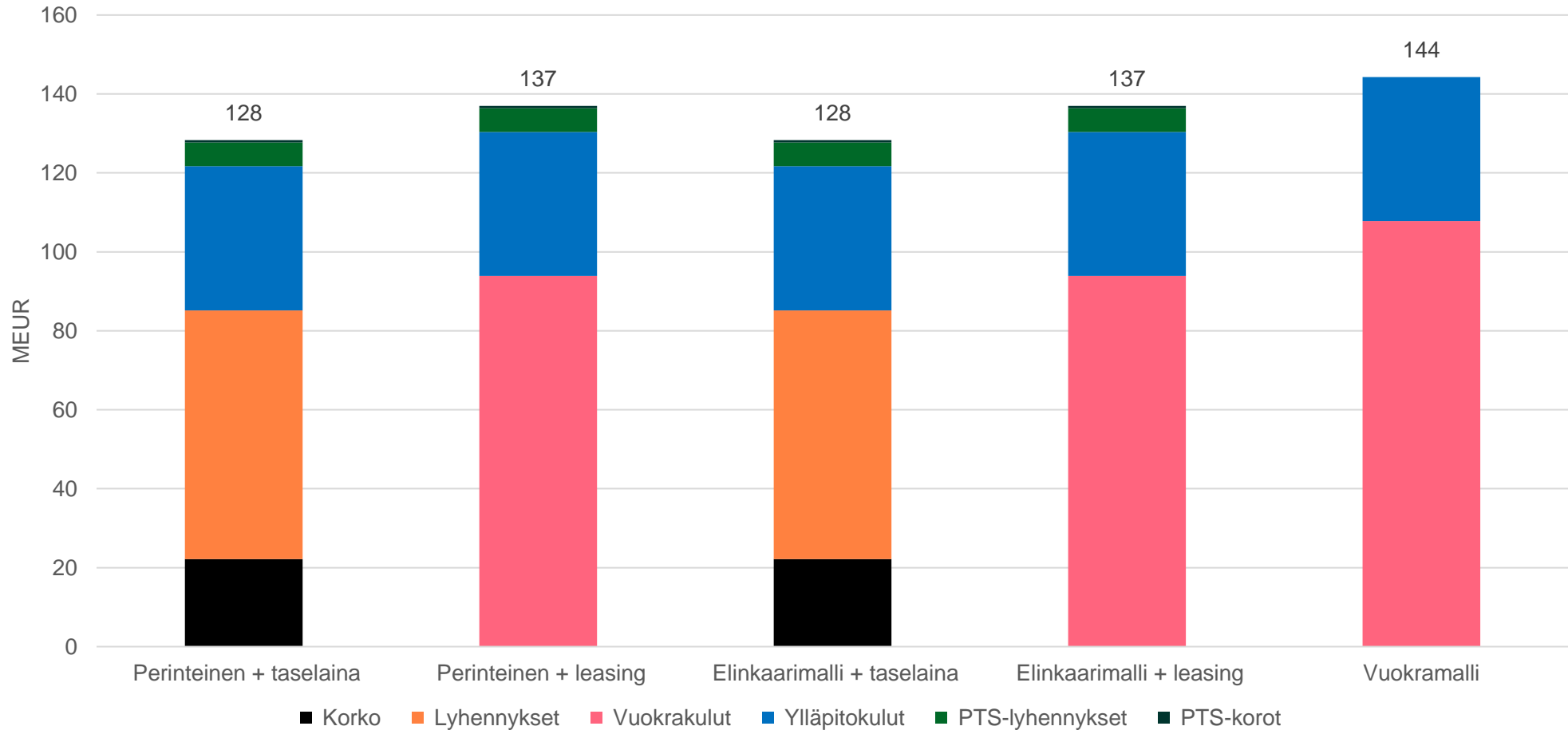
Rahoituskohtaiset oletukset	Taselaina	Kiinteistöleasing	Vuokramalli
Kokonaiskorko (marginaali + viitekorko)	3,2 %	3,3 %	-
Sijoittajan tuottovaatimus	-	-	6,5 %
Lyhennystapa	Tasalyhennys	Annuiteetti	-
Tarkastelun pituus	20 vuotta	20 vuotta	20 vuotta
Laina-aika	20 vuotta	20 vuotta	-
Jäännösarvo	0 %	33 %	-

# Investoinnin kustannukset 20 vuodelle eri rahoitusvaihtoehdoilla

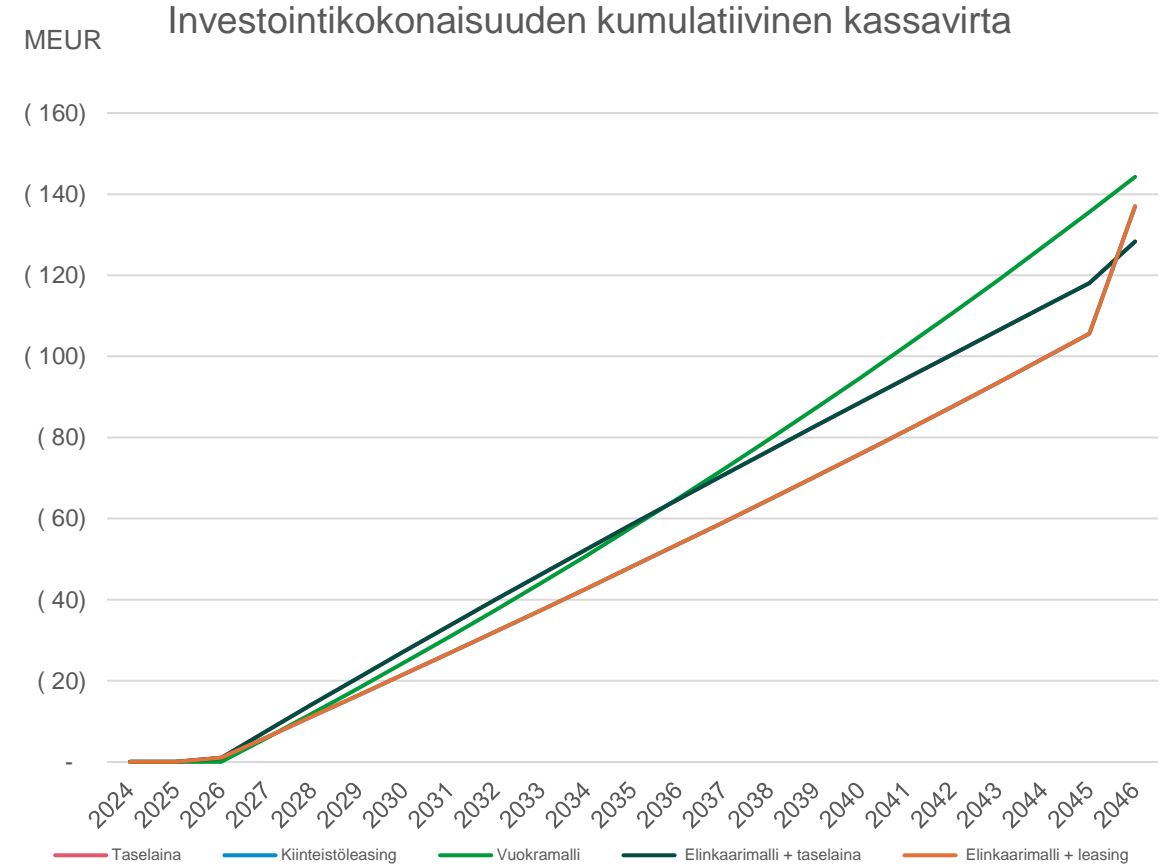
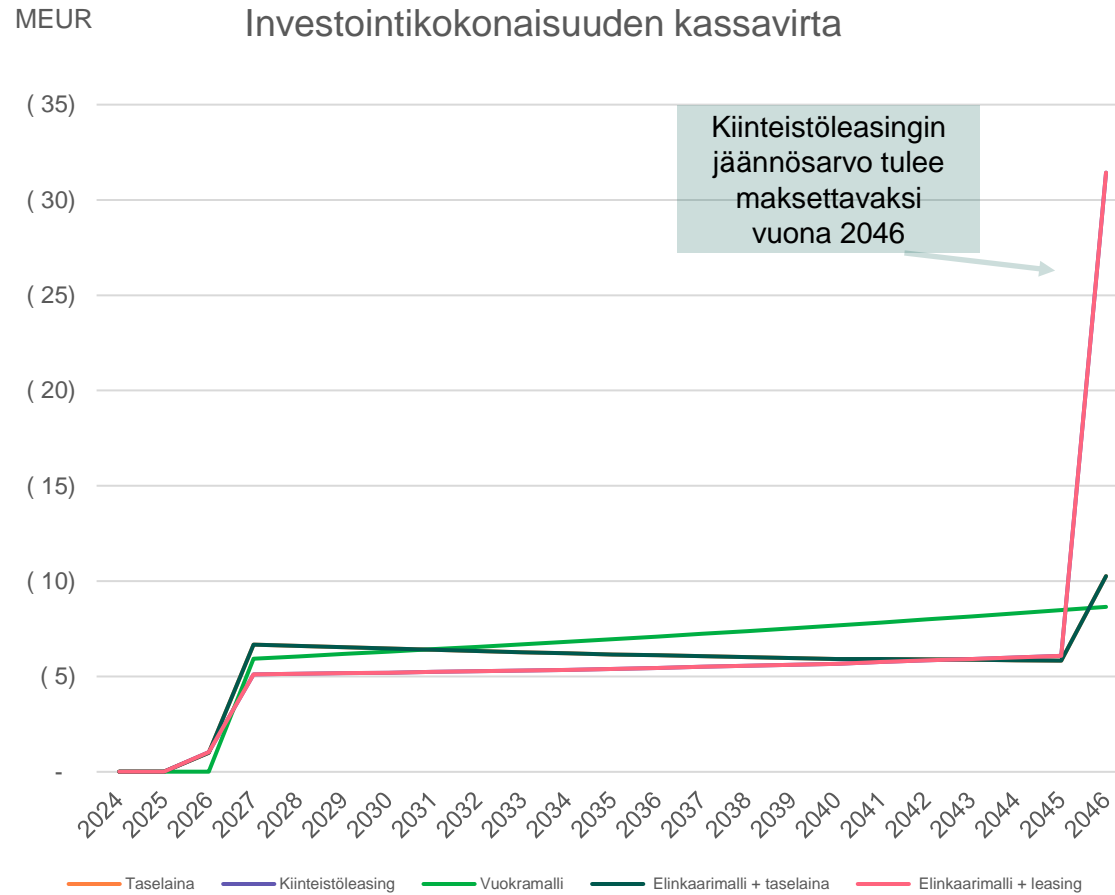
Kustannukset eri toteutus- ja rahoitusmalleilla, MEUR	Perinteinen + taselaina	Perinteinen + leasing	Elinkaarimalli + taselaina	Elinkaarimalli + leasing	Vuokramalli
Korko	22	0	22	0	0
Lyhennykset	63	0	63	0	0
Vuokratulot	0	94	0	94	108
Ylläpitokulut	37	37	37	37	37
Operointikulut	0	0	0	0	0
PTS-lyhennykset	6	6	6	6	0
PTS-korot	1	1	1	1	0
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>128</b>	<b>137</b>	<b>128</b>	<b>137</b>	<b>144</b>
Sijoitus	1	3	1	3	5

- Elinkaarimalli tai perinteinen toteutus yhdistettynä 20 vuoden taselainaan on tarkastelluista rahoitusvaihtoehdoista edullisin, Elinkaarimalli tai perinteinen toteutusmalli yhdistettynä 20 vuoden kiinteistöleasingiin 33% jäännösarvolla toiseksi edullisin ja vuokramalli vaihtoehdoista epäedullisin.
  - 3,5 % diskonttauskorolla (kassavirtojen nykyarvo) taselainan ja kiinteistöleasingin ero pienenee kiinteistöleasingin lyhennysprofiilin takapainotteisuuden vuoksi.
- PTS-investoinnit on rahoitettu kaikissa vaihtoehdoissa taselainalla. Vuokramallissa PTS-investoinnit sisältyvät vuokraan.
- Vuokramallissa kohde jää vuokranantajan omistukseen tarkastelukauden päättyessä.
  - Taselaina- ja leasingvaihtoehdoissa kohde on velaton ja tilaajan omaisuutta 20 vuoden tarkastelujakson päättyessä.

# Investoinnin kustannukset 2025-2044 eri rahoitusmalleilla

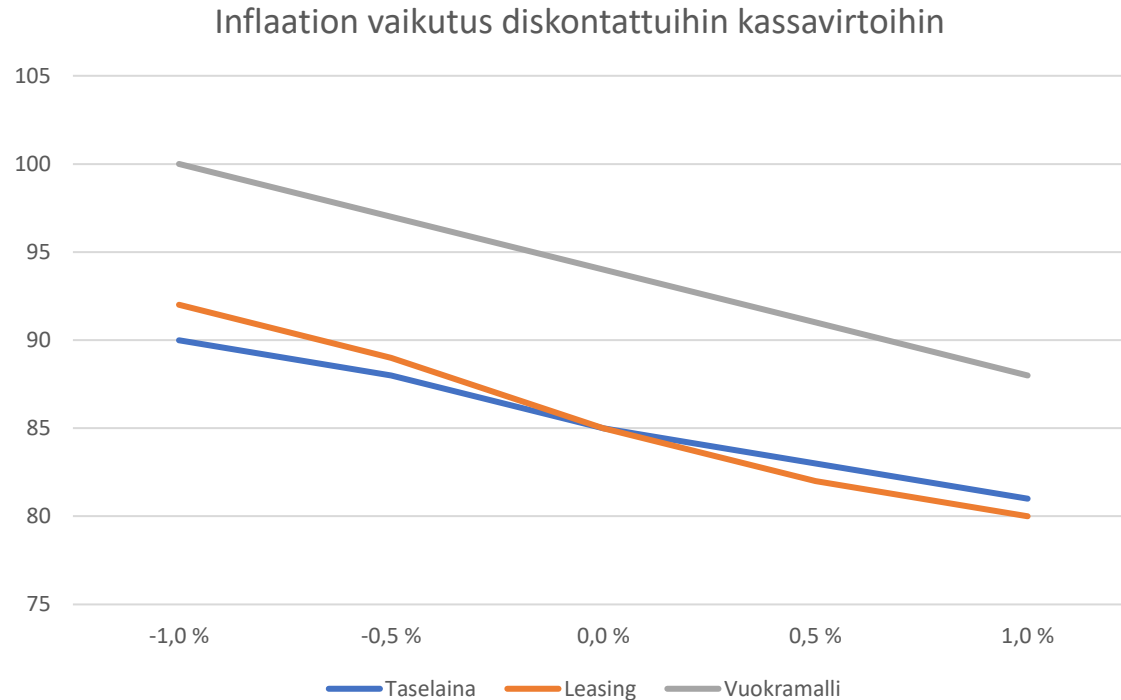


# Investointien kassavirta





# Inflaatio

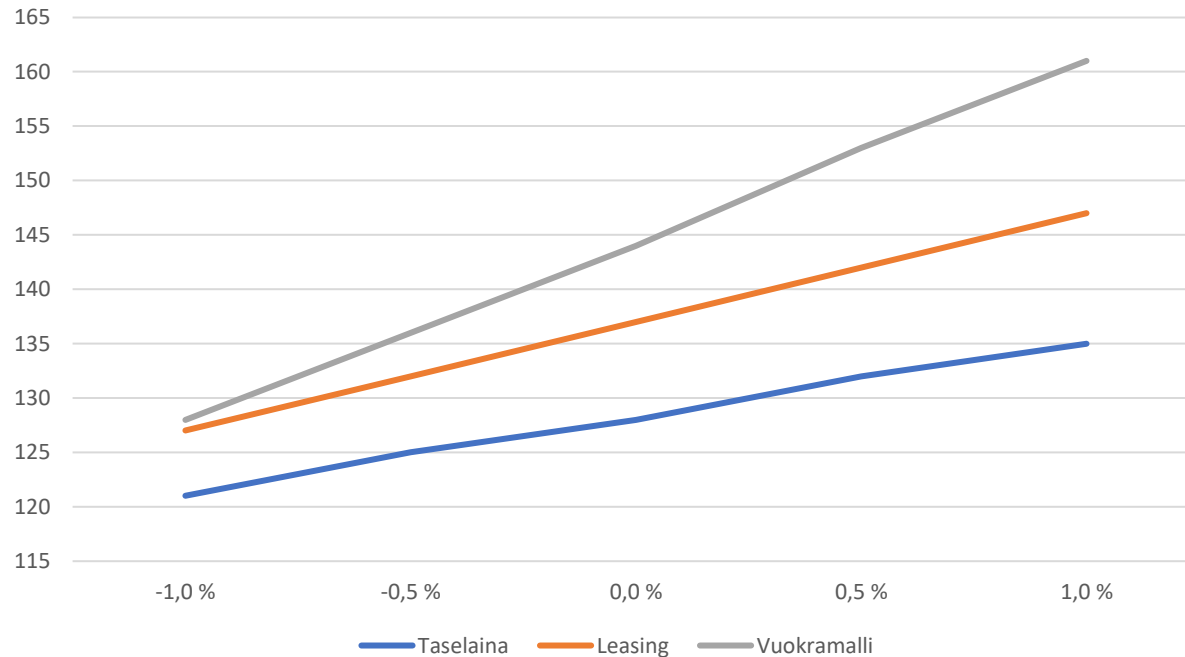


- Tarkasteltu pitkän aikavälin inflaation vaikutusta rahoitusvaihtoehtojen diskontattuihin kassavirtoihin
  - Kokonaiskoron ja tuottovaatimuksen oletettu pysyvän vakiona.
- Inflaatiotason ylittäessä noin 2% on leasingmalli laskennallisesti diskontatuilta kassavirroiltaan taselainaa edullisempi, johtuen takapainotteisesta jäännösarvosta.
- Todellisuudessa inflaation vaikutus korkoihin ja tuottovaatimukseen ei ole näin suoraviivainen.
- Korko ja tuottovaatimusmaailma ei todellisuudessa käyttäydy näin lineaarisesti.

\*Diskonttokoroksi arvioitu aina inflaatio + 1,5%

# Korko

Koron muutoksen vaikutus kokonaiskustannukset



- Tarkasteltu korkojen ja tuottovaatimuksen muutoksen vaikutusta rahoitusvaihtoehtojen kassavirtoihin
  - Inflaation oletettu pysyvän vakiona
- 0,5 %-yksikön muutos nostaa kustannuksia:
  - Taselaina: 4 Milj euroa
  - Kiinteistöleasing: 5 Milj euroa
  - Vuokramalli: 8 Milj euroa

*Vuokramalli ei täysin vertailukelpoinen, koska sijoittajan tuottovaatimus ja lainainstrumenttien korkomaailma määräytyvät hieman eri tavalla*

# Liitteet

# Hyvinvointikeskus taselainalla

Vaikutukset tilinpäätökseen, TEUR	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	
<b>TULOSLASKELMA</b>																								
Transaktiokustannus	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vuokratulut / Palvelumaksut*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ylläpitokulut	-	-	-	(1 500)	(1 530)	(1 561)	(1 592)	(1 624)	(1 656)	(1 690)	(1 723)	(1 758)	(1 793)	(1 829)	(1 865)	(1 903)	(1 941)	(1 980)	(2 019)	(2 060)	(2 101)	(2 143)	(2 186)	
Operointikulut	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Riskivaraus	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toimintakulujen kasvu	-	-	-	(1 500)	(1 530)	(1 561)	(1 592)	(1 624)	(1 656)	(1 690)	(1 723)	(1 758)	(1 793)	(1 829)	(1 865)	(1 903)	(1 941)	(1 980)	(2 019)	(2 060)	(2 101)	(2 143)	(2 186)	
Toimintakatevaikutus	-	-	-	(1 500)	(1 530)	(1 561)	(1 592)	(1 624)	(1 656)	(1 690)	(1 723)	(1 758)	(1 793)	(1 829)	(1 865)	(1 903)	(1 941)	(1 980)	(2 019)	(2 060)	(2 101)	(2 143)	(2 186)	
Korkokulujen kasvu	-	-	(999)	(2 018)	(1 917)	(1 816)	(1 715)	(1 614)	(1 513)	(1 412)	(1 311)	(1 211)	(1 110)	(1 009)	(908)	(807)	(706)	(605)	(504)	(404)	(303)	(202)	(101)	
PTS-rahoituksen korot	-	-	-	(0)	(0)	(0)	(0)	(1)	(4)	(5)	(6)	(8)	(9)	(24)	(25)	(34)	(36)	(41)	(69)	(81)	(85)	(102)	(109)	
Vuosikatevaikutus	-	-	(999)	(3 518)	(3 447)	(3 377)	(3 307)	(3 239)	(3 173)	(3 107)	(3 040)	(2 977)	(2 912)	(2 862)	(2 798)	(2 744)	(2 683)	(2 626)	(2 592)	(2 544)	(2 489)	(2 446)	(2 396)	
Poistojen kasvu	-	-	-	(3 153)	(3 153)	(3 153)	(3 154)	(3 159)	(3 161)	(3 163)	(3 168)	(3 170)	(3 196)	(3 199)	(3 217)	(3 223)	(3 235)	(3 285)	(3 312)	(3 327)	(3 363)	(3 387)	(3 452)	
Tulosvaikutus yhteensä	-	-	(999)	(6 670)	(6 600)	(6 530)	(6 461)	(6 397)	(6 335)	(6 270)	(6 208)	(6 147)	(6 107)	(6 061)	(6 015)	(5 967)	(5 919)	(5 911)	(5 904)	(5 871)	(5 852)	(5 833)	(5 848)	
*Koron osuus	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
*Lyhennyksen osuus	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>TASE</b>																								
Taseen aineelliset hyödykkeet	-	31 212	63 048	59 896	56 743	53 591	50 439	47 286	44 134	40 981	37 829	34 677	31 524	28 372	25 219	22 067	18 914	15 762	12 610	9 457	6 305	3 152	-	
PTS-tasearvo	-	-	-	2	5	13	21	115	162	175	264	291	759	775	1 068	1 136	1 293	2 144	2 532	2 665	3 175	3 416	4 419	
Lainapääoma	-	31 212	63 048	59 896	56 743	53 591	50 439	47 286	44 134	40 981	37 829	34 677	31 524	28 372	25 219	22 067	18 914	15 762	12 610	9 457	6 305	3 152	-	
PTS-rahoituksen pääoma	-	-	-	2	5	13	21	115	162	175	264	291	759	775	1 068	1 136	1 293	2 144	2 532	2 665	3 175	3 416	-	
<b>KASSAVIRTA</b>																								
<b>Toiminnan rahavirta</b>																								
Vuosikatevaikutus	-	-	(999)	(3 518)	(3 447)	(3 377)	(3 307)	(3 239)	(3 173)	(3 107)	(3 040)	(2 977)	(2 912)	(2 862)	(2 798)	(2 744)	(2 683)	(2 626)	(2 592)	(2 544)	(2 489)	(2 446)	(2 396)	
<b>Investointien rahavirta</b>																								
Investointikustannus	-	(31 212)	(31 836)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
PTS-Investoinnit	-	-	-	(2)	(4)	(8)	(9)	(100)	(57)	(23)	(104)	(45)	(511)	(62)	(357)	(140)	(240)	(984)	(547)	(308)	(721)	(476)	(1 303)	
Investointien rahavirta yhteensä	-	(31 212)	(31 836)	(2)	(4)	(8)	(9)	(100)	(57)	(23)	(104)	(45)	(511)	(62)	(357)	(140)	(240)	(984)	(547)	(308)	(721)	(476)	(1 303)	
<b>Rahoituksen rahavirta</b>																								
Lainan nostot	-	31 212	31 836	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Lyhennykset	-	-	-	(3 152)	(3 152)	(3 152)	(3 152)	(3 152)	(3 152)	(3 152)	(3 152)	(3 152)	(3 152)	(3 152)	(3 152)	(3 152)	(3 152)	(3 152)	(3 152)	(3 152)	(3 152)	(3 152)	(3 152)	
PTS-rahoituksen nostot	-	-	-	2	4	8	9	100	57	23	104	45	511	62	357	140	240	984	547	308	721	476	1 303	
PTS-rahoituksen lyhennykset	-	-	-	(0)	(0)	(1)	(1)	(6)	(9)	(10)	(15)	(18)	(43)	(46)	(64)	(71)	(83)	(132)	(160)	(175)	(211)	(235)	(300)	
PTS-rahoituksen jäännösarvo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4 419)	
Rahoituksen rahavirta yhteensä	-	31 212	31 836	(3 150)	(3 149)	(3 145)	(3 144)	(3 059)	(3 105)	(3 140)	(3 063)	(3 125)	(2 684)	(3 137)	(2 859)	(3 084)	(2 996)	(2 301)	(2 765)	(3 019)	(2 642)	(2 912)	(6 569)	
<b>Rahavarojen muutokset</b>	-	-	(999)	(6 670)	(6 600)	(6 530)	(6 461)	(6 397)	(6 335)	(6 270)	(6 208)	(6 147)	(6 107)	(6 061)	(6 015)	(5 967)	(5 919)	(5 911)	(5 904)	(5 871)	(5 852)	(5 833)	(10 267)	

# Hyvinvointikeskus kiinteistöleasingilla

Vaikutukset tilinpäätökseen, TEUR	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	
<b>TULOSLASKELMA</b>																								
Transaktiokustannus	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vuokrakulut / Palvelumaksut*	-	-	(1 030)	(3 605)	(3 605)	(3 605)	(3 605)	(3 605)	(3 605)	(3 605)	(3 605)	(3 605)	(3 605)	(3 605)	(3 605)	(3 605)	(3 605)	(3 605)	(3 605)	(3 605)	(3 605)	(3 605)	(3 605)	(24 411)
Ylläpitokulut	-	-	-	(1 500)	(1 530)	(1 561)	(1 592)	(1 624)	(1 656)	(1 690)	(1 723)	(1 758)	(1 793)	(1 829)	(1 865)	(1 903)	(1 941)	(1 980)	(2 019)	(2 060)	(2 101)	(2 143)	(2 186)	(2 186)
Operointikulut	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Riskivaraus	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toimintakulujen kasvu	-	-	(1 030)	(5 106)	(5 136)	(5 166)	(5 197)	(5 229)	(5 262)	(5 295)	(5 329)	(5 363)	(5 398)	(5 434)	(5 471)	(5 508)	(5 546)	(5 585)	(5 624)	(5 665)	(5 706)	(5 748)	(5 748)	(26 597)
Toimintakatevaikutus	-	-	(1 030)	(5 106)	(5 136)	(5 166)	(5 197)	(5 229)	(5 262)	(5 295)	(5 329)	(5 363)	(5 398)	(5 434)	(5 471)	(5 508)	(5 546)	(5 585)	(5 624)	(5 665)	(5 706)	(5 748)	(5 748)	(26 597)
Korkokulujen kasvu	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PTS-rahoituksen korot	-	-	-	-	(0)	(0)	(0)	(1)	(4)	(5)	(6)	(8)	(9)	(24)	(25)	(34)	(36)	(41)	(69)	(81)	(85)	(102)	(109)	(109)
Vuosikatevaikutus	-	-	(1 030)	(5 106)	(5 136)	(5 166)	(5 198)	(5 230)	(5 265)	(5 300)	(5 334)	(5 372)	(5 408)	(5 458)	(5 495)	(5 542)	(5 582)	(5 626)	(5 693)	(5 746)	(5 791)	(5 850)	(5 850)	(26 706)
Poistojen kasvu	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tulosvaikutus yhteensä	-	-	(1 030)	(5 106)	(5 136)	(5 166)	(5 198)	(5 230)	(5 265)	(5 300)	(5 334)	(5 372)	(5 408)	(5 458)	(5 495)	(5 542)	(5 582)	(5 626)	(5 693)	(5 746)	(5 791)	(5 850)	(5 850)	(26 706)
*Koron osuus	-	-	(1 030)	(2 081)	(2 030)	(1 978)	(1 925)	(1 869)	(1 812)	(1 753)	(1 692)	(1 628)	(1 563)	(1 496)	(1 426)	(1 354)	(1 280)	(1 203)	(1 124)	(1 042)	(957)	(870)	(780)	(780)
*Lyhennyksen osuus	-	-	-	(1 525)	(1 575)	(1 627)	(1 681)	(1 736)	(1 793)	(1 853)	(1 914)	(1 977)	(2 042)	(2 110)	(2 179)	(2 251)	(2 325)	(2 402)	(2 481)	(2 563)	(2 648)	(2 735)	(2 735)	(23 631)
<b>TASE</b>																								
Taseen aineelliset hyödykkeet	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20 806	-
PTS-tasearvo	-	-	-	2	5	13	21	115	162	175	264	291	759	775	1 068	1 136	1 293	2 144	2 532	2 665	3 175	3 416	4 419	4 419
Lainapääoma	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PTS-rahoituksen pääoma	-	-	-	2	5	13	21	115	162	175	264	291	759	775	1 068	1 136	1 293	2 144	2 532	2 665	3 175	3 416	-	-
<b>KASSAVIRTA</b>																								
<b>Toiminnan rahavirta</b>																								
Vuosikatevaikutus	-	-	(1 030)	(5 106)	(5 136)	(5 166)	(5 198)	(5 230)	(5 265)	(5 300)	(5 334)	(5 372)	(5 408)	(5 458)	(5 495)	(5 542)	(5 582)	(5 626)	(5 693)	(5 746)	(5 791)	(5 850)	(5 850)	(26 706)
<b>Investointien rahavirta</b>																								
Investointikustannus	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PTS-Investoinnit	-	-	-	(2)	(4)	(8)	(9)	(100)	(57)	(23)	(104)	(45)	(511)	(62)	(357)	(140)	(240)	(984)	(547)	(308)	(721)	(476)	(1 303)	(1 303)
Investointien rahavirta yhteensä	-	-	-	(2)	(4)	(8)	(9)	(100)	(57)	(23)	(104)	(45)	(511)	(62)	(357)	(140)	(240)	(984)	(547)	(308)	(721)	(476)	(1 303)	(1 303)
<b>Rahoituksen rahavirta</b>																								
Lainan nostot	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lyhennykset	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PTS-rahoituksen nostot	-	-	-	2	4	8	9	100	57	23	104	45	511	62	357	140	240	984	547	308	721	476	1 303	1 303
PTS-rahoituksen lyhennykset	-	-	-	(0)	(0)	(1)	(1)	(6)	(9)	(10)	(15)	(18)	(43)	(46)	(64)	(71)	(83)	(132)	(160)	(175)	(211)	(235)	(300)	(300)
PTS-rahoituksen jäännösarvo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4 419)
Rahoituksen rahavirta yhteensä	-	-	-	2	3	8	8	94	48	13	89	27	468	16	293	68	156	852	388	133	510	241	(3 416)	(3 416)
<b>Rahavarojen muutos</b>	-	-	(1 030)	(5 106)	(5 136)	(5 167)	(5 199)	(5 236)	(5 274)	(5 310)	(5 350)	(5 389)	(5 451)	(5 505)	(5 560)	(5 613)	(5 665)	(5 758)	(5 853)	(5 921)	(6 002)	(6 084)	(31 425)	(31 425)

# Hyvinvointikeskus vuokramallilla

Vaikutukset tilinpäätökseen, TEUR	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	
<b>TULOSLASKELMA</b>																								
Transaktiokustannus	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vuokrakulut / Palvelumaksut*	-	-	(4 436)	(4 525)	(4 615)	(4 707)	(4 802)	(4 898)	(4 996)	(5 096)	(5 197)	(5 301)	(5 407)	(5 516)	(5 626)	(5 738)	(5 853)	(5 970)	(6 090)	(6 211)	(6 336)	(6 462)	(6 598)	
Ylläpitokulut	-	-	(1 500)	(1 530)	(1 561)	(1 592)	(1 624)	(1 656)	(1 690)	(1 723)	(1 758)	(1 793)	(1 829)	(1 865)	(1 903)	(1 941)	(1 980)	(2 019)	(2 060)	(2 101)	(2 143)	(2 186)	(2 230)	
Operointikulut	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Riskivaraus	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Toimintakulujen kasvu	-	-	(5 936)	(6 055)	(6 176)	(6 300)	(6 426)	(6 554)	(6 685)	(6 819)	(6 955)	(7 094)	(7 236)	(7 381)	(7 529)	(7 679)	(7 833)	(7 989)	(8 149)	(8 312)	(8 478)	(8 648)	(8 818)	
Toimintakatevaikutus	-	-	(5 936)	(6 055)	(6 176)	(6 300)	(6 426)	(6 554)	(6 685)	(6 819)	(6 955)	(7 094)	(7 236)	(7 381)	(7 529)	(7 679)	(7 833)	(7 989)	(8 149)	(8 312)	(8 478)	(8 648)	(8 818)	
Korkokulujen kasvu	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
PTS-rahoituksen korot	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Vuosikatevaikutus	-	-	(5 936)	(6 055)	(6 176)	(6 300)	(6 426)	(6 554)	(6 685)	(6 819)	(6 955)	(7 094)	(7 236)	(7 381)	(7 529)	(7 679)	(7 833)	(7 989)	(8 149)	(8 312)	(8 478)	(8 648)	(8 818)	
Poistojen kasvu	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Tulosvaikutus yhteensä	-	-	(5 936)	(6 055)	(6 176)	(6 300)	(6 426)	(6 554)	(6 685)	(6 819)	(6 955)	(7 094)	(7 236)	(7 381)	(7 529)	(7 679)	(7 833)	(7 989)	(8 149)	(8 312)	(8 478)	(8 648)	(8 818)	
*Koron osuus	-	-	(0)	(0)	(0)	(0)	(1)	(4)	(5)	(6)	(8)	(9)	(24)	(25)	(34)	(36)	(41)	(69)	(81)	(85)	(102)	(109)	(116)	
*Lyhennyksen osuus	-	-	(0)	(0)	(1)	(1)	(6)	(9)	(10)	(15)	(18)	(43)	(46)	(64)	(71)	(83)	(132)	(160)	(175)	(211)	(235)	(300)	(375)	
<b>TASE</b>																								
Taseen aineelliset hyödykkeet	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
PTS-tasearvo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Lainapääoma	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
PTS-rahoituksen pääoma	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>KASSAVIRTA</b>																								
<b>Toiminnan rahavirta</b>																								
Vuosikatevaikutus	-	-	(5 936)	(6 055)	(6 176)	(6 300)	(6 426)	(6 554)	(6 685)	(6 819)	(6 955)	(7 094)	(7 236)	(7 381)	(7 529)	(7 679)	(7 833)	(7 989)	(8 149)	(8 312)	(8 478)	(8 648)	(8 818)	
<b>Investointien rahavirta</b>																								
Investointikustannus	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
PTS-Investoinnit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Investointien rahavirta yhteensä	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Rahoituksen rahavirta</b>																								
Lainan nostot	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Lyhennykset	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
PTS-rahoituksen nostot	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
PTS-rahoituksen lyhennykset	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
PTS-rahoituksen jäännösarvo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Rahoituksen rahavirta yhteensä	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Rahavarojen muutos</b>	-	-	(5 936)	(6 055)	(6 176)	(6 300)	(6 426)	(6 554)	(6 685)	(6 819)	(6 955)	(7 094)	(7 236)	(7 381)	(7 529)	(7 679)	(7 833)	(7 989)	(8 149)	(8 312)	(8 478)	(8 648)	(8 818)	



Kiitos!





## 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.*