

Lauttasaaren yhteiskoulu
Jorma Kreivi

Helsingin kaupungin liikuntavirasto
Osastopäällikkö Petteri Huurre

Selvitys Lauttasaaren yhteiskoulun liikuntahallihankkeen rahoittamisesta

1. Liikuntahallia varten perustetaan kiinteistöosakeyhtiö

Lauttasaaren yhteiskoulun uutta liikuntahallia varten perustetaan erillinen kiinteistöosakeyhtiö. Näin rakentamisen arvonnisäverot saadaan vähennetyksi rakentamiskustannuksista (omankäytön alv) edellyttäen, että perittävät vuokrat ovat arvonnisäverollisia. Hallin käytöstä maksavat vuokraa kaikki käyttäjät mukaan lukien Lauttasaaren yhteiskoulu ja Lauttasaaren ala-asteen koulu.

Liikuntahallin rakennuskustannukset ovat 5 992 000 euroa (maaliskuu 2013). Kahteen tilaan jaettavan liikuntasalin ala on 1347 m² ja koulun hallinto- ja kirjastotiloja kohteeseen tulee 271 m². Koko rakennuksen hyötyala on 2213 m²:ä.

Perustettavan kiinteistöosakeyhtiön omistaa Lauttasaaren yksityiskoulujen kannatusyhdistys ry ja hallin rakentamiskustannukset katetaan seuraavasti. Ns. koululainalla rahoitetaan 45 %:n, urheilu- ja liikuntalaitosrahastolainalla 40 %:n ja vaihtovelkakirjalainoilla 14 %:n osuus rakentamisen kustannuksista. Lauttasaaren yksityiskoulujen kannatusyhdistykselle jää katettavaksi 1 %:n osuus ja näin ollen omarahoitusosuus koko hankkeesta on 15 % eli yhteensä 895 000 euroa.

Edellä mainitusta vaihtovelkakirjalainasta on keskusteltu alustavasti sekä eläkeyhtiöiden että hallin tulevien käyttäjien kanssa. Eläkeyhtiön osuus on arviolta 12 % ja hallin vuokralaisten osuus 2 % vaihtovelkakirjalainojen osuudesta. Joukkovelkakirjoihin sisältyy merkitsijälle maksettava vuotuinen korko sekä vaihto-oikeus kohde-etuuteen eli hallinyhtiön osakkeisiin. Vaihto-oikeutta voidaan käyttää vain jos molemmat osapuolet haluavat. Rahoituslaskelmassa vaihtovelkakirjojen korko on 5 %. Lainoilla ei ole vakuutta ja takaisinmaksu eräänny ensimmäisen kerran 10 vuoden kuluttua. Laina maksetaan pois 15 vuoden kuluttua.

Hallin vuokralaisille tarjottavien vaihtovelkakirjojen merkitsijät antavat eläkeyhtiölle etuoikeuden heidän vaihtovelkakirjalainan takaisinmaksua koskien sekä lunastussitoumuksen koskien tilannetta, jossa halliyhtiö ei pysty maksamaan takaisin

vaihtovelkakirjalainaa ja eläkeyhtiö ei halua halliyhtiön osakkeita itselleen lunastaa. Tällöin vaihtovelkakirjalainan lunastavat vuokralaiset.

2. Lainojen vakuudet

Kaupungin lainojen vakuutena on rakennettava liikuntahalli kiinteistökiinnityksinä sekä tontin vuokrasopimus. Tällöin rakennuksen valmistuessa velkaa olisi yhteensä 85 % koko kiinteistön arvosta. Vaihtovelkakirjoilla ei ole vakuutta.

3. Hallin käyttökustannukset

Hallin käyttö- ja ylläpitokustannukset ovat vuositasolla 218 974 euroa (alv 24 %). Rakennuksen ja ulkoalueiden hoitamiseen on arvioitu menevän vuodessa 26 980 euroa. Huoneistomenot kattaen siivouksen lämmön, sähkön ja jätehuollon ovat 72 562 euroa vuodessa. Vakuutukset, tontin vuokra ja kiinteistövero ovat vuodessa 34 488 euroa ja isännöintikuluiksi on laskettu 9 140 euroa vuodessa.

Alla on tulos- ja kassavirtalaskelma hallin tuotoista ja lainojen hoidosta.

LAUTTASAAREN YHTEISKOULUN LIIKUNTATILAT

ALV 0 %

4.3.2013

Laajennus	5 992 000	Vieras pääoma yht.	5 096 800	VVK Eläkesäätiö korko	5,0 %	LYK käyttö h/v	3 040
Omarahoitus	895 200	Koululaina	2 700 000	VVK II käyttäjät	5,0 %	Myllykallion käyttö h/v	1 520
Kannatusyhdistys	50 000	Korko	0,0 %			Ulkopuolinen h/v	5 535
VVK Eläkeyhtiö	700 000	Lyhennys	0			Käyttö yhteensä	10 095
VVK II käyttäjät	145 200	UL-laitosrahasto laina	2 396 800	Ylläpitokustannukset/V	218 974		
		Korko	1,5 %	Kustannusten nousu	2,5 %	Hinnat	
		Lyhennys vuodessa	119 840	Sumu poisto	2,5 %	Uusihalli/€/h (1/2)	45,00
		Laina-aika	20	LTV	85 %	Vanhahalli/€/h	40,00

	Vuosi 1	Vuosi 2	Vuosi 3	Vuosi 4	Vuosi 5	Vuosi 6	Vuosi 7	Vuosi 8	Vuosi 9	Vuosi 10
TUOSLASKELMA										
LYKn käyttö	156 000	159 900	163 898	167 995	172 195	176 500	180 912	185 435	190 071	194 823
Myllykallion käyttö	68 400	70 110	71 863	73 659	75 501	77 388	79 323	81 306	83 339	85 422
Ulkopuolinen tuotto	239 610	245 600	251 740	258 034	264 485	271 097	277 874	284 821	291 942	299 240
Hoitokulut	-218 974	-224 448	-230 060	-235 811	-241 706	-247 749	-253 943	-260 291	-266 799	-273 469
Käyttökate	245 036	251 162	257 441	263 877	270 474	277 236	284 167	291 271	298 553	306 016
Poistot	-149 800	-146 055	-142 404	-138 844	-135 372	-131 988	-128 688	-125 471	-122 334	-119 276
VVK lainojen korot	-42 260	-42 260	-42 260	-42 260	-42 260	-42 260	-42 260	-42 260	-42 260	-42 260
Liintarahastolainan korko	-35 952	-34 154	-32 357	-30 559	-28 762	-26 964	-25 166	-23 369	-21 571	-19 774
Ttulos	17 024	28 693	40 421	52 214	64 080	76 024	88 052	100 171	112 387	124 707

	Vuosi 1	Vuosi 2	Vuosi 3	Vuosi 4	Vuosi 5	Vuosi 6	Vuosi 7	Vuosi 8	Vuosi 9	Vuosi 10
KASSAVIRTALASKELMA										
Käyttökate	245 036	251 162	257 441	263 877	270 474	277 236	284 167	291 271	298 553	306 016
Kaupungin lainan lyhennys	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
U&L-laitosrahaston lyhennys	-119 840	-119 840	-119 840	-119 840	-119 840	-119 840	-119 840	-119 840	-119 840	-119 840
Lainojen korot	-78 212	-76 414	-74 617	-72 819	-71 022	-69 224	-67 426	-65 629	-63 831	-62 034
Vapaa kassavirta	46 984	54 908	62 984	71 218	79 612	88 172	96 900	105 802	114 881	124 143

Laskelmassa on käytetty hallinkäyttöasteena noin 70 %:n olettamusta eli käyttäjät maksaisivat vain todellisten käyttötuntien mukaan. Vapaa kassavirta lainanlyhennysten ja koronmaksujen jälkeen riittää kerryttämään vaihtovelkakirjalainan takaisinmaksamiseen tarvittavan pääoman.

Lauttasaaren yksityiskoulujen kannatusyhdistys ry uskoo, että liikuntahallin toteutus esitetyllä mallilla on realistinen ja valmistuessaan palvelisi sekä Lauttasaaren molempien koulujen että lauttasaarelaisten seurojen ja yhteisöjen liikuntatilatarpeita.

Helsingissä 12.3.2013

Jorma Kreivi
rehtori