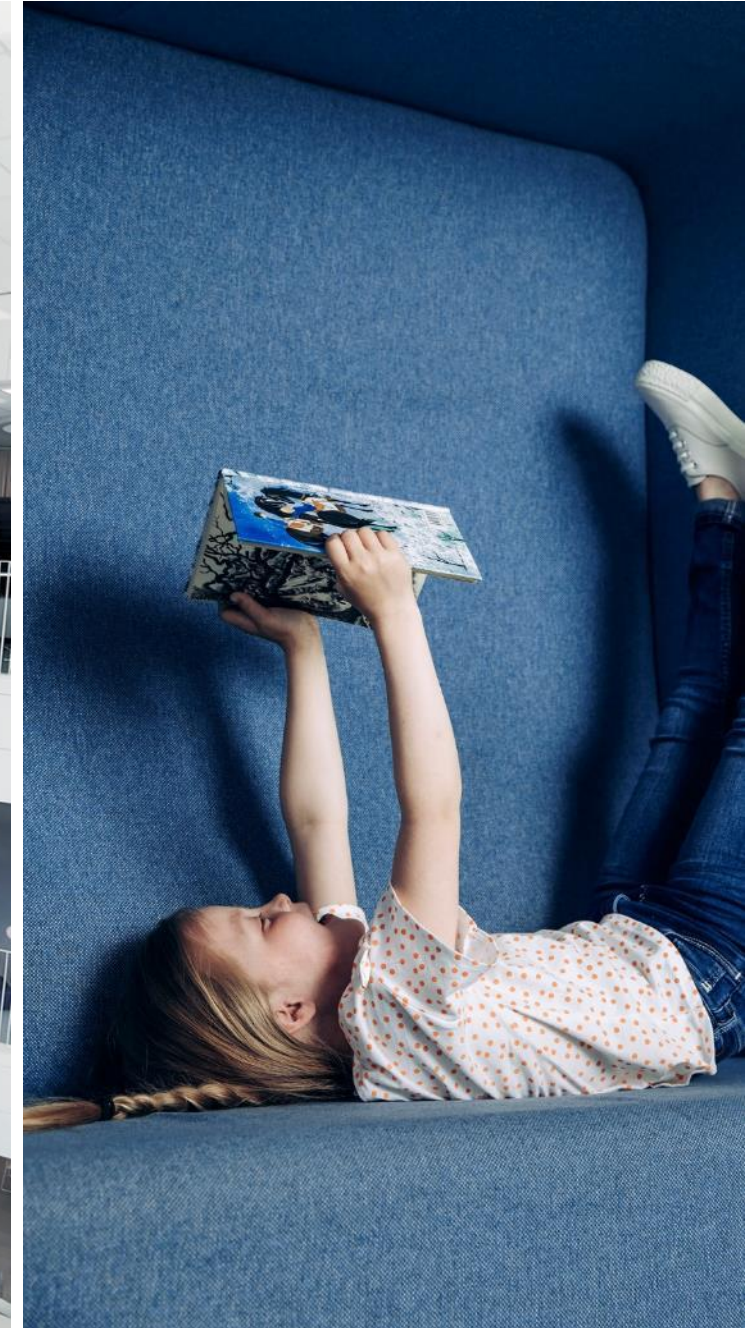


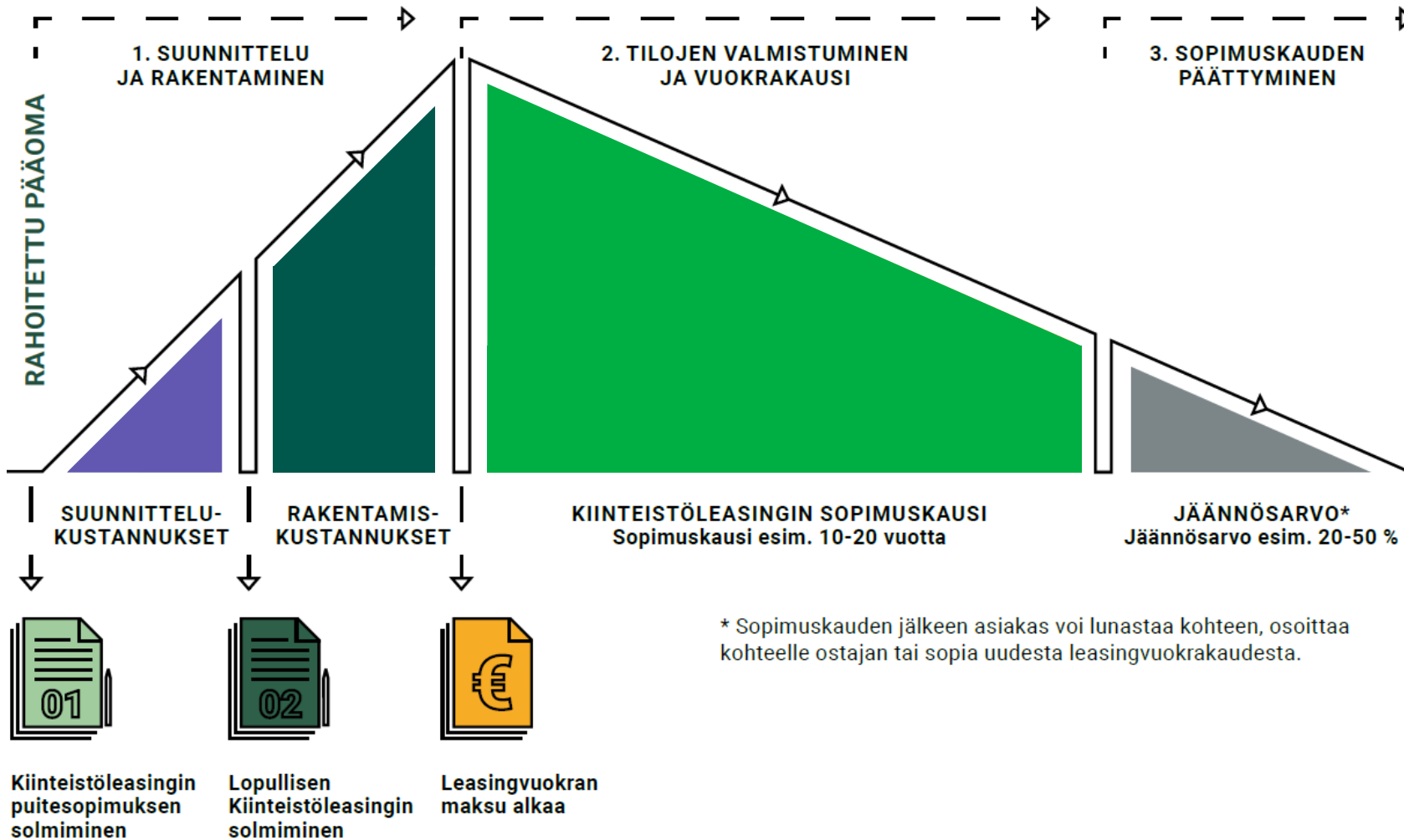
Kiinteistöleasing

Daniel Eriksson
17.11.2022

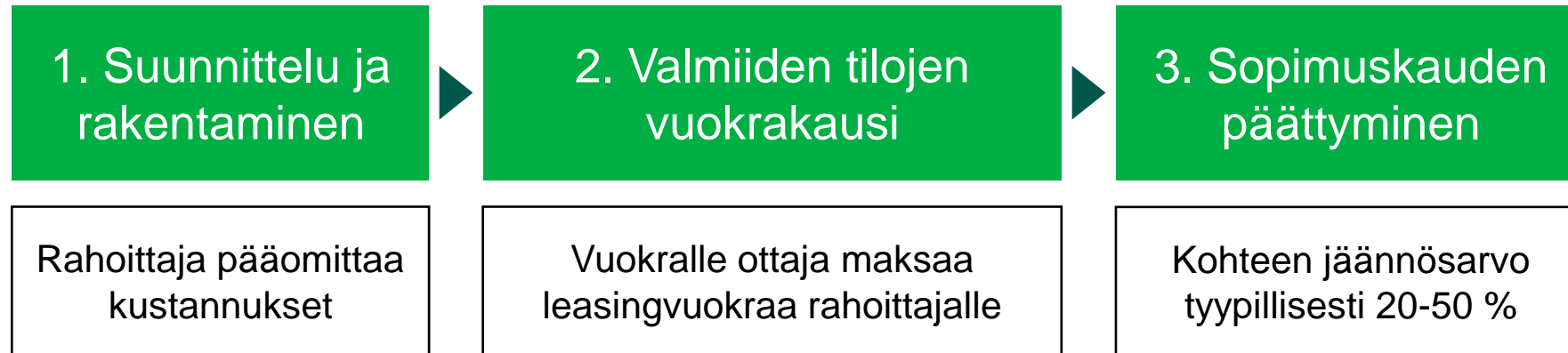
Kuntarahoitus



Kiinteistöleasingin vaiheet



Kiinteistöleasingin vaiheet



Kiinteistöleasing vs. laina (1/2)

	Kiinteistöleasing	Laina
Käyttötarkoitus	Pääomavuokraus	Omistamisen rahoitus
Rahoitusaika	Kohteen elinkaaren mukaan	Sopimuksen mukaan
Lyhennyssuunnitelma	Annuiteetti	Tasalyhennys
Omistus	Asiakkaalla optio lunastaa aina marginaalin tarkastushetkellä tai sopimuksen päättyessä	Asiakas omistaa kohteen
ALV-vähennys	Vuokraerittäin	Toimitushetkellä, eli maksupostien maksamisen yhteydessä

Kiinteistöleasing vs. laina (2/2)

	Kiinteistöleasing	Laina
Kirjanpito	Kuluina tuloslaskelmaan, vastuuerittely tilinpäätöksen liitetietoihin. Leasingvastuut verrannollisia lainaan, jäännösarvo ulkopuolella.	Poistot ja kulut tuloslaskelmaan, taseessa käyttöomaisuuteen ja vieraaseen pääomaan
Avustukset	Investointiavustuksien hakeminen ei aina mahdollista. Rahoittaja voi poikkeustilanteessa hakea avustusta.	Investointiavustukset ovat täysimääräisesti haettavissa.
Sopimusten tekemisen ajoitus	Toteutettava viimeistään urakkasopimusten allekirjoittamisen yhteydessä.	Joustavasti rahoitustarpeen mukaan.

Tehtäviä päätöksiä, hyvissä ajoin ennen allekirjoitusta

- Päätös urakoitsijasta
- Päätös rahoitusmuodosta ja rahoittajasta
- Päätös maanvuokraamisesta Kuntarahoitus Oyj:lle

- Kaikkien päätösten on oltava lainvoimaisia, ennen kuin sopimuskokonaisuus voidaan allekirjoittaa ja rahaliikenne alkaa

- Kaikki sopimukset allekirjoitetaan samanaikaisesti: kiinteistöleasingsopimus liitteineen (erityiset sopimusehdot, yleiset sopimusehdot, maanvuokrasopimus, rakennuttamissopimus ja urakkasopimus/urakkasopimukset)

Kiinteistöleasing

- Oulaisten kaupunki kilpailuttaa varsinaisen rahoituskohteen ja valitsee kohteeseen sopivan rahoituksen
- Oulaisten kaupunki on rakennuttaja ja Kuntarahoitus rahoittaja
- Oulaisten kaupunki allekirjoittaa urakkasopimuksen (normaali alv. käytäntö) Kuntarahoituksen puolesta ja lukuun
- Oulaisten kaupunki ja KuRa allekirjoittavat yhdessä rahoitussopimuksen liitteineen ja maanvuokrasopimuksen
- Rakennuttamissopimus on ainoa kolmikantasopimus, joka allekirjoitetaan Oulaisten, urakoitsijan ja KuRan toimesta
- Rahaliikenne alkaa kun sopimukset on allekirjoitettu ja kaikki on lainvoimaista
- Sopimukset allekirjoitetaan viimeistään juuri ennen varsinaisen rakentamisen alkamista, suunnittelu- ym. Ennen varsinaista rakentamista kertyneet kustannukset on mahdollista laskuttaa jälkikäteen ja lisätä limiittiin
- Oulaisten kaupunki vuokraa tontin KuRalle (oma kiinteistö tai rasitteeton määräala), Kuntarahoitus merkitään parhaalle etusijalle
- Tarvittavia päätöksiä: päätös rahoituksesta ja rahoittajasta, päätös maanvuokraamisesta, päätös urakoitsijasta
- Kaupungin on mahdollista lunastaa kohde itselleen ilman lisäkustannuksia, joka marginaalintarkastuksen yhteydessä
- Kun kunta lunastaa, ei tule varainsiirtoveroseuraamuksia

Hankkeiden soveltuvuus vihreän rahoituksen piiriin

Vihreään rahoitussalkkuun voidaan hyväksyä ympäristöhankkeita, joissa **syntyy selkeitä ja mitattavia positiivisia ympäristövaikutuksia** alla olevissa kategorioissa.

Kestävä
rakentaminen

Kestävä
joukkoliikenne

Uusiutuva
energia

Vesi- ja
jätevesihuolto

Energia-
tehokkuus

Jätehuolto

Ympäristön-
hoito



Vertailu: laina, leasing ja vuokra-malli

Hankkeen tiedot

Kokonaiskustannus (alv 0 %)	8 500 000 eur
Jakson pituus	20 v.

Tässä laskelmassa jakson pituudeksi valittavissa 1-30 vuotta.

Rahoitusvaihtoehdot

1. Laina

Viitekorko	2,82 %
Marginaali	0,34 %
Kokonaiskorko	3,16 %

Lyhennystyyppi	Tasa
----------------	------

Tasalyhennys on tyypillisin lyhennystapa. Lainalle voidaan räätälöidä myös muu lyhennysohjelma. Annuiteettilyhennys on vertailukelpoinen leasingmaksun kanssa.

2. Leasing

Viitekorko	2,82 %
Marginaali	0,42 %
Kokonaiskorko	3,24 %

Leasingjakson pituus	20 v.
Jäännösarvo	33 %
Lunastushinta	2 833 333 eur

Leasingvuokra (annuiteetti) määräytyy perustuen korkotasoon, vuokrajakson pituuteen ja jäännösarvoon. Jos vuokraus on lyhyempi kuin lainassa, voidaan maksuprofiili mitoitaa pidempää tasalyhenteistä lainaa vastaavaksi.

3. Vuokra/sijoittaja

Alkutuottovaade	8,00 %
-----------------	--------

Ensimmäinen indeksointi	2 v. kuluttua
Indeksointikerroin	3,00 %

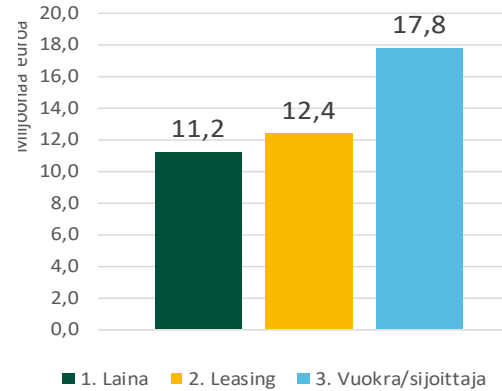
(esim. keskim. rakennuskustannusindeksi kaudella)

Alkuvuokratuotoksi arvioitu laskelmassa yleisesti markkinoilla käytetty taso. Tyypillisesti alkuvuokraa indeksoidaan vuosittain esim. rakennuskustannus-indeksillä, mikä johtaa nousevaan maksuprofiiliin.

Voit muuttaa keltaisella merkittyjen solujen arvoja. Laskelma päivittyy tekemiesi muutosten mukaisesti.

Pääomakulut: lainanhoitomaksut sekä vuokratulot

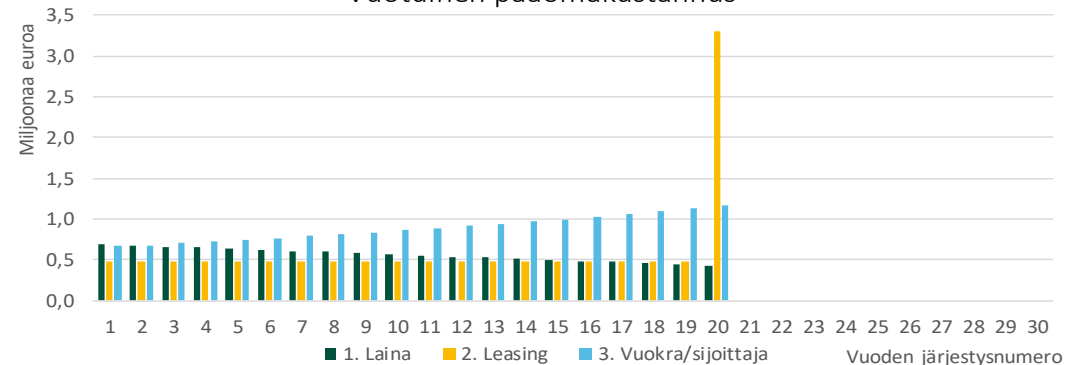
Maksut yhteensä



Ensimmäisen vuoden maksut

1. Laina:	687 000 eur
2. Leasing:	476 000 eur
3. Vuokra/sijoittaja:	680 000 eur

Vuotuinen pääomakustannus



Vertailu: laina, leasing ja vuokra-malli

Vuotuiset maksut

Maksut vuosittain	1. Laina	2. Leasing	3. Vuokra/sijoittaja
Yhteensä (eur)	11 197 192	12 350 602	17 759 471

Vuosi	1. Laina	2. Leasing	3. Vuokra/sijoittaja
Vuoden nro	Lyhennys ja korko eur	Vuokra eur	Vuokra eur
1	687 444,58	475 863,45	680 000,00
2	674 014,58	475 863,45	680 000,00
3	660 584,58	475 863,45	700 400,00
4	647 154,58	475 863,45	721 412,00
5	633 724,58	475 863,45	743 054,36
6	620 294,58	475 863,45	765 345,99
7	606 864,58	475 863,45	788 306,37
8	593 434,58	475 863,45	811 955,56
9	580 004,58	475 863,45	836 314,23
10	566 574,58	475 863,45	861 403,66
11	553 144,58	475 863,45	887 245,77
12	539 714,58	475 863,45	913 863,14
13	526 284,58	475 863,45	941 279,03
14	512 854,58	475 863,45	969 517,40
15	499 424,58	475 863,45	998 602,93
16	485 994,58	475 863,45	1 028 561,01
17	472 564,58	475 863,45	1 059 417,84
18	459 134,58	475 863,45	1 091 200,38
19	445 704,58	475 863,45	1 123 936,39
20	432 274,58	3 309 196,78	1 157 654,48

Laskuri

	Summa alv 0%	Vuokrauskk	Jäännösarvo %	Jäännösarvo	Viitekorko	Viitekorko %	Marginaali	Kokonaiskorko	Vuokra/kk	Vuokra/vuosi
Putsari	7 000 000,00 €	240	33,3 %	2 333 333 €	Euribor 6kk	2,820 %	0,42 %	3,240 %	32 657,30 €	390 390,91 €
Putsari	7 500 000,00 €	240	33,3 %	2 500 000 €	Euribor 6kk	2,820 %	0,42 %	3,240 %	34 989,96 €	418 275,97 €
Putsari	8 000 000,00 €	240	33,3 %	2 666 667 €	Euribor 6kk	2,820 %	0,42 %	3,240 %	37 322,62 €	446 161,04 €
Putsari	8 500 000,00 €	240	33,3 %	2 833 333 €	Euribor 6kk	2,820 %	0,42 %	3,240 %	39 655,29 €	474 046,10 €
Putsari	9 000 000,00 €	240	33,3 %	3 000 000 €	Euribor 6kk	2,820 %	0,42 %	3,240 %	41 987,95 €	501 931,17 €
Putsari	9 500 000,00 €	240	33,3 %	3 166 667 €	Euribor 6kk	2,820 %	0,42 %	3,240 %	44 320,62 €	529 816,23 €
Putsari	10 000 000,00 €	240	33,3 %	3 333 333 €	Euribor 6kk	2,820 %	0,42 %	3,240 %	46 653,28 €	557 701,30 €
Putsari	10 500 000,00 €	240	33,3 %	3 500 000 €	Euribor 6kk	2,820 %	0,42 %	3,240 %	48 985,94 €	585 586,36 €
Putsari	11 000 000,00 €	240	33,3 %	3 666 667 €	Euribor 6kk	2,820 %	0,42 %	3,240 %	51 318,61 €	613 471,43 €

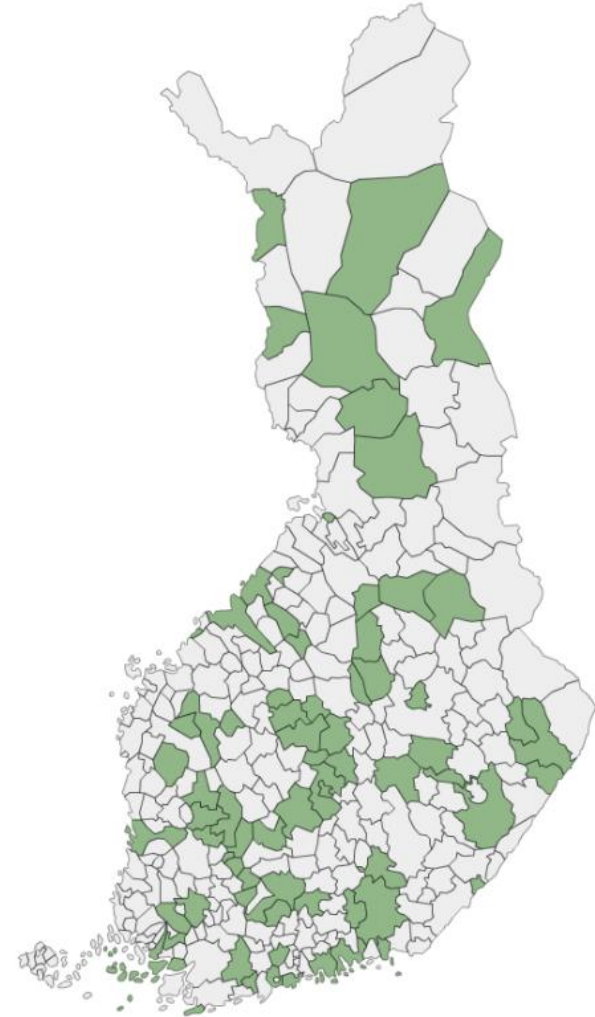
Kiinteistöleasingin etuina ovat:

- Leasingmaksut tulevat maksuun vasta, kun kohde on valmis. Kiinteistöleasing sisältää rakentamisen aikaisen rahoituksen.
- Jäännösarvon johdosta rahoituksen hoidon kustannukset ovat alkuvaiheessa selkeästi pienempiä kuin yhtä pitkän tasalyhenteisen lainan lyhennykset ja korko.
- Yksi kohdekohtainen sopimus, joka sisältää kaikki hankkeen kulut. Rakenne on selkeä ja helpottaa mm. sisäisen vuokran laskemista.
- Purkukustannukset on mahdollista jaksottaa koko leasingkaudelle, taseinvestointiin ne eivät voi sisältyä vaan ovat purkuvuoden käyttötalouden kustannus
- Kiinteistöleasing on marginaaliltaan ainoastaan n. 0,08 % kalliimpi kuin taselaina. Siinä ei ole marginaalin lisäksi muita kustannuksia tai indeksikorotuksia.
- Kiinteistöleasing on tarvittaessa uudelleenjärjesteltävissä taselainaksi. Jos järjestely tehdään marginaalin tarkistushetkellä, siitä ei aiheudu ylimääräisiä rahoituskustannuksia.

Rahoitettuja kohteita yli 200 kpl

Kiinteistöleasingilla rahoitettu:

- Kouluja
- Päiväkoteja
- Paloasemia
- Keskuskeittiöitä
- Väistötiloja
- Sairaaloita
- Hyvinvointikeskuksia
- Jätevedenpuhdistamoja





Daniel Eriksson

Rahoituspäällikkö, Leasing

Puh. +358 50 595 8422

Rahoituspalveluiden yhteystiedot:

09 6803 5630

antolainaus@kuntarahoitus.fi

leasing@kuntarahoitus.fi

Sähköpostiosoitteemme ovat
muotoa

etunimi.sukunimi@kuntarahoitus.fi

Lisätietoja saat osoitteesta
kuntarahoitus.fi

An aerial photograph showing a dense green forest on the left and a dark blue lake on the right. The lake's surface is covered with reflections of white clouds from the sky above. The word "Kiitos!" is written in large, white, sans-serif font across the middle of the image, overlapping both the forest and the lake.

Kiitos!



Vastuuvapauslauseke

Kuntarahoitus on laatinut tämän esityksen. Sen tiedot perustuvat esityksen laatimishetken tilanteeseen ja voivat muuttua ilman erillistä ilmoitusta. Kuntarahoituksella ei ole velvollisuutta päivittää, muokata tai täydentää julkaisua. Esitystä ei ole laadittu erityisesti kenellekään henkilölle tai yhteisölle. Mitään siinä olevaa ei voi tulkita sijoitusneuvoksi tai tarjoukseksi ostaa tai myydä arvopapereita. Tämä esitys on tarkoitettu ainoastaan alkuperäisen vastaanottajan käyttöön, eikä esitystä tai sen osaa saa käyttää tai kopioida ilman Kuntarahoituksen lupaa. Tätä esitystä tai sen kopioita ei saa levittää Yhdysvaltoihin eikä yhdysvaltalaisille vastaanottajille vastoin Yhdysvaltain laissa asetettuja rajoituksia. Myös muiden maiden lait ja säännökset voivat rajoittaa tämän esityksen levittämistä.