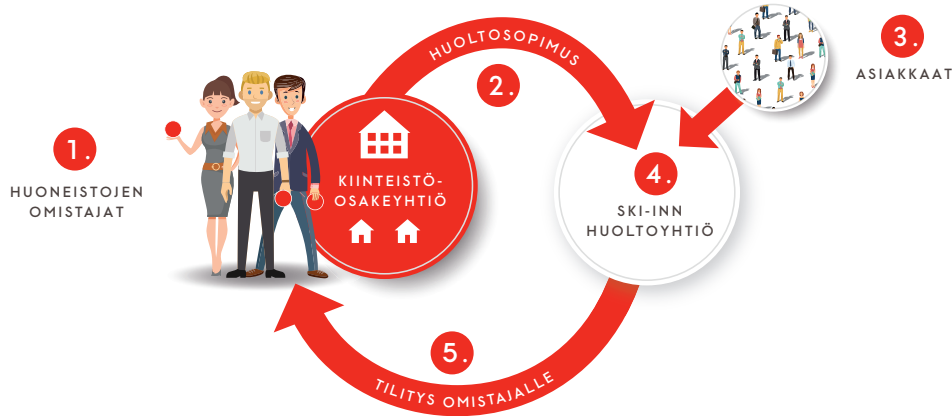


SINÄ OMISTAT, SKI-INN HUOLEHTII

Ski-Inn on helppo ja tuottava tapa omistaa huoneisto tunturissa. Näin Ski-Inn toimii:



1. Omistajat omistavat osakkeita kiinteistöosaakeyhtiöstä

2. Ski-Inn on kiinteistöosaakeyhtiön valitsema huoltoyhtiö
Huoltoyhtiö Ski-Inn Hotels & Apartments Oy vuokraa huoneistoa huoltosopimuksen mukaisesti, kun omistaja ei sitä itse käytä. Samanlaiset huoneiston muodostavat vuokratuotot, jonka kesken tuotot jaetaan.

3. Asiakkaat tuovat tulot

Ski-Inn myy ja markkinoi huoneistoja ja saa lyhentämättömänä 100% lomailijan maksamasta majoitusmaksusta.

4. Ski-Inn huolehtii kaikesta

Ski-Inn huoltoyhtiö vastaa huoneistojen ylläpidosta, myynnistä, markkinoinnista, vastaanotosta, hallinnosta sekä rahaliikenteestä omistajien puolesta.

5. Ski-Inn tilittää tulot omistajille

Kahdesti vuodessa, kesäkauden ja talvikauden päätteeksi Ski-Inn laatii tilityslaskelman kullekin omistajalle. Laskelmissa ilmoitetaan huoneiston tulot ja kulut sekä huoneiston tuotto. Tilityksessä on tarkat ohjeet ja laskelmat mm. verotusta varten. Tulojen ja kulujen muodostuminen on kuvattu tarkemmin seuraavalla sivulla.

SKI-INN TEKEE OMISTAMISESTA HELPPOA

Sen lisäksi että Ski-Inn kohteet sijaitsevat aina hiihtokeskusten ytimessä, niiden omistamisen vaivattomuus on vertaansa vailla.

Tavanomaista lomahuoneistoa vuokratessa omistajan on järjestettävä vuokrauksen lisäksi mm. avainten luovutus, huoneiston siivous, liinavaatteet, pienet ja suuret korjaukset, vesi- ja sähkösovimukset ja mahdolliset reklamaatiot. Omistaja voi tehdä osan näistä itse tai hankkia alihankkijoita tehtäviin. Heitä tulee kuitenkin ohjeistaa ja valvoa, sekä tarkistaa ja maksaa kunkin lähettämät laskut. Myös kalustehankinnat ja -täydennykset omistaja tekee itse. Kuu-kausittaisten laskujen myötä vuositasolla kertyy helposti yli sata laskua, joista on vielä tehtävä laskelmat verotusta varten.

Ski-Inn mallissa nämä kaikki on siirretty omistajan harteilta huoltoyhtiön ammatti-



maisesti ja tehokkaasti huolehdittavaksi. Voit keskittyä lomailuun ja olla varma, että huoneistosi on hyvissä käsissä ja sen kunto säilyy.

Kun et lomaile, kerrytät vuokratuottoa
Ski-Inn kohteiden sijainti hiihtokeskusten ytimessä luo pohjan myös majoitustoiminnan kannattavuudelle. Kun et itse lomaile, Ski-Inn huoltoyhtiö vuokraa huoneistoa keskusten asiakkaille ja kerryttää näin vuokratuottoasi.

Omistajien 25 % alennus ja muut edut

Ski-Inn tarjoaa omistajilleen mahdollisuuden vuokrata muita Ski-Inn huoneistoja 25 % kumppaniedulla huippusesonkien ulkopuolella.

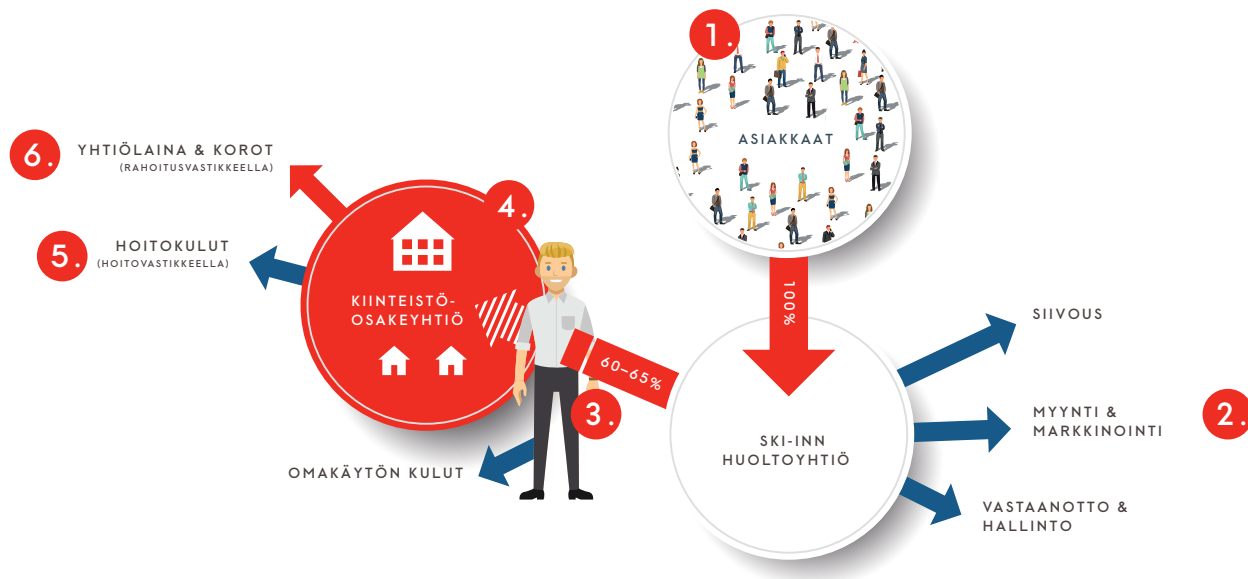
Kausittain tarjoamme muita vaihtelevia etuja mm. kausikorteista Rukan ja Pyhän rinteisiin.

SKI-INN OY FAKTAT LYHYESTI

- Perustettu 2004, liikevaihto n. 10 milj. € (2023)
- Rukalla 427, Pyhällä 133 Ski-Inn huoneistoa.
- Perheyhtiö Rukakeskus Oy:n (AAA luottoluokitus) 100 % tytäryhtiö

- Yhtiön päätavoite on maksimoida huoneistojen käyttöaste ja siten vuokratuotto omistajille
- Huoltosopimuksen mukaan yhtiö maksaa mahdollisen 5 % ylittävän tuloksen omistajille ylimääräisenä vuokratuottoa

TULOJEN JA KULUJEN MUODOSTUMINEN



- 1.** Asiakkaan maksama majoitus tilitetään huoltoyhtiölle täysimääräisenä.
- 2.** Ski-Inn huoltoyhtiö operoi toimintaa ja vastaa asiakkailta saatavilla tuloilla operoinnin kuluista:
 - a. Siivous, liinavaatteet, tarvikkeet n. 14%
 - b. Myynti, markkinointi, luottokorttimaksut n. 13%
 - c. Hotellien vastaanottopalvelut, hallinto, henkilöstökulut, omistajapalvelut n. 6%
 - d. Ski-Inn tulos n. 2-3 %
- 3.** Ski-Inn maksaa omistajille vuokrana huoneistotyyppistä riippuen 60-65 % majoitustoiminnan toteutuneesta kokonaistuotosta. Saamasi vuokratulo määräytyy koko poolin, ei oman huoneistosi tuoton perusteella.
- 4.** Kiinteistöosakeyhtiö perii omistajilta hoitovastiketta ja mahdollisesti rahoitusvastiketta. Ski-Inn maksaa vastikkeet omistajan lukuun kuukausittain. Näin vältetään omistajien turha rahaliikenne ja laskutus.
- 5.** Hoitovastikkeilla katetaan mm. vesimaksut, sähkömaksut, kiinteistöverot, nettiyhteydet, irtaimiston korjaukset, kiinteistöhuolto ja isännöinti. Omistajille ei synny mitään muita hoitokuluja huoneistosta.
- 6.** Mikäli huoneistolla on yhtiölainaa, kiinteistöosakeyhtiö perii omistajalta rahoitusvastikkeen. Rahoitusvastikkeella kiinteistöosakeyhtiö lyhentää yhtiölainaa ja maksaa sen korkoja pankille.

VALITSE SKI-INN OMISTUSTAPASI:

1. HUONEISTON OMAKÄYTTÖ 7+7 VIIKKOA

Voit käyttää Ski-Inn huoneistoasi 49 päivää talvella ja 49 päivää kesällä, yhteensä 14 viikkoa. Päivät voit valita täysin vapaasti. Mitä enemmän ja arvokkaampia aikoja käytät, sitä enemmän Omakäyttö vaikuttaa tuottoosi. Saamasi vuokratuotto pienenee kuitenkin vain noin kolmanneksen Omakäyttösi arvosta. Voit antaa korvauksetta huoneistosi kenen tahansa käyttöön Omakäytön aikana, mutta vain huoltoyhtiöllä on oikeus vuokrata huoneisto.

Huoneisto on aina siivottu ja valmis tullessasi. Siivouksen ja liina-vaatteiden kulut katetaan omakustanteisella korvauksella Omakäytöstä. Pikavaroituksia voit tehdä hiljaisempina aikoina, jolloin tuotto ei laske.

2. PUHDAS SIIJOITTAJA JA ALV-PALAUTUS

Yli puolet Ski-Inn huoneistoista on ympärivuotisesti vuokrattu huoltoyhtiölle, ilman Omakäytön mahdollisuutta. Tällöin huoneistojen rakentamiseen liittyvä arvonlisävero voidaan palauttaa omistajalle.

Voit vähentää myös hoitovastikkeiden arvonlisäveron ja alentaa vastikekuluja n. 20%. Tällöin et kuitenkaan voi käyttää huoneistoasi itse muuten kuin vuokraamalla sen markkinaehtoisesti. Muut omistajien edut ovat käytettävissäsi.

Jos omakäyttösi on vähäistä (esim. alle 2 viikkoa vuodessa), kannattaa myös alvillista omistamista harkita. Huoneiston alv-status voi muuttua enintään kerran vuodessa. Annamme tarkat ohjeet alv-velvollisiksi hakeutumisesta sekä arvonlisäveron tilityksestä.

Huoneistojen tuotot, kulut ja tilitykset

Ski-Inn Oy kertoo avoimesti kaikkien huoneistotyyppien toteutuneet vuokratuotot ja vastikekulut osoitteessa www.ski-inn.fi/ omistajille. Sivuilta löydät myös todellisia huoneistojen tilityksiä Ski-Inn omistajille, joista saat käsityksen tilityksistä ja vero-ohjeista. Huoneiston Omakäyttö laskee vuokratuottoa noin kolmanneksella Omakäytön arvosta, eli esimerkiksi 3000 euron arvoinen Omakäyttö laskee tuottoasi ja verotettavaa tuloasi noin 1000 euroa. Alvillisen sijoitushuoneiston hoitovastikkeen alv on vähennyskelpoinen eli n. 20 % alhaisempi.

Mikäli huoneistolla on yhtiölainaa, maksaa Ski-Inn koron ja lyhennyksen omistajan lukuun ja vähentää ne vuokratuotoista. Mikäli vuokratuotot eivät riitä koko yhtiölainan lyhennykseen, Ski-Inn laskuttaa erotuksen omistajalta tilityksen yhteydessä. Yhtiölainan lyhentäminen on omistajalle tuottoa huoneistosta yhtiölainan pienentyessä. Lyhennys ja korko ovat verotuksessa vähennyskelpoisia, sillä kiinteistöyhtiö tulouttaa aina saamansa rahoitusvastikkeet.

Historiallinen tuotto ei ole taie tulevasta eikä huoltoyhtiö voi antaa takeita tulevasta tuotoista. Suurin vaikutus tuottoon on kunkin huoneistotyyppin toteutuneella käyttöasteella ja keskihinnalla.