

**MAATILAN KIINTEISTÖNVUOKRAUKSEN
INVESTOINTISUUNNITELMA**



Ammattikorkeakoulututkinnon opinnäytetyö

Mustiala, Maaseutuelinkeinot

syksy, 2019

Jenni Ylikahri

Maaseutuelinkeinojen koulutusohjelma

Mustiala

Tekijä	Jenni Ylikahri	Vuosi 2019
Työn nimi	Maatilan kiinteistönvuokrauksen investointisuunnitelma	
Työn ohjaaja	Monna Alatalo	

TIIVISTELMÄ

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli kartoittaa kohdemaatilan kiinteistönvuokrauksen investointitarpeet ja niiden taloudelliset toteuttamismahdollisuudet. Kohdetilan kiinteistönvuokraustoiminta kohdistui hevostalliin ja sen oheistiloihin. Opinnäytetyön tilaajat olivat kohdetilan omistajia. Tutkimus toteutettiin haastattelemalla kiinteistönvuokrauksen asianomaisia, jotka olivat kiinteistön omistajat ja kiinteistön vuokralainen. Haastatteluiden pohjalta valikoituneista investointivaihtoehdoista laadittiin tarkat investointilaskelmat, jotta pystyttiin arvioimaan investointien taloudellisia toteuttamismahdollisuuksia.

Teoriaosuudessa selvitettiin hevostalouden tilannetta Suomessa yleisesti. Lisäksi perehdyttiin investointien luokitteluun, tuottovaatimukseen, investointilaskentaan ja erilaisiin laskentamenetelmiin.

Tutkimuksessa selvisi, että kohdetilalla oli muutamia taloudellisesti mitattuna isompia investointitarpeita ja muutamia pienempiä tarpeita. Investointilaskelmien kautta selvisi, mitkä investoinnit olisivat taloudellisesti kannattavia toteuttaa. Kaikki investoinnit eivät täyttäneet omistajien investoinneille asettamia tuottovaatimuksia. Tutkimuksen lopputuloksena kohdetilalle muodostui investointisuunnitelma ja tilalle pystyttiin määrittämään kuukausi- ja vuosikohtainen euromääräinen investointipotentiaali, jonka puitteissa investointien toteutus tuli tehdä.

Avainsanat Kiinteistönvuokraus, hevostalous, investointilaskenta

Sivut 33 sivua, joista liitteitä 5 sivua

Degree Programme in Agriculture and Rural Industries
Mustiala

Author	Jenni Ylikahri	Year 2019
Subject	Investment plan for a farm property rental	
Supervisors	Monna Alatalo	

ABSTRACT

The purpose for this thesis was to investigate the investment needs and economical practicabilities for the target farm's property rental. The target farm's property rental is concentrated on a horse stable and the supplementary premises for that. The commissioners of this thesis were the owners of the farm. The research was implemented by interviewing those concerned. In practice they were the property owner and the property renter. Based on the interviews the investment options were selected. Exact calculations were made and used as a justification when estimating the economical practicabilities.

The theoretical section of this study describes the overall situation of horse economy in Finland. Additionally, it covers classification of investments, return requirements, investment calculations and different calculation methods.

Based on the investigation and economical measurement it appeared that on the target farm there were a couple of bigger investment needs and additionally some smaller ones. The investment calculations pointed out which investments were economically profitable. All the investments did not fulfill the return requirements defined by the farm owners. As a result for this research an investment plan was created for the target farm. The monthly and yearly based euro amount investment potential was defined. That would then be used as a foundation for implementing the investments.

Keywords property rental, horse economy, investment calculation

Pages 33 pages including appendices 5 pages

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	1
2	HEVOSTALOUS.....	1
2.1	Hevostalous Suomessa.....	1
2.2	Hevostalous Satakunnassa.....	2
2.3	Hevostalouden tuet Satakunnassa.....	4
2.3.1	Aloittavan yrittäjän starttiraha.....	4
2.3.2	Palkkatuki työntekijän palkkaamiseen.....	4
2.3.3	Maaseudun yritysrahoitus.....	5
2.4	Täysihoidotallin valintakriteerit.....	5
3	INVESTOINNIN KANNATTAVUUS.....	7
3.1	Investointien luokittelu ja tuottovaatimus.....	7
3.2	Investointilaskennan lähtöarvot.....	7
3.2.1	Investoinnin hankintameno.....	7
3.2.2	Nettotuotto.....	8
3.2.3	Laskentakorkokanta.....	8
3.2.4	Investoinnin pitoaika.....	8
3.2.5	Jäännösarvo.....	9
3.3	Investointilaskentamenetelmät.....	9
3.3.1	Investointilaskentamenetelmien tarkoitus.....	9
3.3.2	Nykyarvomenetelmä.....	9
3.3.3	Annuiteettimenetelmä.....	9
3.3.4	Sisäisen korkokannan menetelmä.....	10
3.3.5	Takaisinmaksuajan menetelmä.....	10
3.3.6	Pääoman tuottoasteen menetelmä.....	10
4	KOHDETILAN ESITTELY.....	11
4.1	Sijainti.....	11
4.2	Maa-alueet ja rakennukset.....	11
4.3	Vuokraustoiminnan esittely.....	12
4.4	Vuokraustoiminnan investointien tuottovaatimus.....	13
5	KIINTEISTÖNVUOKRAUSKOHTTEEN KEHITTÄMISTOIVEET.....	14
5.1	Hevostallin nykyiset tilat ja varusteet omistajien näkökulmasta.....	14
5.1.1	Hevostalli ja sosiaalityilat.....	14
5.1.2	Muut rakennukset ja hevostarhat.....	14
5.1.3	Urheilualueet.....	15
5.2	Vuokralaisen kehittämisajatukset.....	15
5.2.1	Sosiaalityilat.....	15
5.2.2	Varusteiden pesu- ja kuivatushuone.....	16
5.2.3	Urheilualueet.....	16

6	INVESTOINTIVAIHTOEHDOT	17
6.1	Investointilaskelmissa käytetyt laskentaperiaatteet	17
6.2	Investointivaihtoehtojen valinta	18
6.3	Investointi a: ratsastuskenttä.....	18
6.4	Investointi b: maastoesterata	20
6.5	Investointi c: varusteiden pesu- ja kuivatustilat	20
6.6	Investointi d: sosiaalityt	22
6.7	Investointivaihtoehtojen yhteenveto	22
7	INVESTOINTISUUNNITELMA.....	23
7.1	Investointipotentiali	23
7.2	Investointisuunnitelma	23
8	POHDINTA.....	24
	LÄHTEET	26
	HAASTATTELUT	28

Liitteet

Liite 1	Ratsastuskentän kannattavuuslaskelma
Liite 2	Maastoesteradan kannattavuuslaskelma
Liite 3	Varusteiden pesu- ja kuivaustilojen kannattavuuslaskelma, vaihtoehto 1
Liite 4	Varusteiden pesu- ja kuivaustilojen kannattavuuslaskelma, vaihtoehto 2
Liite 5	Sosiaalitylojen kannattavuuslaskelma

1 JOHDANTO

Tämän opinnäytetyön tarkoitus oli laatia kohdemaatilalle investointisuunnitelma sen kiinteistönvuokraustoimintaan liittyen. Tutkimuksessa kartoitettiin, mitä investointikohteita maatilán kiinteistönvuokrauksessa olisi ja mitkä niistä olisivat taloudellisesti järkeviä toteuttaa. Samalla pohdittiin, millaisella aikataululla niitä voisi toteuttaa. Opinnäytetyö toteutettiin toiminnallisena tutkimuksena. Opinnäytetyön laatija on toinen kohdemaatilán omistajista ja näin ollen laatijalla oli henkilökohtainen kiinnostus aiheeseen. Aihe valikoitui laatijalle sen myötä, että kohdemaatilalla on tarkoitus toteuttaa vuosittain kiinteistönvuokraustoimintaa kehittäviä investointeja ja päätöksenteon tueksi tarvitaan tarkempaa selvitystä, mitä investointeja kannattaa lähteä toteuttamaan.

Kohdemaatila on pientila Porin kaupungissa Satakunnassa. Omistajat asuvat tilalla ja harjoittavat siellä kiinteistönvuokraustoiminnan lisäksi lähinnä metsätaloutta, mitä harjoitetaan myös muualla sijaitseviin metsätiloihin liittyen. Tilakeskus on koko metsätalouden päätoimintapaikka ja varasto. Omistajat ovat palkkatöissä tilán ulkopuolella. Tilán kiinteistönvuokraus kohdistuu tilalla sijaitsevaan hevostalliin oheistiloineen, joita omistajat haluavat vuokrata, koska niille ei tällä hetkellä ole omaa käyttöä. Tilán hevos-tallin vuokraaja käyttää sitä täysihoitotallin pitämiseen eli karsinapaikkojen vuokraamiseen ulkopuolisille hevosen tai ponin omistajille.

Opinnäytetyön tavoite oli selvittää, millaisia investointeja kohdemaatilán kiinteistönvuokraus tarvitsee ja mitä investointeja liiketoiminta kestää taloudellisesti. Opinnäytetyö pohjautui kahteen tutkimuskysymykseen: mitä investointeja kiinteistönvuokraustoiminta tarvitsee ja mitkä investoinnit kykenevät maksamaan itsensä takaisin?

2 HEVOSTALOUS

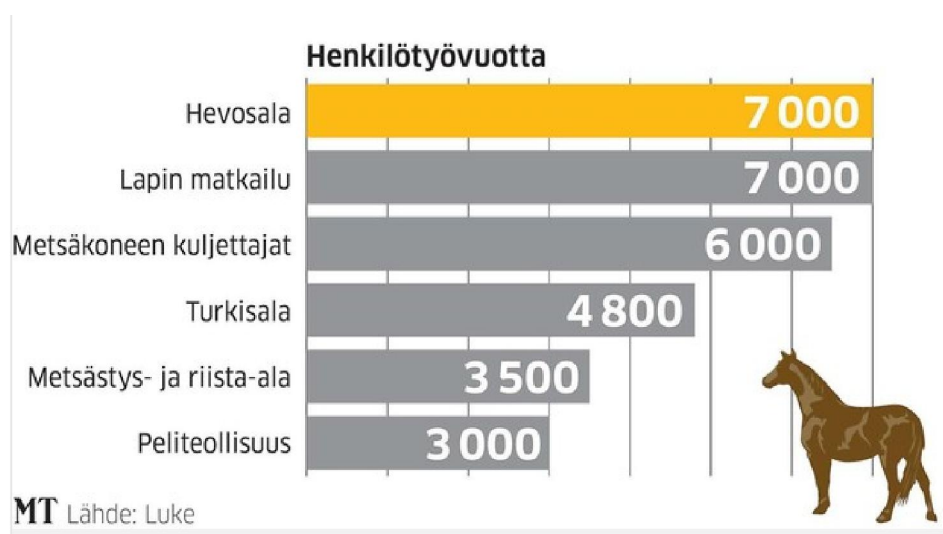
2.1 Hevostalous Suomessa

Hevosala tarjoaa elinkeinon, työtä ja harrastusmahdollisuuksia koko Suomessa, sekä kaupungeissa että maaseudulla. Suomen Hippoksen julkaiseman vuosiraportin mukaan Suomessa oli hevosia vuonna 2018 yhteensä noin 74 400. Hevostalleja oli noin 16 000 ja hevosala työllisti noin 15 000 henkilöä. (Suomen Hippos, 2019) Hevosten ja tallien määrästä ei kuitenkaan ole aivan tarkkaa tilastoa, koska talleista ja niiden hevosmäärästä ei ole olemassa virallista rekisteriä. Toistaiseksi ainoa rekisteri on aluehallintoviraston ylläpitämä, ja siihen tulee ilmoittaa vain tallit, joissa hevosia on yhteensä kuusi tai enemmän. Tämäkin ilmoitusvelvollisuus on huonosti

tiedossa, eikä sen toteutumista valvota. Tilanteeseen on kuitenkin tulossa muutos, kun elintarviketurvallisuusvirastossa on valmisteilla hevosten pitopaikkarekisteri. Sen käyttöönotto on kirjattu huhtikuussa 2017 voimaan tulleeseen kansalliseen asetukseen hevoseläinten tunnistamisesta. Sen mukaan kaikkien hevosten pitopaikat tulee rekisteröidä viimeistään joulukuussa 2020. (Runsten, 2018)

Suurin osa hevosista asuu Suomen lounais- ja eteläosissa suurimpien kaupunkien läheisyydessä. Suurimmat hevosalan työllistäjät ovat hevosmatkailu sekä ratsastus- ja hevosten hoitopalveluita tuottavat yritykset. Päätoimisten yritysten keskimääräinen vuosiliikevaihto on noin 100 000 euroa. Hevosalan yrityksiä ja toiminnanharjoittajia on yhteensä noin 3 000. Näistä suuri osa on sivutoimisia, mutta päätoimisten yritysten ja toiminnanharjoittajien osuus kasvaa koko ajan. (Saastamoinen, 2018)

Hevosalan työllistävyttä on havainnollistettu kuvassa 1 vertaamalla sitä joihinkin muihin luonnonvara-aloihin. Hevosalalla kasvua odotetaan seuraavien viiden vuoden aikana erityisesti hevosmatkailuun sekä ihmisten hyvinvointia edistäviin greencare-palveluihin ja hevosten terveys- ja hyvinvointipalveluihin. (Runsten, 2018)



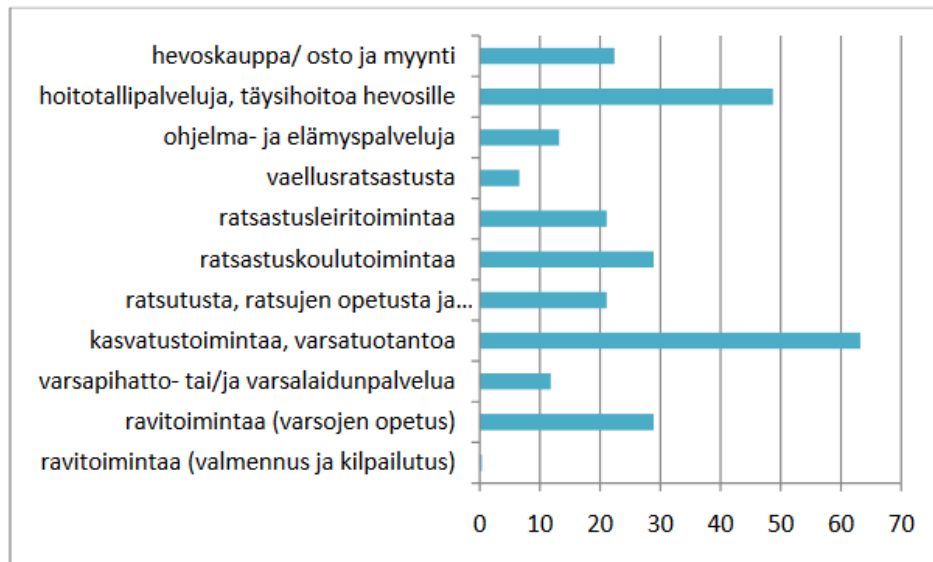
Kuva 1. Hevosalan työllistävyys eräisiin muihin aloihin verrattuna (Runsten, 2018).

2.2 Hevostalous Satakunnassa

Pro Agria Satakunta aloitti Satakunnan ELY-keskuksen rahoittaman Satakunta Hummaa -hankkeen marraskuussa 2009. Hankkeen tavoite oli tukea Satakunnan hevosalan myönteistä kehitystä ja kehittää alan yrittäjien kilpailukykyä. Hankkeessa lähetettiin kysely 200 yritysmaista toimintaa harjoittavalle hevosatilalle Satakunnassa. Kyselyyn tuli yhteensä 76 vastausta. Alle on kerätty sellaisia otteita kyselystä, jotka liittyvät tämän

opinnäytetyön kohdetilan vuokraustoiminnan hevosyrittäjyyteen. (Koskela & Välimäki, 2009)

Kyselyn vastaajista suurimmalla osalla toiminta oli monialaista. Yrityksissä harjoitettiin keskimäärin kolmea eri hevostoimialaa. Kuvassa 2 on kuvattu vastaajien jakautuminen eri hevosalan toimialoihin. Toimialojen osuudet on esitetty prosentteina. (Koskela & Välimäki, 2009)

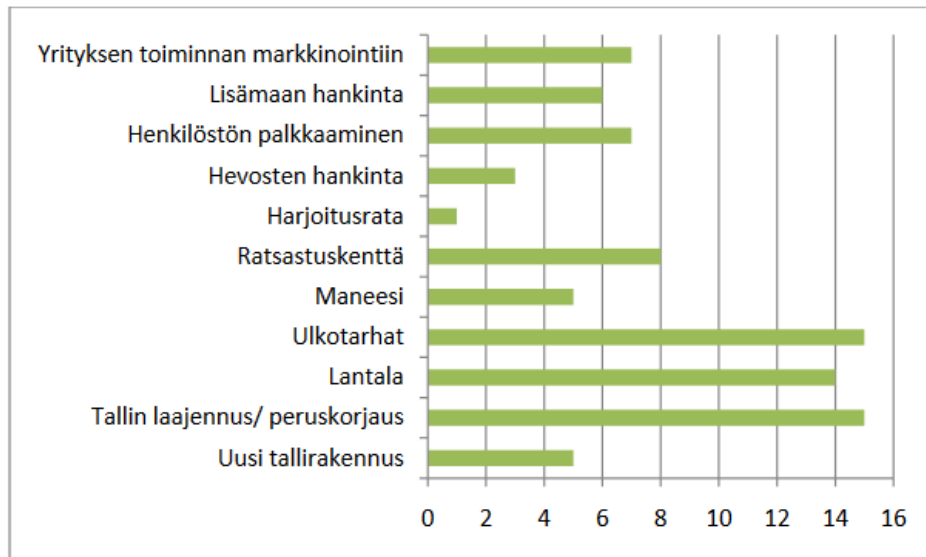


Kuva 2. Kyselyn vastaajien jakautuminen eri hevosalan toimintoihin (Koskela & Välimäki, 2009).

Kyselyyn vastanneista 55 % harjoitti ratsuhevosiin liittyvää toimintaa ja 45 % ravihevosiin liittyvää toimintaa. Tulokset on kyselyssä jaettu näihin kahteen ryhmään. Tässä keskitytään tarkastelemaan ratsuhevosiin liittyvien toimijoiden vastauksia, koska kohdetilan hevostalouden kohderyhmänä ovat ratsuhevosten harrastajat. (Koskela & Välimäki, 2009)

- Kyselyyn vastanneista 58 prosentilla oli hevosalan koulutus
- 25 prosentilla yrityksistä oli palkattua työvoimaa
- Talleissa syntyi työtunteja keskimäärin 70 tuntia viikossa (oma työ + palkattu)
- 78 prosenttia yrityksistä toimi maatilalla

Yritysten investointiajatuksissa yrityksiltä tiedusteltiin myös investointi-aikeita. Eniten suunnitelmassa oli hevostarhojen tekoa, tallin laajennusta tai peruskorjausta ja lantalainvestointeja. Vastausten jakautuminen eri investointikohteisiin on kuvattu kuvassa 3. (Koskela & Välimäki, 2009)



Kuva 3. Kohteet (kpl), joihin yritysten on tarkoitus investoida tulevina vuosina (Koskela & Välimäki, 2009).

2.3 Hevostalouden tuet Satakunnassa

2.3.1 Aloittavan yrittäjän starttiraha

Starttirahan on tarkoitus edistää uutta yritystoimintaa ja työllistymistä. Se turvaa aloittavan yrittäjän toimeentuloa siksi aikaa, että yritystoiminta käynnistyy ja vakiintuu. Starttirahaa myönnetään enintään 12 kuukautta. Starttiraha on peruspäivärahan suuruinen (32,40 euroa päivältä) ja sitä maksetaan enintään viitenä päivänä kalenteriviikossa.

Starttirahaa voi saada, jos on työtön työnhakija tai ei ole työtön, mutta siirtyy kokoaikaiseksi yrittäjäksi esimerkiksi palkkatyöstä, opiskelusta tai koti-työstä tai siirtyä sivutoimisesta yrittäjyydestä päätoimiseen yrittäjyyteen.

Tuen saamisen edellytyksiä ovat

- päätoiminen yrittäjyys
- riittävät valmiudet aiottuun yritystoimintaan
- mahdollisuudet jatkuvaan kannattavaan toimintaan
- tarpeellisuus toimeentulon kannalta
- yritystoiminnan aloitus vasta sen jälkeen, kun tuki on myönnetty (Työ- ja elinkeinopalvelut, n.d.)

2.3.2 Palkkatuki työntekijän palkkaamiseen

Palkkatuki on taloudellinen tuki, jota voidaan myöntää työnantajalle työttömän työnhakijan palkkakustannuksiin. Tuen myöntää TE-toimisto. Palkkatuen tarkoitus on edistää työnhakijan työllistymistä silloin, kun hänellä on puutteita ammatillisessa osaamisessa tai tehtävissä selviytymiseen

vaikuttava vamma tai sairaus. Palkkatuki on harkinnanvarainen tuki, jota TE-toimiston myöntää määrärahojen puitteissa. (Työ- ja elinkeinopalvelut, n.d.)

TE-toimisto päättää tuen kestosta ja määrästä tapauskohtaisesti. Palkkatuki voi olla 30 %, 40 % tai 50 % palkkakustannuksista. Vuonna 2019 palkkatuen enimmäismäärä on 1 400 euroa kuukaudessa. (Työ- ja elinkeinopalvelut, n.d.)

2.3.3 Maaseudun yritysrahoitus

Maaseudun yritystuen tavoite on maaseudun elävöittäminen uusien yritysten ja investointien voimalla. Maaseudun yritystuen näkökulmasta 95 % Suomen pinta-alasta on maaseutua. Maaseudun yritystuki antaa mahdollisuuden monenlaisille yrityksille: aloittaville ja laajentaville, toimintaansa kehittäville ja uudistaville. Maaseudun yritystuki ei edellytä maatalouden harjoittamista. (Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, n.d.)

Tuki haetaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY) tai paikalliselta Leader-toimintaryhmältä. ELY-keskuksen asiantuntijan mukaan esimerkiksi 10 000 euron arvoiset investointituet haetaan leader-ryhmästä ja ELY-keskus hoitaa euromäärältään isompia tukihakemuksia. (Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, n.d.)

Tukea saadakseen yrityksen on oltava kannattava, sijaittava maaseudulla ja annettava työtä kokopäiväisesti ainakin yhdelle henkilölle. Tukirahoitus tulee Euroopan unionin maaseuturahastosta. Yritystukimuodot ovat investointituki, toteutettavuustutkimus, yritysryhmän kehittämistuki, perustamistuki ja elinkeinojen kehittämisen yhteistyöhankkeet. Tuen määrä on hankkeesta riippuen 20 %-90 % hankkeen kustannuksista. (Leader Karhu-seutu, n.d.)

2.4 Täysihoitotallin valintakriteerit

Palonen (2014, 17-21) teki opinnäytetyössään kyselytutkimuksen täysihoitotallipaikan valintaperusteista. Kyselyyn saatiin 309 vastausta. Vastaajista 256 omisti oman hevosen. Kyselyyn vastanneista 68 prosenttia piti hevostaan sillä hetkellä karsinatallissa. Alla on kyselyn tuloksena lueteltu tärkeimpiä tallin valintaperusteita. Luetteloon on otettu ne asiat, joita on puoltanut vähintään 50 prosenttia vastanneista.

- 65 % vastaajista toivoi hevoselleen kokopäivätarhausta eli 7-12 tuntia vuorokaudessa
- 74 % vastaajista toivoi hevosen ulkoilutarhan olevan maastoltaan monipuolinen eli sisältävän metsäisiä, mäkisiä ja tasaisia hiekkaluoteita

- Ratsastusalueiden tärkeyttä kysyttäessä tärkeimmäksi nousivat ulkoratsastuskenttä ja ratsastusalueiden pohjat 3,7 keskiarvolla (asteikko 1-4). Myös maastoja pidettiin tärkeänä (3,5)
- Suurin osa vastaajista piti henkilökunnan ammattitaitoa ja osamista melko tai erittäin tärkeänä (3,9 asteikolla 1-4)
- Tallitilojen tärkeyttä arvioitaessa lämmin satulahuone ja loimien kuivatushuone saivat keskiarvoksi 3,4 ja pesukarsina 3,2 (asteikko 1-4)
- 83 % vastaajista piti karsinan siivousta kerran päivässä riittävänä

Forsman (2012, 27-31) toteutti myös opinnäytetyössään kyselytutkimuksen täysihoidotallipaikan valintaperusteista. Kysely lähetettiin 18 ratsastusseuralle, jotka sijaittivat 60 kilometrin säteellä Ikaalisista. Seurojen puheenjohtajia pyydettiin toimittamaan kysely edelleen jäsenilleen. Kyselyyn vastasi 53 henkilöä. Vastaajia pyydettiin arvioimaan erilaisia palveluita asteikolla 1-5 niin, että 1 ei ole lainkaan tallipaikan valintaan vaikuttava tekijä, 2 vähän vaikutusta valintaan, 3 ei ole merkitystä onko palvelu olemassa vai ei, 4 melko tärkeä vaikutus ja 5 erittäin tärkeä vaikutus. Kysytyt palvelut olivat täysihoido, puolihoito, mahdollisuus pienentää tallivuokraa töitä tekemällä, kokopäivätarhaus, puolipäivätarhaus, mahdollisuus kesälaitumeen, maneesi, valaistu kenttä, lämmin vesi, lämmin varustehuone, pesuboksi, sosiaalitila tai kahvihuone, wc, valmentautumismahdollisuudet, ammattitaitoinen työntekijä paikalla koko päivän, hevosten liikutuspalvelu ja hyvät mahdollisuudet maastoratsastukseen. Alle on listattu tärkeimmät kohdat vastauksista.

Erittäin tärkeä vaikutus (5):

- Valaistu kenttä (60 % vastaajista)
- Kokopäivätarhaus (58 % vastaajista)
- Mahdollisuus kesälaitumeen (57 % vastaajista)
- WC (55 % vastaajista)
- Lämmin vesi (55 % vastaajista)
- Lämmin varustehuone (47 % vastaajista)
- Täysihoido (43 % vastaajista)

Näiden kyselyiden perusteella tärkeimmiksi tekijöiksi tallipaikan valinnassa osoittautuivat kokopäivätarhaus, monipuolinen jaloittelutarha, ammattitaitoinen henkilökunta ja valaistu hyväpohjainen ratsastuskenttä. Tärkeäksi koettiin myös lämpimän veden käyttömahdollisuus ja lämmin varustehuone sekä vessa. Valintakriteereissä on varmasti alueellisia eroja ja mahdollinen kysynnän ja tarjonnan epätasapaino vaikuttaa valintaan ja hintaan.

3 INVESTOINNIN KANNATTAVUUS

3.1 Investointien luokittelu ja tuottovaatimus

Investoinnit voidaan jakaa rahoitus- ja reaali-investointeihin. Rahoitusinvestoinneilla tarkoitetaan rahan sijoittamista liiketoimintaan raha- ja osakemarkkinoilla, jolloin investointikohde voi olla esimerkiksi osakkeet. Osakesijoituksessa tuotot ovat osakkeen arvon nousua ja osinkotuottoja. Reaali-investoinnit ovat esimerkiksi kiinteistö- ja koneinvestointeja. (Järvenpää, Länsiluoto, Partanen & Pellinen, 2010, s. 329)

Investointien kiireellisyys voidaan arvioida luokittelemalla ne eri ryhmiin ja asettamalla niille tuottovaatimus. Investointien arviointi ei kuitenkaan aina ole pelkästään tuoton arviointia, koska toisinaan investointi johonkin kohtaan vähentää kustannuksia toisaalla ja silloin arvio tulee tehdä kokonaisvaltaisemmin. (BusinessOulu, n.d.)

Tuottovaatimuksen tulee aina olla suurempi kuin rahoituskustannuksen. Eri investointiryhmille ei juurikaan löydy valmiiksi annettuja tuottovaatimuksia, mutta BusinessOulu on tehnyt tuotannollisille investoinneille suuntaa antavan ohjeistuksen, joka on kuvattu taulukossa 1. (BusinessOulu, n.d.) Neilimo ja Uusi-Rauva (2005, s. 210) käyttävät samaa ryhmäjakoa ja myös vastaavia tuotto- ja kiireellisyysvaatimuksia.

Taulukko 1. Investointiryhmien tuottovaatimus (BusinessOulu, n.d.).

Tärkeys	Investoinnin kuvaus	Tuottovaatimus
1.	Lakiin tai määräyksiin perustuvat investoinnit	Ei tuottovaatimusta
2.	Markkina-aseman turvaaminen investoinnein	6 %
3.	Koneiden ja laitteiden uusinta tai peruskorjaus	10 - 12 %
4.	Kustannusten alentaminen investoinnin avulla	12 - 15 %
5.	Tuottojen lisääminen investoinnilla	15 - 20 %
6.	Uusien markkina-alueiden valtaaminen tai uusien tuotteiden valmistaminen riskinalaisin investoinnein	+ 20 %

3.2 Investointilaskennan lähtöarvot

3.2.1 Investoinnin hankintameno

Investointi edellyttää usein suuren kertamenon uhraamista. Perushankintakustannus on yleensä lähelle päätöksentekohetkeä sijoittuva meno ja näin ollen sen määrittämiseen liittyy pienempi epävarmuus kuin muihin investoinnin tuottoihin ja kuluihin. Hankintameno on pääsääntöisesti

melko tarkasti arvioitavissa, kun sen muodostuksessa käytetään tarjouspyyntöjä.

Hankintamenoon sisällytetään kaikki hankinnasta välittömästi aiheutuvat kustannukset, joita ovat esimerkiksi suunnittelu- ja tuotekehityskustannukset, kiinteistö, rakentaminen ja koneiden ja laitteiden käyttöönotto-kustannukset. (Alhola & Lauslahti, 2009, s. 164)

3.2.2 Nettotuotto

Nettotuottoja ovat investoinnin myötä saatavien tuottojen tai kustannussäästöjen ja kustannusten välinen erotus. Nettotuotot ovat siis investoinnin vuosittainen nettokassavirta ja siinä ei oteta huomioon poistoja. Investoinnin tarkoitus on luoda taloudellista hyötyä, joten toteutettavan investoinnin tuottojen pitäisi olla suuremmat kuin kustannusten. Tuottoihin luetaan sekä kasvaneet myyntitulot että investoinnin tuomat kustannussäästöt. (Koltola, Pösö & Saaranen, 2017, s. 325)

3.2.3 Laskentakorkokanta

Investointeja voidaan rahoittaa sekä omalla että vieraalla pääomalla. Riippumatta pääoman lähteestä, lasketaan investoinnille yleensä vähintään yleisesti lainalle asetettu korkovaatimus, joka sitten kattaa vieraan pääoman korkokulun tai sijoitetun oman pääoman korvauksen. (Alhola & Lauslahti, 2009, s. 166)

Eri aikoina tapahtuvat investoinnit saatetaan vertailukelpoisiksi diskonttaamalla. Siinä tulevaisuudessa tapahtuva rahamäärä muutetaan vastaamaan nykyhetkeä käyttämällä sovittua laskentakorkokantaa. Näin selvitetään, kuinka paljon arvokkaampi sijoitettu rahamäärä on nykyhetkellä kuin myöhemmin tietyn ajan kuluttua. (Neilimo & Uusi-Rauva, 2009, s. 216)

3.2.4 Investoinnin pitoaika

Investoinnin pitoaika tarkoittaa investoinnin taloudellista käyttöikää eli sitä aikaa, jonka investointi on käytössä. Investointien pitoaikaa voidaan pidentää huoltojen ja peruskorjauksien avulla. Koska investoinnin fyysinen käyttöikä saattaa olla huomattavankin pitkä, on suositeltavaa käyttää teknillistä käyttöikää, joka tarkoittaa aikaa, jolloin on taloudellisempaa uusia investointikohde kuin jatkaa vanhan käyttämistä. (Alhola & Lauslahti, 2009, s. 165) Yksi kriteeri on käyttää pitoaikoina verottajan määrittelemiä poistoajakoja, jotka lasketaan edellisen vuoden jäännösarvosta. Verottajan poistoajat on kuvattu taulukossa 2. (BusinessOulu, n.d.)

Taulukko 2. Verottajan hyväksymät poistoajat (BusinessOulu, n.d.).

Kohde	Poistoaika (v)
koneet, kalusto ja rakennusten tekniset laitteet	4-6
rakennukset ja rakennelmat (myymälä-, varasto-, tehdas- yms. tuotannollinen rakennus)	10-20
asuin-, toimisto- tai muu em. Verrattava rakennus	25-30
ympäristönsuojeluinvestoinnit	4-6
patentit, tekijänoikeudet yms.	5-8
ostetut atk-ohjelmat	3-5
tutkimustoimintaa varten tehty rakennus tai osa siitä	20

3.2.5 Jäännösarvo

Jäännösarvo kertoo investoinnin arvon sen pitoajan päättyessä. Jos investoinnin myymisestä saadaan tuloja, jäännösarvo voi olla positiivinen. Se voi kuitenkin olla myös negatiivinen, jos esimerkiksi investoinnin hävittämisestä aiheutuu kuluja. (Järvenpää ym., 2010, s. 379) Yleensä jäännösarvo viittaa siihen myyntituloon, mikä investoinnista on mahdollista saada pitoajan päätyttyä. Sen arviointi investointihetkellä on hyvin vaikeaa, joten pääsääntöisesti se määritetään nollassi. (Alhola & Lauslahti, 2009, s. 165)

3.3 Investointilaskentamenetelmät

3.3.1 Investointilaskentamenetelmien tarkoitus

Investointilaskentamenetelmien avulla arvioidaan investointien kannattavuutta ja tehdään esimerkiksi ennuste investoinnin kassavirrasta. Investointilaskelmissa käytetään monia eri laskentamenetelmiä ja ne kaikki antavat hieman erilaisia vastauksia laskelmiin. Seuraavissa luvuissa on kuvattu yleisimmin käytetyt laskentamenetelmät. (Neilimo & Uusi-Rauva, 2005, s. 218-224)

3.3.2 Nykyarvomenetelmä

Nykyarvomenetelmässä tuotot ja kulut diskontataan nykyhetkeen valitulla korkokannalla laskettuna. Investointi on silloin kannattava, jos tulevat nettotuotot ovat suuremmat kuin investoinnin hankintameno. Usein myös hankintameno diskontataan, koska toteutus tapahtuu harvoin ilman vuoden aikaviivettä. Ilman laskentakorkokannan käyttöä investoinnista tulisi helposti liian kannattava. (BusinessOulu, n.d.)

3.3.3 Annuiteettimenetelmä

Annuiteettimenetelmässä hankintameno jaetaan investoinnin pitoajalle yhtä suuriksi pääomakustannuksiksi, vuosieriksi eli annuiteeteiksi. Vuosierä sisältää sekä poiston että annetun vuosikoron. Investointi on kannattava silloin, kun vuotuiset nettotuotot ovat yhtä suuret kuin pääoman hoitamisesta syntyvät kustannukset. Jos investointiin liittyy jäännösarvo, on

sen nykyarvo vähennettävä hankintamenosta. Tämän laskentamenetelmän haaste on siinä, että toisistaan suuresti poikkeavia nettotuottovuosia on hankala hahmottaa. Näin ollen menetelmä sopii parhaiten investoinneille, joissa vuotuiset tuotot ja kustannukset säilyvät melko saman suuruisina koko pitoajan. (BusinessOulu, n.d.)

3.3.4 Sisäisen korkokannan menetelmä

Sisäisen korkokannan menetelmässä selvitetään, millä korkokannalla diskontattuna vuosittaiset nettotulot kattavat investoinnin hankintamenon eli nettonykyarvo on nolla. (Neilimo & Uusi-Rauva, 2005, s. 221) Sisäisen korkokannan menetelmä on suosittu siksi, että se kertoo kannattavuuden prosenttilukuna, jota on helppo verrata esimerkiksi yrityksen lainan korkoon. (Jormakka, Koivusalo, Lappalainen & Niskanen, 2009, s. 233)

3.3.5 Takaisinmaksuajan menetelmä

Takaisinmaksuajan menetelmä selvittää kuinka monen vuoden kuluttua investointi maksaa itsensä takaisin eli nettotuotot ovat suuremmat kuin investoinnin hankintameno. Tällä laskentamenetelmällä kannattavimmiksi muodostuvat ne investoinnit, joista pääoma saadaan nopeasti takaisin. Menetelmä on kuitenkin laajasti käytössä juuri sen helppouden takia, mutta ongelmana on koron vaikutuksen poisjääminen. (Neilimo & Uusi-Rauva, 2005, s. 223-224)

3.3.6 Pääoman tuottoasteen menetelmä

Pääoman tuottoastemenetelmä on yksinkertaistettu sisäisen korkokannan menetelmä. Siinä lasketaan prosentuaalista tuottoa investoinnin pääomalle (Puolamäki, 2007, s. 198). Pääoman tuottoaste eli ROI (return of investment) on investoinnin keskimääräinen vuotuinen nettotuotto jaettuna investointiin sidotulla pääomalla.

Tämä laskentamenetelmä ei ota huomioon suoritusten eriaikaisuutta, mutta menetelmä antaa kuitenkin usein riittävän tarkan tuloksen. Likiarvoilla laskeminen on usein riittävän tarkkaa tällaisissa tilanteissa, joissa epävarmuustekijät ovat melko suuria. Eri investointeja on vain laskettava samoin perustein ja silloin tämä menetelmä antaa vaihtoehtoisille investoinneille vertailukelpoiset tulokset. (Neilimo & Uusi-Rauva, 2005, s. 222-224; Suomala, Manninen, Lyly-Yrjänäinen, 2011, s. 161)

4 KOHDETILAN ESITTELY

4.1 Sijainti

Kohdetila sijaitsee Länsi-Suomessa Porin kaupungissa. Kohdetila on Lattomerén kylässä 10 kilometrin päässä Porin keskustasta. Tilan sijainti on rauhallinen, koska tila on päättävän tien päässä ja alue on kaupungin läheisyydestä huolimatta aivan maaseutua. Tilan lähinaapurustossa sijaitsee 11 vakituisessa asuinkäytössä olevaa taloa ja niistä kaksi on maatiloja. Toinen näistä maataloista on hevostila.

Lattomerén kylä on suosittua aluetta hevosharrastajien keskuudessa. Alueella on paljon yksityishevostalleja. Kohdetilan lähiympäristössä on hyvät maasto-olosuhteet hevosharrastamiseen. Lisäksi kaupungin omistamat ja ylläpitämät ratsastusreitit sijaitsevat vain neljän kilometrin päässä. Kaupungin ratsastusreiteille on mahdollista kulkea ratsain. Julkiset liikenneyhdydet kulkevat kilometrin päässä kohdetilalta.

4.2 Maa-alueet ja rakennukset

Kohdetila on pientila, jossa on peltoa noin kolme hehtaaria, metsää noin kolme hehtaaria ja tonttia noin hehtaari. Tilakeskus sijaitsee tilan keskellä ja kaikki maat sen ympärillä. Tilan rakennukset ja niiden sijoittuminen on kuvattu kuvassa 4. Rakennusten käyttötarkoitukset on kerrottu alla:

1. Konesuoja
2. Pihasauna
3. Asuintalo
4. Hevostalli
5. Tarhakatokset
6. Autokatos
7. Kuivike- ja tarvikekatos
8. Heinäsuoja



Kuva 4. Tilan rakennukset ja niiden sijoittuminen (Maanmittauslaitos n.d.).

4.3 Vuokraustoiminnan esittely

Kohdetilasta on vuokrattu maata, rakennuksia ja kalustoa hevostallitoimintaa varten. Vuokraaja on itsenäinen yrittäjä, joka pitää vuokratuissa tiloissa täysihoitotallia eli hän hoitaa muiden hevosia tai poneja maksua vastaan. Vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva. Kohdetilasta on vuokrattu hevostallitoimintaa varten koko kolmen hehtaarin peltoala, yhdeksän hevosen talli, hevostarhat katoksineen, lantala, heinäsuoja, kuivikekatos, tarvikekatos ja ratsastuskenttä sekä estekatos. Vuokratut tilat ovat tilan omistajille tarpeettomia, joten ne on päätetty vuokrata ulkopuoliselle sekä lisätulojen saamiseksi että tilojen kunnossa pysymisen vuoksi. Lisäksi hevostallin toimintaa varten on annettu käyttöön tilan yksi traktori ja työkoneita. Tarpeen mukaan vuokralaisella on myös mahdollisuus käyttää omistajien asuintalon kuivaa kellaritilaa hevosloimien kuivaukseen. Kellaritilaan on asennettu sen vuoksi lämmitin ja kosteudenpoistaja. Kellaritilan käyttö on sovittu vain vuokralaiselle – hevosten omistajat eivät voi itse asioida siellä. Tällä on turvattu omistajien yksityisyyttä heidän asuintalossaan.

Vuokraaja on hevosalan ammattilainen: hän on koulutautunut alalle ja hänellä on työkokemusta alalta monia vuosia. Vuokraajalla on itsellään tallissa kaksi omaa hevosta ja loput karsinapaikat hän on vuokrannut ulkopuolisten hevosille täysihoitomenetelmällä. Vuokralainen ja useat hänen asiakkaansa ovat aktiivisesti valmentautuvia ja kilpailevia ratsastajia. Näin ollen tallilla käy ulkopuolisia valmentajia pitämässä valmennustunteja ja lisäksi vuokralainen ja osa hänen asiakkaistaan käyvät tilan ulkopuolella valmennuksissa ja kilpailuissa. Pääasiassa he kaikki valmentautuvat ja kilpailevat kenttäratsastuksessa, johon kuuluvat sekä koulu- että esteratsastus ja maastoesteet.

Vuokraus on sovittu niin kuin kiinteistönvuokraus yleensäkin, että vuokralainen vastaa tilojen kunnossa pitämisestä. Hevostallitoiminnan tiloissa on oma sähkö- ja vesimittari, jolloin kaikki vuokraustoiminnan kustannukset ovat tarkasti veloitettavissa vuokralaiselta vuokran lisäksi. Isommat muutostarpeet vuokralaisen on määrä hyväksyttää vuokranantajilla etukäteen ennen toteuttamista. Vuokranantajilla on kiinnostusta kehittää hevostallitoimintaa siltä osin kuin investointeihin sijoitetun pääoman tuotto on kohtuullinen. Vuokranantajalla on osaamista sekä kone- ja laitekantaa monenlaiseseen tekemiseen (esimerkiksi maansiirtotyöt, rakennustyöt), mikä helpottaa erilaisten kehittämisinvestointien toteuttamista.

4.4 Vuokraustoiminnan investointien tuottovaatimus

Kappaleessa 3.1 esiteltiin eri investointityyppien tuottovaatimuksia. Niissä tuottovaatimus liikkuu 6 % ja 20 % välillä riippuen investointityypistä. Todennäköisimmin kohdetilan vuokraustoiminnan investoinnit ovat joko tuottojen lisäämistä investoinnin avulla, kustannusten alentamista investoinnin avulla tai koneiden ja laitteiden uusintaa. Tällöin tuottovaatimus sijoittuu 10 % ja 20 % välille.

Kohdetilan vuokraustoiminta on omistajilleen kiinteistösijoittamista. Kiinteistösijoittamisella tarkoitetaan kiinteän omaisuuden tai kiinteään omaisuuteen oikeuttavien osakkeiden hankkimista. Kallunki, Martikainen ja Niemelä (2007, s. 115-116) ovat kuvanneet eri kiinteistötyyppien kokonaistuotto prosentteja Suomessa vuosina 2000-2005. Kokonaistuottoihin sisällytetään kiinteistöjen arvonnousu ja nettutuotot. Vuonna 2005 kokonaistuotto prosentit olivat seuraavat

- toimistoissa 6,4
- liiketiloissa 10,0
- tuotannollisissa tiloissa 9,1
- asunnoissa 8,0
- kaikissa kiinteistöissä yhteensä 7,4

Edellä selvitetyn perusteella kohdetilan omistajien tuottovaatimus kiinteistösijoittamiseen liittyvässä investoinnissa voisi olla 10 prosentin luokkaa. Vaikka investointeihin eivät suoraan päde samat tuottovaatimukset kuin varsinaiseen kiinteistösijoittamiseen, lähtivät omistajat miettimään tavoiteltua tuottoa sen pohjalta, miten heidän muut kiinteistöinvestointinsa tuottavat. Näin ollen omistajat päätyivät 7 prosentin tuottovaatimukseen, koska sen he saisivat omalle pääomalleen muissa kiinteistösijoituksissaan.

Vuokraustoiminnan investointien tuotto syntyy sitä kautta, että kaikkien toteutettavien kehitysinvestointien osalta vuokralaisen suorittamaa vuokraa korotetaan. Tämä edellyttää tarkkaa investointilaskelmien läpikäyntiä omistajien ja vuokralaisen välillä, jotta kaikki osapuolet ovat tietoisia

laskentaperusteita, investointien kustannuksista ja niiden vaikutuksesta vuokraan.

5 KIINTEISTÖNVUOKRAUSKOHTEN KEHITTÄMISTOIVEET

5.1 Hevostallin nykyiset tilat ja varusteet omistajien näkökulmasta

5.1.1 Hevostalli ja sosiaalitalat

Hevostallissa on kohtuullisen hyvät liukuovelliset vähintään 9 m² kokoiset karsinat, hevosten pesupaikka lämpimällä vedellä ja erinomainen lämmin ja iso varustehuone. Ilmanvaihto on painovoimainen, mutta toimii kohtuullisen hyvin. Ainoastaan pesupaikalla on koneellistettu ilmanvaihto, jotta kosteus saadaan johdettua ulos tallitilasta. Vessa on ulkona sijaitseva kuivakäymälä. Vessarakennus on uudehko, mutta toki sisävevessä ja vieläpä vesivessa olisi huomattavasti miellyttävämpi käyttää. Kahvitila on varustehuoneessa, joka on iso ja lämmitetty. Kahvi-/pukuhuonetila varustehuoneen yhteydessä on toimiva eivätkä omistajat näe sen osalta mitään tarvetta muutoksille.

5.1.2 Muut rakennukset ja hevostarhat

Kuivike- ja tarvikekatokset ovat hyvät ja riittävän kokoiset. Myös hevostarhat ja niiden katokset ovat hyvät ja alueen yleiseen tasoon nähden isot. Tarhojen ja koko tilan vesitalousasiat ovat hyvässä kunnossa, koska kaikki ojat on avattu vuonna 2017 ja tarvittavat uudet ojat on kaivettu silloin. Toki tarhoissa tunnustetaan olevan paljon kehittämispotentiaalia, koska niiden pohjia ei ole erityisesti tehty hevostarhoiksi. Maasto on kuitenkin tarhojen kohdalla kivikkoista loivaa rinnettä, mikä pitää tarhat kohtuullisessa kunnossa mutakaudella eli syksyllä. Tarhat saisi paremmaksi kaivamalla niistä pintamaan pois ja ajamalla tilalle esimerkiksi hiekkaa. Heinäsuoja on vanha, mutta toimiva ja iso varastotila, jossa säilytetään muun muassa hevostallin käytössä olevaa traktoria. Lantala on tyydyttävä ja se on hiljattain läpäissyt ympäristötarkastukset. Siinä on betoninen pohja ja seinät ja sen etureuna on auki. Sen osalta parantamisen varaa olisi kattamisessa, jolloin esimerkiksi sadevedet eivät pääsisi sinne. Ratsastuskentän estekatos on uusi ja toimiva. Loimien kuivauspaikka (talon kuiva kellari) on hätäratkaisu ja siihen toivotaan muutosta jollain aikajänteellä, koska tilan omistajat eivät halua sekoittaa asuintalooaan vuokraustoimintaan pitkäaikaisesti. Loimien kuivaustilan olisi myöskin järkevää sijaita tallin välittömässä läheisyydessä, jolloin märkiä ja painavia loimia ei tarvitsisi kantaa pitkiä matkoja.

5.1.3 Urheilualueet

Hevosharrastamisen urheilualueet ovat hieman heikossa kunnossa. Tilalla on edellisen omistajan aikana tehty ratsastuskenttä, joka on toteutettu vain raivaamalla savipelto puista ja levittämällä hiekkaa sen päälle. Tämä on osoittautunut aktiivikäytössä melko haastavaksi, koska pintaan on noussut melko paljon isoja kiviä ja paikoitellen savi on noussut rajustikin pintaan ja se aiheuttaa kentän pinnan muuttumisen liukkaaksi kosteilla keleillä. Kentän koko on 20 m*40 m ja se on aivan riittävä tällaiselle yksityistallille. Kentälle on lisätty yksi valotolppa ja kohtuullisen hyvä valaisin, mutta valaistusta olisi hyvä vielä parantaa, koska ratsastus on erittäin aktiivista myös talvella pimeään aikaan. Ratsastuskentän estekalusto on hyvä ja riittävä tallilla käyvien estevalmentajien mukaan.

Tilan sijainnin myötä tallin läheisyydessä on kohtalaisen hyvät maastoratsastusmahdollisuudet. Alueella on vanhoja peltoteitä, joita pitkin on ennen kuljettu taloihin ja ne yhdistävät jopa eri kyliä toisiinsa. Nykyään niissä ei ole autoliikennettä, joten ne soveltuvat erinomaisesti ratsastamiseen. Tallin välittömässä läheisyydessä kulkee myös tällainen peltotie ympyrälänkin ja sen pituus on noin 2,5 kilometriä. Se on oivallinen aremmille ratsastajille, koska siinä ei joudu tekemisiin autoliikenteen kanssa käytännössä lainkaan. Tällä samalla lenkillä on myös 700 m pituinen hiekkapohjainen niin sanottu hiittisuora eli suora tieosuus, jossa hevosta voi harjoittaa hyvinkin kovassa vauhdissa turvallisesti. Se on tehty varta vasten hevosten treenaamista varten ja tilalla on sen käyttöön lupa naapureilta, jotka omistavat sen maa-alueen. Joidenkin peltotiereittien osaltakin omistajat ovat kysyneet luvat maanomistajilta, vaikka siihen ei ole varsinaisesti tarvetta, kun ratsastaminen kuuluu jokamiehen oikeuksiin. Maanomistajan kanssa tulee kuitenkin sopia ratsastuksesta, jos se aiheuttaa vähäistä suurempaa haittaa puustolle tai tiestölle. (Ympäristöministeriö, 2016) Suomen Tieyhdistys ry (2016, s. 2) toteaa asiasta näin: ”Hevostilan tai hevosen omistajan on tarpeen sopia paikallisista hevosreiteistä, kun reitin käyttö on jatkuvaa”.

Porin kaupungin ylläpitämät hiekkapohjaiset hevosreitit sijaitsevat noin neljän kilometrin päässä tilalta ja sinne on tieyhteys aikaisemmin mainittuja peltoteitä pitkin, mutta myös maantietä pitkin.

5.2 Vuokralaisen kehittämisajatukset

5.2.1 Sosiaalityt

Yrittäjä Sini Mikolan (haastattelu 1.7.2019) mukaan nykyinen vessaratkaisu toimii ja riittää hänelle. Myöskään asiakkaat eivät ole valittaneet siitä tai menetetyt asiakkaat eivät ole kertoneet syyksi vessaratkaisua. Kuitenkin vuokralainen on sitä mieltä, että sosiaalityt ovat muuten aivan riittävät, mutta vesivessan rakentamista sisälle talliin voisi selvittää ja harkita

sen perusteella. Suihku on vuokralaisen mukaan tarpeeton tämän tyyppisellä pientallilla.

5.2.2 Varusteiden pesu- ja kuivatushuone

Yrittäjä Sini Mikolan (haastattelu 1.7.2019) mukaan varusteiden kuivatushuone ei ole välttämätön, mutta se on erittäin hyvä kuitenkin olla olemassa. Varsinkin syksyt ovat haastavia, koska kovilla sateilla myös sadeloimet kastuvat niin paljon, etteivät ne tallissa telineissä roikkumalla kuivu yön aikana seuraavaa aamua varten, jolloin hevosilla tulee olla ainakin kaksi sadeloimea. Nykyinen väliaikaisratkaisu eli omistajien talon lämpimän kellarihuoneen käyttö on toimiva ratkaisu loimien kuivumisen osalta. Se on kuitenkin hieman hankalahko, koska loimet pitää kantaa tallista sinne ja niitä voi viedä ja hakea vain vuokralainen.

Yrittäjän mukaan varusteiden pesumahdollisuus olisi tarpeellinen ja asiakkaat arvostavat sitä. Pesukone ei ole iso investointi, mutta varusteiden pesupaikka kannattaisi mahdollisesti suunnitella samaan yhteyteen kuivatustilan kanssa. Varsinkin sitten olisi tärkeää, että hevosten omistajat voisivat itse pestä varusteitaan ja viedä ne kuivumaan, koska yrittäjän ei kannata sellaista työtä tehdä ilmaiseksi asiakkaidensa puolesta ja toisaalta asiakkaat eivät ehkä ole valmiita maksamaan siitä lisähintaa.

5.2.3 Urheilualueet

Yrittäjä Sini Mikolan (haastattelu 1.7.2019) mukaan urheilualueet ovat tärkeässä roolissa nykypäivän hevosharrastajilla ja kilpailu eri tallien välillä käydään enemmän niiden pohjalta kuin muiden tilojen tai varusteluiden pohjalta. Vuokralaisella itsellään on intressi kunnolliseen ratsastuskenttään, koska hän kilpailee aktiivisesti. Hyväkuntoinen ratsastuskenttä mahdollistaisi täysipainoisen harjoittelun ympärivuotisesti. Samoin hänen asiakkaansa arvostavat kunnollista ja hyvin hoidettua ratsastuskenttää, koska he valmentautuvat säännöllisesti ja toisaalta myös siksi, että turvallisuus on tärkeimpiä seikkoja näissä ratsastukseen käytettävissä urheilualueissa.

Lisäksi vuokralainen olisi halukas selvittämään mahdollisuuksia rakentaa tilan metsiin maastoesterata. Porin alueella ei ole varsinaista maastoesterataa missään ja tämä olisi tallipaikkojen vuokraustoiminnan kannalta merkittävä kilpailuetu. Vuokralaisen mukaan se myös auttaisi merkittävästi hänen ja hänen asiakkaidensa treenaamista kenttäkilpailuihin, koska silloin ei tarvitsisi aina lähteä lähimmille virallisille maastoesteradoille, jotka sijaitsevat 120 kilometrin päässä Ypäjällä ja 60 kilometrin päässä Niinisolassa.

6 INVESTOINTIVAIHTOEHDOT

6.1 Investointilaskelmissa käytetyt laskentaperiaatteet

Kaikkien tässä työssä esitettyjen investointien kannattavuuslaskelmissa on käytetty BusinessOulun verkkosivuilta ladattavaa laskentaohjelmaa. Samaa laskentaohjelmaa on käytetty kaikissa investointien kannattavuuslaskennoissa, jotta ne ovat keskenään vertailukelpoisia. Kaikissa laskelmissa on jäännösarvo arvostettu nolaksi varovaisuuden periaatetta noudattaen. Kaikki laskelmien luvut ovat arvonlisäverollisia, koska omistajat eivät ole hakeutuneet kiinteistönluovutuksesta arvonlisäverovelvollisiksi. Kaikkien laskelmien tavoiteltu tuotto prosentti on 7 %.

Lisäksi lukuja tarkasteltaessa on huomioitava, että investointeihin liittyy omistajien omaa työpanosta kuten esimerkiksi kaivinkonetyötä. Tällaiset työt on laskelmissa huomioitu omakustannushinnalla eli siinä kohtaa ei ole haettu katetta tehdyille työille, vaan investoinneissa tavoitellaan ainoastaan tiettyä korkotuottoa. Tämän vuoksi erityisesti maastoesterata ja ratsastuskenttä vaikuttavat selvästi edullisemmilta, kuin mitä markkinoilla yleisesti kerrotaan niiden toteutushinnoista. Niissä on paljon kaivinkonetyötä, joten eroa syntyy, kun verrataan toteutukseen, jossa kaivinkonetyöt on teetetty urakoitsijalla.

Investoinnin b (maastoesterata) esteiden rakentamisessa on käytetty omistajien ja vuokralaisen ylijäämämateriaalia ja se on arvostettu 0-hintaiseksi. Tällaisella materiaalilla tarkoitetaan muun muassa käytettyä lankua ja käytettyä muovimattoa.

Edellä mainittujen lisäksi joihinkin investointeihin liittyy vuokralaisen työpanosta vähäisessä määrin. Laskelmissa sitä ei ole huomioitu, koska vuokralainen maksaa investointien kustannukset vuokran korotuksena niin hänen omaa työtään ei saa sisällyttää investoinnin kustannuksiin tässä yhteydessä.

Investointien tuottoja eli vuokran korotusta arvioitiin investointilaskelmien kautta, mutta näistä myös keskusteltiin vuokralaisen kanssa. Investointien vuokran korotuksen määrä sovittiin yhdessä molempia osapuolia tyydyttävälle tasolle. Omistajille oli tärkeää huomioida vuokralaisen näkemys tässä asiassa, koska investointien ja niiden takaisinmaksun onnistuminen edellyttää vahvaa sitoutumista vuokralaiselta ja silloin takaisinmaksu-aikataulu pitää olla sellainen, johon vuokralainen pystyy, vaikka käyttöaste tallissa vaihtelisi. Investointilaskelmissa ei huomioitu mahdollisia investointitukia, joita niihin voidaan hakea, koska niiden saamisesta ei ole varmuutta. Tilan omistajat ja vuokralainen päätyivät siihen, että luvut käsitellään ilman tukia ja jos tukia myönnetään, niin sitten ne huomioidaan aikaan vuokran korotusta laskettaessa.

6.2 Investointivaihtoehtojen valinta

Investointivaihtoehtojen valinta tarkempaa tarkastelua varten perustuu pääasiassa kohdetilan omistajien ja vuokralaisen näkemyksiin kehityskohdeiden tärkeysjärjestyksestä. Näitä näkemyksiä verrattiin hieman myös aikaisemmin mainittujen opinnäytetöiden kyselyihin, joissa selvitettiin täysihoitotallin valintaan vaikuttavia tekijöitä.

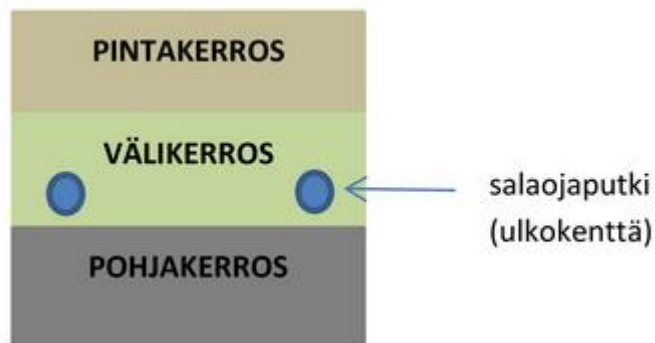
Lisäksi huomioitiin tallipaikkojen hinnoittelun markkinatilanne selvittämällä joidenkin lähellä sijaitsevien tallien tallipaikan hinta. Tällä pyrittiin siihen, että kohdetilan tallipaikkojen hinta ei ylitä markkinahintaa, mikä taas johtaisi todennäköisesti haasteisiin asiakkaiden saamisessa. Tällä haettiin investointien aiheuttaman vuokrankorotuksen maksimimäärää, jotta hahmotettiin, kuinka paljon vuokrankorotusta markkinatilanne kestää. Käytännössä laskettiin kuinka paljon eri arvoisia investointeja voi samanaikaisesti olla korottamassa vuokraa.

Vuokralainen luonnollisesti siirtää vuokrankorotuksen edelleen loppuasiakkaille ja sitä kautta se vaikuttaa tallipaikan hintaan. Huomioitavaa on, että tässä työssä ja investointien valinnassa kyseessä ovat kehitysinvestoinnit. Ylläpitoinvestoinnit ja pienet korjausinvestoinnit eivät johda vuokrankorotukseen kohdetilalla. Omistajat ja vuokralainen päätyivät siihen lopputulokseen, että vuokran korotuksen kriittinen piste asettuu 190 euroa/kuukausi tasolle, joka on huomioitava investointeja suunniteltaessa silloin, kun investoinnit ajatellaan maksettavan vuokran korotuksena. Kriittinen piste huomioiden tallipaikan kuukausihinta pysyy vielä noin 150 euroa edullisempänä kuin esimerkiksi viiden kilometrin päässä sijaitsevalla maneesilla varustetulla täysihoitotalli Tmi Candor Stablella (Huunanmaa, 2019).

Maneesin käyttöoikeuden vuokra Porin alueella on yleisesti 50 euroa kuukaudessa silloin, kun maneesitallin ulkopuolinen ratsukko haluaa vuokrata maneesia ratsastuskäyttöön. Kyseessä ei ole yksityinen vuokraaminen, vaan käyttömahdollisuus muiden ratsastajien kanssa samaan aikaan. Tallipaikan yhteydessä voidaan katsoa maneesin vuokraosuuden olevan kuitenkin arvokkaampi, koska silloin hevosta ei tarvitse kuljettaa maneesille, vaan maneesi on tallin vieressä. Tämän vuoksi maneesittoman tallin karsinavuokran on oltava noin 150 euroa edullisempi kuin maneesitallin karsinavuokran.

6.3 Investointi a: ratsastuskenttä

Kunnollisella ratsastuskentällä on pääsääntöisesti kerroksellinen rakenne kuten kuvassa 5 on esitetty. Kaikilla ratsastuskentän pohjamateriaalien kerroksilla on oma tehtävänsä ja käytettävien materiaalien ominaisuudet eroavat toisistaan. Pohjan rakenne tulee aina suunnitella tapauskohtaisesti esimerkiksi kentän käyttötarkoitus huomioiden. (Hevostietokeskus, n.d.)



Kuva 5. Havaintokuva ratsastuskentän pohjan rakenteesta (Hevostietokeskus, n.d.).

Kohdetilan ratsastuskentän rakentaminen uudelleen tarkoittaisi aitojen poistamista, avo-ojien kaivamista kentän ympärille ja nykyisen pintamaan poistamista. Sen jälkeen arvioitaisiin, kannattaako pohjana olevaa savimaata käsitellä muuta kuin sen verran, että pohjan kaato olisi ympäröiviin pitkän sivun avo-ojiin. Maanrakennusalan yrittäjä Petri Koskilahden (haastattelu 3.7.2019) mukaan savimaan kaivaminen aiheuttaa usein sen, että se tiivistyy epätasaisesti ja alueelle aiheutuu monttuja ehkä jopa ensimmäisen vuoden aikana. Koskilahti suositteli muokkaamaan savimaata mahdollisimman vähän edellä mainitun syyn vuoksi, koska kaikkea savea ei kuitenkaan pysty poistamaan, jos siihen ei sitten uhrata kymmeniä tuhansia euroja rahaa. Kaikki riippuu kuitenkin siitä, millaisia kiviä savikerroksen pinnassa esiintyy. Isot kivet on poistettava joka tapauksessa.

Ratsastuskentän uudelleen rakentaminen edellyttäisi omistajien ja vuokralaisen pohdintojen mukaan savimaan päälle seuraavan tyyppistä rakennetta ollakseen toimiva:

- seulottu hiekka, raekoko 0-5, noin 6cm
- kivituhka, raekoko 0-5, noin 4cm
- N3 laatuluokan suodatinkangas
- kivituhka, raekoko 0-6, noin 5cm
- kalliomurske, raekoko 0-90, noin 25-30cm
- N3 laatuluokan suodatinkangas

Omistajat haluavat käyttää kahden suodatinkankaan järjestelmää, koska heidän tekemiensä haastattelujen mukaan välikerros ja pintakerros alkavat vuosien mittaan sekoittua, jos suodatinkangasta ei ole myös siinä välissä. Kenttiä tehdään myös niin, että suodatinkangas on pelkästään kentän pohjakerroksen alla. Investoinnin materiaali- ja rakennustapavalinnat on tehty sillä ajatuksella, että kenttä olisi varmasti toimiva, vaikka aivan kalteimpiin ratkaisuihin omistajat ja vuokralainen eivät olleet valmiita.

Ratsastuskentän investoinnin kannattavuuslaskelma on esitetty liitteessä 1. Kuten siitä käy ilmi, on investoinnin laskennallinen tuotto prosentti 14,3. Sen perusteella investoinnille asetettu tuottovaatimus täyttyisi. Takaisinmaksuaika asettuu 5,2 vuoteen, mikä on omistajien mielestä juuri ja juuri riittävä, koska heidän mukaansa tämän tyyppisten investointien pitäisi maksaa itsensä viidessä vuodessa takaisin. Tässä laskelmassa vuokran korotukseksi ratsastuskentän osalta on määritetty 124,10 euroa kuukaudessa.

6.4 Investointi b: maastoesterata

Kohdetilalla on talouskeskuksen ympärillä muutamia hehtaareja metsää. Metsäpohjaa on juuri sen verran, että pienen maastoesteradan rakentaminen olisi mahdollista. Maastoesteradan rakentaminen tarkoittaisi maastoradan reittialueen puiden kaatamista, kantojen ja isojen kivien ylös nostamista, tiepohjan tasoittamista ja pintamaan ajamista siihen. Tämä kaikki hoituisi omistajien toimesta olemassa olevalla kalustolla. Lisäksi radalle pitäisi rakentaa maastoesteet. Vuokralainen on koulutautunut siihen ja pystyisi sellaiset rakentamaan.

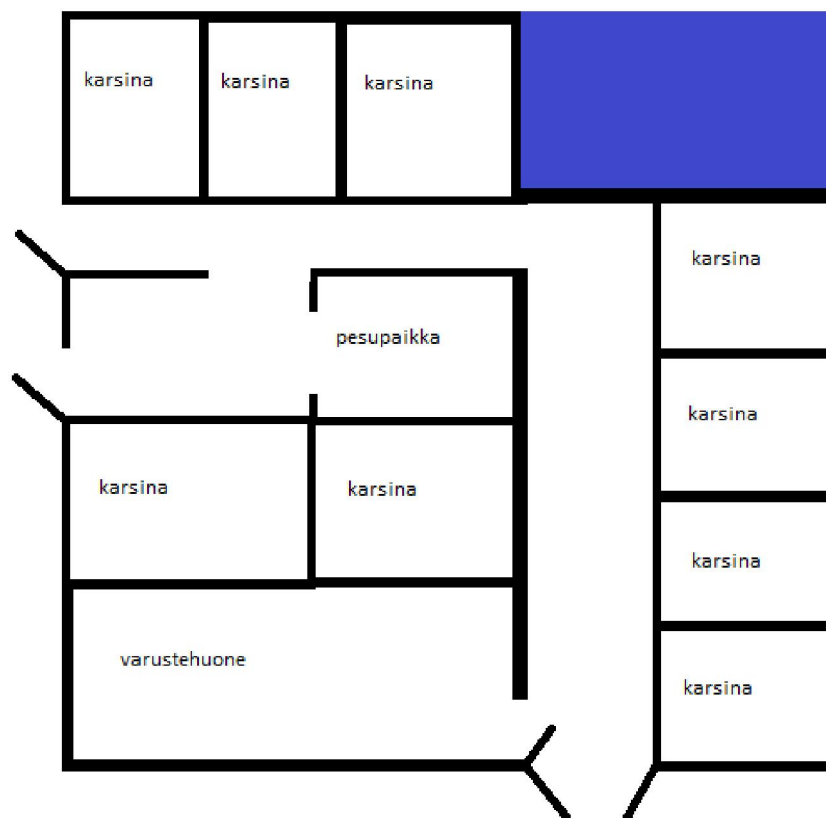
Maastoesteradan pintamaan osalta kustannussäästöä on laskelmissa ja toteutuksen suunnittelussa haettu siitä, että siihen käytettäisiin ensisijaisesti ratsastuskentän vanha pintamateriaali, joka on hiekkaa ja soveltuisi hyvin maastoesteradalle.

Maastoesteradan investoinnin kannattavuuslaskelma on esitetty liitteessä 2. Kuten siitä nähdään, on investoinnin laskennallinen tuotto prosentti 14,7. Sen perusteella investoinnille asetettu tuottovaatimus täyttyisi. Takaisinmaksuaika asettuu 5,1 vuoteen, mikä on omistajien mielestä juuri riittävä, koska heidän mukaansa tämän tyyppisten investointien pitäisi maksaa itsensä viidessä vuodessa takaisin. Tässä laskelmassa vuokran korotukseksi maastoesteradan osalta on määritetty 45,90 euroa kuukaudessa.

6.5 Investointi c: varusteiden pesu- ja kuivatustilat

Varusteiden pesu- ja kuivatustilat eivät vaadi kovin hienostunutta ratkaisua: riittää kun tila on siisti ja toimiva. Siihen ratkaisuksi olisi alustavasti kaksi vaihtoehtoa. Ensimmäisessä vaihtoehdossa hankittaisiin kontti ja sijoitettaisiin se kuvassa 6 sinisellä värillä osoitettuun paikkaan. Tallin peräseinään käytävän kohdalle tehtäisiin uusi oviaukko, jotta tilaan olisi kulku tallin käytävältä. Toinen vaihtoehto olisi ottaa jokin olemassa olevista karsinoista tähän käyttöön ja tehdä siihen tarvittavat muutokset. Silloin menetetään yksi karsinapaikka eli kapasiteetti pienenee, mutta tämä ratkaisu olisi lähtökohtaisesti kustannustehokkaampi, koska pystyttäisiin hyödyntämään olemassa olevaa tilaa.

Käytännössä tässä investoinnissa olisi olemassa vielä kolmas vaihtoehto, jossa kuvassa 6 sinisellä värillä osoitettuun paikkaan rakennettaisiin tallirakennukseen laajennusosa. Tätä vaihtoehtoa ei kuitenkaan lähdetty edes kartoittamaan, koska jo alustavien selvitysten mukaan se osoittautui kalliiksi ja melko byrokraattiseksi vaihtoehdoksi. Tämä vaihtoehto edellyttäisi rakennusluvan hankkimisen ja Porin kaupungin ympäristö- ja lupapalveluiden toimialan hinnaston mukaan rakennuslupa ja rakennuksen sijaintikatselemuksen suorittaminen jo pelkästään maksaisivat noin 1 000 euroa. Tämän lisäksi tulisivat vielä esimerkiksi rakennusvalvonnan kustannukset ja varsinaiset rakentamiskustannukset. (Porin kaupunki, 2019)



Kuva 6. Tallin suuntaa antava pohjakuva.

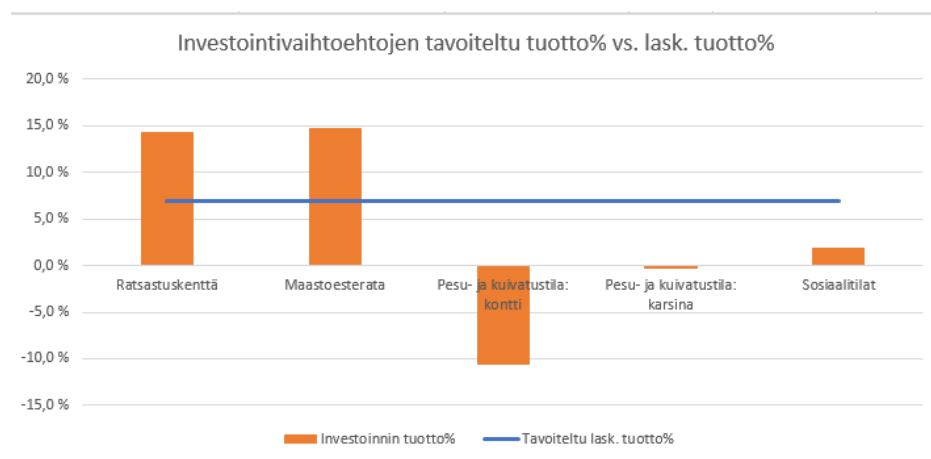
Liitteessä 3 on kuvattu vaihtoehdon 1 investointilaskelma ja liitteessä 4 on kuvattu vaihtoehdon 2 investointilaskelma. Liitteiden perusteella vaihtoehto 1 on käytännössä pois suljettu, koska sen kustannus 7 068 euroa ei tulisi koskaan maksetuksi takaisin. Sen laskennallinen tuotto prosentti on -10,7. Toinen vaihtoehto on taloudellisessa mielessä hieman järkevämpi, kun toteutus olemassa olevaan tilaan on kustannustehokkaampi. Kuitenkin tämänkin vaihtoehdon laskennallinen tuotto prosentti on vain -0,3. Tällaisessa investoinnissa haasteeksi muodostuu se, etteivät loppuasiakkaat ole juurikaan valmiita maksamaan tämän kaltaisesta investoinnista, vaikka mielellään sitä käyttäisivät.

6.6 Investointi d: sosiaalitilat

Sosiaalituloilla tarkoitetaan tässä tapauksessa lähinnä vesivessaa ja käsienpesupaikkaa tallin sisätiloihin. Käytännössä sijainti olisi varustehuoneessa (kuva 6), joka on valmiiksi lämmin tila. Liitteessä 5 on kuvattu sosiaalitulojen rakentamisen investointilaskelma. Tämän investoinnin laskennallinen tuotto prosentti on 1,9. Takaisinmaksuaika olisi yhdeksän vuotta. Investointi ei täytä omistajien vaatimuksia, mutta laskennallinen tuotto prosentti ei sentään ole negatiivinen. Tämä investointi voisi olla harkittavissa, jos kustannustehokuutta löytyisi hankintoihin esimerkiksi valitsemalla uusien sijasta käytettyjä komponentteja.

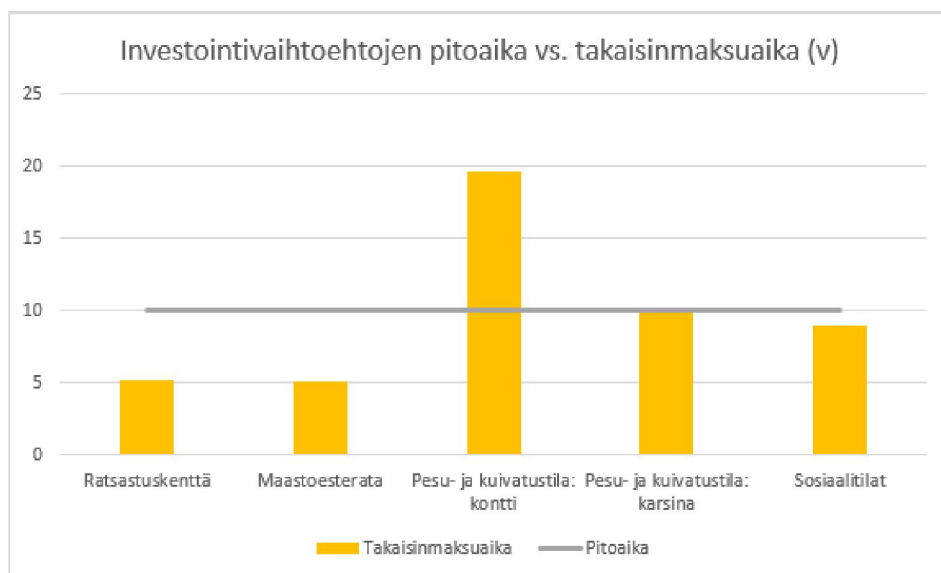
6.7 Investointivaihtoehtojen yhteenveto

Laskennallisella tuotto prosentilla tarkasteltaessa vain ratsastuskenttä ja maastoesterata täyttävät kohdetilan omistajien vaatimukset (kuva 7).



Kuva 7. Investointien tavoiteltu tuotto verrattuna laskennalliseen tuottoon.

Takaisinmaksuajalla tarkasteltuna kohdetilan omistajien viiden vuoden takaisinmaksutavoitteeseen pääsevät ratsastuskenttä ja maastoesterata (kuva 8). Karsinaan toteutettu pesu- ja kuivatustila ja sosiaalitulojen investointi maksavat itsensä kuitenkin takaisin ennen pitoaikansa päättymistä. Konttiin toteutettu pesu- ja kuivatustila ei maksa itseään takaisin pitoaikansa puitteissa, vaan sen takaisinmaksu kestää jopa kaksikymmentä vuotta.



Kuva 8. Investointien takaisinmaksuaika verrattuna pitoaikaan.

7 INVESTOINTISUUNNITEMA

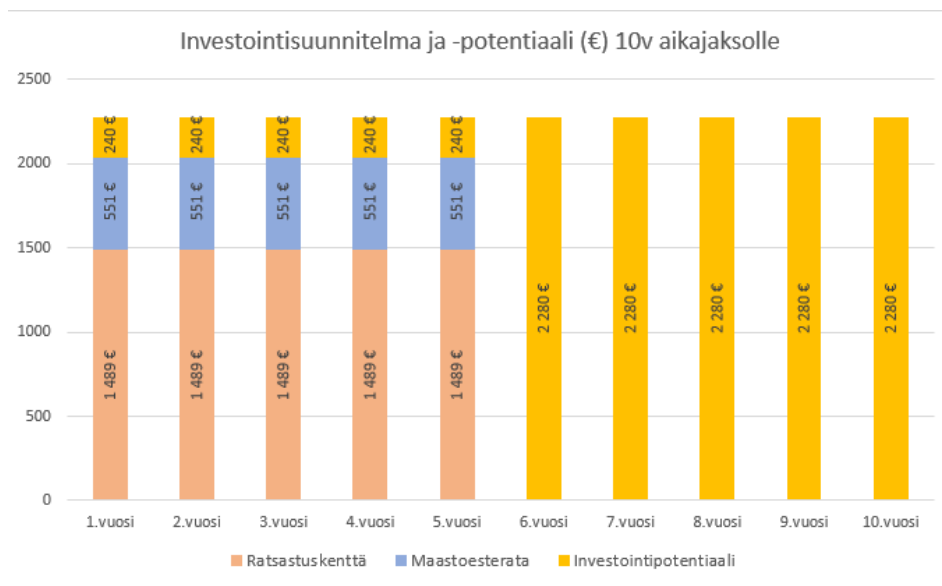
7.1 Investointipotentiaali

Kappaleessa 6.2 todettiin kohdetilan kiinteistönvuokrauksen vuokrankorotuksen eli investointien takaisinmaksun osalta kriittisen pisteen olevan 190 euroa per kuukausi tasolla. Tämä tarkoittaa vuositasolla 2 280 euroa. Investointisuunnitelmassa käytettiin siten investointipotentiaalina 2 280 euroa vuodessa. Investointien toteutus tulee suunnitella ja ajoittaa niin, että tämä kriittinen piste ei ylity. Mieluummin sen on hieman alituttava, jotta on varaa ottaa suunnitelmaan mukaan joitain pieniä yllättäviä kehitysinvestointeja tarpeen mukaan.

7.2 Investointisuunnitelma

Omistajien ja vuokralaisen yhteinen näkemys tämän harjoitustyön pohjalta oli toteuttaa ratsastuskentän ja maastoesteradan investointi. Ne ovat niin massiivisia investointeja, että omistajat ja vuokralainen päätyivät keskittymään ensin niihin ja tarkastelemaan investointivaihtoehtoja uudelleen noin neljän vuoden kuluttua, kun nämä investoinnit alkavat vapauttaa investointipotentiaalia. Neljän tai viiden vuoden kuluessa voi nousta esiin uusia investointitarpeita, joten tilanne on hyvä päivittää uudelleen, ennen kuin seuraavia merkittävämpiä investointeja lähdetään suunnittelemaan ja toteuttamaan.

Kuvan 9 investointisuunnitelmassa on havainnollistettu, miltä suunnitelma näyttää tehtyjen päätösten perusteella.



Kuva 9. Kohdetilan investointisuunnitelma.

8 POHDINTA

Täysihoitotallien kannattavuutta pidetään yleisesti melko heikkona. Tämän vuoksi on erittäin tärkeää saada täysihoitotallin kapasiteetti pidettyä laskutettavassa käytössä kokoaikaisesti. Täysihoitotallin valintakriteerit ovat hyvin tapauskohtaista, mutta nykyään tärkein kriteeri vaikuttaisi olevan käytössä olevat urheilualueet. Urheilualueiden merkitys korostuu, kun asiakkaat ovat aktiivisesti valmentautuvia ja kilpailevia. Asiakkaat ovat myös valmiita maksamaan hyvistä urheilualueista, mikä vaikuttaa oleellisesti urheilualueiden investointien kannattavuuteen verrattuna sellaisiin investointeihin, joista asiakkaat eivät ole niinkään valmiita maksamaan, vaikka ovat halukkaita niitä käyttämään.

Tämän tutkimuksen kohdetilan kehitysinvestoinnit on tarkoitus toteuttaa tilan omistajien toimesta niin, että vuokralaisen vuokraa korotetaan tehtyjen investointien myötä. Investointien tuotto syntyy näin ollen vuokran korottamisen kautta. Tässä opinnäytetyössä määritettiin kohdetilan investointipotentiaali eli selvitettiin, missä kohtaa kulkee vuokran korottamisen kriittinen piste. Samassa yhteydessä varmistettiin, että vuokralaisen täysihoitotallin karsinavuokrat pysyvät markkinoilla vallitsevien hintojen kanssa tasapainossa. Vuokran korottamisen kriittinen piste on erittäin tärkeä tieto investointeja suunniteltaessa, kun halutaan pysyä tilanteessa, jossa investoinnit maksavat itsensä takaisin kohtuullisessa ajassa. Kriittisen pisteen tason tiedostaminen on tärkeää myös vuokrasuhteen jatkumisen kannalta, koska kohdetilan omistajat ovat olleet hyvin tyytyväisiä hevostallin vuokralaiseen. Lisäksi tutkimuksessa selvitettiin vallitsevien investointitarpeiden tärkeysjärjestys ja investointivaihtoehtojen kannattavuus, jotta tilan

omistajat ja vuokralainen saivat käyttöönsä riittävät tiedot päättääkseen, mitä investointeja tilalla toteutetaan.

Kohdetilalle päätettiin toteuttaa kehitysinvestointeina ratsastuskentän uusiminen ja maastoesteradan rakentaminen. Näitä investointeja pidettiin tärkeimpinä täysihoidotallin palvelutason kannalta ja toisaalta maastoesteradan uskotaan tuovan merkittävää kilpailuetua muihin vastaaviin talleihin verrattuna, koska Porin alueella ei juurikaan ole maastoesteiden harjoitusmahdollisuuksia. Nämä investoinnit olivat myöskin ainoita, jotka täyttivät kaikki omistajien investoinneille asettamat vaatimukset.

Tutkimuksen investointien päätöksentekohetkellä vallitseva korkotaso on hyvin matala ja se on pysynyt matalalla jo pidempään. Näin ollen voisi ajatella, että korkotaso tulee nousemaan päätettyjen investointien takaisinmaksuaikana. Omistajat miettivät korkotason vaihtelun vaikutusta tehtäväksi päätetyissä investoinneissa, mutta päätyivät siihen, ettei asia vaadi toimenpiteitä. Suurin syy tähän oli siinä, että omistajat eivät rahoita investointeja vieraalla pääomalla. Koska investointien takaisinmaksuaika on kuitenkin noin viisi vuotta, päätyivät omistajat tekemään vuokralaisen toistaiseksi voimassa olevaan vuokrasopimukseen sellaisen muutoksen, että se on määräaikainen seuraavat kolme vuotta ja jatkuu sen jälkeen toistaiseksi voimassa olevana. Tällä varmistettiin sitä, että investoinnit tulisivat maksetuksi takaisin suurelta osin nykyisen vuokralaisen vuokra-aikana. Koska investoinneissa on kyse merkittävästä taloudellisesta panostuksesta tämän kokoluokan täysihoidotallissa, päätyivät omistajat myös ottamaan 12 kuukauden keskeytysvakuutuksen vuokraustoimintaan siltä varalta, että vuokralainen jostain syystä olisi kyvytön suorittamaan vuokransa. Tällä varmistettiin se, että vuokralaisen maksukyvyttömyystilanteessa tulovirta olisi turvattu siksi aikaa, että uusi vuokralainen on löytynyt.

LÄHTEET

Alhola, K. & Lauslahti, S. (2009). *Laskentatoimi ja kannattavuuden hallinta*. Helsinki: WSOYpro.

BusinessOulu. (n.d.). Investoinnin kannattavuus. Haettu 20.8.2019 osoitteesta <https://www.yritystulkki.fi/fi/alue/oulu/aloittava-yrittaja/suunnitelu/taloussuunnitelmat/investoinninkannattavuus/>

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. (n.d.). Maaseudun yritysrahoitus. Haettu 18.8.2019 osoitteesta <http://www.ely-keskus.fi/web/ely/maaseudun-yritysrahoitus>

Forsman, S. (2012). *Täysihoitoa ja hevosmatkailua markkinointitutkimus perustettavalle hevostallille*. Opinnäytetyö. Matkailun koulutusohjelma. Satakunnan ammattikorkeakoulu. Haettu 17.8.2019 osoitteesta <http://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-2012052910514>

Hevostietokeskus. (n.d.). Ratsastuskentän pohjan hoidosta. Haettu 27.8.2019 osoitteesta <https://www.hevostietokeskus.fi/index.php?id=1049&kieli=3>

Huunanmaa, J. (2019). Täysihoitopaikka. Sähköpostiviesti tekijälle 2.9.2019.

Jormakka, R., Koivusalo, K., Lappalainen, J. & Niskanen, M. (2009). *Laskentatoimi*. Helsinki: Edita.

Järvenpää, M., Länsiluoto, A., Partanen, V. & Pellinen, J. (2010). *Talousohjaus ja kustannuslaskenta*. Helsinki: WSOYpro.

Kallunki, J-P., Martikainen, M. & Niemelä, J. (2007). *Ammattimainen sijoittaminen*. Helsinki: Talentum Media Oy.

Kolttola, E., Pösö, J. & Saaranen, P. (2017). *Liike-elämän matematiikka*. Helsinki: Edita Publishing Oy.

Koskela, M. & Välimäki, T. (2009). Hevosalan yrittäjyyskartoitus Satakunta 2010. Haettu 17.8.2019 osoitteesta <https://www.riimupiiri.fi/wp-content/uploads/2010/11/Yritt%c3%a4jyyskartoitus-2010-raportti.pdf>

Leader Karhuseutu. (n.d.). Hae leader-yritystukea! Haettu 18.8.2019 osoitteesta http://www.karhuseutu.fi/leader_karhuseutu/yrityksille

Maanmittauslaitos. (n.d.). Karttapaikka. Haettu 30.9.2019 osoitteesta <https://asiointi.maanmittauslaitos.fi/karttapaikka/>

Neilimo, K. & Uusi-Rauva, E. (2005). *Johdon laskentatoimi*. Helsinki: Edita.

Palonen, P. (2014). *Pihatto- ja karsinatallin puitteiden merkitys täysihoitotallipaikan valinnassa*. Opinnäytetyö. Maaseutuelinkeinojen koulutusohjelma. Hämeen ammattikorkeakoulu. Haettu 15.8.2019 osoitteesta <http://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-201405229279>

Porin kaupunki. (2019). Ympäristö- ja lupapalvelujen maksut ja hinnastot. Haettu 4.10.2019 osoitteesta <https://www.pori.fi/sites/default/files/atoms/files/ymparisto- ja lupapalveluiden toimialan taksa 1.6.2019.pdf>

Puolamäki, E. (2007). *Strateginen johdon laskentatoimi: Kasvuyrityksen toiminnan ohjausjärjestelmät*. Helsinki: Tietosanoma.

Runsten, K. (2018). Suomalainen hevostalous työllistää yhtä monia kuin Lapin matkailu ja puolitoista kertaa peliteollisuuden verran. Haettu 16.8.2019 osoitteesta <https://www.maaseuduntulevaisuus.fi/hevoset/artikkeli-1.230969>

Runsten, K. (2018). Hevostallien määrä lähentelee muita kotieläintiloja – tilastointi puuttuu toistaiseksi. Haettu 16.8.2019 osoitteesta <https://www.maaseuduntulevaisuus.fi/hevoset/artikkeli-1.230823>

Saastamoinen, M. (2018). Hevostalous on merkittävä työllistäjä biotalousalalla. Haettu 16.8.2019 osoitteesta <https://www.luke.fi/uutiset/hevostalouso-n-merkittava-tyollistaja-biotalousalalla/>

Suomala, P., Manninen, O. & Lyly-Yrjänäinen, J. (2011). *Laskentatoimi johtamisen tukena*. Helsinki: Edita Prima Oy.

Suomen Hippos. (2019). Hevostalous lukuina 2018 – tietopaketti on julkaistu. Haettu 13.8.2019 osoitteesta <http://www.hippos.fi/hippos/muut/uutisarkisto/ajankohtaista - arkisto/hevostalouso-lukuina 2018 -tietopaketti on julkaistu.20737.news>

Suomen Tieyhdistys ry. (2016). Suositussopimus hevosreiteistä yksityisillä mailla ja yksityisteillä. Haettu 4.10.2019 osoitteesta <https://www.tieyhdistys.fi/site/assets/files/1380/hevosreittisuositus 2016.pdf>

Työ- ja elinkeinopalvelut. (n.d.). Starttiraha – aloittavan yrittäjän tuki. Haettu 18.8.2019 osoitteesta https://www.te-palvelut.fi/te/fi/tyonantajalle/yrittajalle/aloittavan_yrittajan_palvelut/starttiraha/index.html

Työ- ja elinkeinopalvelut. (n.d.). Palkkatuki. Haettu 18.8.2019 osoitteesta http://www.te-palvelut.fi/te/fi/tyonantajalle/loyda_tyontekija/tyo-kea_rekrytointiin/palkkatuki/index.html

Ympäristöministeriö. (2016). Jokamiehen oikeudet: lainsäädäntöä ja käytäntöä. Ratsastus. Haettu 4.10.2019 osoitteesta https://www.ym.fi/download/Jokamiehenoikeudet_esite/19d1abe7-57b1-42c5-af1a-e470a906ba92/129461

HAASTATTELUT

Koskilahti, P. (2019). Yrittäjä, Koskilahti Ky. Haastattelu 3.7.2019.

Mikola, S. (2019). Yrittäjä, Tmi Sini Mikola. Haastattelu 1.7.2019.

RATSASTUSKENTÄN KANNATTAVUUSLASKELMA

YT14 INVESTOINNIN KANNATTAVUUSLASKENTAOHJELMA

Yrityksen nimi

Maatilan kiinteistönvuokrauksen investointisuunnitelma

Laatija

Jenni Ylikahri

Investointihanke

Ratsastuskenttä

Palvelun tarjoaja

OULU | BusinessOulu

Päiväys

26.8.2019

INVESTOINNIN LÄHTÖARVOT

Tavoiteltu tuotto-%	7,00 %	Investoinnin arvo	-7 669 €
Pitoaika	10,0 vuotta	2019	Nettotuotto 1. vuosi 1 489 €
Jäännösarvo		2020	Nettotuotto 2. vuosi 1 489 €
		2021	Nettotuotto 3. vuosi 1 489 €
		2022	Nettotuotto 4. vuosi 1 489 €
		2023	Nettotuotto 5. vuosi 1 489 €
		2024	Nettotuotto 6. vuosi 1 489 €
		2025	Nettotuotto 7. vuosi 1 489 €
		2026	Nettotuotto 8. vuosi 1 489 €
		2027	Nettotuotto 9. vuosi 1 489 €
		2028	Nettotuotto 10. vuosi 1 489 €
		2029	Nettotuotto 11. vuosi
		2030	Nettotuotto 12. vuosi
		2031	Nettotuotto 13. vuosi
		2032	Nettotuotto 14. vuosi
		2033	Nettotuotto 15. vuosi
		2034	Nettotuotto 16. vuosi
		2035	Nettotuotto 17. vuosi
		2036	Nettotuotto 18. vuosi
		2037	Nettotuotto 19. vuosi
		2038	Nettotuotto 20. vuosi
		YHTEENSÄ	14 890 €



INVESTOINNIN KANNATTAVUUS

NYKYARVOMENETELMÄ KOKONAISTUOTTO euroa

• Tuotto investoinnin pitoaikana laskentakorolla laskettuna. Tarkin tulos.

ANNUITEETTIMENETELMÄ VUOSITUOTTO euroa

• Investoinnin laskennallinen tuotto koko pitoaikana. Jäännösarvon on oltava 0 €.

SISÄINEN KORKOKANTA KORKOTUOTTO

• Investoinnin laskennallinen tuotto prosentti.

PÄÄOMAN TUOTTOASTEMENETELMÄ KESKIMÄÄRÄINEN KORKOTUOTTO

• Investoinnin laskennallinen tuotto prosentti poistoilla vähennetyllä pääomalla.

TAKAISINMAKSUAJAN MENETELMÄ TAKAISINMAKSUAIKA vuotta

• Investoinnin takaisinmaksuaika nettotuotolla laskien. Ei kerro investoinnin tuotosta.

• Menetelmä ei huomioi rahan arvon heikkenemistä eikä investoinnin jäännösarvoa, joten sitä ei voida käyttää ainoana investoinnin valintaperusteena.

MAASTOESTERADAN KANNATTAVUUSLASKELMA

YT14 INVESTOINNIN KANNATTAVUUSLASKENTAOHJELMA

Yrityksen nimi

Maatilan kiinteistönvuokrauksen investointisuunnitelma

Laatija

Jenni Ylikahri

Palvelun tarjoaa

OULU | BusinessOulu

Päiväys

26.8.2019

Investointihanke

Maastoesterata

INVESTOINNIN LÄHTÖARVOT

Tavoiteltu tuotto-%	7,00 %	Investoinnin arvo	-2 798 €
Pitoaika	10,0 vuotta	2019	Nettotuotto 1. vuosi 551 €
Jäännösarvo		2020	Nettotuotto 2. vuosi 551 €
		2021	Nettotuotto 3. vuosi 551 €
		2022	Nettotuotto 4. vuosi 551 €
		2023	Nettotuotto 5. vuosi 551 €
		2024	Nettotuotto 6. vuosi 551 €
		2025	Nettotuotto 7. vuosi 551 €
		2026	Nettotuotto 8. vuosi 551 €
		2027	Nettotuotto 9. vuosi 551 €
		2028	Nettotuotto 10. vuosi 551 €
		2029	Nettotuotto 11. vuosi
		2030	Nettotuotto 12. vuosi
		2031	Nettotuotto 13. vuosi
		2032	Nettotuotto 14. vuosi
		2033	Nettotuotto 15. vuosi
		2034	Nettotuotto 16. vuosi
		2035	Nettotuotto 17. vuosi
		2036	Nettotuotto 18. vuosi
		2037	Nettotuotto 19. vuosi
		2038	Nettotuotto 20. vuosi
		YHTEENSÄ	5 510 €



INVESTOINNIN KANNATTAVUUS

NYKYARVOMENETELMÄ KOKONAISTUOTTO euroa

• Tuotto investoinnin pitoaikana laskentakorolla laskettuna. Tarkin tulos.

ANNUIEETTIMENETELMÄ VUOSITUOTTO euroa

• Investoinnin laskennallinen tuotto koko pitoaikana. Jäännösarvon on oltava 0 €.

SISÄINEN KORKOKANTA KORKOTUOTTO

• Investoinnin laskennallinen tuotto prosentti.

PÄÄOMAN TUOTTOASTEMENETELMÄ KESKIMÄÄRÄINEN KORKOTUOTTO

• Investoinnin laskennallinen tuotto prosentti poistoilla vähennetyille pääomalle.

TAKAISINMAKSUAJAN MENETELMÄ TAKAISINMAKSUAIKA vuotta

• Investoinnin takaisinmaksuaika nettotuotolla laskien. Ei kerro investoinnin tuotosta.

• Menetelmä ei huomioi rahan arvon heikkenemistä eikä investoinnin jäännösarvoa, joten sitä ei voida käyttää ainoana investoinnin valintaperusteena.

© Jadelcons Oy

PESU- JA KUIVATUSTILAT, VAIHTOEHDON 1 KANNATTAVUUSLASKELMA

YT14 INVESTOINNIN KANNATTAVUUSLASKENTAOHJELMA

Yrityksen nimi

Maatilan kiinteistönvuokrauksen investointisuunnitelma

Laatija

Jenni Ylikahri

Palvelun tarjoaa

OULU | BusinessOulu

Päiväys

26.8.2019

Investointihanke

Varusteiden pesu- ja kuivatustila, vaihtoehto 1: kontti

INVESTOINNIN LÄHTÖARVOT

Tavoiteltu tuotto-%	7,00 %	Investoinnin arvo	-7 068 €
Pitoaika	10,0 vuotta	2019	Nettotuotto 1. vuosi 360 €
Jäännösarvo		2020	Nettotuotto 2. vuosi 360 €
		2021	Nettotuotto 3. vuosi 360 €
		2022	Nettotuotto 4. vuosi 360 €
		2023	Nettotuotto 5. vuosi 360 €
		2024	Nettotuotto 6. vuosi 360 €
		2025	Nettotuotto 7. vuosi 360 €
		2026	Nettotuotto 8. vuosi 360 €
		2027	Nettotuotto 9. vuosi 360 €
		2028	Nettotuotto 10. vuosi 360 €
		2029	Nettotuotto 11. vuosi
		2030	Nettotuotto 12. vuosi
		2031	Nettotuotto 13. vuosi
		2032	Nettotuotto 14. vuosi
		2033	Nettotuotto 15. vuosi
		2034	Nettotuotto 16. vuosi
		2035	Nettotuotto 17. vuosi
		2036	Nettotuotto 18. vuosi
		2037	Nettotuotto 19. vuosi
		2038	Nettotuotto 20. vuosi
		YHTEENSÄ	3 600 €



INVESTOINNIN KANNATTAVUUS

NYKYARVOMENETELMÄ KOKONAISTUOTTO -4 540 euroa

• Tuotto investoinnin pitoaikana laskentakorolla laskettuna. Tarkin tulos.

ANNUIEETTIMENETELMÄ VUOSITUOTTO -646 euroa

• Investoinnin laskennallinen tuotto koko pitoaikana. Jäännösarvon on oltava 0 €.

SISÄINEN KORKOKANTA KORKOTUOTTO -10,7 %

• Investoinnin laskennallinen tuotto-%.

PÄÄOMAN TUOTTOASTEMENETELMÄ KESKIMÄÄRÄINEN KORKOTUOTTO -9,8 %

• Investoinnin laskennallinen tuotto-% poistoilla vähennetyille pääomalle.

TAKAISINMAKSUAJAN MENETELMÄ TAKAISINMAKSUAIKA 19,6 vuotta

• Investoinnin takaisinmaksuaika nettotuotolla laskien. Ei kerro investoinnin tuotosta.

• Menetelmä ei huomioi rahan arvon heikkenemistä eikä investoinnin jäännösarvoa, joten sitä ei voida käyttää ainoana investoinnin valintaperusteena.

© Jadelcons Oy

PESU- JA KUIVATUSTILAT, VAIHTOEHDON 2 KANNATTAVUUSLASKELMA

YT14 INVESTOINNIN KANNATTAVUUSLASKENTAOHJELMA

Yrityksen nimi

Maatilan kiinteistönvuokrauksen investointisuunnitelma

Laatija

Jenni Ylikahri

Palvelun tarjoaa

OULU | BusinessOulu

Päiväys

26.8.2019

Investointihanke

Varusteiden pesu- ja kuivatustila, vaihtoehto 2: karsina

INVESTOINNIN LÄHTÖARVOT

Tavoiteltu tuotto-%	7,00 %	Investoinnin arvo	-3 658 €
Pitoaika	10,0 vuotta	2019	Nettotuotto 1. vuosi 360 €
Jäännösarvo		2020	Nettotuotto 2. vuosi 360 €
		2021	Nettotuotto 3. vuosi 360 €
		2022	Nettotuotto 4. vuosi 360 €
		2023	Nettotuotto 5. vuosi 360 €
		2024	Nettotuotto 6. vuosi 360 €
		2025	Nettotuotto 7. vuosi 360 €
		2026	Nettotuotto 8. vuosi 360 €
		2027	Nettotuotto 9. vuosi 360 €
		2028	Nettotuotto 10. vuosi 360 €
		2029	Nettotuotto 11. vuosi
		2030	Nettotuotto 12. vuosi
		2031	Nettotuotto 13. vuosi
		2032	Nettotuotto 14. vuosi
		2033	Nettotuotto 15. vuosi
		2034	Nettotuotto 16. vuosi
		2035	Nettotuotto 17. vuosi
		2036	Nettotuotto 18. vuosi
		2037	Nettotuotto 19. vuosi
		2038	Nettotuotto 20. vuosi
		YHTEENSÄ	3 600 €



INVESTOINNIN KANNATTAVUUS

NYKYARVOMENETELMÄ KOKONAISTUOTTO -1 130 euroa

• Tuotto investoinnin pitoaikana laskentakorolla laskettuna. Tarkin tulos.

ANNUIEETTIMENETELMÄ VUOSITUOTTO -161 euroa

• Investoinnin laskennallinen tuotto koko pitoaikana. Jäännösarvon on oltava 0 €.

SISÄINEN KORKOKANTA KORKOTUOTTO -0,3 %

• Investoinnin laskennallinen tuotto-%.

PÄÄOMAN TUOTTOASTEMENETELMÄ KESKIMÄÄRÄINEN KORKOTUOTTO -0,3 %

• Investoinnin laskennallinen tuotto-% poistoilla vähennetyille pääomalle.

TAKAISINMAKSUAJAN MENETELMÄ TAKAISINMAKSUAIKA 10,2 vuotta

• Investoinnin takaisinmaksuaika nettotuotolla laskien. Ei kerro investoinnin tuotosta.

• Menetelmä ei huomioi rahan arvon heikkenemistä eikä investoinnin jäännösarvoa, joten sitä ei voida käyttää ainoana investoinnin valintaperusteena.

© Jadelcons Oy

SOSIAALITILOJEN KANNATTAVUUSLASKELMA

YT14 INVESTOINNIN KANNATTAVUUSLASKENTAOHJELMA

Yrityksen nimi

Maatilan kiinteistönvuokrauksen investointisuunnitelma

Laatija

Jenni Ylikahri

Palvelun tarjoaa

OULU | BusinessOulu

Päiväys

26.8.2019

Investointihanke

Sosiaalitalat eli vesivesä ja lavuaari

INVESTOINNIN LÄHTÖARVOT

Tavoiteltu tuotto-%	7,00 %	Investoinnin arvo	-3 790 €
Pitoaika	10,0 vuotta	2019	Nettotuotto 1. vuosi 420 €
Jäännösarvo		2020	Nettotuotto 2. vuosi 420 €
		2021	Nettotuotto 3. vuosi 420 €
		2022	Nettotuotto 4. vuosi 420 €
		2023	Nettotuotto 5. vuosi 420 €
		2024	Nettotuotto 6. vuosi 420 €
		2025	Nettotuotto 7. vuosi 420 €
		2026	Nettotuotto 8. vuosi 420 €
		2027	Nettotuotto 9. vuosi 420 €
		2028	Nettotuotto 10. vuosi 420 €
		2029	Nettotuotto 11. vuosi
		2030	Nettotuotto 12. vuosi
		2031	Nettotuotto 13. vuosi
		2032	Nettotuotto 14. vuosi
		2033	Nettotuotto 15. vuosi
		2034	Nettotuotto 16. vuosi
		2035	Nettotuotto 17. vuosi
		2036	Nettotuotto 18. vuosi
		2037	Nettotuotto 19. vuosi
		2038	Nettotuotto 20. vuosi
		YHTEENSÄ	4 200 €



INVESTOINNIN KANNATTAVUUS

NYKYARVOMENETELMÄ KOKONAISTUOTTO **-840** euroa

• Tuotto investoinnin pitoaikana laskentakorolla laskettuna. Tarkin tulos.

ANNUIEETTIMENETELMÄ VUOSITUOTTO **-120** euroa

• Investoinnin laskennallinen tuotto koko pitoaikana. Jäännösarvon on oltava 0 €.

SISÄINEN KORKOKANTA KORKOTUOTTO **1,9 %**

• Investoinnin laskennallinen tuotto-%.

PÄÄOMAN TUOTTOASTEMENETELMÄ KESKIMÄÄRÄINEN KORKOTUOTTO **2,2 %**

• Investoinnin laskennallinen tuotto-% poistoilla vähennetyille pääomalle.

TAKAISINMAKSUAJAN MENETELMÄ TAKAISINMAKSUAIKA **9,0** vuotta

• Investoinnin takaisinmaksuaika nettotuotolla laskien. Ei kerro investoinnin tuotosta.

• Menetelmä ei huomioi rahan arvon heikkenemistä eikä investoinnin jäännösarvoa, joten sitä ei voida käyttää ainoana investoinnin valintaperusteena.

© Jadelcons Oy