

**RANTA-TOPPILAN SATAMAN
LIIKETOIMINTA -KARKEA
TALOUDELLINEN TARKASTELU**

**PORTTI
MERELLE JA
OULUUN**

**ELÄMYS-
KESKUS**

**Matkailijat, harrastajat,
nautiskelijat,
satama vetonaulana -
ympäri vuoden**

Karkea taloudellinen tarkastelu

Menoja

Investoinnit infraan ja rakenteisiin (arvio) (alv 0%, sis 20% käyttökustannukset YS Plaana 2013, ks. seur. sivu)

- Satama-allas - n. 4 m € (kaupunki)
- Ponttonilaiturit - n. 2 m €
- Vesiliikuntakeskus - n. 0,5 m €
- Pysäköinti/veneiden talvisäilytyskenttä - n. 1 m €

Investoinnit palvelurakenteisiin (perustuen YS:ään / WSP karkea arvio perustuen pinta-ala-arvioon)

- Uudet palvelurakennukset ilman aluetöitä
 - Pienehkä kahvila 250 000 - 370 000 €
 - Huolto- ja majoitusrakennus 2,7 - 3,2 milj. € (950brm²)
 - Sauna, pieni 20 000 - 30 000 €
 - Varasto ja huoltohalli 270 - 400 000 (180brm²)
- Muu infra (kadut, jl, pp) (kaupunki)
- Muu: polttoainejakelupiste, tori, aluetyöt ja viherrakenteet

Investoinnit palveluihin

- Irtaimisto- ja välinekulut (ml. Vuokrattavat välineet jne.)
- Henkilöstökulut
- Valvonta- ja vartiointipalvelut
- Huolto/Huoltamopalvelu
- Lautta/Vesitaksipalvelu keskustaan

Muut

- Markkinoinnin ja kehittämisen kulut
- Hallinnointikulut
- Opastus ja viitoitus
- Latauspisteet (vene/pyörä/auto)
- Tarkemmat suunnitelmat ja päivitykset
- Palveluinfran ylläpito ja huoltokustannukset
- Jätepalvelu
- Tapahtumatoiminta/järjestäminen
- Vakuutus yms, menot
- Mahdolliset vuokratkulut (tila-/maavuokra)

Tuloja

Vuokrapalvelut

- Venepaikkavuokrat
- Välinevuokraus
- Tilavuokrat (koulutus, pienvenemessut, tapahtumat jne.)
- Veneen säilytys (talvisäilytys)
- Toritoiminta/tilavuokra

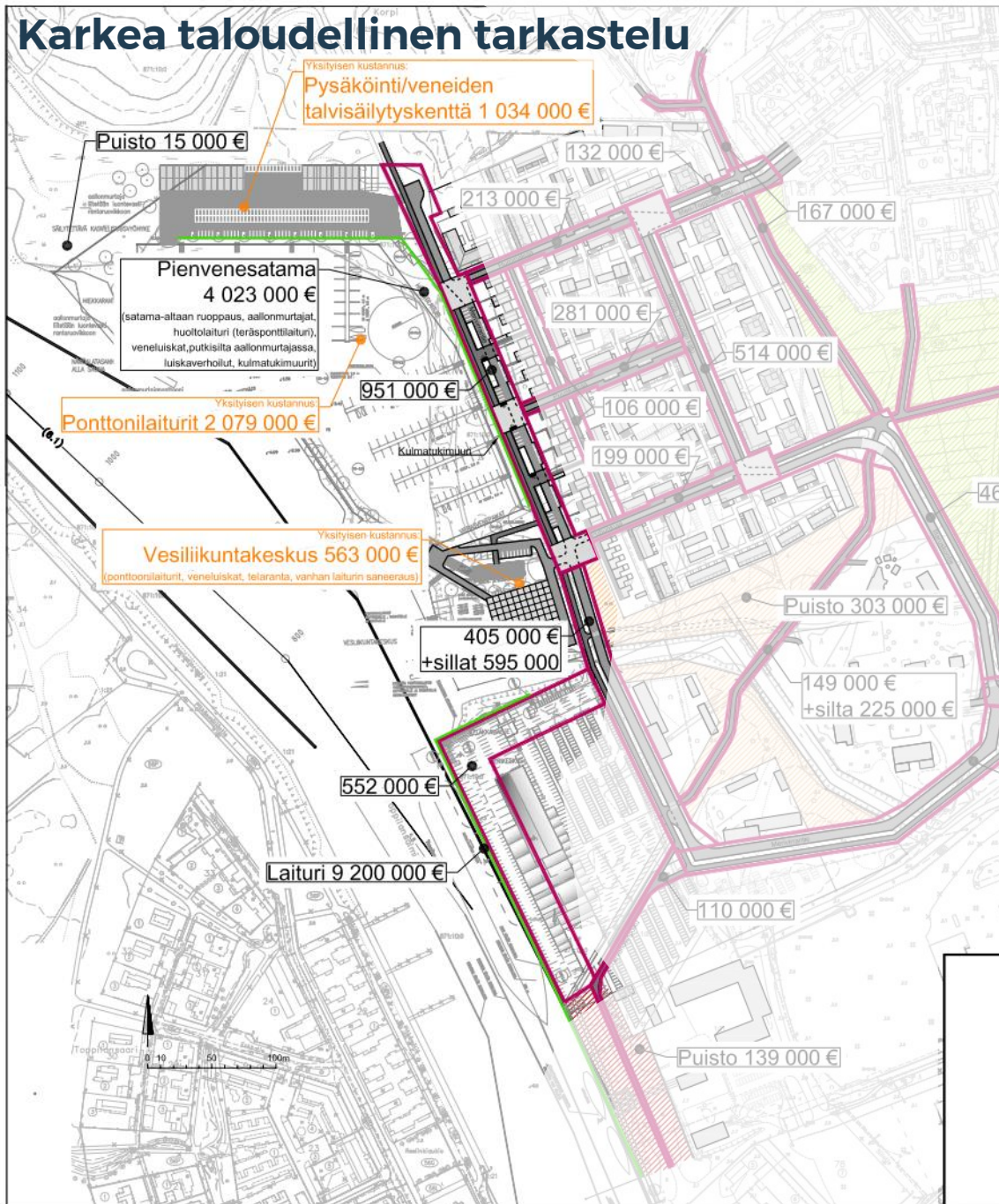
Muut palvelut

- Vesitaksipalvelu
- Retkipalvelut (veneretket)
- Veneen huoltopalvelu
- Veneilykurssit
- Majoitus

Muita tuloja

- Komissiot pääsylipputulosta (kulttuuri & viihdetoiminta)
- Polttoainetulot
- Tarvikemyynti/välitys
- Ravintola ja kahvilatoiminta
- Saunaelämykset

Karkea taloudellinen tarkastelu



Kustannukset

Ranta-Toppila

20.3.2013 JHä/HAs Plaana Oy

Maku 2/13 136,8 (2005=100), Alv=0%

Hinnat sisältävät yleiskustannuksia 20 %

	€/kaupunki	€/yksityinen
Kadut ja jk+pp:t	6 245 000	
Puistot	915 000	
Merikeskuksen ranta	9 752 000	
Pienvenesatama	4 023 000	2 079 000
Pysäköinti/veneiden talvisäilytyskenttä		1 034 000
Vesiliikuntakeskus		563 000
	20 935 000	

Pienvenesatama 4 023 000 €

(satama-altaan ruoppaus, aallonmurtajat, huoltolaituri (teräsponsittilaituri), veneluiskat, putkisilta aallonmurtajassa, luiskaverhoilut, kulmatukimuurit)

Ranta-Toppila

Toteuttamiskustannukset

- Hinnat sisältävät yleiskustannuksia 20 %
- Maku 2/13 136,8 (2005=100), Alv=0%

20.3.2013 JHä/HAs

Karkea taloudellinen tarkastelu- investoinnin vaikutus tavoiteltavaan liikevaihtoon



ESIMERKKI 1 - INVESTOINTIKULU 2 M€

Katettavana 2 milj. € yrityslaina, lainan korko 2 %

Tavoitteena lainan **takaisinmaksu 20 vuoden aikajänteellä**:

- Kuukausittaisen maksuerän tulee olla 10 000 €, vuodessa 120 000 €

Tarvittava vuosittainen liikevaihto lainan takaisinmaksuun eri liikevoittoprosenteilla muiden kulujen jälkeen:

- 5 % - tarvittava liikevaihto 2,4 milj. € / v.
- 10 % - tarvittava liikevaihto 1,2 milj. € / v.

ESIMERKKI 2 - INVESTOINTIKULU 0,5 M€

Katettavana 0,5 milj. € yrityslaina, lainan korko 2 %

Tavoitteena lainan **takaisinmaksu 10 vuoden aikajänteellä**:

- Kuukausittaisen maksuerän tulee olla 4 600 €, vuodessa 55 200 €

Tarvittava vuosittainen liikevaihto lainan takaisinmaksuun eri liikevoittoprosenteilla muiden kulujen jälkeen:

- 5 % - tarvittava liikevaihto 1,1 milj. € / v.
- 10 % - tarvittava liikevaihto 0,55 milj. € / v.

ESIMERKKI 3 - INVESTOINTIKULU 3,5 M€

Katettavana 3,5 milj. € yrityslaina, lainan korko 2 %

Tavoitteena lainan **takaisinmaksu 20 vuoden aikajänteellä**:

- Kuukausittaisen maksuerän tulee olla 17 500 €, vuodessa 210 000 €

Tarvittava vuosittainen liikevaihto lainan takaisinmaksuun eri liikevoittoprosenteilla muiden kulujen jälkeen:

- 5 % - tarvittava liikevaihto 4,2 milj. € / v.
- 10 % - tarvittava liikevaihto 2,1 milj. € / v.

ESIMERKKI 3 - INVESTOINTIKULU 4 M€

Katettavana 4 milj. € yrityslaina, lainan korko 2 %

Tavoitteena lainan **takaisinmaksu 10 vuoden aikajänteellä**:

- Kuukausittaisen maksuerän tulee olla 36 500 €, vuodessa 438 000 €

Tarvittava vuosittainen liikevaihto lainan takaisinmaksuun eri liikevoittoprosenteilla muiden kulujen jälkeen:

- 5 % - tarvittava liikevaihto 8,8 milj. € / v.
- 10 % - tarvittava liikevaihto 4,4 milj. € / v.

Karkea taloudellinen tarkastelu - 1

ESIMERKKI 1 - INVESTOINTIKULU 2 M€

Katettavana 2 milj. € yrityslaina, lainan korko 2 %

Tavoitteena lainan **takaisinmaksu 20 vuoden aikajänteellä:**

- Kuukausittaisen maksuerän tulee olla 10 000 €, vuodessa 120 000 €

TARVITTAVA LIIKEVAIHTO

Tarvittava vuosittainen liikevaihto lainan takaisinmaksuun eri liikevoittoprosenteilla muiden kulujen jälkeen:

- **5 % - tarvittava liikevaihto 2,4 milj. € / v.**
- 10 % - tarvittava liikevaihto 1,2 milj. € / v.
- 20 % - tarvittava liikevaihto 0,6 milj. € / v.
- 30 % - tarvittava liikevaihto 0,4 milj. € / v.

VENEPAIKKOJEN HINTATASO VS. MUU LIIKETOIMINTA

304 venepaikasta 4 kk:ssa saatava liikevaihto eri hinnoilla, mikäli 70 % paikoista on kausipaikkoina 100 % käyttöasteella ja 30 % vieraspaikkoina 60 % käyttöasteella:

- **393 000 €; kausip. 180 - 700 €/kk, vierasp. 20 €/pv** (mahdollisena pidetty hintataso Oulussa)
- 590 000 €; kausip. 270 - 1050 €/kk, vierasp. 30 €/pv (+50 %)
- 789 000 €, kausip. 360 - 1400 €/kk, vierasp. 40 €/pv (+100 %) (tätä korkeammat hinnat ei realistisia Suomessa)

Muusta liiketoiminnasta tarvittava liikevaihto venepaikkojen hintatasosta riippuen:

- 5 % liikevoittoprosentilla 1,6 - **2 milj. €**
- 10 % liikevoittoprosentilla 0,4 - 0,8 milj. €

Vrt. Naantalin vierasvenesatama

200 kausipaikkaa, 150 vieraspaikkaa, sauna, ravintola, 2-3 työntekijää (Finder)

- Liikevoittoprosentti 10,3 % ja liikevaihto 688 000 € vuonna 2017.
- Liikevoittoprosentti 5,6 % ja liikevaihto 720 000 € vuonna 2019.

Vrt. Laivaravintola Faros (Vaasa)

Viihde-, tanssi-, terassi-, lounas- ja à la carte -ravintola; live-musiikki, kabinetit, kokous- ja juhlatilat; 60 asiakaspaikkaa maissa ja 70 laivalla, 15 työntekijää (Finder / yrityksen kotisivu)

- Liikevoittoprosentti 7,7 % ja liikevaihto 0,73 milj. € vuonna 2017.
- Liikevoittoprosentti 15,7 % ja liikevaihto 1,17 milj. € vuonna 2019.

Vrt. 'Suomen suurin' Vesiurheilukeskus Laguuni (Espoo)

Wakeboarding, vesilautailu, SUP-lautailu, melonta, kiteboarding, leijalautailu, flyboarding, ravintola, ohjatut retket, kokous- ja juhlapaikka; 7 työntekijää (Finder / yrityksen kotisivu)

- Liikevoittoprosentti 18,9 % ja liikevaihto 0,24 milj. € vuonna 2017.

Vrt. Kauppatorin Kahvilamakasiini (Oulu)

Kahvila, kokous- ja juhlapaikka; 7 työntekijää (Finder / yrityksen kotisivu)

- Liikevoittoprosentti 6,6 % ja liikevaihto 0,58 milj. € vuonna 2017.
- Liikevoittoprosentti 6,0 % ja liikevaihto 0,62 milj. € vuonna 2019.

Vrt. Ravintola Nallikari (Oulu)

Lounas- ja à la carte -ravintola, kokous- ja juhlapaikka, saunatilat; 9 työntekijää (Finder / yrityksen kotisivu)

- Liikevoittoprosentti 12,9 % ja liikevaihto 1,3 milj. € vuonna 2017..

Karkea taloudellinen tarkastelu- 2

ESIMERKKI 2 - INVESTOINTIKULU 0,5 M€

Katettavana 0,5 milj. € yrityslaina, lainan korko 2 %

Tavoitteena lainan **takaisinmaksu 10 vuoden aikajänteellä:**

- Kuukausittaisen maksuerän tulee olla 4 600 €, vuodessa 55 200 €

TARVITTAVA LIIKEVAIHTO

Tarvittava vuosittainen liikevaihto lainan takaisinmaksuun eri liikevoittoprosenteilla muiden kulujen jälkeen:

- **5 % - tarvittava liikevaihto 1,1 milj. € / v.**
- 10 % - tarvittava liikevaihto 0,55 milj. € / v.
- 20 % - tarvittava liikevaihto 0,28 milj. € / v.
- 30 % - tarvittava liikevaihto 0,18 milj. € / v.

VENEPAIKKOJEN HINTATASO VS. MUU LIIKETOIMINTA

304 venepaikasta 4 kk:ssa saatava liikevaihto eri hinnoilla, mikäli 50 % paikoista on kausipaikkoina 100 % käyttöasteella ja 50 % vieraspaikkoina 60 % käyttöasteella:

- **406 000 €; kausip. 180 – 700 €/kk, vierasp. 20 €/pv** (mahdollisena pidetty hintataso Oulussa)
- 609 000 €; kausip. 270 – 1050 €/kk, vierasp. 30 €/pv (+50 %)
- 812 000 €, kausip. 360 – 1400 €/kk, vierasp. 40 €/pv (+100 %) (tätä korkeammat hinnat ei realistisia Suomessa)

Muusta liiketoiminnasta tarvittava liikevaihto

venepaikkojen hintatasosta riippuen:

- 5 % liikevoittoprosentilla 0,3 - **0,7 milj. €**
- 10 % liikevoittoprosentilla tulos 0,24 milj. € voitollinen

Vrt. Naantalin vierasvenesatama

200 kausipaikkaa, 150 vieraspaikkaa, sauna, ravintola, 2-3 työntekijää (Finder)

- Liikevoittoprosentti 10,3 % ja liikevaihto 688 000 € vuonna 2017.
- Liikevoittoprosentti 5,6 % ja liikevaihto 720 000 € vuonna 2019.

Vrt. Laivaravintola Faros (Vaasa)

Viihde-, tanssi-, terassi-, lounas- ja à la carte -ravintola; live-musiikki, kabinetit, kokous- ja juhlatilat; 60 asiakaspaikkaa maissa ja 70 laivalla, 15 työntekijää (Finder / yrityksen kotisivu)

- Liikevoittoprosentti 7,7 % ja liikevaihto 0,73 milj. € vuonna 2017.
- Liikevoittoprosentti 15,7 % ja liikevaihto 1,17 milj. € vuonna 2019.

Vrt. 'Suomen suurin' Vesiurheilukeskus Laguuni (Espoo)

Wakeboarding, vesilautailu, SUP-lautailu, melonta, kiteboarding, leijalautailu, flyboarding, ravintola, ohjatut retket, kokous- ja juhlapaikka; 7 työntekijää (Finder / yrityksen kotisivu)

- Liikevoittoprosentti 18,9 % ja liikevaihto 0,24 milj. € vuonna 2017.

Vrt. Kauppatorin Kahvilamakasiini (Oulu)

Kahvila, kokous- ja juhlapaikka; 7 työntekijää (Finder / yrityksen kotisivu)

- Liikevoittoprosentti 6,6 % ja liikevaihto 0,58 milj. € vuonna 2017.
- Liikevoittoprosentti 6,0 % ja liikevaihto 0,62 milj. € vuonna 2019.

Vrt. Ravintola Nallikari (Oulu)

Lounas- ja à la carte -ravintola, kokous- ja juhlapaikka, saunatilat; 9 työntekijää (Finder / yrityksen kotisivu)

- Liikevoittoprosentti 12,9 % ja liikevaihto 1,3 milj. € vuonna 2017..

Karkea taloudellinen analyysi



YHTEENVETOA SKENAARIOISTA

tarkastelun perusteena tavoite maksaa investointilaina kuluineen takaisin tietyllä aikajänteellä

- Tarvittava kokonaisliikevaihto mahdollisesti vähintään n. 1-2 milj. € /v.
- Oletettu liikevaihto venepaikkojen vuokrista n. 400 000 € neljän kuukauden veneilykaudella
- Muusta liiketoiminnasta saatava liikevaihto teoreettisesti n. 0,7 – 2 milj. € /v.
- Vierasvenesataman kannattavuuden kannalta sataman muu liiketoiminta keskeisessä roolissa
 - *Vetovoimainen tapahtumaravintola*
 - *Kaupallisesti toimiva vesiliikuntakeskus*

Kyseessä on laskennalliset suuntaa-antavat arviot perustuen mm. muista satamista saatuihin arvioihin.

Kävijämääräarviot ja tulojen arviointi edellyttää tarkempaa markkinatutkimusta. Liiketoimintasuunnitelma edellyttää tarkempaa arviointia menoista ja tuloista.

MAHDOLLISIA TULOLÄHTEITÄ VENEPAIKKOJEN LISÄKSI

Ravintola- ja vesiurheiluliiketoiminta

- Ravintolaliiketoiminta, liikevaihto toimintatyyppistä riippuen 240 000 € (keskiostos 15 €, keskim. 90 asiakasta / päivä) – 1 milj. € (laivaravintola tapahtuma- ja viihdekeskuksena)
- Vesiurheilukeskus (avoinna 4 kk), liikevaihto toimintatyyppistä riippuen: 80 000 € (keskim. 40 vuokrausta / päivä à 15 €) - 240 000 € (Laguuni-henkinen suuri aktiviteettikeskus)

Muu vuokrapalvelut

- Muu välinevuokraus (veneet, pyörät, auto)
- Tilavuokrat (koulutus, kurssitoiminta, tapahtumat, esim. pienvenemessut, jne.)
- Veneen säilytys (talvisäilytys)
- Toritoiminta /tilavuokra

Muut palvelut

- Vesitaksipalvelu
- Retkipalvelut (veneretket)
- Veneen huoltopalvelu
- Veneilykurssit, muu kurssitoiminta

Muita tuloja

- Komissiot pääsylipputuloista (kulttuuri & viihdetoiminta)
- Polttoainetulot
- Tarvikemyynti/välitys
- Ravintola ja kahvilatoiminta
- Saunaelämykset – yleiset saunavuorot / vuokrasauna
- Majoitus

Karkean taloudellisen analyysin taustaoletuksia

- Investointilainan oletettu korko 2 % perustuen yrityslainojen keskiporko viime vuosina (yrityksenperustaminen.net)
 - huom. lainakorot voivat vaihdella muutamasta prosentista useisiin kymmeneen ja jopa 100 prosenttiin
 - huom. 20 vuoden takaisinmaksuaika on pitkä
 - lainan maksuerät laskettu Yritystulkin lainalaskurin avulla perustuen lainan takaisinmaksu-aikaan
- Kausipaikkojen vuositulo ja hintahaarukka perustuvat suunnitelmassa olleiden venepaikkojen määriin neljässä eri kokoluokassa (2,6 – 5,5 m) sekä kausipaikkahintojen vertailuun (Mathildedahl, Naantali, New Port Saimaa) ja asiantuntijatietoon Oulun keskimääräisen venepaikan maksimihinnasta (300 €).
- Eri liiketoiminnasta saatavan liikevaihdon vaihteluväli perustuu esille nostettuihin case-esimerkkeihin sekä hypoteettisiin laskelmiin asiakasmäärän ja keskiostoksen perusteella